gjald af launum þeirra í sjúkrasjóð. Þá er því og haldið fram af hálfu stefnanda, að Flugleiðir h/f hafi þegar innt af hendi greiðslur í sjúkrasjóð með því að greiða 1% af launum flugmanna í félagssjóð þeirra samkvæmt kjarasamningi.

Að svo vöxnu máli og með vísan til nefndrar 7. gr. laga nr. 19/1979 ber að fallast á með stefnanda, að ágreiningsefni máls þessa falli undir úrskurðarvald Félagsdóms.

Rétt þykir, að málskostnaður í þessum þætti málsins falli niður.

Úrskurð þennan kváðu upp: Guðmundur Jónsson, Bjarni Kristinn Bjarnason, Þorsteinn Thorarensen, Ragnar Ólafsson og Páll S. Pálsson.

Úrskurðarorð:

Framkomin frávísunarkrafa er ekki tekin til greina.

Málskostnaður í þessum þætti málsins fellur niður.

Þriðjudaginn 24. júní 1980.

Nr. 23/1978. **B**
(Ólafur Axelsson hdl.)
gegn
A
(Guðmundur Markússon hdl.).

Ógildi samnings. Misneyting.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Björn Sveinbjörnsson, Benedikt Sigurjónsson, Magnús Þ. Torfason, Sigurgeir Jónsson og Þór Vilhjálmsson.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 30. janúar 1978. Hann krefst sýknu af kröfum stefnda og þess, að stefnda verði gert að gefa út afsal fyrir 2 herbergja íbúð í kjallara að X-vegi . . . í Reykjavík og að rýma íbúðina nú þegar. Þá krefst áfrýjandi úr hendi stefnda 300.000 króna í

húsaleigu svo og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Nokkur ný gögn hafa verið lögð fyrir Hæstarétt.

Eins og í héraðsdómi greinir, seldi stefndi áfrýjanda íbúð sína að X-vegi . . . hinn 21. september 1974. Samningur aðilja er tekinn upp í héraðsdóm. Hér fyrir dómi hefur krafa stefnda um, að samningurinn verði metinn ógildur, eingöngu verið byggð á 7. gr. laga nr. 58/1960 og 32. gr. laga nr. 7/1936.

Möt á hinni seldu íbúð, sem um getur í héraðsdómi, voru áætlanir, í því skyni gerðar að leggja verð á hana við sölutilraunir. Þegar þessa er gætt, þykir óvarlegt að gera ráð fyrir, að íbúðin hefði selst svo háu verði sem matsfjárhæðum nam. Mötin veita eigi að síður ótvíræða vísbendingu um, að áfrýjandi hafi samið við stefnda um mun lægra kaupverð en eðlilegt var. Þar sem áfrýjandi átti enn fremur að njóta greiðslukjara, sem voru öldungis óvenjuleg og miklum mun hagstæðari fyrir áfrýjanda en almennt gerist, þykir bersýnilegt, að mjög hafi hallað á stefnda í skiptum aðilja.

Að tilhlutan lögmanna aðilja voru lögð fyrir héraðsdómara vottorð tveggja sálfræðinga um stefnda og konu hans. Í vottorði Gylfa Ásmundssonar sálfræðings frá 13. maí 1977 segir meðal annars:

„Þau hjón eru bæði ákaflega geðþekkt fólk, einlæg í tali og allri framkomu, en greinilega ákaflega barnaleg og gagnrýnislaus. Svo virðist sem gott samband og traust ríki á milli þeirra.

Sálfræðileg próf voru lögð fyrir þau hvort í sínu lagi til þess að meta greind þeirra og persónuleika. Þessi próf voru lögð fyrir:

Wechsler, greindarpróf fyrir fullorðna
Raven progressive Matrices 1947
Bender-Gestalt.

Niðurstöður prófanna eru mjög á einn veg. Þau eru bæði mjög lítt gefin, og ber prófunum saman um, að greindarþroski þeirra sé sambærilegur við 10—12 ára meðalbörn.

Hjá báðum kemur þetta þó einkum fram í hugsun og dómgreind, en verklagni er miklum mun betri, einkum hjá A. Persónuleiki þeirra er að sama skapi vanþroska. Þau eru barnaleg í sér, trúgjörn og grandalaus og taka hverjum hlut eins og hann kemur fyrir. Einmitt þessi einkenni þeirra, þótt stundum geti þau verið óheppileg í lífsbaráttunni, tel ég, að hafi hjálpað þeim til aðlögunar í starfi og aflað þeim velvildar annarra, meðan óheppilegri skapgerðareinkenni í svo lágri greind hefðu hugsanlega gert þau óstarfhæf.

Niðurstaða mín er því sú, að þessi hjón muni láta tiltölulega auðveldlega undan þrýstingi eða blekkingum í jafn flóknu máli og fasteignaviðskipti eru.

Ástæðurnar tel ég felast í eftirfarandi:

1. Lítil skólaganga, léleg almenn þekking og einkum skortur á þekkingu á viðskiptum.
2. Lág greind, einkum dómgreindarskortur.
3. Vanþroska persónuleiki, sem m. a. kemur fram í barnalegri afstöðu til annars fólks, trúgirni og grandaleysi".

Í vottorði Gylfa Ásmundssonar kemur fram, að hann byggi á viðtölum sínum við hjónin og á sálfræðilegum prófum 28. apríl og 6. maí 1977.

Í vottorði Arnar Helgasonar sálfræðings 4. nóvember 1977 segir um stefnda:

„A, f. . . .

Samkvæmt greindarprófi (M. J.) er greindarvísitala A 82 stig. A er nokkuð mistækur á prófþrautir. Hann leysir betur verklega þætti prófsins en munnlega. — Verkleg útsjónarsemi virðist tiltölulega góð. Prófniðurstaða gefur til kynna, að A sé greindarfarslega vel yfir vanvitamörkum, en treggreindur og tornæmur í kennslulegu tilliti. Í persónulegu tilliti er og A betur á sig kominn en kona hans, D. Sjálfstraust er meira og málþroski betri.

Einstaklingar, sem svo er ástatt um sem ofangreind hjón, standa um margt nokkuð höllum fæti í lífsbaráttunni, bæði til náms og starfa. Þetta á þó, eins og þegar er sagt, í mun ríkara mæli við um D en A. Hafa ber þó í huga, að lífsferill greindarskertra og treggreindra markast af fleiru en vits-

munalegum takmörkunum, svo sem af skaplyndi og félagslegri aðlögun. Þó ég hafi ekki gert mér far um að kanna slík atriði hjá nefndum hjónum, virðist mér af viðræðum við þau og af upplýsingum, sem þau veittu mér, að þau hefðu verið fremur farsæl í lífi sínu og komið sér vel. Á það væntanlega sinn þátt í þessu, að bæði eru einlæg og geðfelld í samskiptum".

Örn Helgason getur þess í vottorðinu, að athuganir hans hafi farið fram 27. og 29. október 1977. Hafi hann rætt við hjónin og lagt fyrir þau greindarpróf Matthíasar Jónassonar.

Aðiljar bjuggu í sama húsi, þegar samningur þeirra, sem hér er deilt um, var gerður. Þeir höfðu rætt alllengi um íbúðarsöluna. Hlaut áfrýjanda að vera ljóst, eins og kynnum hans og stefnda var háttað, að einfeldni og fákunnátta stefnda hafi ráðið því, að hann samdi svo mjög sér í óhag í skiptum þeirra. Þar sem telja verður, að áfrýjandi hafi notfært sér mun þann, sem var á aðstöðu aðilja í samningsskiptum þeirra, verður á það að fallast, að samningurinn hafi ekki verið skuldbindandi fyrir stefnda vegna ákvæða 7. gr. laga nr. 58/1960. Ber því að staðfesta hinn áfrýjaða dóm.

Samkvæmt þessu ber áfrýjanda að greiða stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti. Með hliðsjón af þeim hagsmunum, sem í húfi eru, þykir hann hæfilega ákveðinn 400.000 krónur.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Áfrýjandi, B, greiði stefnda, A, 400.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 14. desember 1977.

Mál þetta, sem tekið var til dóms að loknum munnlegum málflutningi 9. þ. m., er höfðað hér fyrir þinginu með stefnu, birtri 22. júní 1976, af A, X-vegi . . . hér í borg, gegn B, sama stað.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að stefnda verði gert að þola

ógildingu á kaupsamningi aðilja, dags. 21. september 1974, um íbúð stefnanda að X-vegi . . . svo og að hinn þinglýsti kaupsamningur verði afmáður úr veðmálabókum Reykjavíkur gegn því, að stefnandi afhendi stefnda sparisjóðsbók nr. 685860 við Verzlunarbanka Íslands h/f, en í henni sé andvirði víxils, sem stefnandi tók við úr hendi stefnda. Enn fremur krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefnda að mati dómsins.

Stefndi hefur krafist sýknu af öllum kröfum stefnanda og málskostnaðar úr hans hendi að mati dómsins.

Stefndi höfðaði gagnsök með stefnu, birtri 14. október 1976, á hendur stefnanda. Gerir hann þær kröfur í gagnsök, að gagnstefnda verði gert að gefa út afsal fyrir umræddri íbúð gegn afhendingu veðskuldabréfs í samræmi við 3. tl. kaupsamningsins og einnig að gagnstefnda verði gert að rýma íbúðina strax. Enn fremur að gagnstefnda verði gert að greiða húsaleigu frá 1. október 1975 til 1. janúar 1977, kr. 20.000 á mánuði, eða kr. 300.000, og málskostnað í gagnsök.

Gagnstefndi, stefnandi í aðalsök, krefst sýknu af öllum kröfum gagnstefnanda og málskostnaðar í gagnsök.

Aðalsök og gagnsök voru sameinaðar og fluttar sem eitt mál, enda byggðar á einum og sama samningi.

Dómari hefur ítrekað reynt að sætta aðilja, en án árangurs.

Málavextir eru þeir, að A keypti kjallaraíbúð að X-vegi . . . árið 1968 og bjó þar með fjölskyldu sinni. Íbúðin er 2 herbergi og eldhús, 34% af húsinu, sem upphaflega var einbýlishús. Hol er í kjallaranum, og er salerni inn af því, og baðklefi er inn af þvottahúsi, og er þar sturta. Efri hæðin hefur umferðarrétt í holinu. Þeim hjónum þótti íbúðin verða lítil, þegar fjölskyldan stækkaði, og vildu selja og kaupa stærri íbúð. Í maí 1974 flutti stefndi B í íbúð efri hæðar ásamt fjölskyldu sinni. Í júní sama ár setti A íbúð sína í sölu hjá fasteignasala, og komu menn frá fasteignasölunni Eignamiðluninni, Vonarstræti 12, og skoðuðu íbúðina og mátu til verðs. Töldu þeir hinn 3. júlí 1974, að verðið ætti að vera kr. 2.000.000 og útborgun helmingur. Einnig kom fasteignasali frá fasteignasölunni Fasteignaþjónustunni, Austurstræti 17, og taldi hann verð hennar einnig eiga að vera kr. 2.000.000, og settu þau hjónin þetta verð á hana. B, eigandi efri hæðar, sagði A, að hann vildi kaupa íbúðina, fljótlega eftir að hann flutti inn, og bauð hann kr. 1.300.000 og kr. 500.000 í útborgun, en A vildi ekki taka því. A fór að leita fyrir sér að íbúð til kaups fyrir fjölskylduna. Hjá Almennu Fasteignasölunni var

til sölu íbúð í Seljahverfi í Breiðholti, og skyldi kaupandinn greiða kr. 1.000.000 útborgun í henni. A fór þá til B 19. september 1974 og spurði hann, hversu mikið hann gæti greitt út fyrir kjallaraíbúðina, ef hann fengi hana á kr. 1.300.000. B kvaðst þá ekki hafa peninga til útborgunar, en þeir tóku upp samningaumleitanir. Lauk þeim þannig, að gerður var kaupsamningur sá, sem A hefur nú krafist ógildingar á, en deilan í máli þessu er um, hvað þeim hafi farið á milli við gerð þessa samnings.

Kaupsamningurinn er svohljóðandi:

„KAUPSAMNINGUR

Við undirritaðir A til heimilis X-vegi . . ., Reykjavík, í samningi þessum nefndur seljandi, og B til heimilis X-vegi . . ., Reykjavík, í samningi þessum nefndur kaupandi, gerðum hér með svofelldan kaupsamning.

Seljandi skuldbindur sig til þess að selja og kaupandi til þess að kaupa, neðanskráða eign seljanda: 2ja herbergja íbúð í kjallara hússins nr. . . . við X-veg í Reykjavík. Nánar tiltekið er íbúðin: 2 herbergi, eldhús og salerni svo og sérgeymsla undir útitröppum og geymsluskápur í forstofu. Þá fylgir íbúðinni hlutdeild í þvottahúsi og leigulóð. Íbúðin telst vera 34% alls hússins.

Eignin er seld í því ástandi, sem hún er í nú og kaupandi hefur kynnt sér og sættir sig við.

Kaupverð alls hins selda er umsamið kr. 1.300.000.00 kr. — eina milljón og þrjú hundruð þúsund 00/100 — og greiðist það svo sem hér segir:

1. Kaupandi greiðir við undirskrift þessa samnings, kr. — —
   Kaupandi greiði með víxli pr. 20/1/75 ..... — 210.933.-
   Seljandi tekur á leigu íbúð þessa og gr. kaupanda húsaleigu í eitt (1) ár frá 1. október 1974 til 30. sept. 1975. Greiði hann kr. 10.000.- pr. mán. x 12 ..... — 120.000.-
2. Kaupandi tekur að sér að greiða þessar veðskuldir, er hvíla á hinni seldu eign: 1. veðr. til handhafa, samkv. veðbréfi dags. 1/2/68, upphafl. kr. 152.375.- en í dag ..... — 60.950.-
3. Eftirstöðvar kaupverðsins kr. 908.117.- greiðir kaupandi með árlegum afborgunum á næstu 3 árum, fyrst þann 1. okt. 1976 greiðir hann 10% vexti af skuldinni og skal hún tryggð með þeim veðrétti í hinni seldu eign, er veðbókarvottorð — 908.117.-

segir til við afsal. Skuldabréfið hækkar eða lækkar eftir því hvað liður 2 segir til um.

Samtals kr. 1.300.000.-

Hin selda eign skal öll verða laus til afnota 1. október næstkomandi. Tekur kaupandi við eigninni þann dag og hirðir frá þeim tíma arð hennar og greiðir af henni skatta og skyldur. Afsal skal gefið út 1. okt. 1975 næstkomandi, er kaupandi hefur fullnægt skuldbindingum sínum skv. framanskráðu.

Veðbókarvottorð dags. 20. september 1974 liggur frammi við kaupin.

Lífeyrissjóður Dagsbrúnar og Framsóknar, er hvílir á 2. veðr. samkv. veðbr. dags. 10. janúar 1973 verður aflýst af seljanda, þá er hann kaupir aðra fasteign eða í síðasta lagi við afsal.

Að öðru leyti en að ofan greinir er eignin seld án kvaða eða veðbanda.

Kaupandi greiðir stimplun og þinglýsingu afsals og veðskuldabréfs.

Til staðfestingu eru nöfn kaupanda og seljanda undirrituð í viðurvist vitundarvotta.

Reykjavík, 21. september 1974.

B
kaupandi

A
seljandi

D
maki

Vitundarvottar
Konráð Sævaldsson
Angela G. Guðjónsdóttir".

Málsástæður og lagarök.

Lögmaður stefnanda styður kröfur sínar þeim rökum, að stefndi hafi notað sér einfeldni og fákunnáttu stefnanda og konu hans til að komast yfir íbúð þeirra og sé bersýnilegur mismunur á hagsmunum þeim, sem stefnandi hafi látið af hendi, og þeim, er stefndi fékk með samningnum. Kaupsamningurinn sé því ógildur gagnvart stefnanda með vísan til 7. gr. laga nr. 58/1960. Einnig bendir lögmaðurinn á 32. gr. samningalaga nr. 7/1936 og segir, að stefndi geti ekki borið kaupsamninginn fyrir sig, þar sem það yrði talið óheiðarlegt af honum.

Upplýst sé í máli þessu, að stefndi hafi notfært sér rangar hugmyndir stefnanda um tvö atriði, sem úrslitaþýðingu hafi

haft í umræðum þeirra um söluna á kjallaraíbúðinni, þ. e. hugmyndir stefnanda um svonefndan „forkaupsrétt“ stefnda og hugmyndir hans um, að unnt væri að selja skuldabréf auðveldlega á góðu verði. Stefnandi hafi viljað selja íbúð sína og stefnda, sem var nýfluttur á efri hæð hússins, hafi verið það vel kunnugt og hann hafi viljað eignast kjallaraíbúðina. Stefnandi hafi fengið fasteignasala til að líta á íbúðina og verðleggja hana og þeir hafi sagt honum, sinn í hvoru lagi, að verð íbúðarinnar ætti að vera kr. 2 milljónir með helmingi út í hönd. Síðan hafi það gerst, að stefnandi hafi gert samning við stefnda án milligöngu fasteignasala og hafi samningurinn hljóðað upp á langtum lægra verð en stefnanda hafi verið tjáð. Úrlausnarefni máls þessa sé að svara spurningunni, hvers vegna stefnandi hafi gert þetta. Upplýst sé, að stefndi hafi sagt stefnanda, að hann hefði „forkaupsrétt“ að íbúðinni, og að stefnandi hafi skilið það svo, að hann mætti engum öðrum selja íbúðina. Hafi stefnandi treyst stefnda og talið, að hann hefði vit á þessu og hann færi með rétt mál. Stefnandi hafi á engan hátt viljað styggja stefnda og ganga gegn óskum hans og hljóti stefndi að hafa áttað sig á þessari afstöðu stefnanda. Svo þegar stefnanda hafi skilist á orðum stefnda og kunningja hans, að skuldabréf að fjárhæð kr. 900 þúsund mætti selja á kr. 800 þúsund, hafi hann talið, að það gæti komið sem útborgun í íbúð, sem hann hugðist kaupa. Þar hafi þurft eina milljón í útborgun og þetta hafi stefndi vitað og þess vegna vitað, að stefnandi þurfti að hafa þessa peninga til þess að festa sér umrædda íbúð eða aðra íbúð. Þegar þetta sé virt, komi í ljós skýring á því, hvers vegna stefnandi hafi gert samning með slíkum eindæma kjörum. Útborgun sé næsta engin, aðeins víxill að fjárhæð kr. 210 þúsund, sem greiðast átti í janúar, fjórum mánuðum eftir samningsgerð, kaupandinn átti að njóta arðs af hinni seldu eign, áður en hann hefði greitt eina einustu krónu, að seljandi greiði húsaleigu, meðan hann sitji í íbúðinni. Allt séu þetta atriði, sem séu einsdæmi. Fasteignaviðskipti séu flókin og erfið fyrir allt venjulegt fólk, hvað þá fyrir þá, sem eru á einhvern hátt verr settir en almennt gerist. Stefnandi sé þannig gerður, að hann beri traust til fólks, en hafi ekki hæfileika til þess að átta sig á flóknum viðfangsefnum. Þess vegna hafi hann misskilið þessi atriði í samningunum og stefndi hafi notfært sér þann misskilning. Vitnið Þorsteinn Steingrímsson fasteignasali hafi borið um þetta hér fyrir dóminum. Stefnandi hafi komið til hans út af væntanlegri sölu íbúðarinnar og hafi vitn-

inu fljótlega orðið ljóst, að leiðbeina þurfti stefnanda um flókin atriði frekar en almennt gerist.

Með þessu hafi verið sannað af stefnanda hálfu, að skilyrðum 7. gr. laga nr. 58/1960 sé fullnægt. Fari hins vegar svo, að svo verði ekki talið af hálfu dómsins, þá bendir lögmaðurinn á, að 32. gr. laga nr. 7/1936 sé viðtækari regla og þar sé ekki krafist eins strangra skilyrða, en augljóslega eigi hún við þetta tilvik. Reglur þessar megi ekki túlka þröngt, heldur einmitt rúmt, eins og gert sé á Norðurlöndum. Reglum þessum sé ætlað að vernda minni máttar í samningum þeirra. Þetta mál fjalli um það.

Lögmaður stefnda og gagnstefnanda bendir hins vegar á, að upplýst sé í málinu, að stefnandi hafi að fyrra bragði komið til stefnda og spurt hann, hvort hann vildi kaupa kjallaraíbúðina. Aðstæður hafi þá verið breyttar frá því stefndi bauð stefnanda að kaupa hana fyrir kr. 1.3 milljónir með kr. 500 þúsund út í hönd og hafi hann sagt stefnanda það. Stefnandi hafi þá leitast við að selja íbúð sína, en það hafi gengið illa. Íbúðin sé léleg og illseljanleg, þar sem hol í henni sé sameiginlegt með efri hæðinni og það sé inn af þvottahúsi og sé hún þannig nánast hluti af sameigninni að mörgu leyti og lítið út af fyrir sig. Því sé alfarið mótmælt í máli þessu, að stefndi hafi sagt, að unnt væri að selja skuldabréf á þann hátt sem stefnandi heldur fram. Stefndi hafi einungis sagt, að greiðslur samkvæmt skuldabréfum gætu gengið hvor á móti annarri, eins og alþekkt sé í fasteignakaupum. Einn selji íbúð sína og fær í hendur skuldabréf frá kaupanda, og hann kaupir aðra og gefur út skuldabréf til seljanda, og greiðslur eru látnar haldast í hendur. Einnig sé því alfarið andmælt, að stefndi hafi sagt stefnanda, að hann hefði forkaupsrétt að íbúðinni. Hann hafi eingöngu sagt, að hann gæti gengið inn í hæsta tilboð, sem stefnandi fengi í íbúðina. Þetta hafi stefndi talið, þar sem hann væri sameigandi fasteignarinnar, en hann viðurkenni nú, að þetta sé rangur skilningur. Upplýst sé í málinu, að stefnandi hafi ekkert tilboð fengið í íbúðina nálægt því, sem fasteignasalarnir hafi sett upp sem verð. Stefndi og kona hans hafi vitað, hvað þau voru að gera, þegar salan fór fram, þar sem þau höfðu fengið íbúðina metna til fjár. Stefndi hafi á engan hátt beitt þvingunum, nauðung eða blekkingum og stefndi hafi á engan hátt talið eða átt að telja, að stefnandi og eiginkona hans væru öðruvísi en fólk er flest. Þau hafi gert samninginn af fúsum og frjálsum vilja, þau séu lögráða og samn-

ingurinn sé í alla staði löglegur. Upplýst sé, að stefnandi hafi keypt íbúðina árið 1968, og sé þetta því ekki í fyrsta sinn sem hann standi í fasteignaviðskiptum. Öryggi viðskiptalífsins krefjist þess, að löglega gerðir samningar séu ekki ógiltir eftir á, þar sem við það mundi skapast mikil óvissa um samninga manna almennt. Kaupsamningurinn í máli þessu sé í alla staði eðlilegur og stefndi hafi tekið á sig að greiða sanngjarnt verð fyrir þessa íbúð, sem sé óforsvaranleg og ósamþykkt. Með samningnum hafi stefnandi átt að fá skuldabréf einungis til 3 ára, sem sé miklu betra en almennt gerist, og hafi það komið á móti hinni lágu útborgun. Stefnandi hafi verið spurður, hvort hann vildi, að fasteignasali annaðist samningsgerðina, en hann hafi ekki bent á neinn til þess. Þess vegna hafi stefndi haft samband við kunningja sinn, Konráð Ó. Sævaldsson, löggiltan fasteignasala, sem tekið hafi að sér að ganga frá samningunum, en hann hafi ekki komið nálægt sjálfri samningsgerðinni. Lagagreinar þær, sem lögmaður stefnanda hafi vísað í, eigi alls ekki við í þessu máli, þar sem engin misneyting hafi átt sér stað, enginn óheiðarleiki verið af hálfu stefnda og samningurinn hafi í alla staði gengið eðlilega fyrir sig. Stefndi hafi talið sig kaupa íbúðina á þeim kjörum, sem hann taldi sig ráða við, og hann hafi talið, að stefnandi gæti keypt aðra íbúð í framhaldi af þessum samningi, þótt honum væri á engan hátt kunnugt um málefni stefnanda, fjármálaleg né önnur, og ekki skipt sér af þeim.

Niðurstaða.

Upplýst er í máli þessu, að fasteignasalar frá tveimur fasteignasölum hafi metið íbúð stefnanda til verðs á árinu 1974 og að mat þeirra hafi verið, að verð íbúðarinnar ætti að vera kr. 2.000.000 miðað við, að útborgun væri kr. 1.000.000. Einn þessara fasteignasala hefur borið hér fyrir dómi, að íbúðin hafi verið „góð söluvara", þar sem eftirspurn sé mikil eftir íbúðum af þessari stærð. Þessi vitnisburður hefur ekki verið hrakinn af hálfu stefnda. Stefndi gerði samning 21. september 1974 við stefnanda, að hann keypti íbúðina á kr. 1.300.000 með útborgun 20. janúar 1975 kr. 210.933. Bersýnilegur mismunur er á kjörum þessa samnings og mati fasteignasala á verði íbúðarinnar. Stefnda var ljóst, að stefnandi ætlaði að leitast við að kaupa stærri íbúð fyrir fjölskyldu sína, og stefndi hefur viðurkennt að hafa sagt stefnanda, að hann ætti rétt á að ganga inn í hæsta boð, sem stefnanda bærist, þótt stefndi hafi fyrir réttinum neitað að hafa notað orðið „forkaupsrétt" í því sambandi. Fasteigna-

sölumaður hefur borið fyrir dómi sem vitni, að í kynnum sínum af stefnanda hafi vitnið fljótlega orðið vart við og ekki dulist, að stefnandi væri fákunnandi í fasteignaviðskiptum og að hann hafi þarfnast leiðbeiningar umfram það, sem almennt gerist. Þessi umsögn um stefnanda hefur ekki verið hrakin af stefnda hálfu, og þykir dóminum rétt að leggja hana til grundvallar. Telja verður, að stefndi hafi gert sér grein fyrir þessum annmörkum stefnanda. Telja verður og, að stefnda hafi mátt vera ljóst, að stefnandi gerði sér rangar hugmyndir um forgangsrétt stefnda til íbúðarkaupanna og um hagsmuni þá, er stefnandi fengi fyrir íbúðina í samningi þeirra. Þegar þetta er virt og það, sem áður greinir um bersýnilegan mismun á kjörum samningsins og matsverði íbúðarinnar, telst samningur aðilja ógildur með vísan til 7. gr. laga nr. 58/1960. Ber því að taka kröfur stefnanda í aðalsök að öllu leyti til greina, en sýkna gagnstefnda í gagnsök af sömu ástæðum.

Eftir þessum málalokum verður stefnda gert að greiða stefnanda málskostnað, sem ákveðst kr. 170.000, þar með talinn útlagður kostnaður.

Garðar Gíslason, settur borgardómari, kvað upp dóm þennan.

Dómsorð:

Kaupsamningur stefnanda, A, og stefnda, B, dags. 21. september 1974, um íbúð stefnanda að X-vegi . . ., Reykjavík, er ógildur, og ber að afmá hann úr veðmálabókum Reykjavíkur.

Stefnandi afhendi stefnda sparisjóðsbók nr. 685860 við Verzlunarbanka Íslands h/f, aðalbanka.

Stefndi greiði stefnanda kr. 170.000 í málskostnað.

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