

Fimmtudaginn 23. október 1997.

Nr. 464/1996.

Arnarborg ehf.

(Sigurður G. Guðjónsson hrl.)

gegn

Landsbanka Íslands

(Gunnar Sólnes hrl.)

Kaupsamningur. Fasteign.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Markús Sigurbjörnsson, Arnljótur Björnsson og Gunnlaugur Claessen.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 19. desember 1996. Hann krefst þess, að stefnda verði gert að greiða sér 11.344.000 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 14. febrúar 1994 til greiðsludags og málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

I.

Með samningi 1. október 1993 seldi stefndi áfrýjanda hluta af húsnæði í fasteigninni Þönglabakka 1 í Reykjavík, sem stefndi hafði eignast nokkru áður við nauðungarsölu. Í samningnum var eignarhlutanum lýst svo, að um væri að ræða 1. hæð í fasteigninni „brúttó samt. 1.962 ferm, ásamt eignarhluta í kjallara, sem telst vera brúttó samt. 1.827,1 ferm, sbr. meðfylgjandi teikningu af hinu selda, sem teljast hluti samnings þessa, allt ásamt tilheyrandi hlutdeild í sameign innan húss og utan og lóðarréttindum og öllu, sem fylgir og fylgja ber“. Kaupverð eignarhlutans var 185.973.000 krónur.

Fyrir gerð kaupsamningsins hafði fyrirvarsmaður áfrýjanda þrívægis gert stefnda tilboð í húsnæði í umræddu húsi. Í tveimur fyrstu tilboðunum, sem voru gerð 16. júlí og 19. ágúst 1993 fyrir atbeina manns, sem stefndi hafði ekki falið að selja eignina, var rætt um, að þau væru gerð í 1. hæð fasteignarinnar, sem væri „brúttó samt. 1.926 ferm“, og eignarhluta í kjallara, sem væri „brúttó ca. 1.011,2 ferm.“ Í þriðja tilboðinu, sem var gert 7. september 1993 og samþykkt af stefnda, var eignarhlutanum lýst á sama hátt og í áður tilvitnuðum

orðum kaupsamnings, ef frá er talin þargreind skírskotun til teikninga af húsnæðinu.

Áfrýjandi reisir kröfur sínar í málinu á því, að kaupverð eignarhlutans í Pönglabakka 1 hafi miðast við, að greiddar væru 70.000 krónur fyrir hvern af 1.962 fermetrum húsnæðis á 1. hæð, en 30.000 krónur fyrir hvern af 1.821,1 fermetra í kjallara að frádregnum 6.000.000 króna, samtals 185.973.000 krónur. Við útreikninga í tengslum við gerð eignaskiptasamnings, sem var gerður á vegum stefnda eftir kaupin, hafi hins vegar komið í ljós, að svokallaðar sérnótæiningar í eignarhluta áfrýjanda séu samtals 1.844,6 fermetrar á 1. hæð og 1.716,9 fermetrar í kjallara. Með því að margfalda flatarmál húsnæðisins á hvorri hæð með sömu fjárhæðum og áður greinir og draga aftur 6.000.000 króna frá útkomunni verði heildarverðið 174.629.000 krónur eða sem svarar 11.344.000 krónum minna en umsamið kaupverð. Í málinu krefst áfrýjandi aðallega skaðabóta þeirrar fjárhæðar úr hendi stefnda, en til vara afsláttar sem þessu svarar af kaupverði eignarinnar.

II.

Eins og rakið er í forsendum héraðsdóms, sést af teikningum af húsnæðinu að Pönglabakka 1, sem vísað var til í kaupsamningi málsaðila, að flatarmálstölurnar 1.926 fermetrar á 1. hæð og 1.827,1 fermetri í kjallara svara til heildarstærðar þessara tveggja hæða að frádregnum séreignarhlutum annarra í þeim. Er meðal annars sýnt þar með merkingum, sem sérstaklega eru skýrðar í teikningunum, að hluti húsnæðisins, sem er talinn með í þessum flatarmálstölum, hafi verið sameign að tiltekinni stærð. Má telja ljóst af gögnum málsins, að flatarmál húsnæðisins hafi misritast í kaupsamningi, þar sem það var sagt vera 1.962 fermetrar, og fulltrúum aðila hafi mátt vera þetta kunnugt.

Málsaðila greinir á um, hvort áfrýjandi hafi fengið fyrrnefndar teikningar í hendur í tengslum við gerð tilboða í húsnæðið. Hvað sem þeim ágreiningi líður, var áfrýjanda að minnsta kosti fært við undirritun kaupsamnings að kynna sér teikningarnar, sem báru með auðskiljanlegum hætti með sér, að tilgreind stærð húsnæðisins væri samanlagt flatarmál séreignarhlutans, sem þar var seldur, og heildar-sameignar á 1. hæð og í kjallara hússins. Kaupin áttu sér nokkurn

aðdraganda, enda leið á þriðja mánuð frá fyrsta tilboði, þar til kaupsamningur var undirritaður. Hafði áfrýjandi því rúman tíma til að kynna sér atriði, sem hann taldi geta skipt máli um kaupin. Sérstakt tilefni var að auki til þess, að áfrýjandi gengi sjálfur nægilega úr skugga um stærð húsnæðisins og skiptingu þess í séreignarhluta og sameign fyrir kaupin, þegar þess er gætt, að þau tóku aðeins til hluta af því, sem stefndi átti í umræddu húsi, og eignaskiptasamningur hafði ekki verið gerður. Þegar alls þessa er gætt, verður ekki fallist á það með áfrýjanda, að hann hafi mátt skilja kaupsamninginn þannig, að flatarmálstölurnar hafi aðeins átt að ná til húsnæðis, sem hann fengi að séreign. Verður því ekki litið svo á, að hinu selda hafi verið áfátt af þeim ástæðum, sem áfrýjandi heldur fram í málinu.

Samkvæmt framansögðu verður niðurstaða héraðsdóms staðfest. Verður áfrýjanda gert að greiða stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti, sem ákveðinn er eins og í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð :

Héraðsdómur skal vera óraskaður.

Áfrýjandi, Arnarborg ehf., greiði stefnda, Landsbanka Íslands, 150.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 1. október 1996.

Mál þetta, sem dómtekið var 12. september sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Arnarborg hf., kt. 700993-2809, Þönglabakka 1, Reykjavík, gegn Landsbanka Íslands, kt. 710169-3819, Austurstræti 11, Reykjavík, með stefnu, birtri 21. febrúar 1995.

Stefnandi gerir þær dómkröfur aðallega, að stefndi verði dæmdur til greiðslu skaðabóta, að fjárhæð 12.849.000 kr., ásamt dráttarvöxtum [...]. Til vara krefst stefnandi afsláttar, að fjárhæð 12.849.000 kr., úr hendi stefnda af kaupverði 1. hæðar og kjallara að Þönglabakka 1, Reykjavík, með sömu dráttarvöxtum og krafa er gerð um í aðalkröfu [...]. Loks krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefnda.

Dómkröfur stefnda eru þær, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda í málinu og sér dæmdur málskostnaður að viðbættum virðisaukaskatti úr hendi stefnanda að mati dómsins. Mótmælt er sérstaklega dráttarvaxtakröfu stefnanda og upphafsdegi hennar sem örökstuddri kröfu.

Atvik máls og ágreiningsefni.

Með kaupsamningi, dags. 1. október 1993, keypti stefnandi af stefnda 1. hæð fasteignarinnar nr. 1 við Pönglabakka í Reykjavík ásamt eignarhluta í kjallara. Hinu selda er lýst í 1. gr. kaupsamnings aðila, þar sem 1. hæð er talin vera brúttó samt. 1.962 ferm og eignarhluti í kjallara brúttó samt. 1.827,1 ferm með vísan í meðfylgjandi teikningu af hinu selda. Kaupsamningurinn var gerður á grundvelli kauptilboðs Óttars A. Halldórssonar, dags. 7. september 1993, en áður hafði hann gert tvö tilboð í eignina, dags. 16. júlí og 19. ágúst 1993, sem ekki hafði verið tekið. Kaupverð alls hins selda var samkvæmt 2. gr. samningsins 185.973.000 kr. Samkvæmt 4. gr. kaupsamnings skyldi kaupandi ganga inn í réttindi og skyldur seljanda samkvæmt þeim leigusamningum, sem í gangi væru um hið selda húsnæði, m. a. húsaleigusamning við Sigrúnu hf., dags. 1. júní 1993, um leigu á 1. hæð og hluta kjallara. Í bréfi stefnanda til stefnda, dags. 2. nóvember 1993, kemur fram, að gerð hafi verið krafa til þess, að lækkuð yrði húsaleiga hjá leigutakanum, Sigrúnu hf., og er látið að því liggja, að þar með hafi stefndi leynt stefnanda atriðum, sem voru gildur þáttur í kaupunum á húsnæðinu. Í bréfi lögmanns stefnanda til stefnda, dags. 26. nóvember 1993, er og tekið fram, að leigusamningur þessi hafi verið ein aðalforsenda kaupanna af hálfu stefnanda. Í bréfi lögmanns stefnanda til stefnda, dags. 14. janúar 1994, er ítrekað, að ein meginforsenda kaupanna hafi verið leigusamningur sá, sem stefndi hafði þá nýlega gert við hlutafélagið Sigrúnu hf. um leigu á mestum hluta hins selda.

Eignaskiptasamningur um Pönglabakka 1 var gerður í janúar 1994. Í bréfi lögmanns stefnanda til stefnda, dags. 25. júlí 1994, eru gerðar athugasemdir út af stærðarlýsingu hins selda í kaupsamningi. Tekið er fram, að raunstærð séreignar á 1. hæð sé minni en gert hafi verið ráð fyrir, og leiði það til þess, að leiðrétta þurfi kaupverð hins selda. Með bréfi stefnda til lögmanns stefnanda, dags. 26. júlí 1994, var athugasemdum svarað. Í bréfi lögmanns stefnanda til stefnda, dags. 15. ágúst 1994, kemur fram það sjónarmið, að lækka beri kaupverð um liðlega sex milljónir króna, vegna þess að séreign á 1. hæð Pönglabakka 1 sé 1.835 fm. Afsal fyrir hinni seldu eign var gefið út 19. september 1994.

Í málinu er ágreiningur með aðilum um kaupverð hins selda vegna tilgreiningar á flatarmáli þess í kaupsamningi.

Með úrskurði, upp kveðnum í málinu 14. nóvember 1995, var Árna Á. Árnasyni hdl. gert skylt að koma fyrir dóm sem vitni í málinu og svara umbeðnum spurningum.

Málsástæður og lagarök stefnanda.

Atvik máls þessa kveður stefnandi vera þau, að Óttar A. Halldórsson hafi gert stefnda tvö tilboð í 1. hæð og kjallara fasteignarinnar Þönglabakka 1, Reykjavík, fyrir milligöngu Firmasölunnar, Ármúla 19, Reykjavík, hið fyrra 16. júlí og hið síðara 19. ágúst 1993. Í tilboðunum hafi verið gert ráð fyrir því, að kaupverð 1. hæðar og kjallara yrði annars vegar 150 og hins vegar 152 milljónir króna miðað við, að svokölluð brúttóstærð séreignar á 1. hæð væri 1.926 fm og í kjallara 1.011,2 fm. Stefnandi kveður stefnda hafa hafnað þessum tilboðum án þess að gera tilboðsgjafa gagntilboð. Komið hafi þó fram hjá þeim starfsmönnum stefnda, sem sáu um málefni Þönglabakka 1, að stefndi vildi fá um eða yfir 70.000 kr. fyrir fermetra á 1. hæð og 30 – 35 þúsund kr. fyrir fermetra í kjallara. Í ljósi þessa kveður stefnandi Óttar A. Halldórsson hafa gert stefnda þriðja tilboðið í 1. hæð og kjallara Þönglabakka 1 7. september 1993, en nú fyrir milligöngu Friðriks Stefáns-sonar, löggilts fasteignasala og viðskiptafræðings hjá Fasteignasölnunni Þingholti hf., en hann hafi virst hafa einhvers konar einkarétt til að selja fasteignir stefnda. Stefnandi kveður tilboðsfjárhæðina 185.973.000 kr. hafa byggst á því, að greitt yrði sem næst 70.000 kr. á fm á 1. hæð, sem upplýst var af hálfu starfsmanna stefnda, að væri 1.962 fm, og 30.000 kr. fyrir fm í kjallara, sem sömu aðilar upplýstu, að væri 1.821,1 fm. Stefnandi kveður stefnda hafa tekið þessu tilboði og jafnframt fallist á, að í stað Óttars A. Halldórssonar sem kaupanda kæmi Arnarborg hf., stefnandi máls þessa, sem er hlutafélag í meirihlutaeign nefnds Óttars. Stefnandi kveður gengið hafa verið frá kaupsamningi milli stefnanda og stefnda 1. október 1993. En skv. 5. gr., sbr. 10. gr. kaupsamnings, skyldi afsal fyrir hinu stefnda gefið út 1. apríl 1994. Samkvæmt 1. gr. kaupsamningsins, sem gerður var af áður-greindum Friðriki Stefánssyni, var hinu selda lýst svo:

„Seljandi lofar að selja og kaupandi að kaupa 1. hæð (sic) fasteignarinnar nr. 1 (sic) við Þönglabakka í Reykjavík, brúttó samt. 1.962 ferm, ásamt eignarhluta í kjallara, sem telst vera brúttó 1.827,1 ferm, sbr. meðfylgjandi teikningu af hinu selda, sem teljast hluti samnings þessa, allt ásamt tilheyrandi hlutdeild í sameign innan húss og utan og lóðarréttindum og öllu, er fylgir og fylgja ber.“

Stefnandi kveður hafa komið í ljós, eftir að frá kaupunum hafi verið gengið, að ofangreind lýsing á hinu selda hafi verið verulega röng. Þessu til stuðnings bendir stefnandi á, að samkvæmt teikningu þeirri, er fylgdi kaupsamningi og taldist hluti hans og stefndi lagði fyrst fram við gerð kaupsamnings, sé heildarflatarmál 1. hæðar 2.204,0 fm. Stærð þessa kveður stefnandi vera staðfesta í skiptasamningi um Þönglabakka 1, sem Guðmundur

G. Þórarinnsson, verkfræðingur og starfsmaður stefnda, hafi unnið á haustdögum 1993 og fyrri hluta árs 1994. Af tilgreindu heildarflatarmáli 1. hæðar er samkvæmt nefndri teikningu 278,1 fm í eigu Búnaðarbanka Íslands, 23 fm fylgja 2. hæð, sem er eign Rekstrarfélagsins hf., dótturfélags stefnda, 13,2 fm fara í lyftuop, og 53,9 fm séu vegna stigahúss. Samkvæmt þessu kveður stefnandi heildarstærð þeirrar séreignar, sem hann hafi keypt af stefnda á 1. hæð, í mesta lagi geta verið 1.835,8 fm, en ekki 1.962 fm, eins og segi í kaupsamningi og lagt hafi verið til grundvallar við ákvörðun söluverðs af hálfu stefnda. Skekkju þessa kveður stefnandi vera staðfesta í skiptasamningi þeim, er Guðmundur G. Þórarinnsson verkfræðingur hafði unnið, en samkvæmt honum sé séreign stefnanda á 1. hæð nokkru minni en áðurgreind teikning geri ráð fyrir eða 1.823,1 fm. Stefnandi kveður hið sama vera uppi á teningnum um stærð hins selda í kjallara. Þessu til stuðnings bendir stefnandi á, að heildarflatarmál kjallarans sé 2.260,9 fm skv. teikningu þeirri, er fylgdi kaupsamningi og skiptasamningi Guðmundar G. Þórarinnssonar. Af tilgreindu heildarflatarmáli séu samkvæmt nefndri teikningu 93,3 fm eign Búnaðarbanka Íslands, og 340,5 fm fylgi 2. hæð. Þá standi eftir 1.827,1 fm, sem feli í sér 17,5 fm rafmagnsinntaksklefa, sem sé sameign allra, 29,8 fm lyfturými og forstofu, sem sé sameign stefnanda og stefnda, 47,1 fm stiga-gang og inntakaklefa, sem sé sameign allra, 6,8 fm lyftuop, sem sé sameign 1., 2. og 3. hæðar, og 9,0 fm sprinkler-klefa, sem sé sameign stefnanda og stefnda, en í raun notaður af fleirum. Samkvæmt þessu kveður stefnandi heildarstærð þeirrar séreignar, sem hann hafi keypt af stefnda í kjallara, aðeins vera 1.716,9 fm, en ekki 1.827,1 fm, eins og tilgreint hafi verið í kaupsamningi. Skekkjan varðandi séreign stefnanda í kjallara sé, líkt og skekkjan varðandi séreign stefnanda á 1. hæð, staðfest í skiptasamningi Guðmundar G. Þórarinnssonar.

Í ljósi framangreinds kveður stefnandi fullsannað, að hið selda sé gallað í skilningi kröfuréttar. Stefnandi kveður stefnda bera fébótaábyrgð á göllum þessum, þar sem hann hafi lagt fram allar upplýsingar um stærð hins selda, eins og fram lögð gögn beri með sér. Þessum upplýsingum hafi stefnandi mátt treysta, þar sem stefndi hafi bæði haft undir höndum gögn sérfræðinga um stærð og verðmæti hins selda og notið sérfræðilegrar aðstoðar við söluna. Af heildarflatarmáli hins selda sé stærðarskekkjan ekki svo mikil, að greina hefði mátt hana við skoðun, þótt hún sé á hinn bóginn veruleg mæld á fjárhagslegan mælikvarða lítils félags eins og Arnarborgar hf. Stefnandi kveðst hafa margsinnis bæði bréflega og á fundum með starfsmönnum Landsbanka Íslands, þeim Árna Ármanni Árnasyni lögfræðingi og Hermanní Eyjólfssyni, svo og fasteignasalanum Friðriki Stefánssyni reynt að

ná fram leiðréttingu á kaupverðinu, en án árangurs. Stefnandi kveður ágreining þennan hafa gert það að verkum, að hvorki hafi verið gengið frá afsali né formlegu uppgjöri með aðilum samnings á áður umsömdum tíma, en það hafi svo með nokkrum hætti sett úr skorðum rekstur sameignarinnar að Þönglabakka 1.

Til að firra þriðja aðila vandræðum vegna ágreinings stefnanda og stefnda kveður stefnandi það samkomulag hafa orðið með sér og stefnda 19. september 1994, að þrátt fyrir ágreining þeirra um skaðabætur og/eða afslátt til handa stefnanda úr hendi stefnda skyldi í fyrsta lagi gengið frá eignaskiptasamningi um Þönglabakka 1, svo að koma mætti á hreint kostnaðarhlutdeild eigenda Þönglabakka 1 í rekstri sameignar hússins, og í öðru lagi, að stefndi skyldi gefa út afsal fyrir hinu selda til stefnanda, er miðað skyldi við stærð hins selda á hinum nýja eignaskiptasamningi.

III.

Málsástæður og lagarök stefnda.

Af hálfu stefnda er málavaxtalýsing stefnanda mótmælt í nokkrum at-riðum. Í fyrsta lagi er því mótmælt, að gerð hafi verið tilboð í eignina, þar sem miðað hefði verið við, að brúttóstærð „séreignar“ hefði verið 1.962 m². Hið rétta sé, að í tilboðunum hafi verið talað um „brúttó“, en ekki „brúttó-stærð séreignar“. Í öðru lagi er því mótmælt sem ósönnuðu, að komið hafi fram hjá forsvarsmönnum stefnda, að óskað væri eftir 70.000 kr. fyrir fermetra á 1. hæð og 30–35.000 kr. fyrir fermetra í kjallara. Þá hafi forsvarsmenn stefnda ekki gefið nein loforð um stærðina. Í þriðja lagi er mótmælt þeirri fullyrðingu stefnanda sem ósannaðri, að hann hafi ekki séð teikningarnar fyrr en við kaupsamningsgerð.

Stefndi miðar við, að tölurnar í kaupsamningi hafi verið réttar. Í 1. gr. kaupsamningsins standi, að hið selda sé á 1. hæð, brúttó samtals 1.962 m² ásamt eignarhluta í kjallara, sem telst vera brúttó samtals 1.827,1 m², sbr. teikningar, sem teljast vera hluti samningsins. Teikningar þessar séu litprentaðar, og komi þar skýrt fram, hvað hið selda sé. Í teikningunum komi skýrt fram, hvað sé sameign og hvað séreign, og feli teikningarnar þannig í sér, hvað átt sé við með orðinu „brúttó“ í kaupsamningnum. Um hafi verið að ræða, að stefnandi keypti þá hluta fasteignarinnar, sem voru í útleigu.

IV.

Niðurstaða.

Samkvæmt kaupsamningi, dags. 1. október 1993, milli málsaðila seldi stefndi stefnanda 1. hæð fasteignarinnar nr. 1 við Þönglabakka í Reykjavík ásamt eignarhluta í kjallara. Var samningurinn gerður á grundvelli kaup-til-

boðs, dags. 7. september 1993. Í 1. gr. kaupsamningsins er hinu selda lýst svo: „Seljandi lofar að selja og kaupandi að kaupa 1. hæð fasteignarinnar nr. 1 við Þönglabakka í Reykjavík, brúttó samt. 1.962 ferm, ásamt eignarhluta í kjallara, sem telst vera brúttó samt. 1.827,1 ferm, sbr. meðfylgjandi teikningar af hinu selda, sem teljast hluti samnings þessa, allt ásamt tilheyrandi hlutdeild í sameign innan húss og utan og lóðarréttindum og öllu, er fylgir og fylgja ber.“ Kaupverð alls hins selda var 185.973.000 kr.

Með aðilum er ágreiningur um þær forsendur, sem lágu til grundvallar ákvörðunar kaupverðsins. Svo sem fram er komið, heldur stefnandi því fram, að miðað hafi verið við ákveðið fermetraverð hins selda og í ljós hafi komið, að eignin hafi reynst vera minni að flatarmáli en gert hafi verið ráð fyrir við kaupin. Stefndi heldur því hins vegar fram, að ákvörðunarástæða stefnanda fyrir kaupunum hafi verið arðsemissjónarmið vegna tveggja leigusamninga, sem fylgdu eigninni.

Samkvæmt þeim teikningum, sem kaupsamningi fylgdu og voru hluti hans, telst flatarmál allrar 1. hæðar fasteignarinnar vera 2.204,0 m², en að frádregnum eignarhluta Búnaðarbankans, 278,1 m², er 1. hæð alls 1.926 m² að meðtalinni sameign. Svo virðist sem misritun hafi orðið í 1. gr. kaupsamnings, þar sem fermetrafjöldi er tilgreindur sem 1.962. Samkvæmt teikningu telst heildarflatarmál kjallara fasteignarinnar vera 2.260,9 m², en að frádregnum eignarhluta Búnaðarbankans, 93,3 m², og eignarhluta stefnda tilheyrandi 2. hæð, 340,5 m², er kjallarinn 1.827,1 m² að meðtalinni sameign. Er það í samræmi við stærðartilgreiningu í 1. gr. kaupsamnings aðila. Þannig er samræmi á milli tilgreindra stærða hins selda samkvæmt teikningum og greindu ákvæði kaupsamnings aðila, ef miðað er við, að brúttóstærð taki til séreignar að meðtalinni sameign í kaupum þessum. Virðist vera eðlilegt að leggja þann skilning í samningsákvæðið. Þá hefur stefnandi ekki sýnt fram á gegn andmælum stefnda, að til grundvallar ákvörðunar kaupverðs hafi verið lagt tiltekið fermetraverð miðað við, að brúttóstærð séreignar á 1. hæð væri 1.926 m² og í kjallara 1.011,2 m². Er og til þess að líta, að tilgreindar flatarmálsstærðir er að finna í kauptilboðum Óttars A. Halldórssonar, dags. 16. júlí og 19. ágúst 1993, og í kauptilboði hans, dags. 7. september 1993, sem var grundvöllur kaupsamnings aðila, er lýsing hins selda hin sama og í 1. gr. kaupsamningsins. Stefnanda átti því að vera fullkunnugt um stærðir hins selda að þessu leyti, sem auk þess voru í samræmi við þær teikningar, sem kaupsamningi fylgdu. Þá er enn til þess að líta, að samkvæmt eignaskiptasamningi í janúar 1994 er séreignarflatarmál 1. hæðar tilgreint 1.844,6 m² og séreignarflatarmál kjallara 1.717,0 m², sem er umfram það, er gert var ráð fyrir í kaupsamningi. Þá liggur einnig fyrir samkvæmt gögnum máls, að leigusamningar, sem eigninni fylgdu, voru veruleg for-

senda kaupanna. Þegar til alls þessa er litið, verður ekki fallist á, að vegna tilgreiningar flatarmálsstærða í kaupsamningi hafi hið selda verið gallað í skilningi kröfuréttar, eins og stefnandi heldur fram í málinu.

Ber því að sýkna stefnda af kröfum stefnanda í málinu, en málskostnaður verður felldur niður.

Eggert Óskarsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Landsbanki Íslands, skal vera sýkn af kröfum stefnanda, Arnarborgar hf., í máli þessu.

Málskostnaður fellur niður.
