

Föstudaginn 4. desember 1987.

Nr. 244/1985. **Páll Haraldsson og
Björg Sigurðardóttir**

(Björgvin Þorsteinsson hrl.)

gegn

**Ragnari Eggertssyni og
Kristjönu Friðriksdóttur
og gagnsök**

(Brynjólfur Kjartansson hrl.)

Fasteignakaup. Gallar. Riftun. Skaðabætur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðmundur Jónsson og Gaukur Jörundsson settur hæstaréttardómari og Gunnar G. Schram prófessor.

Aðaláfrýjendur skutu máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 14. nóvember 1985 að fengnu áfrýjunarleyfi 13. sama mánaðar. Þeir krefjast sýknu af kröfum gagnáfrýjenda og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjendur áfrýjuðu málinu með stefnu 10. desember 1985 samkvæmt heimild í 3. mgr. 20. gr. laga nr. 75/1973. Þeir krefjast þess, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur með þeirri breytingu, að frá 14. apríl 1987 verði dæmdir þeir dráttarvextir, sem Seðlabanki Íslands ákveður samkvæmt 10. gr. vaxtalaga nr. 25/1987, sbr. 14. gr. sömu laga. Þá verði áfallnir vextir lagðir við höfuðstól skuldarinnar við vaxtaútreikning á 12 mánaða fresti, talið frá 31. janúar 1985. Ennfremur krefjast þeir málskostnaðar fyrir Hæstarétti auk sérstaks söluskatts.

Fyrir Hæstarétt hafa verið lögð ný skjöl, þar á meðal endurrit fjárnáms, sem gert var 30. ágúst 1985 að kröfu gagnáfrýjanda Ragnars Eggertssonar í íbúð aðaláfrýjenda að Hjarðarhaga 58 til fullnustu kröfum gagnáfrýjenda samkvæmt héraðsdómi í máli þessu.

Málavöxtum er lýst í héraðsdómi.

Fallast ber á þá niðurstöðu héraðsdóms, að íbúð sú, sem í málinu greinir, hafi verið haldin galla þegar kaup gerðust, vegna þeirrar

missmíði, sem var á stofugólfi. Einnig ber að staðfesta þá niðurstöðu héraðsdóms, að gagnáfrýjendur hafi ekki getað rift kaupsamningi aðila í tilefni af þessum galla.

Gagnáfrýjendur inntu ekki greiðslur samkvæmt kaupsamningi á umsömdum gjalddögum 25. mars og 25. apríl 1983, samtals 160.000,00 krónur, og í bréfi til aðaláfrýjenda 25. apríl 1983 létu þeir í ljós með ótvíræðum hætti þá ætlun sína að standa ekki við kaupin. Var aðaláfrýjendum af þeim sökum heimilt að rifta kaupsamningi sínum við gagnáfrýjendur og með samningsrofum þessum bökuðu gagnáfrýjendur sér bótaábyrgð gagnvart aðaláfrýjendum. Hefur ekki verið sýnt fram á, að aðaláfrýjendur hafi síðar fallið frá rétti sínum á hendur gagnáfrýjendum af þessu tilefni.

Aðaláfrýjendum, sem riftu kaupsamningi aðila, ber að endurgreiða gagnáfrýjendum þær 210.000,00 krónur, sem þeir greiddu af kaupverðinu. Til frádráttar þeirri fjárhæð koma þær 56.392,00 krónur, sem gagnáfrýjendur veittu viðtöku, eins og í héraðsdómi greinir. Þá ber að staðfesta úrlausn héraðsdóms um frádrátt samkvæmt 2. og 3. lið í álitu héraðsdóms, samtals 7.514,00 krónur. Einnig ber að taka til greina kröfu aðaláfrýjenda um frádrátt vegna sölukostnaðar, samtals að fjárhæð 21.640,00 krónur. Loks er rétt að taka til greina kröfu vegna kostnaðar af aðstoð lögmanns með 10.000,00 krónum.

Aðaláfrýjendur krefja gagnáfrýjendur um bætur vegna þess tjóns, sem þeir hafi beðið vegna þess að síðari sala eignar þeirra hafi orðið óhagstæðari en salan til gagnáfrýjenda, eins og er rakið í héraðsdómi. Ekki er sannað, að þar hafi galli sá, sem í máli þessu greinir, engu skipt. Með hliðsjón af því og málavöxtum að öðru leyti hafa aðaláfrýjendur ekki sýnt nægilega fram á, að þarna sé um tjón að ræða, sem gagnáfrýjendum sé skylt að bæta.

Samkvæmt framansögðu ber að staðfesta niðurstöðu héraðsdóms um fjárhæð endurgreiðslu aðaláfrýjenda til gagnáfrýjenda, sem hafa krafist staðfestingar hins áfrýjaða dóms um það atriði.

Krafa gagnáfrýjenda um að dæmdir vextir verði lagðir við höfuðstól, eins og að framan greinir, var ekki höfð uppi fyrr en við munnlegan flutning málsins hér fyrir dómi og verður henni því ekki sinnt.

Galli sá, sem fjallað hefur verið um hér að framan, gaf gagnáfrýj-

endum tilefni til að ganga úr skugga um, hvert væri umfang hans og hvernig á honum stæði. Ber því að taka tillit til matskostnaðar við ákvörðun málskostnaðar, sem dæma ber gagnáfrýjendum úr hendi aðaláfrýjenda.

Niðurstaða máls þessa er því sú, að staðfesta ber hinn áfrýjaða dóm með þeirri breytingu, að frá 14. apríl 1987 til greiðsludags greiðist dráttarvextir samkvæmt auglýsingum Seðlabanka Íslands, sbr. 10. og 12. gr. laga nr. 25/1987.

Rétt er að málskostnaður fyrir Hæstarétti falli niður.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður að öðru leyti en því, að frá 14. apríl 1987 til greiðsludags greiðist dráttarvextir samkvæmt auglýsingum Seðlabanka Íslands, sbr. vaxtalög nr. 25/1987.

Málskostnaður fyrir Hæstarétti falli niður.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur aukadómþings Kjósarsýslu 17. maí 1985.

I.

Mál þetta, sem dómtekið var hinn 29. apríl 1985, var höfðað fyrir dómnum hinn 4. desember 1985.

Stefnendur eru hjónin Ragnar Eggertsson, 7160-5743, og Kristjana Friðriksdóttir, 5901-5709, nú til heimilis að Urðargerði 7, Húsavík.

Stefndu eru hjónin Páll Haraldsson, 7103-0673, og Björg Sigurðardóttir, 1273-8234, til heimilis að Hjarðarhaga 58, Reykjavík.

II.

Deilt er um uppgjör vegna kaupsamnings sem gekk til baka um íbúð að Merkjateigi 7 í Mosfellssveit. Stefnendur voru kaupendur en stefndu seljendur. Báðir aðilar lýstu yfir riftun, stefnendur með bréfi dags. 25. apríl 1983 en stefndu með bréfi dags. 2. maí sama ár. Helsta ágreiningsefnið í málinu er hvor aðilinn hafi átt riftunarrétt og þar með rétt til skaðabóta. Stefnendur krefja einvörðungu um þann hluta innborgaðs kaupverðs sem þau hafa ekki þegar fengið endurgreiddan. Stefndu krefjast algerrar sýknu á þeim grundvelli að tjón þeirra nemi sömu fjárhæð og þau neituðu að endurgreiða af innborguðu fé.

III.

Dómkröfur stefnenda eru þær að stefndu verði dæmd að greiða þeim kr. 210.000,00 með 42% ársvöxtum af kr. 100.000,00 frá 29.12. 1982 til 25.2. 1983, en af kr. 210.000,00 frá þeim degi til 21.9. 1983, en 35% ársvöxtum frá þeim degi til 21.10. 1983, en 32% ársvöxtum frá þeim degi til 21.11. 1983, en 27% ársvöxtum frá þeim degi til 21.12. 1983, en 21% ársvöxtum frá þeim degi til 21.1. 1984, en 15% ársvöxtum frá þeim degi til 1.9. 1984, en 17% ársvöxtum frá þeim degi til stefnubirtingardags, en dómvöxtum sbr. lög nr. 56/1979 frá þeim degi til greiðsludags, allt að frádregnum kr. 76.516,00, sem greiddust inn á skuldina hinn 5. mars 1984, og málskostnað að skaðlausu skv. gjaldskrá LMFÍ, en til vara gerð sú krafa að stefndu verði dæmd til greiðslu annarrar og lægri fjárhæðar að mati dómsins er beri sömu vexti og aðalkrafan svo og málskostnaðar að mati dómsins.

Dómkröfur stefndu eru þær að þau verði sýknuð af öllum kröfum stefnenda og að stefnendum verði gert að greiða þeim málskostnað samkvæmt gjaldskrá Lögmannafélags Íslands.

IV.

Umræddur kaupsamningur var gerður hinn 30.11. 1982. Afhending skyldi fara fram hinn 1.5. 1983, en stefnendur tóku íbúðina á leigu hinn 15.2. 1983 og fluttu inn. Stefnendur greiddu tvær af umsömdum greiðslum kr. 100.000,00 hinn 29. desember 1982 og kr. 110.000,00 hinn 25. febrúar 1983, en síðan varð greiðslufall á kr. 60.000,00 hinn 25. mars 1983.

Áður en það gerðist höfðu stefnendur talið sig finna galla á íbúðinni, leitað til Þorgeirs Guðmundssonar hjá verkfræðistofunni Ráðgjöf sf. og hann gefið svofellda álitsgerð, dagsetta 15. mars 1983:

„Að beiðni yðar höfum við hæðarmælt gólfplötur íbúðar yðar að Merkjateig 7, Mosfellssveit.

Niðurstöður mælinga sýna að gólf í öllum herbergjum halla meira en eðlilegt getur talist, og er mesti halli í stofu þar sem hæðarmunur milli andstæðra horna er rúmir 4 cm.

Við treystum okkur ekki til að fullyrða neitt um orsakir þessa gólfhalla en getum okkur til að hér sé um að ræða óvandaða ilögn í gólf í upphafi ásamt einhverju sigi undir húsi.

Meðfylgjandi teikning sýnir sprungur í þeim gólfum, sem ekki eru með gólfduík, og niðurstöður hæðarmælinga.”

Á grundvelli þessarar álitsgerðar og mælinga hófust nú viðræður aðila. Stefnandi Ragnar bauðst til þess að láta lagfæra gólfhallann með ilögn og sprungurnar en stefndu höfnuðu því. Við aðilayfirheyrslu kvað stefnandi Ragnar ástæðuna fyrir þeirri synjun hafa verið þá, að hann hafi ekki talið

tryggt að þetta yrði til friðs. Þó kvaðst hann ekki hafa lýst yfir riftun heldur nefnt lækku á verði íbúðarinnar, en stefndi Páll hafi ekki virst til viðræðu um það. Stefndi Páll kvaðst hins vegar hafa sagt stefnanda Ragnari að hann skyldi íhuga afslátt en síðan ekkert heyrt frá honum.

Síðan þegar greiðsla á kr. 60.000,00 kom ekki á ávísanareikning stefnda Páls hinn 25. mars, kvaðst hann, tveimur eða þremur dögum síðar, hafa hringt og þá hafi stefnandi Ragnar sagt sér að hann ætlaði ekkert að greiða þetta og væri búinn að koma málinu til lögfræðings.

Stefndi Páll sneri sér nú einnig til lögfræðings, sem hinn 5. apríl ritar stefnendum kröfubréf vegna 60 þús. króna greiðslunnar. Því bréfi svöruðu stefnendur engu fyrr en sama daginn og næsta greiðsla, kr. 110.000,00 var á gjalddaga hinn 25. apríl, að þá ritar lögmaður þeirra stefndu svofellt bréf:

„EFNI: Riftun kaupsamnings um íbúð að Merkjateigi 7, Mosfellssveit, dags. 30.11. 1982.

Umbj. m. Ragnar Eggertsson, Merkjateigi 7, Mosfellssveit, hefur falið mér að gera yður með bréfi þessu kunnugt sem seljanda íbúðarinnar skv. ofangreindum kaupsamningi að hann rifti hér með nefndum kaupsamningi vegna galla sem fram hafa komið í gólfum íbúðarinnar og sem sviksamlega var leynt fyrir honum þegar íbúðin var sýnd og kaup voru gerð.

Er því hér með skorað á yður að endurgreiða umbj. m. nú þegar það fé sem hann þegar hefur greitt ásamt hæstu lögleyfðu vöxtum, svo og allan kostnað sem hann hefur haft vegna þessa, þar með talinn lögmanns-kostnaður.“

Lögmaður stefndu ritar hinn 2. maí:

„Vegna ítrekaðra vanefnda yðar á kaupsamningi dags. 30.11. 1982 um 2ja til 3ja herbergja íbúð á jarðhæð í húseigninni nr. 7 við Merkjateig í Mosfellssveit er samningnum rift af hálfu seljenda þeirra Páls Haraldssonar og Bjargar Sigurðardóttur. Ber yður að rýma húsnaðið nú þegar.“

Stefnendur höfðu rýmt íbúðina um það leyti sem þau lýstu yfir riftun hinn 25. apríl. Stefndu settu íbúðina í sölu þegar er þau höfðu lýst yfir riftun hinn 2. maí. Nýr kaupandi fannst mjög fljótt og var íbúðin seld honum hinn 6. maí og afhent samdægurs.

Viðræður fóru nú fram milli lögmanna aðila um riftunaruppgjör og hélt hvor um sig fast við riftunarrétt umbj. sinna. Þannig héldu stefnendur fast við kröfu um fulla endurgreiðslu innborgaðs fjár, en stefndu töldu sig eiga bótarétt og þegar lögmaður þeirra hafði formað bótakröfur til skulda-jafnaðar við innborgað fé ritar hann lögmanni stefnenda hinn 16. ágúst svofellt bréf:

„Fyrir hönd Páls Haraldssonar vil ég koma með eftirfarandi tillögu að uppgjóri vegna riftunar ofangreinds kaupsamnings.

1. Ragnar Eggertsson greiði skaðabætur til Páls vegna þess tjóns er Páll

varð fyrir þar sem síðari sölusamningurinn um eignina varð mun lakari en sá fyrri. Samkvæmt útreikningum Fasteignamarkaðar Fjárfestinga-félagsins nemur tjón þetta kr. 94.454.-.

2. Ragnar greiði Páli útlagðan kostnað vegna sölupóknunar til fasteignasala kr. 20.000.-.

3. Ragnar greiði hitakostnað fyrir Merkjateig 7 frá 15/2 - 2/5 kr. 814.-.

4. Ragnar greiði til Páls kr. 6.700.- vegna vixils er Páll þurfti að leysa til sín en Ragnar samþykkti vixil þennan vegna greiðslu á húsaleigu.

5. Ragnar greiði Páli kostnað vegna ferða Páls til að sýna íbúðina væntanlegum kaupendum. Um var að ræða 3 ferðir upp í Mosfellssveit og er krafa Páls að fjárhæð kr. 1.640.-.

6. Ragnar greiði lögmannspóknun kr. 40.000.-.

Samtals gera liðir 1—6 kr. 163.608.-.

Ragnar hafði greitt vegna kaupanna kr. 210.000.- og mun því Páll endurgreiða honum kr. 46.392.- og er Páll reiðubúinn til að greiða fé þetta nú þegar.

Óska ég hér með eftir að þér takið þessa tillögu til skoðunar ásamt skjól-stæðingi yðar og tilkynnið undirrituðum, hvort unnt sé að semja á þessum grundvelli.”

Ekki tókust neinir samningar og hinn 18.10. 1983 deponeruðu stefndu kr. 56.392,00 (breytingin frá 16. ágúst sú að lögmannspóknun skv. lið 6 er lækkuð um kr. 10.000,00), að viðbættum vöxtum kr. 15.033,00 = kr. 71.425,00, sem stefnendur veittu síðar viðtöku og var samkomulag um að þau teldust veita fénu viðtöku með fullum fyrirvara um að þau féllu ekki frá kröfu um viðbótargreiðslu, stefnufjárhæðina í máli þessu.

V.

Hófust nú stefnendur handa um að afla sér sönnunar um riftunarrétt sinn. Fengu þau dómkvadda matsmenn til þess að skoða og meta galla á íbúðinni, þá Hákon Ólafsson verkfræðing og Ríkharð Magnússon múrara-meistara, sem skiluðu matsgerð hinn 31. janúar 1984 og segja í niðurlagi matsgerðarinnar:

„Niðurstöður matsmanna eru sem hér segir:

a) Orsakir skemmda.

Matsmenn telja, að sprungur í gólfi íbúðar stafi af sigi á plötu vegna sigs í fyllingu og rýrnunar á einangrunarplasti. Sprungur í gólfi bílageymslu voru óverulegar og missig ekki merkjanlegt. Orsakir þeirra geta verið ýmsar svo sem þurrkrýrnun í ilögn, sig á fyllingu o.fl.

Sprungur í gólfum voru 0 - 2,5 mm víðar og var misgengi vart merkjanlegt nema í herbergi inn af eldhúsi, þar sem greina mátti lítills háttar misgengi.

Halli á gólfum stafar af ófullnægjandi afréttingu gólfa með ilögn. Matsmenn telja sig á plötu vera það lítið að áhrifa þess gæti lítið á hallann.

Holrúm undir gólfduk í eldhúsi stafar af því, að ilögn yfir leiðslustokk hefur verið of veik og brotnað undan umferð.

Framanefnd sprunga í útvegg hefur getað komið fram af ýmsum orsökum (þurrkrýrnun, hitabenslu, sigi o.fl.). Þar sem tveggja hæða bílageymslur tengjast aðalhúsi á u.þ.b. 1 m löngum kafla við horn aðalhúss er afar hætt við sprungumyndun á þessum stað. Sprungan hafði verið þétt fyrir nokkrum árum.

Hvað felst í hugtakinu verulegir gallar er afstætt. Umræddur halli á gólfi íbúðar og sprungur vegna sigs á plötu telja matsmenn þó vera verulega galla.

b) Sprungur í gólfum telja matsmenn vera stöðvaðar og því auðvelt að lagfæra þær með ýmsum viðgerðarefnum, t.d. thorite.

Halli á gólfum verður ekki lagfærður án þess að breyta gerð gólfsins nema með því að leggja að nýju í gólfín.

Matsmenn telja ekki eðlilegt að lagfæra halla gólfsins nema í stofu þar sem slíkt er umfangsmikið og erfitt verk. Þeir gera ráð fyrir því að lagt verði í mestan hluta stofugólfs með venjulegri ilögn. Bera þarf epoxy steypulím undir til þess að tryggja samloðun. Á þeim stöðum þar sem ilögn yrði þynnri en 1/2 cm skal nota epoxy gólfefni í stað ilagnar.

Miða skal ilögn við að hæð við hurðir verði óbreytt.

Lagfæring á gólfi í eldhúsi er fólgin í því að fjarlægja gólfduk og endurbæta ilögn yfir leiðslustokki.

Sprungu í útvegg þarf að saga upp og setja í hana þankítti eða tilsvandi. Sprungur í gólfi bílageymslu telja matsmenn ekki þörf að gera við.

Kostnað við framanefndar úrbætur áætla matsmenn á eftirfarandi hátt:

1. Viðgerð á sprungum í gólfum með thorite viðgerðarefni:

Efni og vinna:	4.000,00 kr.
----------------	--------------

2. Lagfæring á halla í stofu með ilögn og epoxy gólfefni, málning á veggjum:

Efni:	7.000,00 kr.
Vinna:	16.000,00 kr.

3. Lagfæring á gólfi í eldhúsi:

Efni:	6.000,00 kr.
Vinna:	6.000,00 kr.

4. Viðgerð á sprungu í útvegg:

Efni og vinna:	8.000,00 kr.
Viðgerðarkostnaður alls er því	47.000,00 kr.

Matsmenn telja, að þeir gallar, sem ekki er gert ráð fyrir viðgerð á, valdi ekki lækkun á söluverði íbúðar.

c) Áhrif galla á söluverð ræðst að talsverðu leyti af markaðsaðstæðum hverju sinni. Matsmenn vilja því ekki meta þennan þátt á annan hátt en að framreikna ofangreindan viðgerðarkostnað miðað við þær dagsetningar sem um er beðið skv. vísitölu byggingarkostnaðar. Skv. því hefði viðgerðarkostnaður orðið:

$$\begin{aligned} 90 : 155 \times 47.000 &= 27.290,00 \text{ kr. } 30.11.'82. \\ 120 : 155 \times 47.000 &= 36.400,00 \text{ kr. } 06.05.'83.''' \end{aligned}$$

VI.

Um langstærsta frádráttarliðinn, kr. 94.454,00, segir lögmaður stefndu svo í greinargerð:

„Söluverð eignarinnar þann 6. maí 1983 var talið 94.454 lægra miðað við staðgreiðslu heldur en söluverð eignarinnar þann 30. nóvember 1982 sbr. útreikninga Fasteignamarkaðar Fjárfestingarfélagsins á dskj. nr. 11 og 12. Jafnframt létu stefndu Kaupþing h.f. reikna út fyrir sig staðgreiðsluverðsmismun samninganna og töldu þeir tjón stefndu kr. 100.758,00. Þessir útreikningar miðuðu við ákveðnar verðbólguþáttir sem notaðar voru í verðbréfavíðskiptum á þessum tíma og við áætlanagerð kaupenda í fasteignakaupum. Til þess að koma til móts við stefnendur miðuðu stefndu við lægri fjárhæðina. Ástæðan fyrir því að seinni salan var verri en sú fyrri er fyrst og fremst sú að söluverð fasteigna hækkaði ekki til jafns við verðbólgu frá nóvember 1983 til maí 1983. Þá hefði ef til vill verið unnt að fá hærri verð ef stefndu hefðu getað beðið með söluna í tvo til fjóra mánuði en ef þau hefðu gert það hefði annað tjón þeirra jafnframt aukist vegna lántökukostnaðar og vanskilavaxta.“

Söluverð eignarinnar samkvæmt fyrri kaupsamningnum hinn 30.11. 1982 var kr. 950.000,00, en samkvæmt þeim síðari hinn 5.5. 1983 kr. 1.000.000,00. Þar af hækkaði útborgun á einu ári úr kr. 710.000,00 í kr. 750.000,00. Yfirteknar skuldir voru aðeins veðdeildarlán frá 1975 og 1976 verðtryggð að 4/10, sem uppreiknuð námu við fyrri söluna kr. 57.229,00, en við þá síðari kr. 72.232,00. Eftirstöðvaskuldabréf eru í báðum samningunum til 3ja ára, í þeim fyrri að fjárhæð kr. 182.771,00 með 30% ársvöxtum og tveim gjalddögum á ári, fyrst 27.2. 1984, síðan 27.8. 1984, en í þeim síðari kr. 177.767,50 með 20% ársvöxtum og einum gjalddaga árlega, í fyrsta sinn 1.4. 1984.

Greiðslur innan árs voru sem hér segir:

Dags.	Fyrri samn.	Síðari samn.	Mism.	Lánskjav.	Hækkun byggingavísi- tölu f.f. mán. um- reiknað til árshækk- unar.
29.12. '82	100.000		÷ 100.000	471	
25.2. '83	110.000		÷ 210.000	512	67,0
25.3. '83	60.000		÷ 270.000	537	74,7
25.4. '83	110.000		÷ 380.000	559	77,6
6.5. '83		100.000	÷ 280.000	606	78,5
1.7. '83		200.000	÷ 80.000	690	78,6
25.7. '83	110.000		÷ 190.000		
1.8. '83		200.000	+ 10.000	727	77,1
25.8. '83	100.000		÷ 90.000		
1.9. '83		50.000	÷ 40.000	786	66,2
25.10. '83	50.000		+ 90.000	797	68,2
1.11. '83		50.000	÷ 40.000	821	65,6
25.11. '83	40.000		÷ 80.000		
20.12. '83	30.000		÷ 110.000	836	55,1
1.1. '84		50.000	÷ 60.000	846	48,8
1.3. '84		50.000	÷ 10.000	854	32,0
1.5. '84		50.000	+ 40.000	879	26,3

Hinir framlögðu útreikningar Fjárfestingarfélagsins og Kaupþings hf. eru ódagsettir, en þar sem þeir fylgdu kröfubréfi lögmanns stefndu, dags. 16. ágúst 1983, eru þeir gerðir fyrir þann dag. Þá lá ekki fyrir hver verðbólga yrði eftir þann tíma, en í fyrri samningum var síðasta greiðsla útborgunar á gjalddaga 20.12. 1983 en í þeim síðari 1.5. 1984. Í þeim er ekki einu sinni miðað við raunverulega verðbólgu fram til útreikningsdags, heldur flata verðbólguþrósentu. Í útreikningi Kaupþings hf. sem áætla núvirði beggja kaupsamninganna miðað við 6.5. 1983 er notuð verðbólguþrósentan 54%, en í útreikningi Fjárfestingarfélagsins, sem áætla núvirði fyrri samningsins miðað við 29.12. 1982, en þess síðari miðað við 30.11. sama ár, er notuð verðbólguþrósentan 70%. Greinilegt er, af þessari og fleiri ástæðum, að þau forrit sem nefndir fasteignasalar nota geta verið til leiðbeiningar um spádóma fram í tímann, en hæfa alls ekki til þess að bera saman raungildi samningsverðs þegar bera á saman samninga eftir á eins og hér er.

Við málflutning leitaðist lögmaður stefndu við að bæta úr þessum annmörkum á þessum framlögðu skjölum með því að lýsa sínum eigin útreikningum. Með því að framreikna innborganir með lánskjaravísitölu til apríl 1985 og eftirstöðvar skuldabréfa miðað við 40% verðbólguþá, reiknaðist honum raungildi fyrri samningsins á lánskjaravísitölu 1106 stig (apríl 1985) kr. 1.608.389,00 en þess síðari kr. 1.386.854,00. Séu þessar fjárhæðir reiknaðar til baka til lánskjaravísitölu í nóv. 1982 444 stig verður munurinn á raungildi samninganna kr. 88.935,00, en ef fært er til lánskjaravísitölu í des. 1983 471 stig verður munurinn kr. 94.343,00, í báðum tilvikum síðari samningnum í óhag. Miðað við lánskjaravísitölu í maí 1983 606 stig verður þessi munur kr. 121.384,00. Í þeim útreikningum sem hér að framan eru greindir er ekki tekið tillit til þess að hinn framkomni galli kunni að hafa haft áhrif til lækkunar söluverðs í síðari samningnum.

Lögmaður stefnenda hefur harðlega mótmælt þessum útreikningum, bent á ýmsa annmarka á þeim, einkum framlögðum útreikningum Kaupþings hf. og Fjárfestingarfélagsins, og reifað eigin útreikninga. Til ýtrustu vara reifaði hann við málflutning útreikning sem miðaðist við að hvorugur aðili hefði átt riftunarrétt, en bótakrafa vegna galla (metinn pr. 6.5. 1983 á kr. 36.400,00), svo og greiðslur skv. síðari samningi, teldust inngreiðslur. Fékk hann þá út að stefndu skulduðu stefnendum nú kr. 117.329,00. Í þessum útreikningi tekur lögmaðurinn með sölulaun en ekki eftirstöðvar húsaleigu kr. 6.700,00, hitareikning kr. 814,00, ferðakostnað kr. 1.640,00, samtals kr. 9.154,00, né heldur lögmannskostnað stefndu. Til samanburðar stefnukrafan, sem byggð er á riftunarrétti, kr. 210.000,00 ÷ 56.392,00 = 153.608,00. Þótt ekki sé unnt að taka neitt tillit til útreiknings þessa við úrlausn málsins, þar sem lögmaður stefndu átti þess ekki kost að gagnrýna hann tölulega, og nokkur atriði í útreikningnum séu augljóslega gagnrýni-verð, þá þykir samt rétt að rekja útreikninginn hér:

„Vanskil greiðslu 25/3 til 6/5	
Kr. 60.000 × 606/537	67.709,00
Vanskil greiðslu 25/4'83 - 6/5.	
110.000 × 606/569	127.152,00
Inngreitt 6/5'83 skv. nýjum	
kaups. ÷ sölulaun	(80.000,00)
Lækkun skuldar Ragnars	
ve. galla	(36.400,00)
Hækkun söluverðs um	
50.000 kr. talið skila sér í	
síðustu útborgun, 1/5'84	

reiknað niður til 6/5'83			
miðað við breytingu lánskjaravísitölu $50.000 \times 606/879$		(34.470,00)	
Núvirðisreikn. mismunar skulda- bréfi skv. útr. Kaupþings pr. 6/5.		<u>27.365,00</u>	
Skuld Ragnars 6/5.		71.356,00	
Hækkun skuldar Ragnars 6/5 - 1/7.			
$71.356 \times 690/606 \div 70.000$		<u>9.890,00</u>	
Skuld Ragnars 1/7.		81.246,00	
1/7. Greiðsla skv. seinni samningi	200.000		
1/7. Páli í hag		118.754,00	
25/7. Greiðsla skv. samningi Ragnars			110.000
Páli í hag.		8.754,00	
1/8. Greiðsla skv. seinni samningi.	200.000		
1/8. Páli í hag.		<u>208.754,00</u>	
25/8. Greiðsla Ragnars skv. kaups.			100.000
25/8. Páli í hag		108.754,00	
1/9. Greiðsla skv. seinni samn.	50.000		
1/9. Páli í hag.		158.754,00	
18/10.'83. deponering.			71.425
18/10. Páli í hag.		87.329,00	
25.10. Greiðsla Ragnars skv. kaups.			50.000
25/10. Páli í hag.		37.329,00	
1/11. Greiðsla skv. seinni samningi.	50.000		
1/11. Páli í hag.		87.329,00	
25/11. Greiðsla Ragnars skv. kaups.			40.000
25/11. Páli í hag.		47.329,00	
20/12. Greiðsla Ragnars skv. kaups.			30.000
20/12. Páli í hag.		17.329,00	
1/1.'84. Greiðsla skv. seinni samningi	50.000		
1/1.'84. Páli í hag.		67.329,00	

1/3.'84 Greiðsla skv. seinni samningi	50.000	
1/3. Páli í hag.		117.329,00
Greiðsla 1/5'84 áður tekin inn í dæmið.“		

Álit réttarins.

Ekki er annað fram komið en sprunga sú á útvegg sem beðið var um mat á við vettvangsskoðun matsmanna hafi verið sýnileg. Viðgerð á henni var metin á kr. 8.000,00 af kr. 47.000,00, eða 17,02% matsfjárhæðar. Eftir standa þá 82,98% af 27.290,00 króna matsfjárhæð á kaupsamningsdegi hinn 30.11. 1982, eða kr. 22.645,24. Nemur sú fjárhæð 2,38% af nafnkaupverði íbúðarinnar, eða ca. 3% af áætluðu staðgreiðsluverði hennar.

Ekkert er fram komið í málinu sem bendir til annars en viðgerðir þær sem matsmenn leggja til séu varanlegar úrbætur. Skiptir þar mestu máli að rannsókn matsmanna benti ekki til að fyllingu undir gólfplötu eða grunni hússins að öðru leyti væri áfátt, þannig að framhaldandi sigs væri að vænta. Orð þeirra um sprungur vegna sigs í plötu verður að skilja svo að þar sé átt við venjulega innþornun og samþjöppun efnis fyrst í stað eftir byggingu í gólfum af þessari gerð. Ljóst er að fullnaðarlagfæring á gólfhallanum í stofu er auðveldari vegna þess að gólfinu hallaði frá dyrum og því ekki um það að ræða að mishæðir kæmu fram við dyr, þótt aðeins yrði lagt í stofugólfíð. Í öðrum herbergjum íbúðarinnar var gólfhalli eða mishæðir í gólfum ekki umfram það sem algengt er, t.d. um vélslípuð gólf, og talið er viðunandi í venjulegu íbúðarhúsnæði.

Orð matsmanna um verulegan galla verða ekki skilin sem lögfræðilegt mat, heldur á þann veg að þeir telji gólfhallann það mikinn að ástæðulaust sé að búa við hann í svo nýlegri og að öðru leyti vandaðri íbúð, en húsið er sagt byggt 1973.

Hér var þannig um að ræða galla sem fullbæta mátti á fljótlegan og óþægindalítinn hátt fyrir fjárhæð sem nam í mesta lagi um 3% íbúðarverðs. Stefnendur gátu því ekki rift á þeirri forsendu að hér væri um verulega leynda galla að ræða.

Það er fram komið í málinu að stefndi Páll vissi um umrædda galla og skýrði stefnendum ekki frá þeim þótt þeir væru til þess fallnir að leynast fyrir óbyggingarfróðum kaupanda við venjulega skoðun. Þar var um vanrækslu á upplýsingaskyldu að ræða. Eins og hér stóð á var sú vanræksla þó ekki svo stórfelld að á það verði fallist með stefnendum að um svik hafi verið að ræða í skilningi 42. gr. kaupalaga nr. 39/1922.

Því verður ekki á það fallist með stefnendum að þeim hafi verið riftun heimil. Hitt er jafnljóst að þeir áttu skýlausan bótarétt.

Þegar stefnendur áttu að greiða kr. 60.000,00 hinn 25. mars 1983, höfðu þeir aflað mælinga á gólfhallanum og álitsgerðar kunnáttumanns: „Við treystum okkur ekki til að fullyrða neitt um orsakir þessa gólfhalla en getum okkur til að hér sé um að ræða óvandaða ilögn í gólfi í upphafi ásamt einhverju sigi undir húsi.” Með tilliti til þessara mælinga og þessarar umsagnar var stefnendum því rétt að halda eftir einhverri fjárhæð, þar til stefndu hefðu bætt úr gallanum eða úrbótakostnaður verið staðreyndur.

Stefndu buðu eingöngu fram viðgerð (úrbætur in natura) og til þess áttu þau fyllsta rétt. Stefnendur gátu ekki hafnað því að stefndu önnuðust viðgerð, enda yrði hún framkvæmd af viðurkenndum fagmönnum og eftir fyrirsögn kunnáttumanna, þannig að fyrirfram yrði tryggt að úrbótin mundi reynast fullnægjandi. Þótt fjárhæð sú sem stefnendur héldu eftir væri hærri en matsfjárhæð hinna dómkvöddu matsmanna reyndist, þá er til þess að líta að sá möguleiki var fyrir hendi að hér væri um stórlega alvarlegan galla að ræða, þ.e. framhaldandi missig hússins. Í ljósi þess var fjárhæðin kr. 60.000,00 ekki of há sem trygging fyrir úrbótum, og henni gátu stefnendur haldið þar til stefndu höfðu tryggt úrbætur in natura, svo sem að framan er lýst.

Í stað þess að bjóða réttilega fram úrbætur eða réttilega ákvarðaða afsláttar- eða bótafjárhæð, létu stefndu lögfræðing sinn rita stefnendum venjulegt harðort kröfubréf hinn 5. apríl 1983. Þar við sat þar til á næsta gjalddaga 25. apríl, að stefnendur rituðu riftunarbréf sitt og synjuðu um greiðslu á kr. 110.000,00 á gjalddaga sama dag. Úr því er óþarft að leysa í máli þessu hvort stefnendum var heimilt að halda þeirri greiðslu, þegar af þeirri ástæðu að 7 daga greiðsludráttur á umræddum kr. 110.000,00 af kr. 740 - 950 þús. verður hér ekki metinn verulegur og skapar einn sér ekki riftunarrétt.

Það er því niðurstaða dómsins að hvorugur málsaðila hafi átt riftunarrétt. Á þá atburði í apríllök og maíbyrjun 1983, að stefnendur rýmdu íbúðina og stefndu seldu hana þriðja manni átölulaust af hálfu stefnenda, verður því að líta sem de facto samkomulag um að kaupin gengju til baka. Af því leiðir að uppgjör málsaðila ber ekki að byggja á skaðabótareglum við riftun, heldur á góðum viðskiptavenjum um það, þegar aðilar leysa hvor annan frá gagnkvæmum samningsskyldum, en þær venjur eru grundvalladar á því að fylgja beri sjónarmiðum sanngirni. Hér verður að hafa nokkra hliðsjón af því að stefndu leyndu vísitandi umtalsverðum galla á eigninni og stefnendur báru fram kvörtun, studda óvenju vönduðum gögnum, áður en nokkur greiðsludráttur varð af þeirra hálfu samkvæmt ákvæðum kaupsamnings, og áður en að umsömdum afhendingartíma íbúðarinnar kom.

Ekkert er upplýst um tjón eða hagnað stefnenda af umræddum

viðskiptum annað en vaxtatap og lögmanskostnað og síðar matskostnað.

Á hinn bóginn er þetta í ljós leitt um tjón og greiðslur stefndu, sem rétt er að málsaðilar skipti með sér sem hér segir:

1. Sölubóknun kr. 20.000,00. Þessi fjárhæð á að skiptast á aðila til helminga.

2. Víxill að fjárhæð kr. 6.700,00. Þessi fjárhæð er eftirstöðvar umsaminnar húsaleigu fyrir afhendingardag og hana eiga stefnendur að greiða.

3. Hitakostnaður á leigutímabili kr. 814,00. Þessa fjárhæð greiði stefnendur.

4. Ferðakostnaður stefndu vegna síðari sölu kr. 1.640,00. Þessi fjárhæð skiptist til helminga, hvor aðili beri því kr. 820,00.

5. Lögmansþóknun kr. 30.000,00. Hvor aðili á að bera sinn lögmanskostnað fram að matsbeiðni.

6. Verðlækkun við síðari sölu kr. 94.454,00. Telja verður að þessi fjárhæð sé þrátt fyrir allt nothæf sem uppgjörstala. Frá henni ber að sjálfsögðu að draga þær kr. 22.645,00 sem kaupverð í samningi málsaðila var of hátt vegna hins leynda galla, mismunur kr. 71.809,00. Þessi fjárhæð á að skiptast til helminga, hvor aðili beri því kr. 35.904,50.

Samkvæmt þessu var stefndu rétt að draga frá þeim kr. 210.000,00, sem stefnendur höfðu greitt, kr. 10.000,00 + 6.700,00 + 814,00 + 820,00 + 35.904,50 = kr. 54.238,50.

Stefndu deponeruðu hinn 18. október 1983 kr. 56.392,00 auk vaxta kr. 15.033,00 og er þeim vaxtareikningi ekki mótmælt. Þykir ástæðulaust að flækja dómsorð með þeim hætti sem stefnendur gera um stefnukröfu.

Tildæmd fjárhæð verður því að höfuðstól kr. 210.000,00 ÷ 56.392,00 ÷ 54.238,50 = kr. 99.369,50.

Ekki þykir stefndu, eins og á stendur, eiga að svara vöxtum af innborguðu fé fyrr en frá síðari kaupsamningsdegi, 6.5. 1983.

Málkostnaður ákveðst kr. 57.000,00 og er þá tekið tillit til matskostnaðar kr. 15.600,00.

Már Pétursson héraðsdómari kvað upp dóm þennan ásamt meðdómsmönnum Birni Björnssyni byggingameistara og Guðmundi Hjálmarssyni byggingatæknifræðingi.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Páll Haraldsson og Björg Sigurðardóttir, greiði stefnendum, Ragnari Eggertssyni og Kristjönu Friðriksdóttur, kr. 99.369,50 með 42% ársvöxtum frá 6.5. 1983 til 21.9. s.á., en 35% ársvöxtum frá þeim degi til 21.10. s.á., en 32% ársvöxtum frá þeim degi til 21.11. s.á., en 27% ársvöxtum frá þeim degi til 21.12. s.á., en 21,5% árs-

vöxtum frá þeim degi til 21.1. 1984, en 15% ársvöxtum frá þeim degi til 1.9. s.á., en 17% ársvöxtum frá þeim degi til 4.12. 1984, en 19% ársvöxtum frá þeim degi til 1.1. 1985, en 24% ársvöxtum frá þeim degi til dómsuppsögudags og áfram með sömu vöxtum eða öðrum þeim vöxtum sem upplýst verður að séu hæstu innlánsvextir frá þeim degi til greiðsludags og kr. 57.000,00 í málskostnað, allt innan 15 daga frá birtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.

Föstudaginn 4. desember 1987.

Nr. 177/1986. **Guðný Gunnlaugsdóttir**

(Hilmar Ingimundarson hrl.)

gegn

Ingibjörgu Magnúsdóttur

(Benedikt Blöndal hrl.)

Vinnusamningar. Samningsrof.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðmundur Jónsson og Gaukur Jörundsson settur hæstaréttardómari og Gunnar G. Schram prófessor.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 2. júní 1986, að fengnu áfrýjunarleyfi 26. maí s.á. Áfrýjandi krefst sýknu af öllum kröfum stefndu svo og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Málavöxtum er lýst í héraðsdómi.

Eigi er véfengt, að áfrýjandi hafi falið móður sinni að sjá um fjármál umræddrar hárgreiðslustofu áfrýjanda. Vísaði móðir áfrýjanda á eiginmann áfrýjanda, er stefnda krafði um skil á vinnulaunum, en hann var þá staddur hér á landi. Verður samkvæmt því ekki talið, að hann hafi haft afskipti af störfum stefndu í algjöru