

Fimmtudaginn 10. febrúar 1994.

Nr. 62/1991.

**Bjarni Jónsson og
Gréta Björgvinsdóttir**

(Viðar Már Matthíasson hrl.)

gegn

Trésmiðjunni Akri hf.

(Guðmundur Markússon hrl.)

og gagnsök

Kaupsamningur. Fasteign. Verðtrygging. Aðfinnslur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðrún Erlendsdóttir, Hjörtur Torfason og Ingibjörg Benediktsdóttir, settur hæstaréttardómari.

Aðaláfrýjendur skutu máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 5. febrúar 1991. Þeir krefjast aðallega sýknu af öllum kröfum gagnáfrýjanda. Til vara krefjast þeir þess, að þeir verði dæmdir til að greiða gagnáfrýjendum 393.718 krónur með hæstu almennum innlánsvöxtum frá 1. mars 1988 til uppsögu dóms í Hæstarétti, en síðan með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 til greiðsludags. Þá krefjast þeir til þrautavara, að kröfur gagnáfrýjanda verði lækkaðar og með þeim vöxtum, sem greindir eru í varakröfu. Loks krefjast aðaláfrýjendur málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi skaut málinu til réttarins með stefnu 17. apríl 1991 að fengnu áfrýjunarleyfi 15. apríl sama ár. Krefst hann þess, að allar kröfur sínar í héraði verði teknar til greina og aðaláfrýjendur verði dæmdir til að greiða sér 960.290,79 krónur með árlegum dráttarvöxtum eins og hér segir: 45% frá 1. mars 1988 til 1. maí sama ár, 44,4% frá þeim degi til 1. júlí sama ár og 49,2% frá þeim degi til 1. október sama ár, en með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags. Þá krefst hann málskostnaðar úr hendi aðaláfrýjenda í héraði og fyrir Hæstarétti. Til vara krefst hann þess, að héraðsdómur verði staðfestur að öðru leyti en því, að aðaláfrýjendur verði dæmdir til að greiða sér allan málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Fyrir Hæstarétt hafa verið lögð fram nokkur ný gögn.

Málavöxtum er rækilega lýst í hinum áfrýjaða dómi.

Í máli þessu er deilt um uppgjör vegna kaupsamnings aðila um timbureiningahús frá 9. apríl 1987. Einkum er um það deilt, hvort timburgólf hafi fylgt með í kaupunum. Þá greinir málsaðila á um aðferð við útreikning þeirra verðbóta, sem aðaláfrýjendum bar að greiða. Loks er deilt um ýmsa reikninga, sem gagnáfrýjandi gerði aðaláfrýjendum vegna flutninga á húseiningum á byggingarstað og kostnaðar við ferðir og uppihald starfsmanna gagnáfrýjanda.

Í 1. gr. framangreinds kaupsamnings segir, að seljandi skuldbindi sig til að selja kaupanda timbureiningahús samkvæmt meðfylgjandi verklýsingu „á húsgrunn“. Við gerð samningsins lá fyrir verklýsing og almenn lýsing gagnáfrýjanda á húsum þeirrar gerðar, sem aðaláfrýjendur keyptu, en í henni er annars vegar fjallað um steypa gólfplötu og hins vegar trégólf, svo sem nánar er lýst í hinum áfrýjaða dómi.

Þegar samningurinn var gerður, höfðu aðaláfrýjendur ekki tekið ákvörðun um það, hvers konar gólf þeir hugðust hafa í húsinu, en í júní 1987 ákváðu þeir að hafa steypa plötu, en ekki trégólf, og tilkynntu gagnáfrýjanda það. Kom sú tilkynning fram í tæka tíð, en aðaláfrýjendum varð fyrst ljós við lokauppgjör sú skoðun gagnáfrýjanda, að gólfið væri ekki innifalið í kaupverðinu, og mótmæltu þeir þá þeirri túlkun á samningnum.

Í verklýsingu með kaupsamningi er m. a. fjallað um gólf, og þar segir um grunn hússins, að kaupandi eigi að vera tilbúinn með grunnplötu, áður en húsið verði reist. Samkvæmt hinni almennu lýsingu var það hins vegar valkvætt, eins og fyrr segir, hvort haft yrði steyp gólf eða timburgólf í húsinu. Ákvæði samningsins um að selja hús á húsgrunn eru óskýr. Hvorki verður af þeim, almennri lýsingu húsa né verklýsingu ráðið, að gólf sé undanskilið í kaupunum eða að kaupandi eigi að greiða það sérstaklega.

Gegn mótmælum aðaláfrýjenda þykir gagnáfrýjandi ekki hafa sýnt fram á, að timburgólf hafi ekki átt að vera innifalið í verði hússins. Í málinu liggja ekki fyrir gögn um verð gólfsins á þeim tíma, er kaupin voru gerð, en samkvæmt verðskrá gagnáfrýjanda virðist slíkt gólf hafa kostað rúmar 370 þúsund krónur í júní 1988. Samkvæmt áætlun verkfræðistofunnar Hönnunar hf., sem aðaláfrýj-

endur hafa lagt fram í málinu, var kostnaður vegna efnis og vinnu sambærilegs gólfs miðað við verðlag í október 1987 rúmar 350 þúsund krónur, en þessari áætlun er mótmælt af hálfu gagnáfrýjanda. Um þetta álitaeefni liggja ekki fyrir fullnægjandi gögn, en rétt þykir að taka til greina lækkun á kaupverði, sem hæfileg er talin 250 þúsund krónur.

Ákvæði um greiðslu vísitöluálags í kaupsamningi aðila, sem samíð er af gagnáfrýjanda, var á þá leið, að verð hússins skyldi breytast „í samræmi við breytingar á byggingarvísitölu eftir greiðslum“. Í þessu fólst, að verðbætur yrðu reiknaðar eftir greiðslutíma eða gjaldþögum umsaminna greiðslna upp í kaupverðið, en ekki því, hvernig byggingu hússins miðaði fram. Hins vegar varð ekki ráðið af orðunum, að miða skyldi við línulegan útreikning vísitölunnar fremur en hinar lögæmtu breytingar hennar, sem þá voru gerðar á þriggja mánaða fresti, og er ákvæðið óskýrt að þessu leyti. Gagnáfrýjandi hefur ekki sýnt fram á, að aðaláfrýjendum hafi mátt vera það ljóst vegna venju í starfsgreininni eða atvika að kaupunum, að átt væri við hið fyrrnefnda. Verðbætur samkvæmt ákvæðinu áttu að leggjast við síðasta greiðslulið kaupverðsins, sem tengdur var afhendingu hússins. Aðaláfrýjendur mótmæltu línulegum útreikningi vísitölunnar, þegar eftir að verðbótareikningur gagnáfrýjanda var lagður fram í desember 1987. Með vísan til þess, sem fyrr var rakið, ber að fallast á það með héraðsdómara, að verðbætur hafi átt að nema samtals 328.057 krónum, eins og aðaláfrýjendur halda fram.

Með skírskotun til forsendna í héraðsdómi ber að staðfesta niðurstöðu hans um reikninga þá, sem aðilar deila um í máli þessu.

Samkvæmt þessari niðurstöðu er skuldastaða aðaláfrýjenda við gagnáfrýjanda sem hér segir:

Skuld á afhendingardegi 24.10.1987	kr.	1.264.657
30,5% ársv. 24.10.1987-01.11.1987	kr.	7.714
31,5% ársv. 01.11.1987-01.12.1987	kr.	33.197
35,0% ársv. 01.12.1987-15.12.1987	kr.	18.442
Skuld 15.12.1987	kr.	1.324.010
Innborgun 15.12.1987	(kr.	50.000)
35% ársv. 15.12.1987-01.01.1988	kr.	18.572
36,2% ársv. 01.01.1988-01.02.1988	kr.	38.432
Innborgun 01.02.1988	(kr.	800.000)

36,4% ársv. 01.02.1988-01.03.1988	kr.	16.101
Viðbótarreikningar	kr.	154.633
Frádráttur vegna 10 stk. innihurða	(kr.	152.000)
Skuld 01.03.1988 samtals	kr.	549.748

Ber að dæma aðaláfrýjendur til greiðslu þessarar fjárhæðar ásamt vöxtum, svo sem í dómsorði greinir.

Eftir atvikum þykir rétt að staðfesta málskostnaðarákvæði héraðsdóms og ákveða, að málskostnaður fyrir Hæstarétti falli niður.

Við hinn áfrýjaða dóm er það aðfinnsluvert, að dæmdir vextir af kröfu gagnáfrýjanda voru ekki tilgreindir í dómsorði.

D ó m s o r ð :

Aðaláfrýjendur, Bjarni Jónsson og Gréta Björgvinsdóttir, greiði gagnáfrýjanda, Trésmiðjunni Akri hf., 549.748 krónur með árlegum dráttarvöxtum þannig: 45% frá 1. mars 1988 til 1. maí sama ár, 44,4% frá þeim degi til 1. júlí 1988 og 49,2% frá þeim degi til 1. október 1988, en með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags.

Staðfest er ákvæði héraðsdóms um málskostnað.

Málskostnaður fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur bæjarþings Akraness 28. desember 1990.

Mál þetta, sem dómtekið var fimmtudaginn 29. nóv. sl., hefur trésmiðjan Akur hf., Smiðjuvöllum 9, Akranesi, kt. 410169–4019, höfðað fyrir bæjarþingi Akraness á hendur Grétu Björgvinsdóttur, kt. 121263–3519, og Bjarna Jónssyni, kt. 020761–3939, báðum til heimilis að Bjarnastaðavör 6, Bessastaðahreppi, Álftanesi, til greiðslu skuldar að fjárhæð kr. 991.711.41 með [nánar tilgreindum vöxtum og málskostnaði].

Á grundvelli framangreindra reikninga sundurliðaði stefnandi kröfugerð sína svo:

1) Eftirstöðvar kaupverðs	kr.	336.600,00
2) Verðbætur	kr.	359.359,00
3) Áfallnir ógreiddir samningsvextir frá 01.10. 1987 til 01.03. 1988, og er þar miðað við meðalvexti, eins og þeir eru auglýstir af Seðlabanka Íslands, frá afhendingardegi 01.10. 1987	kr.	197.917,41

4) Umsamdar hækkanir skv. 13 reikn.	kr.	249.835,00
5) Til frádráttar 10 stk. innihurðir	kr.	150.000,00
Samtals	kr.	<u>991.711,41</u>

Fyrir dómi hefur stefnandi breytt kröfugerð sinni þannig, að stefnufjárhæð er lækkuð í kr. 960.290,79 með drv. skv. III. kafla vaxtalaga frá 01.03. 1988 til greiðsludags. Lækkun þessi er sögð til komin vegna lækkunar sammingsvaxta úr kr. 200.263,10 í kr. 166.496,79, en í stefnu hafi upphafstími vaxta verið 01.10. 1987, en sé nú 24.10. 1987. Kröfu sína sundurliðar stefnandi þannig:

Skuldastaða 01.10. 1987	kr.	1.545.959,00
30,5% ársvextir 24.10. 1987–01.11. 1987	kr.	7.858,62
31,5% ársvextir 01.11. 1987–01.12. 1987	kr.	40.581,41
35,0% ársvextir 01.12. 1987–15.12. 1987	kr.	<u>22.545,20</u>
	kr.	1.616.944,23
Innb. 15.12. 1987	kr.	<u>50.000,00</u>
	kr.	1.566.944,23
35,0% ársvextir 15.12. 1987–01.01. 1988	kr.	22.851,15
36,2% ársvextir 01.01. 1988–01.02. 1988	kr.	<u>47.269,48</u>
	kr.	1.637.064,86
Innb. 01.02. 1988	kr.	<u>800.000,00</u>
	kr.	862.455,79
Reikningar dskj. nr. 4–16	kr.	249.835,00
Til frádr. dskj. nr. 17	kr.	<u>152.000,00</u>
	kr.	960.290,79

Af hálfu stefndu er aðallega krafist sýknu af öllum kröfum stefnanda, en til vara að kröfur stefnanda verði lækkaðar verulega. Í báðum tilvikum er krafist málskostnaðar úr hendi stefnanda skv. gjaldskrá Lögmannafélags Íslands í samræmi við fram lagðan málskostnaðarreikning. Þess er krafist, að tildæmdur málskostnaður beri dráttarvexti skv. III. kafla laga nr. 25/1987 frá 15. degi eftir dómsuppsögu til greiðsludags.

I.

Málavextir.

Með samningi, dags. 9. apríl 1987, festu stefndu kaup á timbureiningahúsi frá Trésmiðjunni Akri hf. á Akranesi, stefnanda þessa máls, fyrir kr. 2.586.600. Einingahús frá stefnanda voru að sögn stefndu hagstæðust að því

er tók til verðs og annars kostnaðar. Baggamun við kaupin reið, að „þeim hafi þótt kynningarbæklingur stefnanda skýrari en annarra um, hvað fælist í kaupunum“ og hús frá stefnanda hafi samkvæmt upplýsingum hans verið kostnaðarminni í flutningi frá verksmiðju á byggingarstað en frá öðrum, og „allur uppsetningarkostnaður var innifalinn í kaupverðinu“. Ekki var þó allt innifalið í kaupunum, t.d. ekki sökklar (grunnur) og ekki pípulögn og raflögn. Húsið var keypt á þriðja afhendingarstigi, sem kallað er, þ.e. hús með innréttingum. Heimilt skyldi kaupanda að sleppa einstökum byggingarhlutum, ef hann kaus að afla þeirra annars staðar. Stefndu notuðu þá heimild og ákváðu t.d. þegar við samningsgerð að taka ekki eldhússinnréttingu, sem því var ekki reiknuð inn í kaupverðið. Hins vegar var ákvörðun um að sleppa 10 innihurðum tekin, eftir að samningur var gerður, enda verðmæti þeirra dregið frá kaupverðinu við lokauppgjör. Sakir aðstæðna á Álftanesi ákváðu stefndu að hafa steypa gólfplötu á fylltum grunni og skriðkjallara, en ekki timburgólf. Létu þau annan aðila en stefnanda sjá um gerð steypa gólfsins. Þar sem þau vöktu ekki máls á því við samningsgerð, bendir það til þess, að þau hafi tekið ákvörðun um steypit gólf síðar, svo sem þau og halda fram.

Við samningsgerð 9. apríl 1987 lágu fyrir verklýsing og teikningar, verðskrá og almenn lýsing á timbureiningahúsum Akurs hf., og eru málsaðilar sammála um, að þessi gögn séu hluti samningsins. Húsið, sem er að flatarmáli 137,7 fermetrar af 3B-húsgerð, var keypt „á húsgrunn“ að Bjarnastaðavör 6, Bessastaðahreppi. Kaupverðið skyldi greitt með sex greiðslum, þ.e. (1) við undirritun samnings, (2) þegar húsið væri fokhelt, (3) þegar fyrri hluti húsnæðisstjórnarláns væri greiddur, (4) 1. des. 1987, (5) þegar seinni hluti húsnæðisstjórnarláns væri greiddur og (6) eftirstöðvar með skuldabréfi til sex mánaða með mánaðarlegum afborgunum, fyrsta greiðsla 1. mars 1988. Venjulegir útlánsvextir banka skyldu greiðast af eftirstöðvum eftir afhendingardag. Húsið skyldi afhent í áföngum, þ.e. á fyrsta stigi svokölluðu í júlí 1987 og eigi síðar en 1. sept. 1987 á þriðja stigi, enda væri „grunnur tilbúinn eigi síðar en 1. júní '87“. Verðið var miðað við „byggingarvísitölu einbýlishúsa 297 stig“, þ.e. byggingarvísitölu 1. janúar 1987, og skyldi verðið breytast „í samræmi við breytingar á byggingarvísitölu eftir greiðslum“. Yrðu breytingar á verðlagi samkvæmt þessu ákvæði, skyldi sú breyting koma inn á lið greiðslna. Flutningur á efni frá verksmiðju að byggingarstað var ekki innifalinn í kaupverði, en umsamið var þó, að stefnandi annaðist þann flutning á kostnað stefndu. Umsamið var og, að stefndu útveguðu starfsmönnum stefnanda fæði og húsnæði á byggingarstað á sinn kostnað. Umdeilt er, á hvern kostnaður af flutningi starfsmanna stefnanda á byggingarstað skyldi falla.

Sjálfstæður flutningsaðili, Þórður Þ. Þórðarson á Akranesi, sá um flutning efnisins frá verksmiðjunni á byggingarstað, og krafði stefnandi stefndu um greiðslu vegna þess flutningskostnaðar, sbr. dskj. nr. 5. Stefndu útveguðu starfsmönnum stefnanda gistingu í Kópavogi í um 14 km fjarlægð frá byggingarstað, en fæði fengu þeir á Gaflinum í 6 km fjarlægð. Stefnandi krafði stefndu um greiðslu vegna kostnaðar við ferðir starfsmanna frá svefnstað og matstað. Formleg afhending hússins dróst nokkuð og fór ekki fram fyrr en 24. okt. 1987. Þá var smíði þess að mestu lokið og stefnandi sendi stefndu reikningsyfirlit, heildaruppgjör viðskiptanna. Stefndu höfðu greitt fyrstu fimm greiðslurnar í samræmi við samninginn samtals kr. 2.250.000,00. En þau áttu eftir að gefa út skuldabréf fyrir eftirstöðvum, kr. 336.600,00 að viðbættum vísitöluhækkunum.

Yfirlitsreikningur stefnanda, reikningsuppgjör fram til 1. okt. 1987, var svohljóðandi, sbr. dskj. nr. 19:

Dags.	Úttekið	Innlagt
17.01. 1987: Samn. verð ein.hús.	2.586.600,00	
09.04. 1987: Innborgun á kaupsamn.		250.000,00
14.07. 1987: Innborgun á kaupsamn.		150.000,00
11.08. 1987: Innborgun á kaupsamn.		1.000.000,00
01.10. 1987: Verðbætur skv. lista	359.959,00	
	<hr/>	
	2.945.959,00 (sic)	1.400.000,00
	<hr/>	
Skuld 01.10. 1987		kr. 1.545.959,00

Auk þess krafði um 13 reikninga, sbr. dskj. nr. 4–16, samtals að fjárhæð kr. 249.835,00 vegna, (1) flutnings á efni frá verksmiðju að byggingarstað, (2) kostnaðar við ferðir starfsmanna stefnanda til og frá Akranesi að byggingarstað og ferða þeirra, á meðan þeir voru að reisa húsið, og (3) umsaminna breytinga á húsinu. Frá kaupverði voru þar á móti dregnar kr. 152.000,00 sem voru andvirði 10 innihurða, er stefndu tóku ekki, sbr. dskj. nr. 17.

Í bréfi, dags. 29. des. 1987, gerðu stefndu athugasemdir við reikningsuppgjórið. Þau kváðu það hafa komið sér „í opna skjöldu, eftir þau annars svo ágætu viðskipti“ sem þau hefðu átt við fyrirtækið Akur, og hefði það gengið þvert á ánægju þeirra með húsið eins og það endanlega var, en með húsið kváðust þau í hæsta máta ánægð. Athugasemdir stefndu tóku til þriggja meginatriða: (1) frádráttar af kaupverði vegna timburgólfs, (2) útreiknings verðbóta á kaupverð skv. kaupsamningi, (3) reikninga á dskj. nr. 4–16, að fjárhæð kr. 249.835,00. Ágreiningur málsaðila snýst og um þessi þrjú atriði.

A. Timburgólf.

Á yfirlitsreikningnum 1. okt. 1987 var gólfefni og kostnaður við lagningu gólfs ekki dreginn frá. Oftast nær er timburgólf í einingahúsum þessarar tegundar. Stefnu segjast hafa skilið samninginn á þann veg, að timburgólf væri hluti hússins og ætti því verð þess að koma til frádráttar, ef það væri ekki tekið. Í almennri lýsingu stefnanda á timbureiningahúsum, sbr. dskj. nr. 21., sé gerð grein fyrir frágangi ýmissa atriða og tekið fram, að ákveðnar breytingar séu ekki innifaldar í verði, svo sem sólgler í glugga, vandaðar útihurðir, litað þakstál eða ýmsir viðaukar aðrir. Um alla þessa hluti sé tekið fram, að greiða verði þá til viðbótar kaupverði, en það sé ekki tekið fram um gólf. Samkvæmt upplýsingum, sem stefnu m.a. öfluðu hjá Húsasmíðjunni hf., kostar timburgólf í húsið fyrir utan vinnu um kr. 370.000,00 og vinnan álfka mikið. Þau telja samningsfjárhæðina því eiga að lækka um kr. 740.000 sakir þess frádráttar. Stefnandi heldur hins vegar fram, að ávallt hafi verið gerður viðbótarreikningur fyrir timburgólf. Af hans hálfu er og haldið fram, að ekki hafi verið gert ráð fyrir, að timburgólf fylgdi með í kaupunum, og beri því ekki að draga frá verðmæti gólfs, sem ekki er tekið. Stefnandi kveðst hafa selt hundruð einingahúsa, stór og smá, og hafi aldrei áður komið upp mál, þar sem kaupandi hafi talið sig eiga rétt á timburgólfi, þótt ekki hefði verið sérstaklega um það samið.

Verkstjóri stefnanda segir, að um timburgólf hafi verið rætt allýtarlega í viðræðum við sig fyrir kaupin. Timburgólf hafi verið rætt í ljósi þess, hvert hagræði væri að því með tilliti til pípulagna og með hliðsjón af jarðvegi undir húsinu. Hann kveðst hafa tekið fram, að stefnu gætu fengið keypt timburgólf hjá fyrirtækinu og að þau yrðu að hafa góðan fyrirvara á því. En þegar ljóst hafi orðið, hvers konar jarðvegur var undir húsinu, hafi ekki annað komið til greina en að nota steypa plötu. Jarðveg úr grunninum hafi mátt nota sem fyllingarefni. Stefnu kveðast ekki fyrr en eftir skoðun timbureiningahúsa á Akranesi hafa komist á þá skoðun, að rétt væri að hafa steyp gólf, og síðan tekið ákvörðun um það í júní 1987.

Fyrir dóminn hefur komið Leifur Benediktsson verkfræðingur, kt. 080445-4829. Hann bendir á, að í hinni almennu lýsingu á einingahúsum frá stefnanda á dskj. nr. 21 sé lýst öllum eiginleikum húsanna, og á öftustu síðu í þeirri lýsingu sé lýst þaki og síðan gólfi, án þess að sérstaklega sé tekið fram, að gólf sé ekki innifalið í heildarverði hússins. Af því sé eðlilegt að draga þá ályktun, að gólf sé innifalið í heildarverðinu. Í samningnum segir, og, að húsið sé selt á „húsgrunn“. Það orð hafi í samningnum aðra merkingu en í mæltu máli og byggingarreglugerð nr. 292/1987. Í víðustu merkingu merki orðin „húsgrunnur“ og „grunnur“ jarðveg þann, sem hús er

reist á. Leifur kannast ekki við það, að húsgrunnur sé stundum skilinn í merkingunni sökklar og plata. Hugsanlegt sé þó, að húsgrunnur merki sökklara. Platan sé hins vegar aldrei nefnd annað en grunnplata eða einhverjum slíkum nöfnum.

B. Útreikningur verðbóta samkvæmt kaupsamningi.

Samkvæmt lögum nr. 18/1983 um vísitölu byggingarkostnaðar var hún reiknuð út fjórum sinnum á ári og gildi „í 3 mánuði frá og með byrjun næsta mánaðar eftir að hún var reiknuð, þ.e. í apríl–júní, júlí–september og október–desember 1983 o.s.frv.“, sbr. 1. mgr. 2. gr. laganna. Í reikningsuppgjöri sínu hefur stefnandi lagt til grundvallar svokallaðan línulegan útreikning, þ.e. ef t.d. greiðsludag ber upp mitt á milli þeirra daga, sem nýr útreikningur vísitölunnar tekur gildi, skuli meðaltal þeirra lagt til grundvallar.

Verðbótareikningur stefnanda er svohljóðandi, sbr. dskj. nr. 18: Verð samkv. samningi miðað við 01.01. 1987. Vísitala 297 stig. Samningsverð:

Hús gerð 3B kr. 2.586.600,00

Verðbætur		Samningsverð	kr.	2.586.600,00
1/1–9/4 '87				
$2.586.600 \times (312,5 - 297)$	= 134.991,00		kr.	134.991,00
<u>297</u>			kr.	2.721.591,00
		Innb. 9/4 '87:	kr.	250.000,00
			kr.	2.471.591,00
<u>10/4–14/7 '87</u>				
$2.471.591,00 \times (329 - 312,5)$	= 130.500,00		kr.	130.500,00
<u>312,5</u>			kr.	2.602.091,00
		Innb. 14/7 '87	kr.	150.000,00
			kr.	2.452.091,00
<u>15/7–11/8 '87</u>				
$2.452.091 \times (335 - 329)$	= 44.719,00		kr.	44.719,00
<u>329</u>			kr.	2.496.810,00
		Innb. 11/8 '87	kr.	1.000.000,00
			kr.	1.496.810,00

12/8–1/10 '87

$\frac{1.496.810 \times (346 - 335)}{335}$	= 49.149,00	kr.	49.149,00
		kr.	1.545.959,00

Verðbætur samtals kr. 359.359,00

Samkvæmt reikningsuppgjöri stefnanda nam vísitöluhækkun kaupverðs þannig á grundvelli línulegs útreiknings kr. 359.359,00. Þessa aðferð telja stefndu óheimila, þar sem hún hafi hvorki stoð í lögnum nr. 18/1983 né í samningi aðila. Stefndu gera svofellda grein fyrir framvindu viðskiptanna:

Samningsverð 1/1 '87	kr.	2.586.600,00
Verðbætur til 9/4 '87 / $2.586 \times 311 - 297/297$	kr.	121.927,00
Innborgun 9/4 '87	(kr.)	250.000,00
	Samtals kr.	2.458.527,00
Verðbætur til 14/7 '87 / $2.458.527 \times 326 - 311/311$	kr.	118.578,00
	Samtals kr.	2.577.105,00
Innborgun 14/7 '87	(kr.)	150.000,00
Innborgun 11/8 '87	(kr.)	1.000.000,00
	Samtals kr.	1.427.105,00
Verðbætur til 24/10 '87 / $1.427.105 \times 346 - 326/326$	kr.	87.552,00
	Samtals kr.	1.514.657,00

Frádráttur vegna:

efnis í timburgólf	(kr.)	370.000,00
vinnu við timburgólf	(kr.)	370.000,00
Skuld á afhendingardegi, 24/10 '87	kr.	774.657,00
Vextir skv. auglýsingu Seðlabanka Íslands:		
30,5% ársv. 24/10 '87–1/11 '87	kr.	4.609,00
31,5% ársv. 1/11 '87–1/12 '87	kr.	19.692,00
35% ársv. 17/12 '87–15/12 '87	kr.	11.271,00
	Samtals kr.	810.229,00
Innborgun 15/12 '87	(kr.)	50.000,00
	Samtals kr.	760.229,00

Vextir skv. auglýsingu Seðlabanka Íslands:

25% ársv. 15/12 '87–1/1 '88	kr.	11.061,00
Skuld 1/1 '88	kr.	771.290,00

Vextir skv. auglýsingu Seðlabanka Íslands:

36,2% ársv. 1/1 '88–1/2 '88	kr.	23.270,00
	Samtals kr.	794.560,00
Innborgun 1/2 '88	(kr.	800.000,00)
Inneign 1/2 '88	(kr.	5.440,00)

C. Viðbótarreikningar.

Stefndu segjast hafa við samningsgerð lagt ríka áherslu á að fá raunverulegt verð hússins uppgafið. Telja þau sig ekki þurfa að standa skil á öðrum kostnaði en þau hafi undirgengist með samningi.

Reikninga, sem stefndu höfðu samþykkt, þ. e. reikningar (nótur) nr. 34024, 21575, 21577, 21576 og 22130, sbr. dskj. nr. 10–12, 15, kveðast þau greiða. Samþykktu reikningarnir hafi orðið til vegna óska þeirra um breytingar, en þeir séu að fjárhæð kr. 75.112,00. Allir aðrir reikningar séu þeim óviðkomandi, sbr. dskj. nr. 4–9, 13–14 og 16.

a. Um ferðakostnað starfsmanna taka stefndu fram, að stefnanda hafi láðst að láta þau vita, að þau ættu að greiða hann frá verksmiðjudyrum til byggingarstaðar. Flutning húseininga, sem stefndu bar samkvæmt samningnum að greiða en stefnanda að sjá um, hafi framkvæmdastjóri stefnanda sagt myndu kosta um kr. 18.000,00, en reikningur fyrir það nemur kr. 102.096,00. Loks taka þau fram, að ferðakostnaður sá, sem getið er á reikningi nr. 6127 og dskj. nr. 5, eigi að felast í ferðakostnaði almennt.

b. Klæðningu vegna sturtubotns og baðkers, sem kostað hafi kr. 11.766,00 fyrir utan ferðakostnað. Þar hafi þurft að fá smið til að lagfæra verkið, sbr. reikning nr. 6170 og dskj. nr. 9.

c. Uppsetning á hurðarkörmum, sbr. reikninga nr. 6228, og 34620 og dskj. nr. 16, að fjárhæð kr. 15.158,00, beri ekki að greiða, þar sem húsið hafi verið keypt á 3. byggingarstigi.

Stefndu telja inneign sína hafa verið kr. 5.440,00, þegar taka skyldi afstöðu til viðbótarreikninga stefnanda. Og þar til viðbótar komi frádráttur vegna 10 hurða, sem ekki voru teknar, um kr. 150.000,00. Af sjónarhóli stefndu lítur dæmið svo út:

1. Flutningskostnaður	kr.	18.000,00
2. Reikn. nr.		
17720: nóta 334620, ýmsir smáhlutir	kr.	1.719,20
17329: nóta 34024, léttull	kr.	10.062,00

25340: nóta 22130, mismunur á loftplötum	kr.	5.040,00
25365: nótur 21576-77, innihurðir í búr og messing á útihurðir	kr.	15.010,00
25366: nóta 21575, verðbreyting v/eldhúss	kr.	45.000,00

Að hluta:

17722: nóta 34434, flísar	kr.	5.640,00
25367: nóta 62228, setja kárma	kr.	15.158,00
25314: nóta 6170, klæða sturtubotn	kr.	11.766,25
Frádráttur, 10 stykki innihurðir	(kr.)	152.00,00
	Inneign kr.	30.044.55
		(sic)

II.

Málsástæður aðila og lagarök.

Stefnandi vísar til almennra reglna samninga- og kröfurettar um greiðsluskuldar og laga nr. 39/1922 um lausafjárkaup, einkum 12. gr. og 1. mgr. 28. gr. Hann kveður stefndu ekki hafa innt af hendi samningsbundnar greiðslur samkvæmt kaupsamningi frá 9. apríl 1987.

Áhersla var lögð á, að stefnandi hefði ekki selt fullbúið hús. Hann hefði afhent gallalaus greiðslu, eins og henni var lýst í samningi aðila. Ef hann hefði átt að útvega gólf í húsið, liggi ljóst fyrir, að stefndu hafi, með því að láta steypa gólfplötu, gripið inn í verk það, sem hann átti að sjá um. Stefndu hafi sýnt af sér tómlæti um að gera stefnanda grein fyrir viðhorfi sínu til frádráttar á gólfi og ekki haft uppi kröfu um frádrátt fyrir en við lokauppgjör. Verð það, sem stefndu hafa áætlað á timburgólf, kveður stefnandi vera allt of hátt.

Pá er haldið fram, að samið hafi verið um milli aðila, að stefndu greiddu ferðakostnað starfsmanna stefnanda milli Akraness og Álftaness. Og ferðakostnaður milli byggingarstaðar og gististaðar sé þáttur í fæðis- og gistikostnaði. Enn fremur er haldið fram, að stefndu hafi ekki staðið við skuldbindingu sína um að sjá starfsmönnum stefnanda fyrir gistingu á byggingarstað, þar sem þeir hafi orðið að gista inni í Kópavogi.

Vaxtakröfuna reisir hann á 5. gr. og III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987. Kröfu um málskostnað og vexti á málskostnað reisir hann á 1. mgr. 177. gr., 184. gr. og 2. mgr. 175. gr. laga nr. 85/1936 með síðari breytingum.

Málsástæður stefndu eru þær í aðalatriðum, að samningur aðila rétt skýrður og fylltur gefi ekki stefnanda rétt til að krefja stefndu um fjárhæð þá, sem þeim er stefnt vegna í málinu. Stefnandi geti ekki hækkað kaupverð hússins einhliða. Því er mótmælt sem ósönnuðu, að samið hafi verið

um, að stefndu greiddu ferðakostnað starfsmanna stefnanda. Aldrei hafi verið rætt sérstaklega um ferðakostnað starfsmanna, og ferðakostnaður milli gististaðar og byggingarstaðar geti ekki talist hluti fæðis- og gistikostnaðar. Stefndu styðja kröfur sínar að þessu leyti við óskráðar meginreglur samningaréttar um túlkun samninga og auk þessa varðandi verðbótaútreikning við 1. og 2. gr. laga nr. 18/1983, sbr. 4. gr. laga nr. 42/1987 og ákvæði þeirra laga til bráðabirgða. Slíka samninga beri að skýra í ljósi þess, að annar samningsaðilinn, sem sé sérfróður, hafi orðað samningsákvæðin, en hinn aðilinn hafi enga sérþekkingu á því sviði. Samninginn beri því, að því leyti sem hann sé óskýr, að skýra til hagsbótar þeim aðila hans, sem ekki er sérfróður og ekki hefur orðað ákvæði hans. Um málskostnað er vísað til 1. mgr. 177. gr., sbr. og 184. gr. laga nr. 85/1936. Um dráttarvexti er vísað til 3. mgr. 175. gr. sömu laga.

III.

Niðurstaða dómsins.

Stefnandi hefur með samningi tekist á herðar fyrir tiltekna fjárhæð að reisa timbureiningahús að miklu leyti og að útvega efni til þeirrar framkvæmdar. Um áhættu og ábyrgð aðila á því, að forsendur bresta eða reynast rangar, fer eftir skýringu og fyllingu á verksamningnum og landslögum að öðru leyti.

A. Gólf. Meginágreiningur aðila snýst um, hvort stefnandi hafi samkvæmt samningi aðila átt að afhenda timburgólf sem einn hluta hins selda einingahúss. Í samningi aðila er ekki tekið berum orðum fram, að timburgólf skuli ekki teljast hluti hússins, né heldur er tekið berum orðum fram, að slíkt gólf sé innifalið í samningnum. Ýmist er það svo, að timburgólf eða steipt gólf er í timbureiningahúsum. Seljandi skyldi afhenda húsið á „húsgrunn“ eða „grunn“. Þau orð eru notuð í óvenjulegri merkingu í samningnum, sem ekki er skýr og ótvíræð.

Ef timburgólf er tekið, er það allstór hluti af kaupverði timbureiningahúss. Og þar sem stefndu álitu slíkt gólf innifalið í kaupverðinu, hefði það verið eðlileg ráðstöfun frá þeirra hendi, er þau tóku ákvörðun um að hafa steipt gólf um tveimur mánuðum eftir samningsgerð, að beidast upplýsinga hjá stefnanda um, hversu mikið kaupverð hússins lækkaði af þeim sökum. En það gerðu þau ekki fyrr en þeim varð ljóst við lokauppgjör, að seljandi áleit sig ekki hafa selt þeim timburgólf með húsinu.

Stefndu styðja kröfu sína um frádrátt á verðmæti timburgólfs frá kaupverði m.a. við almenna lýsingu stefnanda á „Akurshúsum“, sbr. dskj. nr. 21. Þar segir um gólf:

„Gólf í þessum húsum hafa verið gerð með tvennu móti, annars vegar

steipt gólfplata á fyllingu, og er þá plasteinangrun komið fyrir ofan á fyllingu, áður en plata er steipt. Slíkar plötur eru svo lagðar múr eftir að hús er fokhelt. Hins vegar eru svo timburgólf. Þá er sökkull steiptur upp á sama hátt og áður, en ekki fyllt í grunn. Gólfbitar eru svo settir áður en hús er reist. Gengið er svo frá gólfi eftir að hús er fokhelt. [...] Undir þessum gólfum er skriðkjallari, sem auðveldar mjög alla skolp- og vatnslögn innan húss.“

Auðvitað hefði samningur aðila orðið miklu skýrari, ef berum orðum hefði verið tekið fram í honum, að timburgólf væri ekki innifalið og yrði því að borga sérstaklega, ef tekið væri. En þar sem bæði var í hinni almennu lýsingu getið um steipt gólf og timburgólf án nokkurs greinarmunar, var rökrétt að álykta, að steipt gólf fylgdi með í kaupunum, ef timburgólf gerði það – og öfugt. Þannig ályktuðu stefndu þó ekki, heldur völdu steipt gólf og sáu sjálf um og kostuðu gerð þess. Bendir það til þess, að hugmyndir þeirra um gólf og kostnað af því hafi lítt stuðst við orð samningsins, heldur hafi þau hugsað sem svo, að allt úr tré hlyti að fylgja húsinu.

Ekkert liggur fyrir í málinu um, að kaupverð hússins hafi verið ósann-
gjarnt eða hærra en frá öðrum húsaverksmiðjum, jafnvel þótt timburgólf sé ekki talið innifalið, sbr. meginreglu 5.–6. gr. laga um kaup á lausafé nr. 39/1922. Stefndu bíða því ekki sannanlega tjón, þótt verðmæti timburgólfs sé ekki dregið frá kaupverðinu. Stefndu hafa látið í ljós mikla ánægju með húsið og segja upplýsingar stefnanda um, hvað fælist í kaupunum, hafa verið gleggri en frá öðrum húsaverksmiðjum. Að öllu þessu athuguðu þykir ekki unnt að taka til greina kröfu þeirra um lækkun kaupverðs sem nemur verðmæti timburgólfs, sbr. og 113. gr. laga um meðferð einkamála nr. 85/1936.

B. Útreikningur verðbóta. Ekki var í kaupsamningnum tekið fram, að verðbætur á greiðslur samkvæmt honum skyldu sæta línulegum útreikningi. Þykir því verða að reikna bæturnar út á grundvelli vísitölu, eins og hún var hverju sinni, er greiðsla skyldi fara fram, eða m.ö.o. eins og stefndu gera kröfu um. Verðbætur námu því fram til 9/4 '87 kr. 121.927,00, frá þ.d. til 14/7 '87 kr. 118.578,00 og frá þ.d. til 24/10 '87 kr. 87.552,00 eða samtals kr. 328.057,00. Skuld stefndu nam því hinn 24. okt. 1987 kr. 1.514.657,00.

C. Viðbótarreikningar.

1. Flutningur á húseiningum og efni, sbr. dskj. nr. 4 (nóta nr. 7818), samkvæmt reikningi að fjárhæð kr. 30.285,00, er tekinn til greina í ljósi þess, að óumdeilt er að stefndu skyldi kosta flutning efnis, enda sýnist reikningurinn ekki ósanngjarn.

2. Ferðir og vinna við að taka efnið af bifreið, sbr. dskj. nr. 5 (nóta nr.

6127). Þar sem stefnandi áskildi sér ekki greiðslu fyrir ferðakostnað starfsmanna, þykir hann eiga að bera þann kostnað sjálfur. Þykir rétt að taka til greina kr. 15.000,00 af reikningsfjárhæðinni.

3. Reikningur á dskj. nr. 6 (nóta nr. 4477, 4478, 4479, 4480, 4485, 4486 og 4488), að fjárhæð kr. 5.540,00, er ekki tekinn til greina.

4. Tími á ferðum samkvæmt dskj. nr. 7 (nóta nr. 6165). Rétt sýnist, þar sem ekki er annað tekið fram í samningi, að sá tími, að fjárhæð kr. 11.676,00, teljist hluti verksins og beri stefnandi því þann kostnað.

5. Reikningur frá sendibílastöð að hálfu, kr. 625,00 og flutningur með Þ.Þ.Þ., kr. 7.432,00, sbr. dskj. nr. 8 (nóta nr. 6701, 6703, 7822 og 7819). Reikningur þessi er ekki tekinn til greina, þar sem ekkert liggur fyrir um, að ekki hefði verið unnt að flytja efni þetta þegar í upphafi framkvæmda.

6. Ferðir og klæðning á sturtubotn samkvæmt reikningi að fjárhæð kr. 21.305,15, sbr. dskj. nr. 9 (6170). Reikningur þessi er tekinn til greina, að því leyti sem stefndu hafa samþykkt hann, þ. e. fyrir kr. 11.766,25.

7. Reikningar vegna ýmiss konar smávöru eru teknir til greina, þar sem þeir voru samþykktir af stefndu, þ. e. smáhlutir kr. 1719,00, sbr. dskj. nr. 13 (nóta nr. 34620), léttull (nóta nr. 34024) kr. 10.062,00, mismunur á loftplötum (nóta nr. 22130) kr. 5.040,00, innihurðir í búr og messing á útihurðir (nóta nr. 21576–77) kr. 15.010,00 og verðbreyting vegna eldhúss (nóta 21575) kr. 45.000,00, flísar að fjárhæð kr. 5.640,00, sbr. dskj. nr. 14 (nóta nr. 6717, 6706 og 34434).

8. Ferðir og flutningur og uppsetning karma að fjárhæð kr. 21.598,00, sbr. dskj. nr. 16 (nóta nr. 6302 og 6228). Reikningur þessi er tekinn til greina að því er tekur til uppsetningar karma (nóta nr. 6228), þ.e. fyrir kr. 15.158,00, þar sem stefndu hafa samþykkt hann.

Samtals nema viðbótarreikningar, sem stefndu ber að greiða, því kr. 154.633,00.

Skuldastaða stefndu við stefnanda er því sem hér segir:

Skuld hinn 24/10 '87	kr.	1.514.657,00
30,5% ársv. 24/10 1987–1/11 1987	kr.	8.884,00
31,5% ársv. 1/11 1987–1/12 1987	kr.	39.759,00
35,0% ársv. 1/12 1987–15/12 1987	kr.	22.088,00
Skuld 15/12 1987	kr.	1.585.388,00
Innborgun 15/12 1987	kr.	50.000,00
25% ársv. 15/12 1987–1/1 1988	kr.	15.777,00
36,2% ársv. 1/1 1988–1/2 1988	kr.	45.692,00
Innborgun 1/2 1988	kr.	800.000,00

Viðbótarreikningar	kr.	154.633,00
Frádráttur vegna 10 stk. innihurða	kr.	152.000,00
Skuld 1/2 1988	samtals	kr. 849.490,00

Samkvæmt þessu teljast stefndu skulda stefnanda kr. 849.490,00 með 45% ársv. frá 1/3 1988 til 1/5 1988, með 44,4% ársv. frá þ.d. til 1/7 1988, með 49,2% ársv. frá þ.d. til 1/10 1988, með 33,6% ársv. frá þ.d. til 1/11 1988, með 27,6% ársv. frá þ.d. til 9/12 1988, með 24% ársv. frá þ.d. til 1/1 1989, með 21,6% ársv. frá þ.d. til 1/3 1989, með 24% ársv. frá þ.d. til 1/4 1989, með 33,6% ársv. frá þ.d. til 1/5 1989, með 38,4% ársv. frá þ.d. til stefnubirtingardags, en síðan með drv. skv. III. kafla laga nr. 25/1987 frá þ.d. til greiðsludags. Rétt þykir, að dráttarvextir leggist þá við höfuðstól á 12 mánaða fresti, í fyrsta skipti 1/3 1989. Í ljósi málavaxta, mikils vafa og svo málsúrslita þykir rétt, að hvor málsaðila beri sinn kostnað af málinu.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Gréta Björgvinsdóttir, kt. 121263-3519, og Bjarni Jónsson, kt. 020761-3939, til heimilis að Bjarnastaðavör 6, Bessastaðahreppi, Álftanesi, greiði stefnanda, Trésmiðjunni Akri hf., Smiðjuvöllum 9, Akranesi, kt. 410169-4019, kr. 849.490,00 með dráttarvöxtum, svo sem að framan greinir.

Málsaðilar beri hvor fyrir sig kostnað sinn af málinu.