

Fimmtudaginn 1. desember 1994.

Nr. 245/1991.

Steingrímur Steingrímsson
Haraldur Steingrímsson og
Gilbert Sigurðsson
vegna þrotabús Pólarhúss hf.

(Pórólfur Kristján Beck hrl.)

gegn

Ragnari Tómassyni og
Þorsteini Steingrímssyni

(Ragnar Aðalsteinsson hrl.)

Kaupsamningur. Fasteignasala. Gjaldþrotaskipti. Skuldajöfnuður.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Haraldur Henrysson, Garðar Gíslason, Gunnlaugur Claessen og Pétur Kr. Hafstein og Ingibjörg Benediktsdóttir, settur hæstaréttardómari.

Hinn áfrýjaða dóm kváðu upp Sigurður T. Magnússon, settur borgardómari, sem dómsformaður og meðdómendurnir Sverrir Ingólfsson, löggiltur endurskoðandi, og Hilmar Baldursson, héraðs-dómslögmaður og löggiltur fasteignasali.

Áfrýjendur skutu málinu til Hæstaréttar með stefnu 10. júní 1991. Eru dómkröfur þeirra þessar:

„Aðalkrafa, að kaupsamningur milli Pólarhúss hf. og stefndu um húseignina nr. 11 við Vatnsstíg í Reykjavík, dagsettur 15. nóvember 1982, verði dæmdur ógildur svo og viðaukasamningur við þann samning og afsal seljanda til stefndu fyrir sömu eign, dagsett sama dag, – enn fremur, að viðurkenndur verði með dómi eignarréttur seljanda að þeim innréttingum í húsinu, sem settar hafa verið upp á vegum stefndu, eftir að fasteignin var seld.

Fyrsta varakrafa, að staðfest verði með dómi riftun Pólarhúss hf., sem fram fór 17. maí 1984, á kaupsamningi um húseignina nr. 11 við Vatnsstíg, dagsettum 15. nóvember 1982, og viðaukasamningi við þann samning. Jafnhliða aðalkröfu og fyrstu varakröfu er borin fram sú dómkrafa, að stefndu verði óskipt gert skylt að aflétta af fasteigninni nr. 11 við Vatnsstíg öllum veðskuldum, sem á eigninni hvíla samkvæmt veðbókarvottorði, dags. 10. mars 1989, svo og öðr-

um veðskuldum, sem stefndu kunna að veðsetja fasteignina fyrir, að viðlögðum 50.000 kr. dagsektum fyrir hvern sólarhring, sem líður frá lögbirtingu dóms, þar til öllum téðum veðskuldum hefir verið aflétt af fasteigninni nr. 11 við Vatnsstíg.

Önnur varakrafa, að stefndu verði óskipt (solidarískt) dæmdir til að greiða stefnendum vegna Pólarhúss hf. kr. 2.572.058,00“ með nánar tilgreindum vöxtum frá 15. nóvember 1983 til greiðsludags. „Jafnframt er þess krafist, að kveðið verði á um það í dómsorði, að tildæmdir áfallnir vextir fyrir tímabilið fyrir 1. febrúar 1985 skuli þann dag bætast við höfuðstól og dráttarvextir síðan reiknast af höfuðstól þannig upphækkuðum og síðan þannig af höfuðstól að viðskeyttum dráttarvöxtum á tólf mánaða fresti, talið frá 1. febrúar 1985.

Prautavarakrafa, að stefndu verði (solidarískt) dæmdir til að greiða stefnendum vegna Pólarhúss hf. kr. 984.282,00 eða lægri fjárhæð að mati dómsins með 36% ársvöxtum af kr. 984.282,00 frá 15. nóvember 1982 til 20. nóvember 1983, en síðan með sömu árs- og dráttarvöxtum og af annarri varakröfu, sem á undan eru raktir, fyrir tímabilið frá 20. nóvember 1983 til greiðsludags. Jafnframt er þess krafist, að kveðið verði á um það í dómsorði, að tildæmdir áfallnir vextir fyrir tímabilið fyrir 1. febrúar 1985 skuli þann dag bætast við höfuðstól og dráttarvextir síðan reiknast af höfuðstól þannig upphækkuðum og síðan þannig af höfuðstól að viðbættum áfallandi dráttarvöxtum á tólf mánaða fresti, talið frá 01.02.1985.“ Þá krefjast áfrýjendur málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti óskipt úr hendi stefndu.

Stefndu krefjast sýknu af öllum kröfum áfrýjenda í héraði og fyrir Hæstarétti og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

I.

Á skiptafundi þrotabús Pólarhúss hf. 20. október 1986 var samþykkt með vísun til 114. gr. þágildandi gjaldþrotalaga nr. 6/1978, að áfrýjendur máls þessa rækju áfram mál gegn stefndu í nafni þrotabúsins, en á sína ábyrgð. Ekki var haldinn nýr skiptafundur, eftir að ómerkingar- og frávísunardómur Hæstaréttar var kveðinn upp í því máli 25. október 1988 og áfrýjendur höfðuðu nýtt mál. Í bréfi skiptaráðandans í Reykjavík 7. desember 1990 til lögmanns stefndu

var hins vegar lýst yfir, að skiptaráðandi hefði ekkert við það að at-
huga, að málarekstrinum yrði haldið áfram fyrir hönd búsins, en á
ábyrgð og kostnað áfrýjenda. Þykja samkvæmt þessu vera fyrir
hendi skilyrði 114. gr. laga nr. 6/1978, til þess að áfrýjendur reki mál
þetta fyrir hönd þrotabúsins.

Enda þótt málaltilbúnaður áfrýjenda sé enn ekki svo markviss
sem skyldi, þykir ekki alveg næg ástæða til að vísa málinu frá dómi
að nýju.

II.

Áfrýjendur hafa meðal annars rökstutt kröfu sína um ógildingu
kaupsamnings Pólarhúss hf. og stefndu um húseignina Vatnsstíg 11 í
Reykjavík 15. nóvember 1982 með vísan til 5. gr. laga nr. 47/1938 um
fasteignasölu, sem þá voru í gildi, en samkvæmt þeirri lagagrein hafi
viðskipti þessi verið stefndu óheimil. Leiði þetta til þess, að atferli
stefndu verði að telja óheimdarlegt samkvæmt 32. gr. laga nr. 7/1936
um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, nú 33. gr. sömu
laga, sbr. 3. gr. laga nr. 11/1986.

Eins og greint er frá í héraðsdómi, var tekið fram í 14. gr. ofan-
greinds kaupsamnings, að stefndu hefðu, áður en þeir tóku eignina í
sölu, lýst áhuga á að kaupa hluta hennar, þ. e. jarðhæð. Eftir að þeir
höfðu verið með eignina í sölu í einhvern tíma, gengu þeir til samn-
inga um kaup á henni allri. Hafa þeir vísað til þess, að í ljós hafi
komið, að selja hafi þurft eignina í heilu lagi vegna áhvílandi veð-
skulda, en það hafi þeim ekki verið ljóst í upphafi. Líta verður hér
til þess, að um stóra eign var að ræða og samningsgerð um hana
nokkuð flókin, meðal annars vegna fyrirframgreiðslu húsaleigu
langt fram í tímann og umreiknings á áhvílandi veðskuldum, eins og
gert var í umrætt sinn, sem telja verður, að ekki hafi verið algengt í
fasteignaviðskiptum á þessum tíma. Verður að líta svo á, að þátt-
taka stefndu í kaupunum með þessum hætti hafi verið andstæð 5. gr.
laga nr. 47/1938, sem var ætlað að sporna gegn því, að fasteignasal-
ar, sem almennt eiga að veita báðum aðilum fasteignaviðskipta
nauðsynlegar upplýsingar og liðsinni, eigi sjálfir hagsmuna að gæta.
Á hinn bóginn ber að líta til þess, sem fram kemur í héraðsdómi, að
eignin hafði verið í sölu um nokkurt skeið hjá öðrum fasteignasöl-
um án árangurs. Telja verður fram komið, að það hafi ekki síður

verið forsvarsmenn Pólarhúss hf., sem hafi sótt á um, að stefndu keyptu eignina. Þá verður og að líta til reynslu forsvarsmanna Pólarhúss hf. í viðskiptum svo og þess, að meðan á samningum stóð, nutu þeir að nokkru aðstoðar lögmanns, er þeir kölluðu til. Þegar allt þetta er virt, verður ekki á það fallist, að þágildandi 32. gr. laga nr. 7/1936 eigi við um samningsgerðina og að ógilda beri samninginn á grundvelli hennar.

III.

Samkvæmt framansögðu og að öðru leyti með skírskotun til forsendna hins áfrýjaða dóms er staðfest niðurstaða hans um aðal- og varakröfur áfrýjenda, sem lúta að ógildingu, riftun eða greiðslu bóta vegna óeðlilega lágs kaupverðs fasteignarinnar.

Fallist er á meðferð og niðurstöðu héraðsdóms um kröfur áfrýjenda varðandi vanefndir stefndu á kaupsamningnum og viðbótar-samningi hans. Sama gildir um niðurstöðu dómsins um skuldajafnaðarkröfur stefndu. Verður dómurinn því staðfestur, þó þannig, að stefndu verða dæmdir til að greiða áfrýjendum 221.981 krónu með vöxtum, eins og í dómsorði greinir.

Rétt þykir, að málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti falli niður.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Ragnar Tómasson og Þorsteinn Steingrímsson, greiði áfrýjendum, Steingrími Steingrímssyni, Haraldi Steingrímssyni og Gilbert Sigurðssyni vegna þrotabús Pólarhúss hf., 221.981 krónu með 20% ársvöxtum af 321.981 krónu frá 1. febrúar 1983 til 1. september sama ár, af 221.981 krónu frá þeim degi til 1. febrúar 1984, með 19% ársvöxtum af sömu fjárhæð frá þeim degi til 1. janúar 1985, 30,8% ársvöxtum frá þeim degi til 1. febrúar sama ár, 45% ársvöxtum frá þeim degi til 1. mars sama ár, 48% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júní sama ár, 42% ársvöxtum frá þeim degi til 1. september sama ár, 45% ársvöxtum frá þeim degi til 1. mars 1986, 33% ársvöxtum frá

þeim degi til 1. apríl sama ár, 27% ársvöxtum frá þeim degi til 1. mars 1987, 30% ársvöxtum frá þeim degi til 14. apríl sama ár, en með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags. Heimilt er að leggja áfallna dráttarvexti frá 1. febrúar 1985 við höfuðstól skuldar á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 1. febrúar 1986.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 16. apríl 1991.

Mál þetta, sem tekið var til dóms að loknum munnlegum málflutningi 10. apríl 1991, hafa Steingrímur Steingrímsson, kt. 270845-2789, Hátröð 6, Kópavogi, Haraldur Steingrímsson, kt. 120128-3299, Laugarnesvegi 84, Reykjavík, og Gilbert Sigurðsson, kt. 110837-5859, Rauðalæk 2, Reykjavík, höfðað vegna þrotabús Pólarhúss hf., kt. 460279-0389, Súðarvogi 7, Reykjavík, skv. 114. gr. laga nr. 6/1978 fyrir bæjarþingi Reykjavíkur gegn Ragnari Tómassyni hdl., kt. 300139-7019, Dofra við Vesturlandsveg, og Þorsteini Steingrímssyni, löggiltum fasteignasala, kt. 190747-2559, Víðimel 27, Reykjavík.

Dómkröfur stefnenda eru þessar:

Aðalkrafa, að kaupsamningur milli Pólarhúss hf. og stefndu um húseignina nr. 11 við Vatnsstíg í Reykjavík, dagsettur 15. nóvember 1982, verði dæmdur ógildur svo og viðaukasamningur við þann samning og afsal seljanda til stefndu fyrir sömu eign, dagsett sama dag, – enn fremur, að viðurkenndur verði með dómi eignarréttur seljanda að þeim innréttingum í húsinu, sem settar hafa verið upp á vegum stefndu, eftir að fasteignin var seld.

Fyrsta varakrafa, að staðfest verði með dómi riftun Pólarhúss hf., sem fram fór 17. maí 1984, á kaupsamningi um húseignina nr. 11 við Vatnsstíg, dagsettum 15. nóvember 1982, og viðaukasamningi við þann samning.

Jafnhliða aðalkröfu og 1. varakröfu er borin fram sú dómkrafa, að stefndu verði óskipt gert skylt að aflétta af fasteigninni nr. 11 við Vatnsstíg öllum veðskuldum, sem á eigninni hvíla, samkvæmt veðbókavottorði, dagsettu 10. mars 1989, svo og öðrum veðskuldum, sem stefndu kunna að veðsetja fasteignina fyrir, að viðlögðum 50.000 króna dagsektum fyrir hvern sólarhring, sem líður frá lögbirtingu dóms, þar til öllum téðum veðskuldum hefur verið aflétt af fasteigninni nr. 11 við Vatnsstíg.

Önnur varakrafa, að stefndu verði óskipt (solidarískt) dæmdir til að greiða stefnendum vegna Pólarhúss hf. 2.572.058 kr. með [nánar tilgreindum vöxtum].

Prautavarakrafa, að stefndu verði (solidarískt) dæmdir til að greiða stefnendum vegna Pólarhúss hf. 984.282 kr. eða lægri fjárhæð að mati dómsins með [nánar tilgreindum vöxtum].

Krafist er málskostnaðar með söluskatti úr hendi stefndu [...].

Endanlegar dómkröfur stefndu eru þær, að stefndu verði sýknaðir af öllum kröfum stefnenda og stefnendur dæmdir til að greiða stefndu málskostnað samkvæmt gjaldskrá Lögmannafélags Íslands og þennan kostnað in solidum.

Í greinargerð stefndu var aðalkrafa þeirra sú, að málinu yrði vísað frá dómi. Munnlegur málflutningur fór fram um frávísunarkröfuna 20. mars 1990, og var úrskurður kveðinn upp 27. mars 1990. Þar var frávísunarkrafan ekki tekin til greina, en ákvörðun um málskostnað látin bíða efnisdóms.

Mál þetta var tekið til dóms að loknum munnlegum málflutningi 19. febrúar 1991, en var endurupptekið, munnlega flutt og dómtekið að nýju 10. apríl 1991.

Málsatvik, málsástæður og lagarök.

Stefnendur kveða mál þetta upphaflega hafa verið höfðað af Pólarhúsi hf. með stefnu, þingfestri á bæjarþingi Reykjavíkur 21. júní 1983, og hafi verið kveðinn upp dómur í því 1. apríl 1985. Pólarhús hf. hafi skotið málinu til Hæstaréttar með áfrýjunarstefnu 26. júní 1985. Bú Pólarhúss hf. hafi verið tekið til gjaldþrotaskipta með úrskurði, upp kveðnum í skiptarétti Reykjavíkur 20. maí 1986, og hafi skiptafundur ákveðið, að búið haldi rekstri málsins ekki áfram.

Steingrímur Steingrímsson, Haraldur Steingrímsson og Gilbert Sigurðsson, sem allir hafi lýst kröfum í búið, hafi óskað, að málinu yrði haldið áfram, og hafi gengið inn í það samkvæmt heimild í 114. gr. gjaldþrotalaga nr. 6/1978.

Með dómi Hæstaréttar Íslands 25. október 1988 hafi málinu ex officio verið vísað frá héraðsdómi vegna galla á málatilbúnaði. Sé málið nú höfðað aftur af sömu aðilum, en fjárkröfur hafi verið lækkaðar.

Forsaga þessa máls er sú, að 7. október 1981 keypti Pólarhús hf. fasteignina nr. 11 við Vatnsstíg í Reykjavík af Svani hf. fyrir 2.500.000 kr. Þar af voru 2.050.000 kr. greiddar með verðtryggðu skuldabréfi. Samningi þessum var breytt með öðrum kaupsamningi, dagsettum 5. janúar 1982, en kaupverði þó ekki. Húsið var reist á árunum 1933–1942. Það er 1291 m² að gólfflatarmáli, 377,7 m² kjallari og þrjár hæðir.

Stefnendur kveða ástand hússins þá hafa verið lélegt og það nánast úrelt og ónothæft verksmiðjuhúsnæði. Hver hæð hafi verið skilrúmalaus gámur.

Pólarhús hf., sem hafi verið sérhæft fyrirtæki á sviði viðhalds húsa, hafi þegar hafist handa um stórfelldar viðgerðir á húsinu og endurgerð þess. Félagið hafi hlutast til um, að yfirvöld heimiluðu gerbreytta notkun hússins, og hafi byggingarnefnd samþykkt, að 2., 3. og 4. hæð hússins væri breytt í íbúðir. Hafi þar verið innréttaðar 18 íbúðir.

Stefnendur telja, að Pólarhús hf. hafi kostað til verksins 2.876.530,97 kr. og sá kostnaður framreiknaður samkvæmt byggingarvísitölu til nóvember 1982 ásamt kaupverðinu, framreiknuðu samkvæmt lánskjaravísitölu til sama tíma, nemi samtals 9.430.889,07 kr. Þá telja stefnendur, að stórfelld verðmætaaukning hafi orðið á eigninni vegna framkvæmda Pólarhúss hf.

Með húsaleigusamningum, dagsettum 11. nóvember 1981 og 6. október 1982, leigði Pólarhús hf. Reykjavíkurborg allar íbúðirnar til endurleigu. Leigufjárhæð var ákveðin 37.900 kr. á mánuði fyrir 17 íbúðir, 454.800 kr. á ári. Samkvæmt síðari samningnum skyldi Reykjavíkurborg greiða 39 mánuði fyrir fram með samtals 1.478.100 kr. Þar af skyldi greiða 550.000 kr., þegar síðustu fjórar íbúðirnar yrðu fullgerðar.

Stefnendur halda því fram, að um mitt ár 1982 hafi verið farið að huga að því að selja fasteignina eða hluta hennar. Pólarhús hf. hafi þá átt við fjárhagsörðugleika að etja. Fyrsti gjalddagi af veðskuldabréfum, út gefnum til Svans hf., hafi verið 1. nóvember 1982, og Pólarhúsi hf. hafi verið tilkynnt, að ekki yrði veittur greiðslufrestur og að bréfin yrðu eindöguð 15. nóvember 1982.

Í fyrstu hafi fasteignasölunum Eignasölnunni og Fasteignum og fyrirtækjum verið falið að selja eignina, en eigandi hafi einnig sjálfur reynt að selja. Eignin hafi meðal annars verið boðin Reykjavíkurborg til kaups fyrir 10.292.149 kr.

Stefnendur telja, að í októberbyrjun hafi verið leitað til fyrirtækis stefndu og þess óskað, að stefndu tækju að sér sölu eignarinnar.

Af hálfu stefndu er því haldið fram, að stefndi Þorsteinn Steingrímsson hafi þá átt og rekið Fasteignaþjónustuna, en stefndi Ragnar Tómasson hdl. hafi áður verið eigandi fasteignasölnunnar og unnið að sérstökum verkefnum í hennar þágu. Stefndu kveða forsvarsmenn Pólarhúss hf. hafa óskað eftir, að stefndu keyptu eignina sjálfir eða seldu á markaði og að stefndu hafi strax, áður en þeir hafi tekið fasteignina til sölu sem fasteignasalar, lýst yfir, að þeir hefðu persónulegan áhuga á að kaupa a. m. k. hluta fasteignarinnar.

Hinn 15. nóvember 1982 seldi Pólarhús hf. stefndu síðan fasteignina. Kaupverðið var þannig sundurliðað, að yfirteknar veðskuldir voru 4.701.250 kr., fyrirframgreidd húsaleiga frá Reykjavíkurborg, sem seljendur

skyldu halda, 1.023.300 kr., yfirteknar smáskuldir 132.095 kr. og skuldabréf til fimm ára, að fjárhæð 400.000 kr., sem stefndu skyldu gefa út. Heildar-kaupverð kom ekki fram í samningnum, en samtala ofangreindra fjárhæða er 6.256.915 kr.

Pólarhús hf. gaf út afsal til stefndu sama dag, án þess að uppgjör vaxta, skatta og skyldna færi fram og án þess að veðskuldabréfið væri gefið út.

Stefndu kveða kaupverð fasteignarinnar hafa verið við það miðað, að seljandi fullgerði þær fjórar íbúðir, sem ófullgerðar voru. Gerðu aðilar með sér annan samning sama dag þess efnis, að seljendur skyldu ljúka tréverki þeirra fjögurra íbúða, sem ófrágengnar voru, fyrir 47.000 kr. og útvega málningu og vinnu fyrir 75.000 kr. Samkvæmt viðbótarsamningnum átti Pólarhús hf. að hafa lokið allri þeirri vinnu við íbúðirnar og sameign, sem samkomulagið tók til, fyrir 1. febrúar 1983, og skyldu stefndu þá gefa út veðskuldabréfið, að fjárhæð 400.000 kr. Það hefur ekki verið gefið út.

Stefnendur kveða Pólarhús hf. ekki hafa getað staðið við samkomulagið, og hafi þá samist svo með aðilum, að stefndu fengu greiddar eftirstöðvar fyrirframgreiðslunnar frá Reykjavíkurborg, að fjárhæð 550.000 kr., og greiddu sjálfir kostnað við að koma íbúðunum í leigufært ástand.

Eftir sölu fasteignarinnar lét Jón Arngrímsson af störfum sem framkvæmdastjóri Pólarhúss hf. og seldi hlut sinn í félaginu Steingrími Steingrímssyni, sem varð þá framkvæmdastjóri þess.

Hinn 22. febrúar 1983 ritaði lögmaður Pólarhúss hf. stefndu bréf og krafði þá um 2.100.000 kr. vegna ætlaðra mistaka við gerð kaupsamningsins, og áskildi hann félaginu rétt til riftunar.

Stefndu rituðu Pólarhúsi hf. bréf 20. apríl 1983, og var þar kvartað um, að jarðhæð hússins hefði ekki verið afhent fyrr en 18. apríl 1983. Einnig var skorað á Pólarhús hf. að tilgreina tíma til frágangs á uppgjóri í máli aðila og bent á tíu atriði, sem þyrftu þá að koma til athugunar og afgreiðslu. Þessi atriði lutu að vanefndum á kaupsamningnum, göllum og fleira.

Bréfi þessu svaraði Steingrímur Steingrímsson með bréfi 26. apríl 1983. Hélt hann fast við fyrri kröfur, svaraði athugasemdum stefndu, en taldi ekki rétt að ganga til uppgjörs, fyrr en fullnaðargreiðsla kaupverðs hefði farið fram.

Með bréfi lögmanns Pólarhúss hf. 28. apríl 1983 var hótad riftun, ef kröfu um greiðslu á vangoldnum hluta kaupverðsins yrði ekki sinnt eða krafa um ógildingu kaupsamningsins fengist ekki staðfest fyrir dómi.

Eftir að mál hafði verið höfðað í júní 1983, óskaði Pólarhús hf. eftir dómkvaðningu matsmanna. Óskað var eftir, að mat yrði lagt á eftirtalin atriði:

- „1. Markaðsverð (gangverð) húseignarinnar nr. 11 við Vatnsstíg í nóvember 1982 í núverandi ástandi. Mat verði miðað við venjuleg greiðslukjör í fasteignaviðskiptum, bæði 70 og 75% útborgunarhlutfall á einu ári. Er þess óskað, að verð hveðrar íbúðar í húsinu komi fram í matinu.
2. Mismunur á verðmæti eignarinnar annars vegar sem geymslu- og verksmiðjuhúsnæðis í niðurníðslu og hins vegar sem nýstandsetts íbúðarhúsnæðis samkvæmt lýsingu Pólarhúss hf. á húsnæðinu að Vatnsstíg 11, eins og það var við afhendingu til kaupenda.
3. Markaðsverð, sbr. lið 1, miðað við staðgreiðsluverð í nóvember 1982, þ. e., að fullnaðargreiðsla í peningum fari fram samdægurs kaupum.
4. Metin verði töluleg afsláttaráhrif leigukvaðar þeirrar, sem leiðir af húsaleigusamningnum við Reykjavíkurborg, dags. 11. nóvember 1982 og 6. nóvember 1982, ef slík afsláttaráhrif verða talin einhver. Við þennan matsþátt óskast hliðsjón höfð af meðfylgjandi leigukvittunum og skýrslu matsbeiðanda hér að lútandi, sem afhent verður matsmönnum síðar.
5. Lagt verði mat á markaðsverð skuldabréfa þeirra, sem tilgreind eru í B-hluta kaupsamningsins um Vatnsstíg 11, dags. 15/11 '82, annars vegar í nóvember 1982 og hins vegar í mars 1984, í báðum tilfellum miðað við tíðkanleg kjör á almennum markaði. Lagt verði mat á 400.000 kr. bréf samkvæmt c-lið sama kaupsamnings með sama hætti. Framangreind bréf verði enn fremur metin miðað við „núvirði“ þeirra á ofangreindum tímamörkum, ef matsmenn telja mismun á markaðsverði og núvirði.“

Matsmenn skiluðu matsgerð 25. október 1984. Niðurstaða matsmanna um 1. og 3. matslið varð sú, að markaðsverð eignarinnar miðað við 75% útborgunarhlutfall hefði verið 7.570.000 kr., en miðað við 70% útborgunarhlutfall 7.766.200 kr. Staðgreiðsluverðið var hins vegar talið hafa verið 5.382.000 kr.

Niðurstaða í matslið 2 var sú, að markaðsverð hússins á verðlagi 1. nóvember 1982 miðað við ástand þess 7. október 1981, hefði verið 5.103.300 kr. miðað við 75% útborgunarhlutfall, en 3.626.500 kr. miðað við staðgreiðslu.

Matsmenn töldu, að töluleg afsláttaráhrif leigukvaðarinnar væru engin.

Loks var það niðurstaða matsmanna um 5. lið, að markaðsverð skuldabréfa þeirra, sem tilgreind eru í B- og C-lið kaupsamningsins, væri 4.334.789 kr. miðað við 15. nóvember 1982, þar af væri markaðsverð 400.000 króna skuldabréfsins 144.308 kr.

Stefnendur reisa ógildingarkröfu sína á III. kafla l. nr. 6/1936 og 7. gr. l. nr. 58/1960.

Stefnendur telja, að þar sem sömu fasteignasölu hafi enn fremur verið falið að finna kaupendur að fyrirtækinu Pólarhúsi hf. og þess vegna verið kynnt rækilega staða fyrirtækisins, hafi stefndu verið nauðir Pólarhúss hf. einkar ljósar.

Stefndu hafi verið gert sérstaklega kunnugt um, að stærstu hluthafar í Pólarhúsi hf., þeir Haraldur Steingrímsson og Jón Arngrímsson, hefðu ábyrgst persónulega háar fjárhæðir fyrir fyrirtækið og að íbúðir þeirra stæðu til tryggingar skuldum fyrirtækisins. Stefndu hafi einnig mátt vera ljóst, að vanþekking háði forsvarsmönnum Pólarhúss hf. um reikningsleg atriði, svo sem vísitöluútreikning, verðtryggingu og verðbreytingu lána, og ýmis lagaleg atriði, einkum um þá fresti, er hægt væri að fá til úrlausnar greiðsluvandanum. Hafi forsvarsmenn Pólarhúss hf. staðið í þeirri trú, að fasteignin yrði seld í síðasta lagi örfáum vikum eftir hugsanlega eindögun á skuldabréfum Svans hf. Hafi þeir álitnið, að af þessum sökum væri eigi meiri tími til stefnu með sölu eignarinnar, og á næstu dögum misstu þeir alla samningsaðstöðu gagnvart aðilum og þar með til sölu eignarinnar á frjáls-um markaði. Engin viðleitni hafi verið sýnd af hálfu stefndu til að leiðrétta þessar ranghugmyndir viðskiptavinar þeirra.

Þá halda stefnendur því fram, að stefndi Ragnar Tómasson hafi fullyrt, að eignin væri yfirveðsett og árangurslaust myndi að fá ný veðlán út á hana. Hafi þetta álit verið ein meginforsendan fyrir sölu eignarinnar, og hafi stefndu verið þessi ákvörðunarástæða seljenda vel ljós.

Í ljósi þess, að kaupendur hafi veðsett eignina þegar eftir kaupin fyrir mjög háum lánum, sé ljóst, að villt hafi verið um fyrir seljendum og þeir blektir. Stefnendur telja því, að stefndu hafi beitt svikum, og vísa í því sambandi til 30. gr. 1. nr. 7/1936.

Einnig telja stefnendur, að samninginn beri að ógilda, þar sem seljendur hafi undirritað hann á grundvelli bersýnilega rangra forsendna, og að stefndu hafi verið augljós viljaskortur seljenda til að gera samning þessa efnis. Enn fremur sé samningurinn ógildur vegna stórfelldrar vanrækslu stefndu sem fasteignasala við að sinna upplýsingaskyldum sínum.

Stefnendur kveða stefndu ekki hafa gætt þess, áður en þeir tóku þessa eign til sölumeðferðar, að lýsa yfir, að þeir væru persónulegir kaupendur eignarinnar. Það hafi ekki verið fyrr en nokkru eftir, að þeir tóku eignina til sölumeðferðar, að fram hafi komið, að þeir hefðu áhuga á kaupum á litlum hluta eignarinnar, þ. e. eingöngu jarðhæðinni fyrir verslun. Stefndu hafi hins vegar alls ekki lýst yfir, að þeir væru persónulegir kaupendur megin- eignanna, fyrr en af kaupum þessum hafi orðið. Þar sem þessi viðskipti hafi verið óheimil og bönnuð samkvæmt 5. gr. 1. nr. 47/1938 um fasteignasölu,

beri að ógilda kaupsamninginn. Ákvæði 5. gr. taki einnig af allan vafa um, að atferli stefndu beri að telja óheiðarlegt í skilningi 32. gr. (nú 33. gr.) l. nr. 7/1936.

Stefnendur telja, að þess hafi fyrst orðið vart í vikunni fyrir 15. nóvember 1982, að stefndu hefðu áhuga á að kaupa alla eignina að Vatnsstíg 11. Frá upphafi hafi verið rætt um, að lágmarksverð fyrir eignina væri 8.400.000 kr. miðað við venjuleg greiðslukjör.

Viðræðufundur hafi hafist 15. nóvember kl. 18.00 á skrifstofu Fasteignaþjónustunnar. Á fundinum hafi verið tekið til við að ræða kaupin og ýmis atriði, er þeim tengdust. Á þessum fundi hafi verið rætt um sama verð og áður. Er stefndu hafi tekið til við að kynna drög að kaupsamningi um eignina, hafi komið á daginn, að útfærsla stefndu hafi verið víðsfjarri þeim hugmyndum, er forsvarsmenn Pólarhúss hf. höfðu um sölu eignarinnar. Hafi komið fram efasemdir af þeirra hálfu um, að Pólarhús hf. fengi umsamið verð, 8.400.000 kr., fyrir eignina með því móti, er stefndu ræddu um. Hafi orðið um þetta verulegar viðræður. Hafi stefndu skírskotað til tilboðsmats frá Fjárfestingarfélaginu, sem fyrir hafi legið á fundinum. Enn fremur hafi stefndu skírskotað til verðtryggingar áhvílandi lána og sérþekkingar sinnar á fasteignaviðskiptum því til stuðnings, að rétt væri farið með uppsetningu, útreikninga, meðhöndlun og vægi talna og að með þessu móti fengjust umræddar 8.400.000 kr. fyrir eignina.

Við þessar aðstæður hafi það reynst auðvelt verk að sannfæra forsvarsmenn Pólarhúss hf. um, að rétt væri að uppstillingu samningsins staðið af hálfu fasteignasöluunnar. Hafi stefndu verið falið að ganga frá samningnum, sem hafi verið undirritaður um kl. 11 um kvöldið, í trausti þess, að stefndu stæðu á allan hátt rétt að frágangi samninga og hölluðu eigi á félagið.

Stefnendur telja því ljóst, að bersýnilegur munur hafi verið á hagsmunum þeim, sem stefndu hafi aflað sér, og endurgjaldi því, sem til stóð, að fyrir þá kæmi. Þar sem bágindi og fákunnátta forsvarsmanna Pólarhúss hf. hafi verið notuð til að afla hagsmunanna svo og hið sérstaka traustssamband, er þeir hafi borið til stefndu sem opinberra sýslunarmanna, beri að ógilda samninginn á grundvelli 7. gr. l. nr. 58/1960.

Stefnendur telja stefndu hafa orðið á alvarleg og fjölþætt mistök við gerð kaupsamningsins, ef ekki hefur verið um viljaverk að ræða. Í fyrsta lagi hafi stefndu sem textahöfundum kaupsamningsins orðið á þau mistök að telja fyrirframgreidda húsaleigu frá Reykjavíkurborg sem einn greiðslulið þess heildarkaupverðs, er kaupendur hafi átt að greiða og leggja fram. Stefndu telji, að greiðsla af þeirra hálfu í formi fyrirframgreiddrar leigu hafi numið 1.023.300 krónum, og miði við, að fjárhæð þessi sé staðgreidd af þeim 15.

nóvember 1982. Sé þarna um að ræða hin alvarlegustu mistök stefndu, þar sem ruglað sé saman tilgreiningu á leigukvöðum á eigninni annars vegar og skilgreiningu á greiðslu kaupenda og kaupverði hins vegar. Afleiðingar þessara mistaka hafi orðið þær, að mikill hluti kaupverðsins, 1.023.300 kr., hafi glatast í útfærslu hinna sérfróðu kaupenda á ætlaðri greiðslu þeirra á kaupverðinu.

Hið rétta sé, að heildarleigugreiðslur frá Reykjavíkurborg til Pólarhúss hf. vegna Vatnsstígs 11 hafi samtals numið 945.800 krónum, þar af séu 242.564 kr. vegna leigutímabilsins fyrir söludag eignarinnar 15. nóvember 1982. Fyrirframgreidd leiga nemi því 703.236 krónum. Miðað við verð það, sem fólgði sé í kaupsamningnum, og málsatvik sé engin ástæða til að telja þetta sem greiðsluframlag af hálfu kaupenda.

Í öðru lagi hafi stefndu orðið á þau mistök við frágang kaupsamningsins, að þeir virðast hafa látið yfirtöku kaupenda á verðtryggðum lánum, sem þegar hafi verið framreiknuð að fullu, hafa lækknaráhrif á kaupverð, sem um staðgreiðslu væri að ræða. Stefndu virðast hafa lækkað kaupverðið af þessum sökum um fjárhæð, sem nemi milljónum. Sé þessi háttur í ósamræmi við venjur í fasteignaviðskiptum, og efnisrök standi ekki til slíkra staðgreiðsluáhrifa. Stefndu hafi í raun borið að lækka uppreiknaðar fjárhæðir verðtryggðra áhvílandi skulda með hliðsjón af þeim afföllum, sem sambærileg bréf voru seld með á almennum markaði á þessum tíma. Stefnendur halda því fram, að atferli stefndu hafi verið óheildarlegt og að með hliðsjón af hinni sérstöku stöðu gagnaðila sem fasteignasala þurfi stefndu að sýna fram á, að uppsetning samningsins sé í samræmi við venju og góða viðskiptahætti.

Loks hafi stefndu orðið á þau mistök við gerð kaupsamningsins, að greiðsluliðir þeir, sem taldir séu upp í honum, samsvari alls ekki, þegar þeir hafi verið umreiknaðir, því söluverði, sem seljendum hafi verið kynnt, að kaupendur greiddu fyrir eignina. Vísar stefnendur um þetta til niðurstöðu matsmanna. Stefnendur kveða matsgerðina vera lagða fram sem sóknarskjal með því fororði, að niðurstöður hennar séu lægstu og hagstæðustu tölur fyrir stefndu og gera verði ráð fyrir, að vöntun á kaupverðinu sé verulega meiri en fram komi í matsgerðinni.

Fyrstu varakröfu sína um riftun styðja stefnendur þeim rökum, að stefndu hafi gerst sekir um stórfelldar og langvarandi vanefndir á greiðslu kaupverðs samkvæmt kaupsamningnum. Þessar vanefndir felist í því, að skuldabréf, að fjárhæð 400.000 kr., sé enn óútgefið og ógreitt, opinber gjöld, að fjárhæð 73.213 kr., sem stefndu hafi borið að greiða samkvæmt viðaukasamningi, hafi ekki verið greidd og greiðsla vegna tréverks samkvæmt

viðaukasamningi, að fjárhæð 47.000 kr., hafi ekki verið innt af hendi. Stefnendur framreikna þessar fjárhæðir miðað við breytingu á lánskjaravísitölu og telja vanskil stefndu á verðlagi í janúar 1989 vera 2.594.235,07 kr.

Við þessi vanskil bætist vanskil, að fjárhæð 766.731 kr., vegna þess að stefndu hafi ekki fengist til að greiða mismun á verðmæti skuldabréfanna samkvæmt mati matsmanna annars vegar og hins vegar þeirri fjárhæð, sem þau voru reiknuð á í kaupsamningi. Framreiknaður miðað við lánskjaravísitölu til janúar 1989 nemi þessi munur 3.823.592,25 kr.

Stefnendur kveða aðra varakröfuna og þrautavarakröfuna reista á sams konar lagarökum og aðalkröfuna og fyrstu varakröfuna. Sé á því byggt, að stefndu beri að greiða fyrir eignina verð, sem sé ekki lægra en markaðsverð samkvæmt mati. Stefnendur kveða kröfur þessar reistar á almennum reglum um fébótaskyldu utan og innan samninga. Stefndu hafi af ásetningi og gáleysi framið bótaskyldan og saknæman verknað með samningsgerðinni og orðið á stórfelld mistök, sem valdið hafi Pólarhúsi hf. umræddu tjóni.

Enn fremur benda stefnendur á, að stefndu beri að endurgreiða Pólarhúsi hf. óréttmætan fjárhagslegan ávinning af viðskiptum aðila samkvæmt svonefndri auðgunarreglu. Sá ávinningur nemi sömu fjárhæð og fébótakröfurnar.

Stefnendur kveða aðra varakröfuna og þrautavarakröfuna einnig reista á því, að Pólarhús hf. eigi eftir atvikum rétt á sanngjarnri endurskoðun kaupverðsins. Vísa stefnendur í því samhengi til sömu málsástæðna og fyrir ógildingarkröfunni og til 5. gr. 1. nr. 39/1922. Telja stefnendur, að réttast sé að miða við, að Pólarhúsi hf. beri markaðsverð fyrir eignina. Stefnendur kveða aðra varakröfu stefnenda miðast við, að stefndu verði dæmdir til að greiða það, sem stefnendur telja, að vanti upp á, að greiðsluliðir stefndu samkvæmt kaupsamningnum nái markaðsverði eignarinnar miðað við 75% útborgunarhlutfall samkvæmt mati hinna dómkvöddu matsmanna.

Töluleg uppbygging kröfunnar er flókin. Í niðurstöðunni er liðurinn fyrirframgreidd húsaleiga, að fjárhæð 1.023.300 kr., dregin frá greiðsluliðum kaupenda. Er það niðurstaða stefnenda, að vantað hafi 1.971.845 kr., 26,05%, upp á, að kaupverð eignarinnar næði matsverði. Að viðbættum ætluðum vanskilum stefndu, sem stefnendur hafa reiknað út, að séu 600.213 kr., telja þeir, að heildarvöntun á markaðsverði sé 2.572.058 kr., og er sú fjárhæð önnur varakrafa stefnenda í málinu.

Þrautavarakrafa stefnenda er í því fólgin, að stefndu verði gert að greiða það, sem stefnendur telja, að vanti upp á, að greiðsluframlag stefndu samkvæmt kaupsamningnum nemi metnu staðgreiðsluverðmæti eignarinnar, 5.382.000 krónum. Miða stefnendur við, að verðmæti yfirtekinna veðskulda

hafi verið 4.334.789 kr. og að kaupverð beri að lækka sem nemi greiðsluliðnum fyrirframgreidd húsaleiga, þ. e. um 1.023.300 kr. Samkvæmt útreikningum stefnenda vantar 719.903 kr. upp á, að kaupverðið hafi numið metnu markaðsverði. Við þessa fjárhæð bæta stefnendur ætluðum vanskilum stefndu á „núvirði“ og fá út 984.282 kr., sem eru höfuðstóll þrautavarakröfunnar. Þar sem sú fjárhæð er miðuð við staðgreiðslu 15. nóvember 1982, gera stefnendur kröfu um dráttarvexti frá þeim degi.

Við munnlegan flutning málsins var því haldið fram af hálfu stefndu, að þegar frávísunarkröfu stefndu hefði verið hafnað með úrskurði 20. mars 1990, hafði enn verið von til þess, að stefnendum tækist að koma málatilbúnaði sínum í viðunandi horf. Stefndu telja, að það hafi stefnendum ekki tekist, málatilbúnaður sé enn með sama hætti og í fyrra málinu, sem vísað hafi verið frá héraðsdómi, mikið vanti upp á, að dómkröfur séu svo skýrar, að hægt sé að verjast þeim, og því beri að vísa málinu frá dómi ex officio.

Stefndu telja sig í hvívetna hafa hagað sér í samræmi við lög um fasteignaþjónustu og góðar venjur á sviði fasteignasölustarfsemi. Pólarhús hf. hafi um langa hríð reynt án árangurs að selja Vatnssstíg 11 á markaði í Reykjavík. Forsvarsmenn félagsins hafi leitað til stefndu í október 1982. Áður en til þess hafi komið, að stefndu tækju eignina til sölu sem fasteignasalar, hafi þeir lýst yfir áhuga á því að kaupa a. m. k. hluta fasteignarinnar. Stefndu hafi vítað, að í upphaflegum kaupsamningi Pólarhúss hf. og Svans hf. hafi verið ákveðið að skipta eigninni í nokkur veðandlög, svo að unnt væri að selja einstaka hluta eignarinnar sérstaklega, ef á reyndi. Við nánari athugun hafi komið í ljós, að gerð hafi verið sú breyting á samningnum, að veðið hafi verið gert að einu andlagi og því ógerlegt að selja eignina í hlutum. Stefndu hafi ekki fremur en öðrum fasteignasölum, sem lengri tíma hefðu haft, tekist að afla kaupenda, sem reiðubúnir voru að greiða það verð, sem Pólarhús hf. hafði talið sig þurfa að fá fyrir eignina. Hafi þá fyrir alvöru hafist viðræður um kaup stefndu á eigninni og Jón Arngrímsson, framkvæmdastjóri Pólarhúss hf., verið í fyrirsvari, en hann eins og aðrir forsvarsmenn Pólarhúss hf. hafi bæði haft menntun og reynslu á sviði viðskipta.

Stefndu kveða aðila hafa skipst á skoðunum og útreikningum, áður en gengið hafi verið frá kaupsamningi og afsali 15. nóvember 1982, en þá hafi verið ljóst, að stefndi í eindögun mestu veðskuldarinnar, sem hvíldi á eigninni. Grundvöllurinn að ákvörðun kaupverðsins hafi verið hugmyndir framkvæmdastjóra Pólarhúss hf. um viðskiptin, en þær hafi gert ráð fyrir, að kaupendur tækju að sér að láta Reykjavíkurborg í té án endurgjalds allar íbúðirnar í 27 mánuði gegn 37.900 kr. á mánuði, og hafi framkvæmdastjórinn talið þessa yfirtöku jafngilda 1.023.300 krónum.

Á grundvelli hugmynda framkvæmdastjórans hafi kaupsamningurinn verið gerður eftir margra klukkustunda fundahöld, en auk framkvæmdastjóra og stjórnarmanna Pólarhúss hf. hafi Andri Árnason hdl., lögmaður Pólarhúss hf., komið á fundinn.

Af hálfu stefndu er því haldið fram, að ekkert hafi verið athugavert við efni samningsins við Pólarhús hf. Í matsgerð á dóm skjali nr. 31 komi fram, að matsmenn telji staðgreiðsluverð hússins nema 5.382.000 krónum. Þá hafi matsmenn komist að þeirri niðurstöðu, að markaðsverð, staðgreiðsluverð eða núvirði yfirtekinna skuldabréfa að frátöldu handhafaskuldabréfi, að fjárhæð 400.000 kr. hafi verið 4.190.481 kr., 1.191.519 krónum lægra en staðgreiðsluverð hússins. Stefndu telja verðmæti yfirtekinna skulda, að fjárhæð 132.095 kr., fyrirframgreiddrar húsaleigu, 1.023.300 kr., og skuldabréfsins, að fjárhæð kr. (sic) vera verulega herra en nemi þessum mun.

Stefndu telja, að þar sem stefnendur hafi sjálfir lagt fram matsgerð sem sönnunargagn í málinu og ekki hrundið henni með yfirmati eða á annan hátt, verði þeir að hlíta því, að dómurinn reisi ákvörðun sína á þessu skjali. Hafi stefndu því greitt fullt verð fyrir eignina á þeim tíma, sem hér skipti máli.

Stefndu kveða Pólarhús hf. hafa ráðstafað afnotum af íbúðunum í langan tíma og fengið fyrirframgreidda leigu í 34 mánuði, en ekki í 27 mánuði, eins og gert hafi verið ráð fyrir við samningsgerðina. Að auki hafi mánaðarleigan í nóvember 1982 ekki verið 37.900 kr., heldur hafi átt að miða við framreiknaða mánaðarleigu, að fjárhæð 58.314 kr., samkvæmt því, sem fram komi í greinargerð lögmanns stefnenda til matsbeiðenda á dóm skjali nr. 30. Samkvæmt þessu hefði átt að reikna fyrirframgreidda leigu sem 1.982.676 kr. í stað 1.023.300 kr.

Vegna þess að Pólarhús hf. fullgerði ekki fjórar íbúðir, hafi stefndu orðið að annast það sjálfir. Samkvæmt bókhaldi stefndu hafi kostnaður við það numið 748.290,82 krónum. Með samkomulagi við Pólarhús hf. hafi stefndu fengið upp í þennan kostnað inneign félagsins hjá Reykjavíkurborg, að fjárhæð 550.000 kr.

Stefndu sundurliða greiðslur sínar með eftirfarandi hætti:

Matsverð á fasteign	kr.	5.382.000
– Yfirteknar veðskuldir	–	4.190.481
Mismunur	kr.	1.191.519
– Yfirteknar smáskuldir	–	–132.095
Mismunur	kr.	1.059.424

– Fyrirframgreidd leiga 15. 11. 1982–			
20. 9. 1985 = 34 mán. × 58.314 (nývirt)		kr.	1.982.676
	Mismunur	–	–923.252
– Vaxtamunur kaupendum í hag		–	–125.018
	Mismunur	–	–1.048.270
– Kostnaður við að fullgera 4 íbúðir (kr. 748.290 – kr. 550.000)		–	–198.290
	Mismunur	kr.	–1.346.560 (?)

Með þessum útreikningum telja stefndu sig hafa sýnt fram á, að þeir hafi greitt verulega meira en nemi matsverði fasteignarinnar á söludegi.

Stefndu telja stefnendur engin rök eða sönnunargögn hafa fært fyrir staðhæfingum sínum um reikningslegar blekkingar, stórfelld mistök, ólögmæta framgöngu, miklar vanefndir, rangar forsendur af hálfu Pólarhúss hf., vanþekkingu forsvarsmanna Pólarhúss hf., veðsetningarhæfi fasteignarinnar og ólögmæta háttsemi yfirleitt. Stefnendur verði að sanna, að um brot á laga-reglum hafi verið að ræða af hálfu stefndu og í hverju óheiðarleiki þeirra hafi verið fölginn. Stefndu hafna því, að á þá verði lögð sönnunarbyrði um, að þeir hafi komið heiðarlega fram.

Stefndu telja, að um vanskil hafi ekki verið að ræða af sinni hálfu á greiðslu kaupverðs, en aðilum hafi borið að koma saman og gera upp vexti svo og skatta og skyldur af eigninni til afhendingardags. Stefndu hafi skor- að á forsvarsmenn Pólarhúss hf. að ganga til slíks uppgjors. Stefndu hafi ætíð verið reiðubúnir að greiða, gefa út og afhenda veðskuldabréf, að fjár- hæð 400.000 kr., gegn uppgjóri, og hafi þeir lagt fram tillögu að uppgjóri, en þar hafi komið fram, að vaxtamunur eða áfallnir vextir til 15. 11. 1982, sem kaupendur greiddu, nemi 125.018,60 kr. Þá hafi stefndu neyðst til að leysa til sín víxla Pólarhúss hf., að fjárhæð 52.430 kr., en aðeins þessar tvær fjár- hæðir nemi samanlagt hærri fjárhæð en verðmæti veðskuldabréfs, að fjár- hæð 400.000 kr., samkvæmt mati dómkvaddra matsmanna.

Sýknukrafa stefndu er einnig studd því, að þeir eigi samkvæmt ákvæðum 116. gr. 1. nr. 85/1936 rétt á að koma að gagnkröfum á hendur búinu. Stefndu telja sig eiga gagnkröfu á hendur stefnendum vegna ofgreiðslu til Pólarhúss hf., sem nemi 1.346.560 krónum miðað við 15. nóvember 1982, samkvæmt framangreindri sundurliðun, og gera þá kröfu, að gagnkröfunni verði skuldajafnað við fjárhæðir, sem dómurinn kunni að dæma stefndu til að greiða. Þá er þess einnig krafist, að til skuldajafnaðar komi 100.000 kr. auk vaxta frá 1. september 1983, en sú fjárhæð sé fjárhæð víxils á gjalddaga 1.

september 1983, sem stefndu hafi afhent Svani hf. til greiðslu á fyrrnefndum víxilskuldum Pólarhúss hf.

Pá er sýknukrafa stefndu á því reist, að stefnendum hafi aðeins verið heimilt að taka við rekstri þess máls, sem höfðað hafi verið, áður en Pólarhús hf. var tekið til gjaldþrotaskipta, og að samþykki skiptafundar nái ekki lengra. Endanlegur dómur hafi gengið í Hæstarétti og nýtt mál verið höfðað, án þess að sú málshöfðun væri borin undir skiptarétt. Stefndu telja, að þar sem skiptafundur hafi ekki tekið afstöðu til þess, hvort höfða ætti mál að nýju eða ekki, eigi stefnendur ekki aðild þessa máls, hvorki persónulega né vegna Pólarhúss hf.

Stefndu mótmæla kröfufjárhæðum bæði í heild og í einstökum atriðum og telja, að erfitt sé að henda reiður á þeim. Stefndu telja, að stefnendur styðji kröfugerð sína á æskilegu verði eða ímynduðum tölum.

Stefndu telja, að Pólarhús hf. hafi ekki orðið fyrir neinu tjóni vegna viðskipta við þá.

Forsendur og niðurstaða.

Í málinu hefur verið lagt fram endurrit af skýrslum aðila og vitna í bæjarþingsmálinu nr. 7914/1983, Pólarhús hf. gegn Ragnari Tómassyni og Þorsteini Steingrímssyni, og voru aðilar sammála um að fara eftir þeim. Engar munnlegar skýrslur voru gefnar í þessu máli, enda langt liðið frá atburðum.

Svo sem fyrr er rakið, gerðu stefndu kröfu um, að málinu yrði vísað frá dómi. Þeirri kröfu var hafnað með úrskurði Sigríðar Ólafsdóttur borgardómara 27. mars 1990. Sá úrskurður var án forsendna.

Kröfur stefnanda í máli þessu eru studdar sömu rökum og í fyrrnefndu bæjarþingsmáli, sem Hæstiréttur vísaði frá héraðsdómi. Pá eru kröfur að mestum hluta hinar sömu, en fjárhæðir annarrar varakröfu og þrautavarakröfu hafa þó verið lækkaðar. Dómkröfur stefnanda hafa ekki tekið breytingum frá því í stefnu, og stefnendur hafa haldið sig við sömu málsástæður og þar koma fram. Málatalibúnaður stefnanda er þó enn ekki skýr og hnitmiðaður og töluleg uppbygging kröfugerðar annmörkum háð.

Mál út af ágreiningi Pólarhúss hf. og stefndu var höfðað um mitt ár 1983 og hefur sætt frávísun frá héraðsdómi. Þegar höfð er hliðsjón af því, hve lengi málareksturinn hefur staðið, þykir þó ekki rétt að vísa málinu ex officio frá dómi.

Allar kröfur stefnanda í málinu eru í raun studdar því, að Pólarhús hf. hafi fengið of lágt verð fyrir fasteignina Vatnsstíg 11. Allar kröfur sínar miða stefnendur við, að stefndu hafi ranglega reiknað fyrirframgreidda húsaleigu, að fjárhæð 1.023.300 kr., sem hluta af kaupverðinu.

Reykjavíkurborg greiddi Pólarhúsi hf. 945.900 kr. í leigu og skuldbatt sig til að greiða 550.000 kr., eftir því sem íbúðir yrðu afhentar á árinu 1983. Að mati Gunnars Þorlákssonar, húsnaðisfulltrúa Reykjavíkurborgar, samanber dómskjal nr. 57, dugði hin fyrirframgreidda leiga til 20. september 1985, í rúmlega 34 mánuði frá 15. nóvember 1982 að telja.

Skilja verður kaupsamning aðila svo, að Pólarhús hf. skyldi halda hinni fyrirframgreiddu leigu, að fjárhæð 945.900 kr., sem að hluta til var vegna tímabilsins fyrir 15. nóvember 1982, en einnig fá í sinn hlut 550.000 kr., sem Reykjavíkurborg hafði skuldbundið sig til að greiða á árinu 1983.

Sýnt þykir, að útreikningur í liðnum fyrirframgreidd húsaleiga hafi komið frá Jóni Arngrímssyni, samanber dómskjal nr. 17, og var sá útreikningur byggður á því, að Pólarhús hf. myndi fá í sinn hlut fjárhæð, sem svaraði til 27 mánaða leigu eftir afhendingardag, 1.023.300 kr.

Af þeirri niðurstöðu matsmanna undir matslið 4, að töluleg afsláttaráhrif leigukvaðar séu nánast engin, draga stefnendur þá ályktun, að fyrirframgreidda húsaleigu eigi ekki að meta sem greiðslu til seljanda og að raunverulegt kaupverð hafi verið lægra sem nemi þessum greiðslulið.

Niðurstaða matsmanna verður ekki skilin á annan veg en þann, að leigusamningurinn við Reykjavíkurborg rýri ekki markaðsverð eignarinnar.

Aðilum samdist svo, að Pólarhús hf. héldi hinni fyrirframgreiddu leigu. Sú fjárhæð kom því Pólarhúsi hf. að notum, hvort sem fjárhæðin var tekin inn í samninginn sem greiðsluliður, eins og gert var, eða haldið fyrir utan hann og kaupverð eignarinnar lækkað að sama skapi.

Með hliðsjón af framansögðu verður ekki talið óeðlilegt, að fyrirframgreidd húsaleiga væri færð inn í kaupsamninginn sem greiðsluliður.

Skilja verður ákvæði kaupsamningsins um afhendingu og ákvæði leigusamningsins þannig, að Pólarhúsi hf. hafi borið að skila húsinu öllu í leigufæru ástandi. Samkvæmt viðaukasamningnum 15. nóvember 1982 skyldu kaupendur þó greiða seljendum 47.000 kr. fyrir að ljúka tréverki og 75.000 kr. fyrir málningu og vinnu. Þar sem kostnaður af frágangi íbúðanna lenti á stefndu, afsalaði Pólarhús hf. stefndu þeim 550.000 kr., sem eftir stóðu af fyrirframgreiðslu Reykjavíkurborgar, þó þannig, að 73.213 krónum af þeirri greiðslu var varið til að greiða skuldir eigenda Pólarhúss hf. við Gjaldheimtuna í Reykjavík.

Telja verður eðlilegt að miða fjárhæðir yfirtekinna veðskulda í kaupsamningnum við stöðu þeirra á kaupsamningsdegi.

Pólarhús hf. var hlutafélag, sem hafði með höndum atvinnustarfsemi í byggingariðnaði. Páverandi framkvæmdastjóri félagsins, Jón Arngrímsson, hafði viðskiptamenntun og mikla reynslu á sviði viðskipta. Útreikningar,

sem frá honum komu, benda til, að hann hafi kunnað skil á vísitöluútreikningum. Upplýst er í málinu, að Andri Árnason hdl. kom að beiðni forsvarsmanna Pólarhúss hf. á fund málsaðila 15. nóvember 1982, en staldraði stutt við. Pólarhús hf. átti því kost á lögmannsaðstoð annarra en stefnda Ragnars Tómassonar hdl. við samningsgerðina. Samkvæmt framansögðu verður því ekki talið, að verulegt ójafnræði hafi verið með aðilum við samningsgerðina.

Aðilar eru sammála um, að fjárhagserfiðleikar Pólarhúss hf., þar á meðal yfirvofandi gjaldfelling á skuldabréfum í eigu Svans hf., hafi komið félaginu til þess að selja stefndu fasteignina Vatnsstíg 11.

Pegar kaupverð eignarinnar er borið saman við mat dómkvaddra matsmanna og aðstaða aðila og framkoma stefndu við samningsgerðina er virt, verður ekki talið, að um misneytingu hafi verið að ræða af hálfu stefndu, og verður því ekki fallist á það með stefnendum, að kaupsamninginn beri að ógilda á grundvelli 7. gr. 1. nr. 58/1960 (nú 31. gr. 1. nr. 7/1936).

Forsvarsmenn Pólarhúss hf. vissu stöðu áhvílandi veðskulda og höfðu þær hugmyndir, að eignin væri að minnsta kosti 8.400.000 króna virði. Stefnendum var í lófa lagið að kanna af eigin raun veðsetningarhæfni fasteignarinnar, og hefur þeim ekki tekist að sanna, að Ragnar Tómasson hafi tjáð þeim, að eignin væri yfirveðsett. Þar sem stefnendum hefur ekki tekist að sýna fram á, að stefndu hafi með röngum upplýsingum eða launung beitt forsvarsmenn Pólarhúss hf. svikum, verður ekki talið, að ógilda beri kaupsamninginn á grundvelli 30. gr. 1. nr. 7/1936.

Stefnendur halda því fram, að ógilda beri samninginn á grundvelli 31. gr. (nú 32. gr.) 1. nr. 7/1936, vegna þess að forsvarsmenn Pólarhúss hf. hafi undirritað samninginn á grundvelli bersýnilega rangra forsendna, og að stefndu hafi verið ljós viljaskortur seljenda. Þessar röngu forsendur hafi einkum falist í ranghugmyndum um, að Pólarhús hf. væri að missa eignina á nauðungaruppboði, og vanmati á möguleikum til að veðsetja eignina. Einnig hafi raunverð það, sem þeir fengu fyrir eignina, verið mun lægra en forsvarsmenn stefnda höfðu talið, og það hafi stefndu verið ljóst.

Pólarhús hf. hafði lengi reynt að selja fasteignina Vatnsstíg 11, en án árangurs. Forsvarsmenn Pólarhúss hf. lögðu á það mikið kapp að selja eignina fyrir 15. nóvember 1982, áður en veðskuldabréf í eigu Svans hf. yrðu eindöguð. Ekki er dregið í efa, að forsvarsmenn Pólarhúss hafi talið sig þurfa að fá 8.400.000 kr. fyrir eignina, og því hefur í sjálfu sér ekki verið mótmælt af hálfu stefndu, að þeir hafi vitað um þær verðhugmyndir. Þó verður að hafa það í huga, að tölulegur grundvöllur samningsins var að nokkru leyti kominn frá framkvæmdastjóra Pólarhúss hf.

Með hliðsjón af ofangreindu verður ekki talið, að efni samningsins, þar á meðal kaupverðið, hafi verið annað en það, sem forsvarsmenn Pólarhúss hf. máttu ætla, þegar þeir undirrituðu hann. Stefnendum hefur því ekki tekist að sýna fram á, að rangar forsendur eða mistök við ákvörðun kaupverðsins eigi að leiða til þess, að ógilda beri samninginn á grundvelli 31. gr. (nú 32. gr.) l. nr. 7/1936.

Stefndi Þorsteinn Steingrímsson rak fasteignasöluna Fasteignaþjónustuna, er kaupin voru gerð, en stefndi Ragnar Tómasson hdl., sem áður hafði átt fasteignasöluna, starfaði að ýmsum verkefnum í hennar þágu. Þar sem eignin hafði verið til sölu hjá Fasteignaþjónustunni og Þorsteinn Steingrímsson var annar kaupenda, tók 5. gr. þágildandi laga um fasteignasölu nr. 47/1938 til kaupsamnings Pólarhúss hf. og stefndu. Samkvæmt 12. gr. vörðuðu brot gegn lögnum sektum, nema þyngri hegning lægi við að lögum.

Pólarhús hf. hafði haft eignina til sölu á tveimur öðrum fasteignasölum um nokkurt skeið, en án árangurs. Við samningsgerðina áttu forsvarsmenn Pólarhúss hf. kost á utanaðkomandi lögmannsaðstoð, sem þeir virðast þó ekki hafa nýtt sér nema að litlu leyti.

Viðauki við 14. gr. kaupsamningsins tekur af tvímæli um það, að stefndu höfðu, áður en þeir tóku að sér að selja eignina, lýst yfir áhuga á að kaupa a. m. k. hluta hennar. Þótt ekki verði talið, að stefndu hafi sýnt góð vinnubrögð við samningsgerðina, hafa þeir ekki brotið gegn ákvæði 5. gr. l. nr. 47/1938. Þegar af þeirri ástæðu verður ógilding samningsins ekki byggð á þessari málástæðu stefnenda.

Af sömu ástæðum þykja ekki efni til að ógilda samninginn á grundvelli 32. gr. (nú 33. gr.) l. nr. 7/1936.

Þar sem ástæður til ógildingar kaupsamningsins þykja ekki koma til greina, verður ekki fallist á aðalkröfu stefnenda.

Stefnendur reisa fyrstu varakröfu sína um riftun á því, að vanskil stefndu á greiðslu kaupverðsins séu stórfelld og langvarandi.

Svo sem að framan greinir, verður að telja, að kaupverð eignarinnar hafi verið 6.256.915 kr. Þar af hafa stefndu greitt 4.701.520 kr. með yfirtöku veðskulda og 132.095 kr. með yfirtöku smáskulda samkvæmt kaupsamningnum. Einnig verður talið, að 1.023.300 kr. hafi verið greiddar með því, að seljendur fengu að halda fyrirframgreiddri húsaleigu frá Reykjavíkurborg, þótt hluti hennar væri framseldur stefndu. Stefndu hafa hins vegar ekki enn gefið út veðskuldabréf til fimm ára, að fjárhæð 400.000 kr. Sú fjárhæð þykir þó svo lítill hluti af heildarkaupverði eignarinnar, að sýkna ber stefndu af kröfu stefnenda um riftun.

Stefnendur kveða aðra varakröfu og þrautavarakröfu reistar á sams konar lagarökum og aðalkröfu. Stefnendur telja, að tjón sitt nemi mismuninum á, að greiðsluliðir samkvæmt kaupsamningi nái markaðsverði samkvæmt mati.

Með vísan til þess, sem áður hefur verið sagt um aðalkröfu stefnenda, þykja stefnendur ekki hafa sýnt fram á, að stefndu hafi orðið á mistök við samningsgerðina eða að þeir hafi af ásetningi gerst sekir um bótaskyldan eða saknæman verknað. Matsmenn mátu staðgreiðsluverð eignarinnar 5.382.000 kr. Jafnframt var það niðurstaða þeirra, að markaðsverð skuldaþréfa í B- og C-lið kaupsamningsins væri samtals 4.334.789 kr. Ef miðað er við það markaðsverð skuldabréfanna, lækkar raunverulegt staðgreiðsluverð eignarinnar um 766.731 kr., niður í 5.490.184 kr., sem er nokkru herra en staðgreiðsluverð samkvæmt matsgerð. Með hliðsjón af því og þar sem ekki hefur verið fallist á röksemdir stefnenda um liðinn fyrirframgreidd húsaleiga, verður ekki talið, að stefndu hafi tekist að sýna fram á, að kaupverð fasteignarinnar hafi verið óeðlilega lágt. Þegar af þeirri ástæðu verður ekki talið, að stefndu hafi haft óréttmætan fjárhagslegan ávinning af kaupunum, sem þeim beri að endurgreiða þrotabúi Pólarhúss hf. Með sömu rökum þykja stefnendur ekki hafa sýnt fram á, að þrotabúi Pólarhúss hf. eigi rétt á endurskoðun kaupverðsins.

Hluti af annarri varakröfu stefnenda er ætluð vanskil stefndu á greiðslu kaupverðsins, sem stefnendur hafa sundurliðað þannig:

Liðurinn tréverk samkvæmt viðaukasamningi	kr.	47.000
Ógreidd opinber gjöld starfsmanna samkvæmt viðaukasamningi	–	73.213
Óútgefið ógreitt skuldabréf með gjalddaga		
1. 2. 1984	–	400.000
20% vextir af skuldabréfi, 400.000 kr., frá 1. 2. 1983 til 1. 2. 1984	–	80.000
Samtals	kr.	600.213

Af hálfu stefndu hefur því verið haldið fram, að útgáfa og greiðsla skuldabréfsins tengdist uppgjöri vaxta, skatta og skyldna. Þar sem uppgjöri hafi verið hafnað af hálfu Pólarhúss hf. og ekki hafi verið gerð sérstök krafa af hálfu félagsins um uppgjör viðskipta aðila og greiðslu skuldabréfsins, beri að sýkna stefndu af öllum kröfum stefnenda.

Þar sem framangreindar kröfur stefnenda vegna ætlaðra vanskila stefndu eru hluti af annarri varakröfu þeirra og stefndu hafa auk þess sjálfir haft uppi skuldajafnaðarkröfur, sem lúta að uppgjöri vaxta, verða stefndu ekki

sýknaðir af kröfum stefnenda af þessum ástæðum, enda þykja rök hníga til þess, að rétt sé að leiða allan ágreining aðila vegna þessara lögskipta til lykta í málinu.

Skýrt er kveðið á um í viðaukasamningi aðila frá 15. nóvember 1982, að seljendur skuldbindi sig til að ljúka tréverki við íbúðirnar fjórar fyrir 47.000 kr. Stefndu hafa ekki mótmælt því, að þetta verk hafi verið unnið, og hefur ekki tekist að sýna fram á, að Pólarhús hf. hafi fengið greitt fyrir það. Verður krafa stefnenda samkvæmt þessum lið því tekin til greina.

Í sama viðaukasamningi tóku stefndu að sér að greiða persónulegar skuldir forsvarsmanna Pólarhúss hf. við Gjaldheimtuna í Reykjavík, að fjárhæð 73.213 kr. Stefndur telja, að stefndu hafi ekki efnt þessa samnings-skyldu. Af borgarsjóðsávísun, dagsettri 25. janúar 1983, að fjárhæð 73.213 kr., á dómskjali nr. 56 má ráða, að hluti af greiðslu Reykjavíkurborgar fyrir framleiguíbúðir hafi runnið til Gjaldheimtunnar í Reykjavík. Verður talið, að stefndu hafi þar með efnt þennan hluta viðaukasamningsins.

Stefndu hafa ekki enn gefið út skuldabréf til fimm ára, að fjárhæð 400.000 kr., sem þeir áttu að gefa út 1. febrúar 1983 og skyldi bera 20% árs-vesti frá þeim degi. Með bréfi 20. apríl 1983 skoruðu stefndu á stefndur að ganga til uppgjörs, og var útgáfa skuldabréfsins boðuð við lokauppgjör. Með bréfi Steingríms Steingrímssonar 26. apríl 1983 kom fram, að Pólarhús hf. teldi ekki tímabært að ganga til uppgjörs. Síðasti gjalddagi af skuldabréfi þessu hefði verið 1. febrúar 1988, og var því fjárhæð þess öll gjaldfallin, er mál þetta var höfðað.

Stefndu telja, að miða eigi skuld sína samkvæmt hinu óútgefna veð-skuldabréfi við markaðsverð þess á kaupsamningsdegi, 144.308 kr., samkvæmt niðurstöðu dómkvaddra matsmanna.

Telja verður, að stefndu beri að efna samninginn við Pólarhús hf. að þessu leyti, og verður því ekki fallist á þessa málsástæðu stefndu. Með hliðsjón af framangreindu þykir rétt að miða við, að fjárhæð hins óútgefna skuldabréfs hafi gjaldfallið eftir efni kaupsamningsins á fyrirhuguðum afborgunardögum.

Alls verða því kröfur stefnenda, að fjárhæð 447.000 kr., teknar til greina.

Stefndu hafa, sem fyrr segir, haft uppi í málinu skuldajafnaðarkröfu, að fjárhæð samtals 1.346.560 kr. Með vísan til 116. gr. 1. nr. 6/1978 má fallast á með stefndu, að þeir fái komið að skuldajafnaðarkröfu á hendur þrotabúi Pólarhúss hf.

Með vísan til fyrri rökstuðnings verður að telja, að stefndu séu á sama hátt og stefndur bundnir af kaupsamningi, sem þeir gerðu 15. nóvember 1982, og viðaukasamningi, dagsettum sama dag.

Stefndu telja, að greiðsluliðurinn fyrirframgreidd húsaleiga hafi verið vanáætlaður. Þótt lauslegir útreikningar Jóns Arngrímssonar hafi verið lagðir til grundvallar ákvörðun þessa greiðsluliðar, verður að líta svo á, að fjárhæð hans hafi verið samkomulagsatriði fremur en hún hafi byggst á nákvæmum útreikningum aðila. Þar sem stefndu voru aðalhöfundar samningsins, þykja ekki efni til að taka til greina kröfu stefndu, sem byggð er á endurskoðun á þessum greiðslulið.

Varðandi kostnað stefndu við að fullgera fjórar íbúðir verður að líta til þess, að stefndu voru aðalhöfundar viðbótarsamningsins. Telja verður, að í afsali Pólarhúss hf. á fyrirframgreiðslu frá Reykjavíkurborg, að fjárhæð 550.000 kr., hafi falist fullnaðargreiðsla til stefndu á kostnaði við frágang íbúðanna.

Stefnendur hafa ekki mótmælt tölulega skuldajafnaðarkröfu stefndu vegna áfallinna vaxta af veðskuldum fyrir 15. nóvember 1982, og þykir rétt, að sú krafa stefndu, að fjárhæð 125.018 kr., komi til skuldajafnaðar kröfum stefnenda.

Stefndu þykja hafa sýnt fram á með bréfi Svans hf. á dómskjali nr. 50 og yfirlýsingu Jóns Arngrímssonar á dómskjali nr. 63, að þeir hafi greitt Svani hf. andvirði tveggja víxla, sem Pólarhús hf. skuldaði Svani hf. Víxla þessa, sem voru samtals að fjárhæð 52.430 kr., greiddu stefndu með víxli, að fjárhæð 100.000 kr., á gjalddaga 1. september 1983. Þykir rétt, að sú fjárhæð komi til skuldajafnaðar kröfum stefnenda.

Stefndu hafa krafist vaxta af skuldajafnaðarkröfu sinni, annars vegar af 125.018 kr. frá 15. nóvember 1982 og hins vegar af 100.000 kr. frá 1. september 1983. Nánari grein hafa þeir ekki gert fyrir þessari vaxtakröfu og vaxtafótar ekki getið.

Rétt þykir eftir atvikum, að skuldajafnaðarkrafa stefndu, að fjárhæð 125.018 kr., vegna uppgjors vaxta komi til frádráttar kröfum stefnenda miðað við 1. febrúar 1983, þannig, að höfuðstóll kröfu stefnenda lækki úr 447.000 kr. í 321.982 kr. Rétt þykir, að stefndu greiði 20% ársvexti af þeirri fjárhæð frá 1. febrúar 1983 til 1. september 1983. Frá þeim degi lækki höfuðstóllinn um 100.000 kr., í 221.982 kr. Þá fjárhæð greiði stefndu stefnendum ásamt 20% ársvöxtum, þannig, að fimmti hluti höfuðstólsins ásamt áföllnum samningsvöxtum gjaldfalli 1. febrúar 1984 og síðan fimmti hluti höfuðstólsins árlega til 1988. Af hinum gjaldföllnu fjárhæðum greiðist síðan dráttarvextir, eins og í dómsorði greinir. Rétt þykir, að áfallnir dráttarvextir frá 1. febrúar 1985 bætist við höfuðstól kröfunnar á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 1. febrúar 1986.

Með hliðsjón af frávísunarþætti málsins og úrslitum þess þykir rétt, að hvorir aðila beri sinn kostnað af málinu.

Sigurður T. Magnússon, settur borgardómari, kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Ragnar Tómasson og Þorsteinn Steingrímsson, greiði in solidum stefnendum, Steingrími Steingrímssyni, Haraldi Steingrímssyni og Gilbert Sigurðssyni vegna þrotabús Pólarhúss hf., 221.981,40 kr. ásamt 19% dráttarvöxtum á ári af 100.459,46 kr. frá 1. febrúar 1983 til 1. febrúar 1984, en 3,75% mánaðarvöxtum af 180.373,02 kr. frá þeim degi til 1. mars 1985, 4% mánaðarvöxtum frá þeim degi til 1. júní 1985, 3,5% mánaðarvöxtum frá þeim degi til 1. september 1985, 3,75% mánaðarvöxtum frá þeim degi til 1. febrúar 1986, en af 251.407,26 kr. frá þeim degi til 1. mars 1986, 2,75% mánaðarvöxtum frá þeim degi til 1. apríl 1986, 2,25% mánaðarvöxtum frá þeim degi til 1. febrúar 1987, af 313.562,22 kr. frá þeim degi til 1. mars 1987, 2,5% mánaðarvöxtum frá þeim degi til 14. apríl 1987, en frá þeim degi dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla l. nr. 25/1987 af sömu fjárhæð til 1. febrúar 1988, en af kr. 366.837,90 frá þeim degi til greiðsludags. Áfallnir dráttarvextir frá 1. febrúar 1985 bætist við höfuðstól kröfunnar á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 1. febrúar 1986.

Þá greiði stefndu stefnendum 20% ársvexti af 321.981,40 kr. frá 1. febrúar 1983 til 1. september 1983, af 221.981,40 kr. frá þeim degi til 1. febrúar 1984, af 177.585,12 kr. frá þeim degi til 1. febrúar 1985, af 133.188,84 kr. frá þeim degi til 1. febrúar 1986, af 88.792,56 kr. frá þeim degi til 1. febrúar 1987, en af 44.396,28 kr. frá þeim degi til 1. febrúar 1988.

Málkostnaður fellur niður.

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