

fullnustu refsingar ákærða skuli fresta og hún niður falla að liðnum 2 árum frá birtingu dóms þessa, haldi ákærði almennt skilorð 57. gr. almennra hegningarlaga.

Þá ber að dæma ákærða samkvæmt 1. mgr. 141. gr. laga um meðferð opinberra mála til þess að greiða allan sakarkostnað.

D ó m s o r ð:

Ákærði, Trausti Tómasson sæti varðhaldi í 15 daga.

Fullnustu refsingarinnar skal fresta og hún niður falla að liðnum 2 árum frá birtingu dóms þessa, haldi ákærði almennt skilorð 57. gr. almennra hegningarlaga.

Ákærði greiði í ríkissjóð vegna lögreglunnar í Hafnarfirði kr. 272.95 í skaðabætur.

Ákærði greiði Skafta Einari Guðjónssyni kr. 4.000.00 í skaðabætur.

Ákærði greiði allan sakarkostnað.

Mánudaginn 16. maí 1983.

Nr. 2/1981. **Anna Þorbjörg Kristjánsdóttir**

(Hilmar Ingimundarson hrl.)

gegn

K. J. Steingrímssyni s/f

(Agnar Gústafsson hrl.).

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Magnús Þ. Torfason, Björn Sveinbjörnsson, Halldór Þorbjörnsson og Magnús Thoroddson og Guðrún Erlendsdóttir, settur hæstaréttardómari.

Áfrýjandi hefur skotið málinu til Hæstaréttar með stefnu 9. janúar 1981. Hann gerir þær dómkröfur, að kröfur stefnda í aðalsök í hérði verði lækkaður, en í gagnsök í héraði verði stefndi dæmdur til að greiða honum aðallega 29.198.00 krónur með dómvöxtum frá þingfestingardegi til greiðsludags, en til vara aðra fjárhæð að mati Hæstaréttar. Enn fremur verði stefndi dæmdur til að gefa út afsal til áfrýjanda fyrir 3ja herbergja íbúð á 2. hæð í norðurenda

hússins nr. 41 við Bræðraborgarstíg í Reykjavík. Þá krefst hann og málskostnaðar úr hendi stefnda bæði í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti úr hendi áfrýjanda.

Í framangreindri körfugerð hefur áfrýjandi ekki markað skýrt dómkröfur sínar um fjárkröfur stefnda, þær er hann hafði uppi í aðalsök í héraði. Í málflutningi hans fyrir Hæstarétti kom þó fram, að hann fellst á úrlausn héraðsdóms um einstaka kröfuliði í þeim þætti málsins, aðra en 2. - 4. kröfulið, sem hann telur, að beri að lækka um samtals 665.83 krónur (nýkr.). Er það á því byggt, að vexti þá, er þar greinir, beri aðeins að reikna frá 1. apríl 1978. Verður samkvæmt þessu að skilja dómkröfur áfrýjanda svo, að hann krefjist, að dæmd fjárhæð í aðalsök í héraði verði lækkuð í 12.925.69 krónur (nýkr.) ($13.591.52 \div 665.83$ krónur).

Á framangreinda lækkunarkröfu verður ekki fallist. Að því athuguðu, og þegar virt er kröfugerð aðilja að öðru leyti, þykir mega staðfesta hinn áfrýjaða dóm með skírskotun til forsendna hans, þó þannig, að eftir 1. mars 1981 verði vextir af þeim 1.023.44 krónum (nýkr.), sem áfrýjanda ber samkvæmt dóminum að greiða stefnda vegna álþaks og vegna lántökugjalds, svo sem hér segir: 42% ársvextir frá fyrrnefndum degi til 1. júní 1981, 37% ársvextir frá þeim deg til 1. nóvember 1982, en 45% ársvextir frá þeim degi til greiðsludags. Vextir af þeim 1.000.00 krónum, sem stefnda var dæmt að greiða áfrýjanda, verði 46% ársvextir frá 15. október 1980 til 1. mars 1981, en síðan hæstu innlánsvextir, eins og þeir hafa verið á hverjum tíma til greiðsludags.

Eftir þessum úrslitum ber að dæma áfrýjanda til að greiða stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti, og ákveðst hann 8.000.00 krónur.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður að öðru leyti en því, að vextir af þeim 1.023.44 krónum, sem áfrýjanda, Önnu Þorbjörgu Kristjánsdóttur, ber að greiða stefnda, K. J. Steingrímssyni s/f, verði frá 1. mars 1981 til 1. júní 1981 42% ársvextir, frá þeim degi til 1. nóvember 1982 37% ársvextir, en

frá þeim degi til greiðsludags 45% ársvextir, og vextir af þeim 1.000.00 krónum, sem stefnda er dæmt að greiða áfrýjanda, verði 46% ársvextir frá 15. október 1980 til 1. mars 1981, en síðan hæstu innlánsvextir, eins og þeir hafa verið á hverjum tíma, til greiðsludags.

Áfrýjandi greiði stefnda 8.000.00 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 25. nóvember 1980.

Mál þetta, sem dómtekið var 3. nóvember sl., höfðaði fyrirtækið K. J. Steingrímsson s/f, Laugarásvegi 35, Reykjavík, gegn Önnu Þ. Kristjánsdóttur, Bræðraborgarstíg 41, Reykjavík, með stefnu, birtri 23. október 1979.

Með stefnu, sem lögð var fram í dóminum 15. október sl., höfðaði Anna Þ. Kristjánsdóttir gagnsök á hendur K. J. Steingrímssyni s/f.

Dómkröfur stefnanda í aðalsök eru þær, að stefnda verði dæmd til þess að greiða honum kr. 1.379.608 með 3% dráttarvöxtum fyrir hvern mánuð frá 10. desember 1978 til 29. maí 1979, með 4% dráttarvöxtum fyrir hvern mánuð frá þeim degi til 30. ágúst s. á. og með 4.5% dráttarvöxtum fyrir hvern mánuð frá þeim degi til greiðsludags og málskostnað að skaðlausu samkvæmt taxta LMFÍ, enda gefi stefnandi út afsal fyrir íbúð stefndu að Bræðraborgarstíg 41, þegar hún hafi greitt hina umstefndu skuld.

Dómkröfur stefndu í aðalsök eru þær aðallega, að hún verði sýknuð að svo stöddu af öllum kröfum stefnanda, en til vara, að stefnukröfur verði stórlega lækkaðar. Stefnda gerir og kröfu um, að henni verði tildæmdur málskostnaður úr hendi stefnanda að skaðlausu samkvæmt gjaldskrá LMFÍ.

Dómkröfur stefndanda í gagnsök eru þær aðallega, að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda afslátt eða skaðabætur að fjárhæð kr. 2.919.800 með dómvöxtum frá þingfestingardegi til greiðsludags samkvæmt heimild í lögum nr. 56/1979. Til vara gerir stefnandi kröfu um greiðslu afsláttar eða skaðbóta að mati dómsins. Þá krefst stefnandi þess, að stefndi verði dæmdur til þess að gefa út afsal fyrir íbúð á 2. hæð í norður í samræmi við ákvæði kaupsamnings, dags. 14. apríl 1977, og mun hér átt við íbúð stefnanda að Bræðraborgarstíg 41 í Reykjavík. Þá krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefnda að skaðlausu samkvæmt gjaldskrá LMFÍ.

Dómkröfur stefnda í gagnsök eru þær, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda og honum verði dæmdur málakostnaður úr hendi stefnanda samkvæmt taxta LMFÍ.

Sættir hafa verið reyndar í málinu, en án árangurs.

Málavextir.

Málavextir eru þeir, að með kaupsamningi, undirrituðum 14. apríl 1977, keypti aðalstefnda íbúð af aðalstefnanda. Segir m. a. svo í kaupsamningnum:

„Seljandi lofar að selja og kaupandi lofar að kaupa 3ja herb. íbúð á 2-hæð, norðurenda í húsinu nr. 41 við Bræðraborgarstíg, Reykjavík, ásamt sérgeymslu í kjallara merkt 2. h. n. á teikningu. Kaupandi hefur forkaupsrétt að bílskýli innekið úr undirgangi nær götu, bílastæði skv. teikningu fylgja ekki. Íbúðinni fylgir hluteild í sameign hússins og eignarlóð í réttu hlutfalli við eignarhluta hins selda í allri húseigninni, þar með sameiginlegri barnavagna- og reiðhjólageymslu í kjallara og sorpgeymslu, svo og sameiginlegu þvottaherbergi.

Húsið er byggt eftir teikningu Magnúsar Skúlasonar og Sigurðar Harðarsonar, arkitekta, dags. í okt. 1976. Kaupandi hefur kynnt sér teikninguna gaumgæfilega.

Hið selda telst vera 17.7% af húseigninni nr. 41 við Bræðraborgarstíg. Hið selda selst tilbúið undir tréverk og að öðru leyti í eftirfarandi ástandi: Húsið verður múrhuðað að utan með fullfrágengnu, ómáluðu bárujárnsþaki Gler í útihurð og útihurðarumbúnaði fer eftir sérteikningu Íbúðin verður gróf- og fínhuðud og lagt í gólf Miðstöðvarlagn skal vera fullfrágengin. Sérhiti verður fyrir hverja íbúð. Vatns- og skolplögn fylgir að öllum tækjum, bæði í eldhúsi, baði og þvottahúsi, aðeins stútar upp úr gólfi eða út úr vegg. Lagt verður fyrir heitt og kalt vatn í sameiginlegu þvottahúsi og barnavagnageymslu. Lagnir fyrir rafmagn og síma fylgja, en ekki ídráttur, nema ef til vill vegna vinnuljósa Ráðgert er, að íbúðin sjálf afhendist kaupanda tilbúin undir tréverk og málningu í nóv.—des. 1977, en sameign 8—10 mánuðum síðar, nema verkföll eða önnur óviðráðanleg atvik banni.

Umsamið kaupverð er kr. 8.900.000.00 — átta milljónir níuhundruð þúsund krónur 00/100 og greiðist þannig:

Fyrir 31. desember 1977	kr. 4.000.000.00
Hinn 15. janúar 1978	— 1.000.000.00
Hinn 15. mars 1978	— 1.200.000.00
Með láni húsnæðismálastjórnar	<u>— 2.700.000.00</u>
	kr. 8.900.000.00

Hæstu víxilvextir skulu reiknast af þeim greiðslum, sem eigi hafa farið fram við afhendingu íbúðarinnar sjálfrar, og greiðast við hverja afborgun, er þar einnig átt við Veðdeildarlánin. Reiknað er með, að Veðdeildarlánið verði kr. 2.700.000.00. Kaupandi greiðir allan kostnað vegna Veðdeildarlánsins Jafnframt skuldbindur kaupandi sig til þess að ávísar seljanda láninu. Afsal skal fara fram, þegar kaupandi hefur greitt síðustu greiðslu samkv. samningi þessum Annað en það, sem hér að framan er talið, fylgir ekki með í kaupunum af hálfu seljanda Verði verkföll, frost eða sannanlegur efnisskortur o. fl. þess háttar, sem tefur byggingarframkvæmdir, getur afhending á hinu seldu seinkað að sama skapi“

Upplýst er í málinu, að húsnæðismálastjornarlánið (veðdeildarlánið) að fjárhæð kr. 2.700.000 var til greiðslu í þremur hlutum frá lánveitanda. Af því hefur aðalstefnandi fengið greiddar kr. 1.800.000, en kr. 900.000 eru enn ógreiddar, enda ritar lögmaður aðalstefndu, Kristján Stefánsson héraðsdómslögmaður, veðdeild Landsbanka Íslands, Laugavegi 77, Reykjavík, svohljóðandi bréf, dags. 18. janúar 1979:

„Hér með tilkynnist yður f. h. Önnu Þ. Kristjánsdóttur, Bræðraborgarstíg 39, Reykjavík, að umboð hennar, veitt Karli J. Steingrímssyni, til móttöku á láni Húsnæðismálastofnunar v/íbúðar að Bræðraborgarstíg 39 er hér með afturkallað og gildir ekki til viðtöku á 3. hl. láni.“

Hinn 27. mars 1979 ritar Húsnæðismálastofnun ríkisins framkvæmdastjóra aðalstefnanda svohljóðandi bréf:

„Samkvæmt beiðni skal yður tjáð, að Anna Þ. Kristjánsdóttir fékk 1. hluta láns kr. 900.000.- til greiðslu eftir 12. des. 1977 til íbúðar að Bræðraborgarstíg 41, 2. hlutann kr. 900.000.- til greiðslu eftir 12. júní 1978, 3. hlutinn átti að vera til greiðslu eftir 10. des. 1978, en þar sem sölusamningur vegna fyrri íbúðar Önnu barst stofnuninni ekki fyrr en í jan. sl., var 3. hlutinn ekki til greiðslu fyrr en í febr. sl.“

Aðalstefnandi sundurliðar kröfur sínar í aðalsök miðað við desembermánuð 1978 þannig:

1. Eftirstöðvar kaupverðs íbúðarinnar	kr.	900.000
2. Vextir 23.5% af kr. 1.000.000 frá 1. mars til 15. maí 1978	—	48.958
3. Vextir 23.5% af kr. 1.200.000. frá 15. mars til 1. júlí 1978	—	82.250
4. Vextir 23.5% af kr. 1.800.000 frá 1. mars til 12. júní 1978	—	119.850
5. Vextir 23.5% af kr. 900.000 frá 12. júní til 12. desember 1978	—	105.750

6. Lántökugjald vegna veðdeildarlána	kr.	22.800
7. Aukakostnaður vegna álþaks umsamið	—	100.000
		Kr. 1.379.608

Aðalstefnandi hefur lagt fram vottorð veðdeildar Landsbanka Íslands, dags. 23. október 1980, þar sem fram kemur, að lántökugjald fyrir 2. hluta húsnæðismálastjórnarlánsins, sem aðalstefnda fékk, nam kr. 22.580, en það er lántökugjald fyrir þennan hluta lánsins, sem aðalstefnandi krefur aðalstefndu um.

Þá hefur aðalstefnandi lagt fram bréf til framkvæmdastjóra aðalstefnanda frá fyrirtækinu Innkaupum h/f, dags. 9. janúar 1980. Bréfið er svohljóðandi:

„Samkvæmt ósk yðar viljum við staðfesta, að þér keyptuð hjá okkur ál-þak = 432.17 m² árið 1977 fyrir húsin Bræðraborgarstíg 39—41. Úttekt yðar vegna ofangreindra húsa ál-þak ásamt tilheyrandi fylgihlutum og festiboltum var samtals að upphæð kr. 1.473.289.00, þar með söluskattur innifalinn. Ál-þakplöturnar kostuðu kr. 908.000.00, en sama magn af galvaniseruðum báruplötum myndu hafa kostað um kr. 390.000.00 á sama tíma. Við bendum auk þess á, að ásetning og festihlutir vegna ál-þaks eru eitthvað dýrari heldur en í venjulegu báruðu jární, og gætum við áætlað, að sá aukakostnaður vegna áðurgreindra húsa væri u. þ. b. kr. 100.000.00 miðað við venjulegan þaksaum og fylgihluti úr galvaniseruðu jární.

Við vonum, að þessar upplýsingar nægi yður.“

Þá hefur aðalstefnandi lagt fram vottorð frá Magnúsi Skúlasyni arkitekt, dags. 22. janúar 1980, svohljóðandi:

„Það vottast hér með, að heildarþakflötur hússins Bræðraborgarstígur 39—41 samtals 390.0 m². Þar af er þakflötur endahúss (raðhúss) 97.5 m².

Aðalstefnandi hefur og lagt fram vottorð byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar, dags. 9. maí 1980, svohljóðandi:

„Bræðraborgarstígur 39—41. Samkvæmt bókun byggingarfulltrúa var 1. loft tekið út 9.2. '77, 2. loft 14.3.'77 og 3. loft 23.5 '77.“

Hinn 27. september 1978 ritaði lögmaður aðalstefnanda lögmanni aðalstefnda svohljóðandi bréf:

„Eins og yður er kunnugt, á Anna Kristjánsdóttir, Bræðraborgarstíg 41, forkaupsrétt að bílskýli nær götu í húsinu nr. 41 við Bræðraborgarstíg.

Nú hefur umbj. m. Karli J. Steingrímssyni s/f borist kauptilboð í bílskýlið frá Tryggva Gunnarssyni, þar sem hann býðst til þess að kaupa bílskýlið á kr. 1.250.000.-, sem greiðist út í hönd.

Er þess farið á leit, að þér svarið því eigi síðar en 1. október n.k., hvort

þér óskið eftir því að neyta forkaupsréttarins. Hjálagt fylgir eintak af ofangreindu kauptilboði.“

Þá hefur aðalstefnandi lagt fram afsal, dagsett 22. nóvember 1978, þar sem kemur fram, að hann selur og afsalar Tryggva Péturssyni, Bræðraborgarstíg 41, bílskýlinu ásamt geymslu við hliðina í vestur.

Rétt þykir vegna þess, sem síðar verður rakið um gagnsök, að taka upp í dóminn greinargerð aðalstefndu að meginstofni til. Hún er svohljóðandi:

„Málavaxtalýsingu stefnanda er í verulegum atriðum áfátt um lögskipti þau, er að baki málshöfðuninni liggja.

Í kaupsamningi aðila er ítarleg lýsing um frágang eignarinnar, en þar sem kaupin réðust um eignina á fyrsta byggingarstigi hússins, var stefnda hvött til þess að kynna sér ítarlega teikningar arkitekta, og er þetta ákvæði sérstaklega bréfað í samningi. Stefnandi hefur í verulegum atriðum vikið frá teikningum án samráðs eða samþykkis stefndu, þannig hefur hann lagt af dyr úr stigahúsi út í bakgarð, eins er lofthæð í forstofu aðeins 2.15 m, og er þar um að ræða brot á byggingarsamþykkt, þá er breidd sorpgeymslu á teikningum 1.7 m, en í framkvæmd er geymslan það þröng, að ekki er hægt að færa til ruslatunnur, og því nýtist ekki sorprenna. Stefnandi hefur án samráðs við aðra eigendur eignarinnar ráðstafað geymslu úr sameign, þá virðist stefnandi hafa tryggt eigendum raðhúss, sem er áfast eigninni, eignarhald eða aðgangsrétt að kjallara hússins, þar sem inntak fyrir vatn og rafmagn er sameiginlegt fyrir bæði húsin í kjallara hússins við Bræðraborgarstíg. Þrátt fyrir ítrekuð tilmæli hefur stefnandi ekki fengist til þess að bæta úr framangreindum göllum.

Samkvæmt samningsákvæðum átti að afhenda eignina í nóv./des 1977, en í marz 1978 tók stefnda eignina í sína umsjá, án þess að eigninni hafði verið komið í samningsbundið ástand. Sameign var fyrst frágengin af hálfu stefnanda í apríl 1979, en ekki um mitt sumar 1978, eins og gert var ráð fyrir í kaupsamningi. Að beiðni stefndu var skipan íbúðarinnar nokkuð breytt frá því, sem gert var ráð fyrir, en þær breytingar miðuðu að því að fækka herbergjum með því að fella milliveggi. Skv. kaupsamningi ávísaði stefnda væntanlegu láni húsnaðismálastofnunar til stefnanda og veitti honum samtímis heimild til þess að taka við greiðslum frá veðdeild, en vegna mikilla vanefnda af hálfu stefnda lét hún stöðva útborgun á síðasta hluta lánsins að svo stöddu. Lánshluti þessi er enn óútleystur og er til útborgunar til stefnanda, ef og þegar hann uppfyllir samningskyldur sínar. Enn þann dag í dag hefur stefnandi ekki boðið fram afsal fyrir íbúðinni í samræmi við kaupsamninginn á milli málsaðila. Kröfum stefnanda skv. dskj. nr. 4 er að nokkru mótmælt. Lántökugjöld hefur stefnda greitt sjálf, stefnda samþykkti að taka þátt í greiðslu aukakostnaðar vegna álpaks eftir framlögðum reikningum, ef um kostnaðarauka yrði að ræða. Engin gögn hafa verið

sýnd til stuðnings þessum lið, og er greiðsluskyldu vegna hans mótmælt.

Eins og framangreint ber ljóslega með sér, þá hafa vanefndir stefnanda þegar valdið stefndu nokkru fjártjóni, og mun hún láta meta það, og áskilur hún sér rétt til þess að halda niðurstöðum matsins fram til skuldajafnaðar og/eða sjálfstæðs dóms.“

Við athugun dómsins á vettvangi kom í ljós, að bæði breidd sorpgeymslu og lofthæð forstofu svaraði málum á teikningu af sambýlishúsinu. Hins vegar var gluggi, þar sem gert hafði verið ráð fyrir dyrum úr stigahúsi út í bakgarð.

Með bréfi, dagsettu 11. september 1980, bað aðalstefnda um, að dómkvaddir yrðu tveir hæfir og óvilhallir menn til að skoða og meta eftirfarandi, eins og í bréfinu segir:

„Málavextir:

Með kaupsamningi, dags. í apríl 1977, kaupir Anna Þ. Kristjánsdóttir, hér á eftir nefnd matsbeiðandi, íbúð í smíðum í húsinu nr. 41 við Bræðraborgarstíg hér í borg, stæðrarhlutföll 17.7% eignarinnar. Seljandi og húsbýggjandi var Karl J. Steingrímsson s.f., hér á eftir nefndur matspoli.

Við kaupin var ráðið, að íbúðin yrði afhent matsbeiðanda í samningsbundnu ástandi í nóv./des. s. á. Matsbeiðandi tók eignina sjálfur undir sín yfirráð í seinnihluta mars 1978.

Á fyrirliggjandi teikningu var gert ráð fyrir útigeymslu í sameign, innangengt úr undirgangi. Þá var á teikningu gert ráð fyrir útgangi úr ytri forstofu út á baklóð. Byggingaraðili lagði þessar dyr af við byggingu hússins og setti þess í stað glugga. Þess er farið á leit við hina dómkvöddu matsmenn, að þeir skoði framanritað og meti til peningaverðs:

1. Hvað er hæfileg leiga á mánuði fyrir íbúð gerðarbeiðanda.
2. Hvert er verðmæti útigeymslu.
3. Hvað kosta muni að taka úr glugga í ytri forstofu og smíða og setja hurð og dyraumbúnað í staðinn sambærilega við aðalinngang.
4. Hver er verðrýrnun á íbúð gerðarbeiðanda vegna vöntunar á hurð skv. 3. lið.“

Hinn 15. september sl. voru þeir Indriði Níelsson húsasmíðameistari og Diðrik Helgason múrarameisteri dómkvaddir til þess að framkvæma hið umbeðna mat.

Matsgerð þeirra er dagsett 29. september sl. Í henni kemur fram, að matsmenn ásamt aðiljum hafi gengið um húsið og skoðað allar aðstæður föstudaginn 26. september sl. Aðiljar hafi gefið matsmönnum upplýsingar og lýst aðstæðum. Niðurstöður matsmannanna eru þessar:

„Samkvæmt framanskráðu telja matsmenn hæfilegt mat á 1. lið matsbeiðnar kr. 141.200.- pr. m.

Samkvæmt kaupverði íbúðar 1977 telja matsmenn verðmæti geymslu skv. 2. lið vera kr. 1.405.000.- miðað við framreiknað til þessa dags.

Samkvæmt 3. lið telja matsmenn hæfilegt mat kr. 950.000.-.

Að dómi matsmanna er það meiri kostur en ókostur að hafa sett glugga í stað hurðar í stigagang, sbr. 4. lið matsbeiðnar, þar sem slíkt hefði getað valdið mikilli slyshættu og kælingu í húsinu og óþægindum, þegar veður stendur á útihurð, en verðmætamismunur á glugga og dyrum er ekki teljandi.“

Eins og að framan er rakið, höfðaði aðalstefnda gagnsök í málinu 15. október sl. Gagnstefnandi sundurliðar kröfur sínar þannig:

1. Skaðabætur vegna afnotamissis íbúðar vegna afhendingardráttir í 4 mánuði x 141.200 kr. 564.800.

2. Skaðabætur og/eða afsláttur á kaupverði vegna þess, að gagnstefndi ráðstafaði undan sameign útigeymslu að fjárhæð kr. 1.405.000.

3. Skaðabætur vegna breytinga, sem gerðar voru á forstofu hússins án vitundar og samráðs við íbúðareigendur. Áætlaður kostnaður skv. mati kr. 950.000.

Síðan segir í gagnstefnu:

„Stefnukröfur nema því samtals kr. 2.919.800. Auk þess er þess krafist, að gagnstefnda verði með dómi gert að gefa út afsal til gagnstefnanda fyrir íbúð á 2. hæð í N., í húsinu nr. 41 við Bræðraborgarstíg í Reykjavík. Framangreindar fjárkröfur eru hafðar uppi til skuldajafnaðar og /eða sjálfstæðs dóms.“

Karl Jóhannes Steingrímsson, framkvæmdastjóri og aðaleigandi aðalstefnanda, kom fyrir dóminn 9. maí og 9. október sl. Hann skýrði m. a. svo frá, að húsið að Bræðraborgarstíg 39—41 hefði verið teiknað af arkitektum, þ. e. Magnúsi Skúlasyni og Sigurði Harðarsyni, samkvæmt beiðni aðalstefnanda. Aðalstefnandi hefði byggt allt húsið og selt flestar íbúðirnar í því, þ. m. t. íbúð aðalstefndu. Karl kvað samráð hafa verið haft við arkitektana um að leggja af dyr úr forstofu hússins út í bakgarð. Ástæðan hafi verið sú, að annars hefði orðið mikill óþrifnaður frá garðinum og óþarfa umgangur. Dyr séu á hjólréiðageymslu í kjallara út í bakgarð. Þessi breyting hefði haft í för með sér aukakostnað fyrir byggjanda, þar sem búið hefði verið að smíða alla karma, sem áttu að fara í húsið, þegar þessi ákvörðun var tekin. Karl sagði, að ekki hefði verið haft samráð við kaupendur, en þó minnti sig, að hann hefði verið búinn að minnast á þessa breytingu við einhverja þeirra, þó ekki aðalstefndu eða lögmann hennar, Kristján Stefánsson. Karl kannaðist við, að Kristján hefði kvartað við sig út af þessari breytingu, en mundi ekki glöggst hvenær, taldi þó nokkuð síðan. Hann kvaðst halda, að hann hefði útskýrt fyrir Kristjáni, af hvaða

ástæðum þetta væri gert. Sig minnti, að Kristján hefði farið fram á, að dyrnar yrðu hafðar eins og ráðgert var.

Karl kvað útgeymslu við hlið bílskýlis alltaf hafa átt að fylgja bílskýlinu og hefði henni aldrei verið úthlutað úr sameign.

Karl kvaðst hafa setið fund húsfélagsins í húsinu fyrir tæpu ári. Þar hefðu dyrnar út í bakgarðinn komið til umræðu og hefði aðalstefnda verið aðalmaðurinn í því máli. Málið hefði verið rætt, ekki sótt stíft í það, eins og Karl komst að orði. Aðrir íbúar en aðalstefnda hefðu ekki kvartað. Enginn íbúanna utan aðalstefndu hefði hreyft mótmælum við sölu geymslunnar við hlið bílskýlisins. Karl kvaðst telja víst, að allar teikningar, sem lagðar hafa verið fram í málinu, hafi verið fyrir hendi og til sýnis, þegar aðalstefnda keypti íbúðina.

Karl kvaðst halda, að aðalstefndu hefði verið afhent íbúðin í febrúar—mars árið 1978. Ástæða þess, að afhending hefði dregist, hafi verið sú, að Kristján Stefánsson hefði látið teikna íbúðina alla upp og gerbreyta henni. Karl minnti, að þær teikningar hefði hann fengið í hendur í kringum september—október 1977. Þurft hefði að breyta allri íbúðinni, múrarakker hefðu þurft að vinna verk sitt allt öðruvísi en í hinum íbúðunum, hitalögnum og kaldvatnslögnum hafi þurft að breyta svo og öllum hleðslum á veggjum. Allar þessar breytingar hafi verið gerðar aðalstefndu að kostnaðarlausu. Þessar breytingar hefðu haft í för með sér, að frágangur á sameign hefði dregist. Aðspurður um það, hvort íbúðin hefði verið afhent í samningsbundnu ásigkomulagi, kvað Karl hana hafa verið afhenta að óskum aðalstefndu eða umboðsmanns hennar eftir breytinguna. Karl kvaðst ekki minnast þess, að aðalstefnda eða umboðsmaður hennar hefði kvartað um afhendingardrátt, þegar kom fram yfir nóvember—desember 1977. Hann kvað aðalstefndu hafa verið fyllilega ljóst, að breytingarnar leiddu af sér ákveðnar tafir. Kristján Stefánsson hefði farið þess á leit við sig, að íbúðin yrði ekki finpússuð.

Lögmaður aðalstefndu, Kristján Stefánsson héraðsdómslögmaður, kom fyrir dóminn 21. apríl sl. og skýrði m. a. frá því, að hann væri sonur aðalstefndu og hefði annast íbúðarkaupin fyrir hennar hönd. Hann kvaðst oftlega hafa kvartað við Karl út af því, að dyr út í bakgarð hefðu verið lagðar af, en hann hefði neitað því að opna þessar dyr út. Aldrei hefði nokkurt samband verið haft við aðalstefndu út af þessari breytingu. Karl hefði að einhverju leyti lýst því, að þetta væri gert að kröfu arkitektsins, en komið hafi í ljós, að hann hafi ekki verið hafður með í ráðum. Kristján kvað íbúðina eiginlega aldrei hafa verið afhenta. Þannig hafi hagað til, aðalstefnda hafi verið búin að selja fasteign og liðið hafi að afhendingu hennar. Þau hafi þá gefist upp á biðinni, og kvaðst Kristján hafa tekið íbúðina án þess að ræða nokkuð um það við Karl. Þetta muni hafa verið einhvern

tíma eftir miðjan mars 1978. Samráð hafi verið haft við aðalstefndu um að hafa innbrennt ál á þakinu í stað bárujárns.

Aðalstefnda, Anna Þorbjörg Kristjánsdóttir, kom fyrir dóminn 28. október sl. og skýrði m. a. svo frá, að hún hefði selt íbúð, sem hún hafi átt, í byrjun janúar 1978. Hún kvaðst ekki sjálf hafa rætt við aðalstefnanda um það á þessum tíma, hvenær væri von á afhendingu íbúðarinnar á Bræðraborgarstíg 41, en það muni hafa verið gert fyrir sína hönd. Aðalstefnda kvaðst hafa afhent kaupandanum íbúð sína 1. maí 1978 og frá þeim tíma til loka ágústmándaðar eða fyrstu dagana í september hafi hún búið hjá ættingjum sínum, en þó ekki alltaf á sama stað. Hún hafi þurft að flytja innbú sitt stað úr stað og hafi haft kostnað af flutningunum og sömuleiðis hafi orðið skemmdir á búslóðinni. Aðalstefnda kvaðst ekki hafa þurft að greiða leigu, þar sem hún bjó á framangreindu tímabili. Aðalstefnda kvaðst hafa flutt inn í íbúðina á Bræðraborgarstíg 41, áður en hún hafi verið tilbúin, og hafi það haft óþægindi í för með sér og jafnvel skemmdir á búslóðinni.

Aðalstefnda kvaðst ætíð hafa litið á það sem sjálfsagðan hlut, að geymslan við hlið bílskylisins yrði í sameign allra íbúanna í húsinu.

Aðalstefnda kvaðst sjálf hafa kvartað við Karl út af því, að dyrnar út í bakgarðinn væru lagðar af, og lagt á það mikla áherslu við hann, að dyrnar yrðu hafðar. Sumir íbúar hússins hefðu verið á sama máli, en öðrum hafi verið meira sama.

Aðalstefnda kvaðst hafa skoðað flatarteikningu af íbúðinni að Bræðraborgarstíg 41, áður en hún keypti hana, og sömuleiðis útlitsteikningu af húsinu beggja vegna. Áður en kaupin fóru fram, hafi hún látið athuga, hvort hægt væri að breyta íbúðinni þannig, að hún hentaði sér, og hefðu kaupin ekki farið fram, fyrr en búið hafi verið að gera teikningu af fyrirhuguðum breytingum, og muni aðalstefnandi hafi fengið þá teikningu í hendur um sama leyti og kaupsamningurinn var gerður. Breytingarnar hafi aðallega verið fólgnar í því að fækka herbergjum og stækka, en eldhús hafi verið flutt til. Aðalstefnda kvað sér ekki kunnugt um, hversu mikið hefði þurft að breyta röralögnum af þessum sökum, en litið hefði þurft að breyta raflögnum.

Vitnið Magnús Skúlason arkitekt kom fyrir dóminn 14. maí sl. og skýrði m. a. frá því, að Karl hefði lagt af dyrnar út í bakgarðinn með samþykki þeirra arkitektanna, en láðst hefði að leggja þá breytingu fyrir byggingarnefnd. Þessi breyting hefði verið gerð að frumkvæði Karls og hefði hann komið fram með hugmyndina, fljótlega eftir að húsið fór að rísa úr jörðu. Magnús sagði þá arkitektana hafa verið mótfallna þessari breytingu og talið vera töluverðan skaða af henni, en samt látið undan.

Magnús kvað ekkert hafa verið um það rætt, hvort geymslan við hlið

bílskýlisins ætti að vera hluti af sameign eða fylgja bílskýlinu. Það hafi algerlega verið á valdi húsbýggjanda.

Matsmennirnir, Indriði Nielsson og Diðrik Helgason, staðfestu matsgerðina fyrir dóminum 9. október sl.

Málsástæður og lagarök.

Aðalstefnandi og gagnstefndi.

Aðalsök.

Af hálfu aðalstefnanda er á því byggt varðandi 1. lið kröfu hans, að óumdeilt sé, að aðalstefnda hafi ekki greitt eftirstöðvar kaupverðs íbúðarinnar að Bræðraborgarstig 41, kr. 900.000, en hún hafi afturkallað umboð veðdeildar Landsbanka Íslands til þess að greiða aðalstefnanda þriðja hluta húsnæðismálastjórnarláns.

Því er haldið fram af hálfu aðalstefnanda, að hann hafi afhent aðalstefndu íbúðina í samningsbundnu ásigkomulagi 1. mars 1978. Samkvæmt kaupsamningi eigi að reikna hæstu víxilvexti af þeim greiðslum, sem eigi hafi farið fram við afhendingu íbúðarinnar.

Í öðrum lið kröfugerðarinnar sé um að ræða afborgun, kr. 1.000.000, sem samkvæmt kaupsamningnum hafi hátt að greiða 15. janúar 1978, og hafi verið greidd með víxli á gjalddaga 15. júní 1978. Víxilvextir séu því reiknaðir af fjárhæðinni frá afhendingardegi til greiðsludags víxils, þ. e. kr. 48.958.

Í þriðja lið kröfugerðarinnar sé um að ræða afborgun, sem samkvæmt kaupsamningnum hafi átt að greiða 15. mars 1978, og hafi hún verið greidd með víxli á gjalddaga 1. júlí 1978. Vextir, kr. 82.250, séu reiknaðir frá 15. mars til gjalddaga víxilsins.

Í fjórða lið kröfugerðarinnar séu reiknaðir vextir, kr. 119.850, af öðrum og þriðja hluta húsnæðismálastjórnarláns aðalstefndu, samtals kr. 1.800.000, frá afhendingardegi íbúðarinnar til 12. júní 1978, en þá hafi aðalstefnandi fengið annan hlutann greiddan. Fyrsti hluti lánsins hafi verið greiddur, áður en afhendingin fór fram.

Í fimmta lið kröfugerðarinnar séu vextir reiknaðir af þriðja hluta húsnæðismálastjórnarlánsins frá 12. júní, sbr. 4. lið kröfugerðarinnar, til 12. desember 1978, kr. 105.750, en þá hafi þessi hluti lánsins verið aðalstefndu til reiðu.

Varðandi sjötta lið kröfugerðarinnar heldur aðalstefnandi því fram, að hann hafi tvívegis greitt lántökugjald fyrir aðalstefndu, en hins vegar geri hann einungis kröfu til þess, að aðalstefnda greiði lántökugjald fyrir annan hluta húsnæðismálastjórnarlánsins.

Varðandi sjöunda lið kröfugerðarinnar heldur aðalstefnandi því fram, að samið hafi verið um, að aðalstefnda greiddi kr. 100.000 vegna þess, að

álþak hafi verið sett á fjölbýlishúsið, en ekki bárujárn, eins og fyrirhugað hafi verið. Verði ekki fallist á, að samið hafi verið um þessa greiðslu, liggi fyrir upplýsingar um, að álþakplötturnar á allt húsið hafi kostað kr. 908.000, en bárujárn mundi hafa kostað kr. 390.000 á sama tíma. Kostnaðaraukinn vegna álplatnanna hafi því numið kr. 518.000. Þá sé aukakostnaður vegna ásetningar og festihluta kr. 100.000, eða samtals kr. 618.000. Þakflötur fjölbýlishússins, sem íbúð aðalstefndu sé í, sé 292.5 m², eða 72.92% af öllum þakfleti hússins, og hafi því kostnaðaraukinn vegna fjölbýlishússins numið samtals kr. 450.645. Af því eigi aðalstefnda að greiða 17.7%, eða kr. 79.764. Fyrir utan þetta hafi álþakinu fylgt ýmis aukakostnaður, sem gera megí ráð fyrir, að hafi hækkað þessa fjárhæð upp í kr. 100.000. Ef talið yrði ósannað, að aukakostnaður vegna álþaksins hafi verið kr. 100.000, sé þó komin fram sönnun þess, að hann hafi a. m. k. verið kr. 79.764.

Aldrei hafi staðið á því, að aðalstefnandi gæfi út afsal gegn því, að aðalstefnda greiddi eftistöðvar kaupverðs.

Gagnsök.

Af hálfu gagnstefnda er því haldið fram varðandi fyrsta kröfulið í gagnsök, að samkvæmt ákvæðum í kaupsamningi hafi verið gert ráð fyrir því, að íbúðin yrði afhent í síðasta lagi í desember 1977. Íbúðin hafi verið afhent í byrjun mars 1978 og því hafi afhendingardráttur aðeins verið tveir mánuðir. Kaupsamningur um íbúðina hafi verið undirritaður 14. apríl 1977.

Samkvæmt vottorði byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar hafi 1. loft hússins verið tekið út 9. febrúar 1977 og 2. loft 14. mars s. á. Þetta vottorð sýni, að búið hafi verið að steypa upp íbúð gagnstefnandna, áður en kaupsamningurinn var gerður. Ástæðan fyrir afhendingardrættinum hafi verið sú, að gagnstefnandi hafi óskað eftir, að íbúð sinni yrði breytt frá upprunalegu teikningunni, og hafi teikningin af breytingunum ekki verið tilbúin fyrr en í september - október. Vinna við breytingarnar hafi haft seinkunina í för með sér. Gagnstefnandi eigi því ekki rétt á bótum fyrir afhendingardrátt.

Ef litið yrði svo á, að bótaréttur væri fyrir hendi, þá verði að gæta þess sérstaklega, að gagnstefnandi hafi ekki orðið fyrir neinum fjáruhlátum vegna afhendingardráttar, en það hafi hann sjálfur viðurkennt fyrir dóminum. Ef um bótagreiðslur yrði að ræða, ætti að miða þær við þann tíma, er afhendingin dróst, annars væru bæturnar verðtrygðar.

Varðandi annan kröfulið gagnstefnanda er því alfarið mótmælt af hálfu gagnstefnda, að nokkru sinni hafi komið til álita, að útigeymsla við hlið bílskýlis hafi átt að fylgja sameign. Hennar sé ekki getið í kaupsamningi og gagnstefnandi hafi ekki mátt gera ráð fyrir því, að hún væri að kaupa

hlut í þessari geymslu. Verði hins vegar litið svo á, að geymslan sé hluti af sameigninni, geti gagnstefnandi aldrei krafist þess, að sér verði bætt allt verðmæti geymslunnar, heldur einungis hluti, sem nemi eignarhlutdeild hennar í fjölbýlishúsinu. Þá sé enn fremur spurning, hvort sókn sakar vegna geymslunnar kalli ekki á samaðild allra íbúðareigenda í fjölbýlishúsinu.

Af hálfu gagnstefnda er því haldið fram varðandi þriðja kröfulið gagnstefnanda, að því fylgi fleiri kostir en ókostir, að dyr úr forstofu út í bakgarð voru lagðar af, og vísað til matsgerðar um þetta atriði. Þessi breyting hafi ekki verið gerð í sparnaðarskyni og hafi aðrir íbúðareigendur en gagnstefnandi verið ánægðir með hana. Út í hött sé, að einn íbúðareigandi geti krafist bóta vegna þessa, enda sé enginn bótagrundvöllur fyrir hendi. Þá rísi hér sem fyrr spurning um nauðsynlega samaðild allra íbúðareigenda.

Gagnstefndi heldur því fram, að krafa gagnstefnanda um útgáfu afsals fyrir íbúðinni sé óþörf. Fyrir liggir í málinu, að seljandi vilji gefa út afsal gegn greiðslu kaupverðsins, og hafi engin ástæða verið til að gagnstefna út af þessu atriði.

Aðalstefnda og gagnstefnandi.

Aðalsök.

Af hálfu aðalstefndu er því haldið fram, að sýkna eigi hana af kröfum aðalstefndanda að svo stöddu. Þegar kaupin hafi verið gerð, hafi ekki verið búið að steypa upp þá hæð hússins, sem íbúð aðalstefndu sé í. Það hafi verið forsenda kaupa aðalstefndu, að hægt væri að gera ákveðnar breytingar á íbúðinni, og hafi kaupin ekki farið fram, fyrr en kannað hafi verið, að breytingar þessar væru framkvæmanlegar. Teikningar af þeim hefðu verið tilbúnar á sama tíma og kaupin voru gerð. Þessar breytingar hafi verið óverulegar. Húsið hafi verið fokhelt í endaðan ágúst, en öll vinna aðalstefnanda við að koma íbúð aðalstefndu í samningsbundið ásigkomulag hafi dregist mjög á langinn. Aðalstefnda hafi látið stöðva greiðslur til aðalstefnanda, þegar dráttur hafi orðið á því, að menn frá honum ynnu við íbúðina, og hafi aðalstefnda því ekki vanrækt greiðsluskyldu sína gagnvart aðalstefnanda. Síðasti hluti húsnæðismálsatjórnláns aðalstefndu sé aðalstefnanda til reiðu gegn því, að hann gefi út afsal fyrir íbúðinni. Sjálf geti aðalstefnda ekki tekið út þennan hluta lánsins, þar sem hún hafi ávísað honum á aðalstefnanda. Af þessum sökum eigi að sýkna aðalstefndu að svo stöddu.

Því sé mótmælt, að aðalstefnda eigi að greiða vexti þá, sem krafist sé í 2. og 3. lið kröfugerðar aðalstefnanda. Þær greiðslur hafi verið greiddar með víxlum, sem gefnir hafi verið út, áður en greiðslurnar féllu í gjalddaga, og síðan hafi þeir verið framlengdir.

Ekki sé mótmælt vaxtagreiðslum samkvæmt 4. og 5. lið kröfugerðar aðalstefnanda að öðru leyti en því, að 4. liður sé of hár.

Ekki sé heldur mótmælt skyldu aðalstefndu til þess að greiða lántökugjald samkvæmt 6. lið kröfugerðar aðalstefnanda, þó ekki hærra en kr. 22.580, eins og útreikningar aðalstefnanda sjálfs sýni.

Því sé mótmælt, að samið hafi verið um ákveðna greiðslu fyrir álpakið. Aðalstefnda hafi einungis samþykkt að greiða þann kostnaðarauka, sem leitt hafi af því að hafa álplötur á þakinu í stað bárujárns. Ekki sé rétt, að kostnaðaraukinn hafi numið kr. 79.764, eins og aðalstefnandi vilji vera láta. Lögmaður aðalstefndu hafi reiknað út, að samkvæmt sömu tölum og aðalstefndi leggi til grundvallar hafi kostnaðaraukinn numið kr. 60.000 til 61.000, en því miður hafi honum láðst að koma með útreikninginn til málflutningsins. Aðallega sé krafist sýknu af þessum kröfulið, en til vara sé þess krafist, að aðalstefnda verði ekki dæmd til þess að greiða hærri fjárhæð en nemur niðurstöðutölum útreiknings lögmannsins á þessum kröfulið aðalstefnanda.

Aðalstefnandi hafi ekki samþykkt þær kröfur, sem aðalstefnda hafi sett fram í greinargerð sinni í aðalsök, og því hafi verið óhjákvæmilegt að láta fara fram mat og síðan að höfða gagnsök.

Gagnsök.

Samkvæmt kaupsamningi um íbúðina hafi gagnstefndi átt að afhenda hana í nóvember - desember 1977. Afhendingin hafi dregist mikið og endað hafi með því, að gagnstefnandi hafi tekið íbúðina í sína umsjá, enda þótt hún hafi ekki verið komin í samningsbundið ásigkomulag. Þessi dráttur hafi leitt til þess, að gagnstefnanda hafi gengið verr að fá iðnaðarmenn til þess að fullgera íbúðina. Þá hafi gagnstefnandi skuldbundið sig til þess að afhenda í maí íbúðina, sem hún seldi. Þegar allt þetta sé skoðað, sé vægt að áætla afhendingardráttinn 4 mánuði.

Gagnstefndi hafi í heimildarleysi ráðstafað útgeymslunni úr sameigninni og það áður en sameignin var fullfrágengin. Afnot af geymslunni sé ekki bundin við eignarhlutfall, heldur sé gagnstefnanda meinuð afnot geymslunnar og eigi hann því að fá allt verð hennar bætt eða afslátt af kaupverði, sem nemi verðmæti hennar.

Þá hafi gagnstefndi lagt af dyrnar út í bakgarðinn í heimildarleysi og í andstöðu við arkitekta hússins. Gagnstefnandi eigi rétt á því að fá greiddar skaðabætur eða fá afslátt af kaupverði, sem nemi kostnaði við það að setja dyrnar upp, eins og teikning af húsinu sýni.

Þá beri gagnstefnda að gefa út afsal fyrir íbúðinni í samræmi við niðurstöður dómsins í gagnsök.

Mótmælt sé kröfu gagnstefnda um greiðslu dráttarvaxta og sömuleiðis kröfu hans um, að dæmdir verði vextir af þeim vöxtum, sem hann krefst, að gagnstefnandi greiði.

Forsendur og niðurstaða.

Aðalsök.

Um 1. lið dómkröfu aðalstefnanda.

Upplýst er og óumdeilt í málinu, að samkvæmt kaupsamningi, sem gerður var 14. apríl 1977, eru ógreiddar eftirstöðvar kaupverðs íbúðar aðalstefndu, kr. 900.000. Aðalstefnda hefur aðallega krafist sýknu að svo stöddu af öllum dómkröfum aðalstefnanda, en til vara, að þær verði stórlega lækk-aðar. Aðalstefnda hefur eigi sýnt fram á með málflutningi sínum, að forsendur séu fyrir hendi til þess að sýkna hana að svo stöddu samkvæmt 2. mgr. 69. gr. laga nr. 85/1936. Aðalstefnda hefur heldur eigi sýnt fram á, að lækka beri þennan kröfulið. Hann verður því tekinn til greina að fullu.

Um 2. - 5. lið.

Aðalstefnda hefur eigi mótmælt skyldu sinni til þess að greiða vexti samkvæmt 4. og 5. lið, en telur vexti samkvæmt 4. lið vera of háa, en ekki hefur hún sýnt fram á hvers vegna. Í þessum kröfuliðum er um að ræða vexti af 2. og 3. hluta húsnæðismálastjórnarlánsins.

Í vottorði Húsnæðismálastofnunar ríkisins, dagsettu 27. mars 1979, kemur fram, hvenær 2. og 3. hluti lánsins voru tilbúnir til greiðslu, þ. e. 2. hluti eftir 12. júní 1978 og 3. hluti í febrúar 1979. Samkvæmt ákvæðum kaupsamningsins átti að greiða hæstu víxilvexti af þeim greiðslum kaupverðsins, sem ekki höfðu verið inntar af hendi við afhendingu íbúðarinnar, þ. m. t. húsnæðismálastjórnarlánið. Aðalstefnda hefur ekki sýnt fram á, að hún hafi greitt 2. hluta lánsins fyrir 12. júní 1978, og þriðja hluta lánsins hefur hún enn ekki greitt. Á þessum forsendum þykir mega taka þessa liði að fullu til greina.

Aðalstefnda hefur mótmælt skyldu sinni til að greiða vexti samkvæmt 2. og 3. lið kröfugerðar aðalstefnanda. Upplýst verður að telja, að þær greiðslur kaupverðs, sem um ræðir í þessum liðum, hafi verið inntar af hendi með tveim víxlum pr. 15. maí og 1. júlí 1978. Gjaldddagi þessara greiðslna var samkvæmt kaupsamningi 1. og 15. mars 1978. Samkvæmt ákvæðum kaupsamningsins átti aðalstefnda að greiða hæstu víxilvexti af gjaldföllum afborgunum frá gjaldddaga til greiðsludags, eins og fyrr segir. Aðalstefnda hefur ekki sýnt fram á, að hún hafi greitt þá vexti, sem krafist er, að hún greiði samkvæmt 2. og 3. lið. Með vísan til þess, sem að framan er sagt, ber að taka kröfur aðalstefnanda í 2. og 3. lið til greina.

Heildarfjárhæðin, sem aðalstefndu ber að greiða aðalstefnanda samkvæmt 2.—5. lið, nemur því kr. 356.808.

Um 6. lið.

Aðalstefnda hefur eigi mótmælt skyldu sinni til að greiða umkrafið lán-tökugjald, en heldur því fram, að það hafi numið kr. 22.580, en ekki kr. 22.800. Aðalstefnandi hefur sjálfur lagt fram útreikning, sem sýnir, að lán-tökugjaldið nam þeirri fjárhæð, og þykir því rétt að lækka þennan kröfulið um kr. 220.

Um 7. lið.

Ósannað verður að telja gegn mótmælum aðalstefndu, að þau aðalstefnandi hafi samið um, að hún greiddi kr. 100.000 vegna aukakostnaðar við álþak. Aðalstefnda hefur hins vegar viðurkennt, að hún hafi fallist á að greiða þann aukakostnað, sem fylgdi því að setja ál á þakið í stað báru-járns. Aðalstefnandi krafðist þess til vara, að aðalstefnda yrði dæmd til þess að greiða a. m. k. kr. 79.764 samkvæmt þessum kröfulið, ef ekki yrði fallist á, að samið hafi verið um greiðslu á kr. 100.000. Aðalstefnandi hefur lagt fram gögn til stuðnings kröfu sinni um greiðslu á kr. 79.764, sem þykir mega byggja á þá niðurstöðu, að aðalstefndu beri að greiða fjárhæðina, enda þótt henni hafi verið mótmælt sem of hárrí af hálfu aðalstefndu, en láðst hefur að rökstyðja þau mótmæli.

Samkvæmt því, sem að framan er sagt, ber aðalstefndu að greiða aðalstefnanda samanlagt kr. 1.359.152.

Aðalstefnda skal greiða aðalstefnanda vexti eins og hér segir:

Af kr. 900.000 23.5% ársvexti frá 12. desember 1978 til 1. júní 1979, 25.5% ársvexti frá þeim degi til 1. september s. á., 27% ársvexti frá þeim degi til 1. desember s. á., 31% ársvexti frá þeim degi til 1. júní sl. og 34% ársvexti frá þeim degi til greiðsludags.

Af kr. 102.344 19% ársvexti frá 10. desember 1978 til 1. júní 1979, 22% ársvexti frá þeim degi til 1. september s. á., 27% ársvexti frá þeim degi til 1. desember s. á., 31% ársvexti frá þeim degi til 1. júní s. l. og 46% ársvexti frá þeim degi til greiðsludags.

Gagnsök.

Um 1. lið dómkröfu gagnstefnanda.

Samkvæmt kaupsamningi lofaði gagnstefndi að afhenda gagnstefnanda íbúðina í nóvember - desember 1977. Gagnstefndi kveðst hafa afhent íbúðina í byrjun mars 1978 í samningsbundnu ásigkomulagi með þeim breytingum, sem gagnstefnandi hefði óskað, að á henni yrðu gerðar. Gagnstefnandi hefur haldið því fram, að hann hafi tekið íbúðina í sína umsjá í mars 1978, en þá hafi íbúðin ekki verið komin í samningsbundið ásigkomulag. Gagnstefnandi hefur þrátt fyrir þessa fullyrðingu sína ekki sýnt fram á, hvað á hafi skort, að íbúðin væri í samningsbundnu ásigkomulagi.

Skuldaskil vegna íbúðarkaupanna eru miðuð við 1. mars 1978, og hefur

því tímamarki ekki verið mótmælt af gagnstefnanda. Eins og þessum atvikum málsins er háttað, þykir verða að miða við, að gagnstefnandi hafi fengið íbúðina afhenta á þeim tíma í því ásigkomulagi, sem samið hafði verið um í kaupunum svo og síðar.

Eins og að framan segir, var ákveðið í kaupsamningi, að íbúðin skyldi afhent í nóvember—desember 1977. Þetta ákvæði kaupsamningsins þykir verða að skýra svo, að gagnstefndi hafi mátt afhenda íbúðina síðast í desember, án þess að um afhendingardrátt yrði að ræða. Samkvæmt þessu verður að telja, að afhending íbúðarinnar hafi dregist í u. þ. b. 2 mánuði frá því, sem samið hafði verið um.

Gagnstefnandi heldur því fram, að teikning af fyrirhugðum breytingum, sem hafi verið óverulegar, hafi legið fyrir, þegar kaupsamningur var gerður, en þá hafi ekki verið búið að steypa upp þá hæð hússins, sem íbúðin er á. Gagnstefndi heldur því hins vegar fram, að hann hafi fyrst fengið teikningu af breytingunum í hendur í september—október 1977. Breytingarnar hafi verið umfangsmiklar, enda hafi verið búið að steypa upp hæðina, áður en kaupsamningurinn var gerður, eins og vottorð byggingarfulltrúa beri með sér. Afhendingardrátturinn stafi því eingöngu af vinnu við breytingarnar.

Upplýst verður að telja, að búið hafi verið að steypa upp hæðina, áður en kaupsamningurinn var gerður. Óupplýst er, hvenær teikningarnar af breytingunum voru afhentar gagnstefnda. Ekki er að fullu upplýst, í hverju breytingarnar voru fólgnar, en ljóst er, að eldhús var flutt til og baðherbergi stækkað. Þetta hefur óhjákvæmilega haft í för með sér einhverjar breytingar á lögnum í íbúðinni svo og sameign. Ekki virðist þó hafa verið samið um annan afhendingartíma en um getur í kaupsamningi. Gagnstefnandi þykir eiga nokkurn rétt á bótum fyrir afhendingardrátt. Miðað við öll atvik málsins, sem að þessu lúta, þykja bætur til gagnstefnanda hæfilega ákveðnar kr. 100.000.

Um 2. lið.

Ágreiningslaust er á milli aðilja, að gert var ráð fyrir útigeymslu þeirri, sem um er deilt í málinu, á þeim teikningum, sem fyrir hendi voru, þegar kaupsamingurinn var gerður.

Þessi geymsla þykir þó ekki vera í slíkum tengslum við íbúð gagnstefnanda eða eignarhluta hennar í sameign hússins, eins og honum er lýst í kaupsamningnum, að hann hafi mátt gera ráð fyrir því án skýrra ákvæða í kaupsamningi að eignast hlutdeild í geymslunni. Ber að sýkna gagnstefnda af þessum kröfulið.

Um 3. lið.

Gagnstefnandi krefst skaðabóta eða afsláttar af kaupverði vegna þess, að gagnstefndi hafi lagt af dyr úr forstofu út í bakgarð. Ágreiningslaust

er, að gert var ráð fyrir þessum dyrum á teikningu af húsinu. Ekki hefur verið krafist efnda in natura samkvæmt teikningunni. Gagnstefnandi hefur eigi sýnt fram á, að hún hafi orðið fyrir tjóni eða íbúð hennar sé verðminni vegna þessarar breytingar gagnstefnda. Ber því að sýkna gagnstefnda af þessum kröfulið.

Niðurstaða dómsins um fjárkröfur gagnstefnanda er því sú, að gagnstefnda beri að greiða honum kr. 100.000 með 46% ársvöxtum frá 15. október sl. til dómsuppsögudags og síðan með hæstu lögleyfðu innlánsvöxtum, eins og þeir eru á hverjum tíma, frá þeim degi til greiðsludags.

Þessi greiðsla skal koma til skuldajafnaðar greiðslum tildæmdum aðalstefnanda úr hendi aðalstefndu. Þegar aðalstefndi hefur greitt aðalstefnanda skuldina, skal hann gefa út afsal fyrir íbúð aðalstefndu á 2. hæð í norðurenda hússins að Bræðraborgarstíg 41.

Í máli þessu þykir málskostnaður, sem aðalstefnda greiði aðalstefnanda, hæfilega ákveðinn kr. 350.000.

Dóm þennan kváðu upp Friðgeir Björnsson borgardómari, dómsformaður, og meðdómsmennirnir Jóhannes Kjarval arkitekt og Magnús Guðjónsson húsasmíðameistari.

D ó m s o r ð:

Í aðalsök skal aðalstefnda, Anna Þ. Kristjánsdóttir, greiða aðalstefnanda, Karli J. Steingrímssyni s/f, kr. 1.359.152. Af kr. 900.000 skal aðalstefnda greiða aðalstefnanda 23.5% ársvexti frá 12. desember 1978 til 1. júní 1979, 25.5% ársvexti frá þeim degi til 1. september s. á., 27% ársvexti frá þeim degi til 1. desember s. á., 31% ársvexti frá þeim degi til 1. júní sl. og 34% ársvexti frá þeim degi til greiðsludags. Af kr. 102.344 skal aðalstefnda greiða aðalstefnanda 19% ársvexti frá 10. desember 1978 til 1. júní 1979, 22% ársvexti frá þeim degi til 1. september s. á., 27% ársvexti frá þeim degi til 1. desember s. á., 31% ársvexti frá þeim degi til 1. júní sl. og 46% ársvexti frá þeim degi til greiðsludags.

Í gagnsök skal gagnstefndi, Karl J. Steingrímsson s/f, greiða gagnstefnanda, Önnu Þ. Kristjánsdóttur, kr. 100.000 með 46% ársvöxtum frá 15. október sl. til greiðsludags, og kemur þessi fjárhæð til frádráttar tildæmdum kröfum aðalstefnanda í aðalsök.

Aðalstefnda skal greiða aðalstefnanda kr. 350.000 í málskostnað.

Þegar lokið hefur verið greiðslum samkvæmt dómi þessum, skal aðalstefnandi gefa út afsal til aðalstefndu fyrir 3ja herbergja íbúðinnni á 2. hæð í norðurenda hússins nr. 41 við Bræðraborgarstíg í Reykjavík.

Dómi þessum ber að fullnægja innan 15 daga frá lögbirtingu hans að viðlagðri aðför að lögum.