

Þriðjudaginn 20. desember 1994.

Nr. 438/1993.

**Bragi Ásgeirsson og**

**Hjördís Jóhannsdóttir**

(Guðmundur Kristjánsson hdl.)

gegn

**Sigríði Gunnarsdóttur og**

**Erling Sigurðssyni**

(Kjartan Reynir Ólafsson hrl.)

Fasteign. Kaupsamningur. Skriflega flutt mál.

### **Dómur Hæstaréttar.**

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Haraldur Henrysson, Hjörtur Torfason og Pétur Kr. Hafstein.

Áfrýjendur skutu málinu til Hæstaréttar með stefnu 1. nóvember 1993. Krefjast þeir þess, að stefndu verði dæmd til að greiða sér 223.419 krónur óskipt auk ársdráttarvaxta frá 9. júlí 1992 til greiðsludags, eins og nánar er rakið í kröfugerð. Leggist vextir við höfuðstól að liðnum hverjum 12 mánuðum, í fyrsta sinn 9. júlí 1993. Þá krefjast þeir málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti úr hendi stefndu.

Stefndu krefjast staðfestingar hins áfrýjaða dóms og að áfrýjendur verði dæmdir til greiðslu málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Málið er skriflega flutt hér fyrir dómi samkvæmt heimild í 1. mgr. 24. gr. laga nr. 38/1994, sbr. 152. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sbr. 6. gr. laga nr. 38/1994.

Í upphaflegum kaupsamningi aðila málsins 23. mars 1992 um íbúð að Norðurási 2 í Reykjavík var kveðið á um, að greiðslutilhögun hluta útborgunar skyldi vera í samræmi við samning, sem gerður yrði vegna sölu á eign annars stefndu að Arnartanga 45 í Mosfellsbæ, en greiðslum skyldi þó lokið eigi síðar en 10. mars 1993. Með viðauka við kaupsamninginn 12. maí 1992 voru gerðar breytingar á honum, meðal annars um ofan nefndar útborgunargreiðslur. Er nánari grein gerð fyrir þessum samningsákvæðum í héraðsdómi. Er þar meðal annars mælt fyrir um, að afhending húsbrefa skuli fara fram eigi síðar en sjö dögum eftir dagsetningu kaupsamnings um Arnar-

tanga 45, en þó aldrei síðar en 10. mars 1993. Áfrýjendur túlka viðaukann svo, að með honum hafi stefndu skuldbundið sig til að greiða lokagreiðslu kaupverðs, jafnskjótt og salan á Arnartanga 45 hefði farið fram, óháð því, hvernig kveðið væri á um einstakar greiðslur í kaupsamningi um þá eign. Eru kröfur áfrýjenda við þetta miðaðar, en kaupsamningur um Arnartanga 45 var undirritaður 9. júlí 1992. Á skortir, að orðalag viðaukasamningsins sé skýrt að þessu leyti, og gegn mótmælum stefndu þykir ekki unnt að byggja á ofangreindri túlkun áfrýjenda.

Áfrýjendur hafa ekki lagt mál sitt þannig fyrir dómstóla, að unnt sé að sjá, hvernig sú greiðslutilhögun á húsbréfum og peningum, sem raun varð á, hafi verið þeim óhagstæðari en gert var ráð fyrir í kaupsamningi aðila og viðauka við hann. Að þessu athuguðu og með hliðsjón af framansögðu þykja ekki efni til annars en staðfesta niðurstöðu hins áfrýjaða dóms um annað en málskostnað.

Eftir atvikum þykir rétt, að áfrýjendur greiði stefndu málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, eins og í dómsorði greinir.

#### D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður um annað en málskostnað.

Áfrýjendur, Bragi Ásgeirsson og Hjördís Jóhannsdóttir, greiði stefndu, Sigríði Gunnarsdóttur og Erling Sigurðssyni, samtals 120.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

#### **Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 5. október 1993.**

##### I.

Mál þetta, sem dómtekið var 21. september sl., var höfðað með stefnu, birtri 6. febrúar 1993.

Stefnendur eru Bragi Ásgeirsson, kt. 260350-2429, og Hjördís Jóhannsdóttir, kt. 040653-3769, bæði til heimilis að Njarðargötu 5, Reykjavík.

Stefndu eru Sigríður Gunnarsdóttir, kt. 141061-5939, og Erling Sigurðsson, kt. 180742-4689, bæði til heimilis að Norðurási 2, Reykjavík.

Endanlegar dómkröfur stefnenda eru þær, að stefndu verði gert að greiða stefnendum in solidum 223.419 kr. auk dráttarvaxta [...]. Loks er krafist málskostnaðar [...].

Endanlegar dómkröfur af hálfu stefndu eru þær, að stefndu verði sýknuð af öllum kröfum stefnenda í máli þessu gegn afhendingu á bankabók nr. 41063 við Landsbanka Íslands, sem stofnuð var 9. mars 1993, og gegn því, að stefnendur gefi út afsal fyrir eignarhluta þeim í fasteigninni nr. 2 við Norðurás í Reykjavík, sem stefndu keyptu samkvæmt kaupsamningi, dags. 23. mars 1992, enda fari þá fram lögskilauppgjör milli aðila.

Þá er þess krafist, að stefnendum verði gert að greiða stefndu málskostnað [...].

## II.

### *Málsatvik.*

Með kaupsamningi, dagsettum 23. mars 1992, seldu stefnendur stefndu fasteign sína í húsinu nr. 2 við Norðurás í Reykjavík. Nam kaupverðið samtals 10.700.000 krónum. Greiðslu þess skyldi háttað þannig, að við undirritun samningsins greiddust 1.970.698 kr., en 10. júlí 1992 1.000.000 kr. Síðan segir orðrétt í samningi þessum: „Við sölu á eigninni Arnartanga 45, Mosfellsbæ, en þó eigi síðar en hinn 10. mars 1993 4.000.000 kr. með framreiknuðum húsbrefum og 1.115.650 kr. í peningum. Greiðsla þessi skal vera í samræmi við samning þann, sem gerður verður um Arnartanga 45.“

Samkvæmt kaupsamningi skyldu stefndu taka að sér áhvílandi veðlán á íbúðinni, samtals að fjárhæð 2.613.652 kr. Stefnendum bar hins vegar að afletta tilteknum áhvílandi veðskuldum á 2., 3., 5. og 7. veðrétti, samtals að fjárhæð 1.426.437 kr., af eigninni sem fyrst og eigi síðar en 10. júlí 1992.

Kaupsamningur þessi var gerður á grundvelli kauptilboðs sömu aðila, dags. 13. mars 1992, og gagntilboðs stefnenda því samfara. Í gagntilboði segir m. a. um greiðslu kaupverðsins: „Við sölu á eigninni Arnartanga 45, Mfb., greiðist í húsbrefum 4.000.000 kr. og 1.100.000 kr. í peningum.“

Hinn 12. maí s. á. gerðu aðilar viðauka við nefndan kaupsamning. Samkvæmt honum var sú breyting gerð á greiðslutilhögun, að stefndu tóku á sig veðskuld á 2. veðrétti, og skyldi greiðsla á húsbrefum, 4.000.000 kr., lækka sem því láni næmi og verða 3.583.324 kr. Síðan segir orðrétt: „Afhending á þessum húsbrefum skal fara fram eigi síðar en sjö dögum eftir dagsetningu kaupsamnings um Arnartanga 45, en þó aldrei síðar en 10. 03. 1993.“

Í sama skjali varð enn fremur sú breyting, að stefnendur skyldu ekki afletta láni á 7. veðrétti, heldur greiða af því fram að sölu á Arnartanga 45, en þá tækju stefndu að sér lánið og greiddu upp, og skyldu eftirstöðvar þess, eins og þær væru á þeim tíma, dregnar frá peningagreiðslum skv. kaupsamningi, 1.115.650 kr.

Stefndu seldu fasteign sína, Arnartanga 45, Mosfellsbæ, með kaupsamningi, dags. 9. júlí 1992, og fengu þá greiddar 100.000 kr. Þá fjárhæð fengu

stefnendur í hendur 9. september 1992. Sama dag fengu stefnendur afhent húsbréf, að fjárhæð 1.396.146 kr., auk 9.294 kr., sem var mismunur á vöxtum, greiddum með ávísun frá Húsnæðisstofnun. Hinn 21. október 1992 greiddu stefndu 600.000 kr. og 16. febrúar 1993 1.000.000 kr.

Af hálfu Fasteignasölnunnar Óðals var 8. mars 1993 útbúið uppgjör vaxta og gjalda miðað við fyrirhugað afsal eignarinnar Norðuráss 2 svo og greiðslufirlit. Samkvæmt vaxtauppgjöri skyldu stefnendur greiða stefndu 69.148 kr. við afsalsgerð. Þá kom fram á greiðslufirliti, að mismunur, sem væri skuld kaupanda við útgáfu afsals, næmi 1.173.247 kr., og hafði þá verið tekið tillit til inneignar vegna vaxtauppgjörs.

Hinn 9. mars 1993 lögðu stefndu 1.173.247 kr. inn á sparireikning á nafni stefnenda, enda áttu þá stefnendur eftir að létta áhvílandi lánum af eigninni, að fjárhæðum 681.317 kr. og 304.280 kr. Veðskuldir þessar voru greiddar upp 26. mars 1993, og var til þess notuð greiðsla af nefndum sparireikningi.

Ekki kom til, að fundur væri haldinn um lögskilauppgjör og afsal gefið út, svo sem fyrirhugað var að gera 25. mars sl., þar sem stefnendur tilkynntu, að þau myndu ekki sækja slíkan fund vegna málareksturs þessa.

Stefnandi Bragi Ásgeirsson skýrði svo frá fyrir dóminum, að hann hefði lagt þann skilning í viðaukann við kaupsamninginn, að greiðslur hefðu átt að berast stefnendum eigi síðar en 7 dögum eftir, að fasteignin að Arnartanga 45 væri seld.

Stefndi Erling Ólafur Sigurðsson hefur borið fyrir dóminum, að ætíð hafi verið við það miðað, að greiðslur til stefnenda vegna kaupa á fasteigninni við Norðurás tengdust sölu hans á fasteigninni við Arnartanga og greiddust stefnendum eigi síðar en 7 dögum eftir, að þær bærust, en þó aldrei síðar en 10. mars 1993. Hann hafi hins vegar ekki greitt stefnendum 100.000 kr., sem hann fékk úr sölu Arnartanga, fyrr en 9. september s. á., þar sem samkomulag hafi verið um að biðja með þær greiðslur, en stefnendur höfðu þá ekki aflétt skv. kaupsamningi veðskuldum af eigninni. Aðrar greiðslur hafi verið inntar af hendi nákvæmlega til stefnenda eftir þeirri greiðslutilhögun, sem hann hafi fengið við sölu á Arnartanga. Eftir 10. mars 1993 hafi hann tekið lán og greitt stefnendum. Stefndu hafi aðeins fengið 1.396.146 kr. í húsbréfum úr eigninni við Arnartanga í september 1992, og hafi þau gengið beint til stefnenda.

Vitnið Ásta Magnúsdóttir skýrði svo frá fyrir dóminum, að stefndu hefðu lagt á það ríka áherslu við kaupin, að lokagreiðsla eignarinnar nr. 2 við Norðurás yrði í samræmi við útborgun úr Arnartanga, svo að ekki kæmi til, að þau þyrftu að greiða eignina hraðar en þau fengu greiðslur. Stefnandi

Hjördís hafi síðan komi að máli við sig og tjáð áhyggjur sínar um, að túlka mætti samninginn á þann veg, að ætíð mætti draga greiðslur til 10. mars 1993. Þegar til hafi komið að breyta samningnum vegna viðtöku stefndu á fleiri lánum en gert hafði verið ráð fyrir, hafi ákvæði um afhendingu húsbréfa verið bætt inn í viðaukann. Tilgangurinn hafi verið sá að tryggja, að stefndu greiddu stefnendum eigi síðar en viku eftir, að greiðsla hefði borist úr Arnartanga. Ekki hafi staðið til að breyta dagsetningunni 10. mars 1993, heldur að koma í veg fyrir, að stefndu héldu greiðslum hjá sér lengur en nauðsynlegt var. Um húsbréfin hafi átt að gilda sömu sjónarmið, þau, að frá því að stefndu fengu húsbréfin í hendur og þar til þau yrðu afhent stefnendum, hafi ekki mátt líða lengri tími en 7 dagar. Yfirfærsla á vöxtum í húsbréfunum hafi verið ákveðinn tilboðsdagurinn í eignina að Arnartanga, og um verðmæti húsbréfragreiðslunnar sé það sú dagsetning, sem skipti máli í fasteignakaupum. Stefnendur hafi því átt að fá áfallnar verðbætur og vexti á bréfin frá þeim degi.

Af hálfu stefnenda var framburði vitnisins mótmælt, þar sem hann kynni að taka mið af mistökum fasteignasölnunnar, þar sem það starfaði.

### *Málsástæður og lagarök.*

Stefnendur líta svo á, að með fyrrgreindu kauptilboði, kaupsamningi og viðauka við hann hafi stefndu skuldbundið sig til þess að greiða eftirstöðvar kaupverðs íbúðarinnar að Norðurási 2, jafnskjótt og þau seldu fasteign sína að Arnartanga 45 og eigi síðar en 7 dögum þaðan í frá. Kauptilboð í þá eign hafi verið samþykkt 12. júní 1992 og kaupsamningur undirritaður 9. júlí s. á. Ákvæði nefndra gagna verði ekki skilin á annan veg en þann, sem stefnendur haldi fram. Þrátt fyrir það hafi stefndu ekki greitt kaupverðið að fullu. Hafi þetta komið stefnendum afar illa, þar sem þau hafi hagað greiðslufyrirkomulagi vegna íbúðarkaupa sinna í samræmi við þennan skilning sinn. Stefnendur halda fram, að ein meginskylda stefndu sé skilvís greiðsla umsamins kaupverðs. Þetta hafi brugðist, og sé greiðsludráttur stefndu svo verulegur, að skilyrði riftunar komi til greina. Ekkert af hálfu stefnenda réttlæti þennan alvarlega greiðsludrátt stefndu. Stefnendur reisi kröfur sínar á ákvæðum samnings aðila, sem kveði á um greiðsluskyldu stefndu. Dráttarvaxta sé krafist af umræddri greiðslu útborgunarfjárhæðar, en tillit tekið til innborgana 9. september og 21. október 1992.

Sýknukrafa stefndu er studd því, að þau hafi í öllu staðið við og efnt að fullu skuldbindingar þær, er þau tókust á hendur gagnvart stefnendum skv. kaupsamningi aðila. Komi þetta m. a. fram í greiðslufirliti Fasteignasölnunnar Óðals, er hafði haft meðalgöngu um þessi fasteignaviðskipti.

Samkvæmt kaupsamningi og viðauka við þann samning skyldu útborgunargreiðslur stefndu dreifast á tímabilið 23. mars 1992 og lengst til 10. mars 1993, er afsal skyldi fara fram. Þessar greiðslur hafi verið inntar af hendi með þeim hætti, sem greiðslufirlitið beri með sér, en sá mismunur, er fram kemur á yfirlitinu greiðist við afsalsgjörð og fullnaðaruppgjör, enda hafi þá stefnendur fullnægt samningsskyldum sínum og aflétt áhvílandi veðskuldum, er hvíla áttu á 3. og 5. veðrétti fasteignarinnar, samtals að fjárhæð 985.597 kr., en þær veðskuldir séu stefndu óviðkomandi.

### III.

#### *Niðurstaða.*

Stefnendur telja stefndu hafa vanefnt umdeildan kaupsamning frá 23. mars 1992 og viðauka við hann, dags. 12. maí 1992. Miðast kröfugerð stefnenda við það, að eindagi seinni hluta greiðslna stefndu skv. samningnum hafi verið sjö dögum eftir dagsetningu kaupsamnings um fasteignina Arnartanga 45.

Af hálfu stefndu voru greiðslur hins vegar miðaðar við þá túlkun greiðsluskilmála, að þær bærust stefnendum eigi síðar en sjö dögum eftir hvern gjalddaga miðað við sölu eignarinnar við Arnartanga 45.

Upphæfleg stefnukrafa í máli þessu nam 2.293.150 krónum. Í þinghaldi 25. maí sl. beindi dómari þeirri kröfu til lögmanns stefnenda að leggja fram skriflega kröfugerð með útreikningum á kröfum sínum og málsástæðum, enda var þá upplýst, að verulegur hluti stefnukröfunnar var greiddur. Í þinghaldi 3. júní sl. lagði lögmaðurinn fram endanlega kröfugerð. Þar voru stefnukröfur lækkaðar í 223.419 kr. miðað við inngreiðslur og þær leiðréttingar að öðru leyti. Þá breyttist dráttarvaxtakrafa í samræmi við það.

Fasteignin Arnartangi 45 var seld með kaupsamningi, dags. 9. júlí 1992. Þann dag fengu stefndu greiddar af kaupverðinu 100.000 kr. Óumdeilt er, að stefnendur höfðu þá ekki staðið við ákvæði kaupsamningsins um að létta af hinni seldu eign veðskuldum að fjárhæð u. þ. b. milljón króna, svo sem þeim bar að gera fyrir 10. júlí 1992 samkvæmt ákvæði kaupsamningsins. Héldu því stefndu að sér höndum með afhendingu þessa fjár til 9. september s. á. skv. ráðleggingum frá Fasteignasölunni Óðali, sem annaðist sölu eignarinnar. Þessari skýringu stefndu hefur ekki verið mótmælt af hálfu stefnenda. Dómurinn telur, þegar litið er til þessara skýringa, að stefndu hafi ekki vanefnt samninginn að þessu leyti, þrátt fyrir það að dráttur hafi orðið á umræddri greiðslu skv. beinu ákvæði kaupsamningsins.

Stefndi Erling Sigurðsson fékk húsbréf, að fjárhæð 1.396.146 kr., vegna sölu fasteignarinnar við Arnartanga, og voru þau afhent stefnendum án tafar 9. september 1992. Gera stefnendur kröfur um dráttarvexti vegna van-

skila frá 9. júlí 1992 til afhendingar bréfanna, en af mismuninum frá þeim degi til greiðsludags. Í málinu liggur ekki fyrir, hvað olli þessum drætti á afhendingu húsbréfanna, hvort hann var óeðlilega mikill og hvers vegna fjárhæð þeirra var önnur en ráðgert hafði verið.

Verð húsbréfa er háð skráðu gengi, sem sætir daglegum breytingum. Í viðaukasamningi aðila segir, að reiknað verð húsbréfa miðist við afhendingu þeirra eða söludag Arnartanga 45, ef hann er fyrr. Eins og hér stendur á, var það hin síðari viðmiðun, sem réð verði húsbréfanna. Ekki verður annað ráðið af gögnum málsins og kröfugerð stefnenda en að verð þeirra húsbréfa, sem afhent voru stefnendum, hafi verið í samræmi við þetta ákvæði. Hafa þau því borið vexti frá söludegi Arnartanga 45 til afhendingardags.

Öll gögn málsins benda til þess, að tilgangur ákvæðis í viðaukasamningi um afhendingu húsbréfanna hafi verið sá að girða fyrir þann ótta stefnenda, sem þá hafði vaknað, að stefndu afhentu ekki húsbréfin fyrir 10. mars 1993, þrátt fyrir það að þau hefðu þau undir höndum. Framburður vitnisins Ástu Magnúsdóttur styður þennan skilning. Samkvæmt því, sem rakið hefur verið, ber að hafna dráttarvaxtakröfu stefnenda vegna dráttar á afhendingu húsbréfanna.

Umsamin fjárhæð húsbréfa, sem afhenda skyldi stefnendum, var hins vegar fastákveðin. Óumdeilt er, að fjárhæð bréfanna var 2.187.178 krónum lægri en gert hafði verið ráð fyrir í viðaukasamningi aðila. Þessi mismunur var greiddur stefnendum í peningum. Af þeirra hálfu hefur ekki verið lagður fram útreikningur á því, hver greiðsla stefndu í peningum vegna mismunarins hefði átt að vera miðað við þær forsendur, sem giltu um fjárhæð umsaminna húsbréfa. Verður ekki hjá því komist að sýkna stefndu af kröfu um dráttarvexti af þessum kröfulið, eins og málið er lagt fyrir dóminn.

Samkvæmt ákvæði kaupsamnings skyldu stefndu greiða 1.115.650 kr. skv. A-lið. Samkvæmt beinu ákvæði kaupsamningsins skyldi sú geiðsla vera í samræmi við samninginn um Arnartanga 45. Ekki verður af viðaukasamningi ráðið, að gjalddögum þeirrar greiðslu hafi verið breytt, en hins vegar var þar gert ráð fyrir, að hún lækkaði vegna yfirtekis láns. Stefnendur fengu þessar greiðslur kaupverðsins í beinu framhaldi af greiðslu þeirra til stefnda Erlings. Er því ekki fallist á með stefnendum, að stefndu hafi vanefnt greiðslur með þeim hætti.

Stefnendur voru sagðir skulda stefndu 69.148 kr. samkvæmt lögskilauppgjöri. Lögskilauppgjör fór hins vegar ekki fram, þar sem stefnendur höfðu þá þegar höfðað mál þetta. Fyrir liggur, að 184.621 kr. séu enn á spari-reikningi á nafni stefnenda til afhendingar þeim við afsalsgjörð auk 14.113

kr., sem séu vegna mismunar eftirstöðva yfirtekinnar skuldar stefndu við SPRON umfram það, sem fram kemur á greiðsluyfirliti fasteignasölunnar.

Eftir því, sem hér hefur verið rakið, þykja stefnendur ekki eiga neinar kröfur á hendur stefndu, enda verður að gera ráð fyrir því, að í samræmi við þessa niðurstöðu muni fara fram lögskilauppgjör, en eins og mál þetta liggur fyrir dóminum, þykir það ekki deiluatriði, sem skera þurfi úr um.

Samkvæmt þessu ber að sýkna stefndu af öllum kröfum stefnenda í málinu.

Við munnlegan flutning málsins krafðist lögmaður stefndu álags á málflutningsþóknun vegna þarflausrar málshöfðunar. Af hálfu lögmanns stefnenda var kröfunni mótmælt sem of seint fram kominni. Krafa þessi á sér ekki stoð í greinargerð lögmanns stefndu. Verður hún þegar af þeirri ástæðu ekki tekin til greina.

Eftir þessari niðurstöðu ber stefnendum að greiða stefndu málskostnað, sem telst hæfilegur 130.000 kr., þar með talinn virðisaukaskattur.

Valtýr Sigurðsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

#### D ó m s o r ð:

Stefndu, Sigríður Gunnarsdóttir og Erling Sigurðsson, skulu vera sýkn af öllum kröfum stefnenda.

Stefnendur, Bragi Ásgeirsson og Hjördís Jóhannsdóttir, greiði stefndu 130.000 kr. í málskostnað, þar með talinn virðisaukaskattur.

---