

Fimmtudaginn 23. október 1997.

Nr. 427/1996.

Rannveig Sveinsdóttir

(Kristján Stefánsson hrl.)

gegn

Kaupþingi hf.

(Sigurður G. Guðjónsson hrl.) og

Landsbanka Íslands

(Reinhold Kristjánsson hrl.)

Kaupsamningur. Fasteign. Riftun. Ógilding samnings. Viðskeyting. Skuldajöfnuður.

Dómur Hæstaréttar.

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

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 25. nóvember 1996. Hún krefst þess, að stefndu verði dæmdir óskipt til að greiða 4.273.544 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 1.502.550 krónum frá 1. apríl 1993 til 11. nóvember sama árs, af 2.502.550 krónum frá þeim degi til 15. janúar 1994, en af 4.273.544 krónum frá þeim degi til greiðsludags. Hún krefst einnig málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi Kaupþing hf. krefst staðfestingar héraðsdóms, en til vara, að kröfur áfrýjanda verði lækkaðar. Hann krefst einnig málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Stefndi Landsbanki Íslands krefst staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

I.

Svo sem greinir í héraðsdómi, keypti áfrýjandi efri hæð fasteignarinnar nr. 24 við Baughús í Reykjavík af stefndu með kaupsamningi 1. apríl 1993. Greiddi hún þann dag 1.502.550 krónur upp í kaupverðið með húsbréfum. Vegna vanefnda kaupandans á umsamningi greiðslu 1. maí 1993 riftu seljendur kaupnum með yfirlýsingu 2. júlí sama árs. Var yfirlýsingunni þinglýst á eignina 20. júlí 1993, og 11. nóvember sama árs var hún birt áfrýjanda. Með dómi Hæsta-

réttar 29. apríl 1994 var tekin til greina krafa stefndu um heimild til að láta bera áfrýjanda út úr húsnæðinu með beinni aðfarargerð. Munu stefndu hafa fengið umráð þess í desember sama árs.

Í málinu leitar áfrýjandi eftir greiðslum til uppgjörs á viðskiptum málsaðila. Krefst hún í fyrsta lagi endurgreiðslu á 1.502.550 krónum. Í annan stað krefst hún 1.770.994 króna, sem hafi verið kostnaður vegna nauðsynlegra framkvæmda á eigninni, meðan hún hafði umráð hennar. Í þriðja lagi er krafist skaðabóta vegna riftunarinnar, að fjárhæð 1.000.000 krónur.

II.

Í héraðsdómi er rakið ákvæði í kaupsamningi málsaðila, sem felur í sér samþykki kaupanda við því, að kaupin gangi til baka, án þess að krafist verði endurgreiðslu á innborguðu fé, ef vanskil á greiðslum fari tveimur mánuðum fram yfir gjalddaga. Telur áfrýjandi, að með ákvæðinu séu seljendum veittar óvenjulegar og ósanngjarnar heimildir vegna vanefnda sinna. Beri af þeim sökum að víkja því til hliðar í skiptum málsaðila. Heldur hún meðal annars fram, að staða samningsaðila hafi ekki verið jöfn við kaupin. Stefndu sérhæfi sig í margs kyns viðskiptum, en hins vegar hafi áfrýjandi og sambúðarmaður hennar, sem kom fram fyrir hennar hönd við kaupin, mjög takmarkaða reynslu í viðskiptum sem þessum. Hafi verið erfitt fyrir þau við samningsgerðina að meta raunverulega merkingu þessa ákvæðis og auk þess lítið eða ekkert verið um það rætt milli aðilanna.

Stefndu vísa til þess, að ákvæði af þessum toga hafi lengi þekkt í samningum, þótt ekki séu þau algeng. Vegna fyrri viðskipta annars þeirra við félag, sem tengdist sambúðarmanni áfrýjanda, hafi verið tilefni til sérstakrar varfærni. Hafi ákvæðið haft þann tilgang að hvetja viðsemjandann til að efna samninginn, en jafnframt að forða stefndu frá tjóni, ef viðskiptin færu á verri veg. Áfrýjandi og sambúðarmaður hennar hafi átt frumkvæði að kaupunum og sóst eftir þeim og haft næga reynslu og þekkingu til að geta gætt hagsmuna sinna.

Stefndu buðu ekki umrædda fasteign til sölu á almennum markaði, heldur leitaði sambúðarmaður áfrýjanda fyrir hennar hönd eftir kaupunum fyrir atbeina nafngreinds fasteignasala. Hefur fasteigna-

salinn borið, að sambúðarmanninum hafi verið í mun, að samningur kæmist á um kaupin. Skýrði hann jafnframt frá því, að hið umdeilda ákvæði hefði borið á góma við samningsgerðina og umboðsmaður áfrýjanda samþykkt það. Þá hafi allur samningurinn verið lesinn upp við undirritun hans að áfrýjanda viðstaddri, og hafi hún ekki gert athugasemdir.

Engin atvik eru fram komin, sem rennt geta stoðum undir þá staðhæfingu, að áfrýjandi hafi við samningsgerðina ekki getað gert sér fulla grein fyrir mikilvægi nefnds ákvæðis um vanefndaheimildir stefndu. Er þá jafnframt litið til þess, að hún og sambúðarmaður hennar höfðu nokkra reynslu af viðskiptum á því sviði, sem hér um ræðir. Verður ekki fallist á með áfrýjanda, að ójafnræði hafi verið með samningsaðilum, sem eigi að leiða til þess, að ákvæðinu verði vikið til hliðar. Tilgangur stefndu með því var meðal annars að forða þeim frá tjóni, kæmi til riftunar. Svo sem rakið er í héraðsdómi, er í ljós leitt með matsgerð dómkvaddra manna, sem ekki hefur verið hnekkkt, að fasteignir lækkuðu almennt í verði, eftir að málsaðilar gerðu sinn samning. Fengu stefndu lægra verð fyrir fasteignina, er þeir seldu hana í annað sinn, eftir að hafa náð umráðum hennar úr höndum áfrýjanda. Er ekki heldur í ljós leitt, að atvik hafi að öðru leyti verið með þeim hætti, að tilefni sé til að víkja ákvæðinu til hliðar með stoð í 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa, sbr. 6. gr. laga nr. 11/1986. Er því hafnað kröfu áfrýjanda um endurgreiðslu á 1.502.550 krónum.

III.

Fasteignin, sem málið varðar, var enn í smíðum og óíbúðarhæf, er áfrýjandi keypti hana. Unnu hún og sambúðarmaður hennar að því að fullgera eignina. Fluttust þau inn í húsið síðla árs 1993, að því er ráðið verður. Krefur áfrýjandi stefndu um 1.770.994 krónur, sem nema kostnaði við þessar viðbætur samkvæmt mati dómkvadds manns.

Til stuðnings sýknukröfu sinni vísa stefndu til þess, að í kaupsamningnum hafi verið mælt fyrir um, að kaupin skyldu ganga til baka, ef vanskil á greiðslu kaupverðs stæðu í tvo mánuði. Kaupsamningi hafi því í raun verið slitið 1. júlí 1993, án þess að stefndu hafi þurft að tilkynna það sérstaklega. Auk þess hafi yfirlýsingu um

riftun verið þinglýst á eignina litlu síðar. Áfrýjandi hafi þannig verið grandsöm um heimildarskort sinn allan þann tíma, er framkvæmdir hennar á eigninni stóðu yfir, og eigi hún því ekki kröfu til neins endurgjalds fyrir framlag sitt. Jafnvel þótt hún teldist eiga einhvern rétt til að fá þetta framlag sitt bætt, geti það ekki orðið eftir annarri viðmiðun en þeirri, hvort viðbæturnar nýttust stefndu. Hafa stefndu lagt fram mat dómkvaddra manna, sem telja, að framkvæmdir áfrýjanda hafi aukið söluverðmæti eignarinnar um allt að 850.000 krónum. Hefur því mati ekki verið hnekktt.

Ekki verður fallist á, að áfrýjandi geti átt rétt til bóta vegna framkvæmda, sem sannanlega var unnið að, eftir að henni mátti vera kunnugt um riftun af hendi stefndu vegna þinglýsingar yfirlýsingar þeirra um það efni. Í málinu nýtur ekki glöggra heimilda um það, hvenær áfrýjandi vann að umræddum viðbótum á eigninni. Stefndu mátti þó vera ljóst, að áfrýjandi ynni að því að fullgera eignina í kjölfar afhendingar hennar, en beindu samt engri tilkynningu til áfrýjanda um, að þeir hygðust ekki bæta kostnað af því. Stóð það því stefndu nær að afla sér sönnunar um stöðu framkvæmdanna, þegar riftun hafði verið lýst yfir. Stefndu hafa ekki lagt fram nein gögn um framvindu verksins frá fyrri tíma en 9. nóvember 1993, þegar maður á vegum þeirra skoðaði húseignina. Í yfirlýsingu frá honum kemur fram, að þá hafi málun íbúðarinnar verið nánast lokið og hún tilbúin undir tréverk að undanskildum frágangi á þaki. Af fyrrnefndri matsgerð um kostnað áfrýjanda af endurbótum á eigninni má ráða, að á þessu stigi hafi því sem næst 3/5 hlutar kostnaðarins verið fallnir til. Samkvæmt almennum sjónarmiðum um réttarstöðu aðila vegna viðskeytingar getur þó áfrýjandi ekki átt rétt til að fá bætt það hlutfall af kostnaði sínum, heldur aðeins sama hlutfall af þeirri verðmætisaukningu, sem stefndu nutu af framkvæmdum hennar. Leggja verður til grundvallar niðurstöðu matsgerðar um, að sú aukning á verðmætinu hafi í heild numið 850.000 krónum, og á því áfrýjandi rétt á bótum úr hendi stefndu sem svarar 3/5 hlutum af þeirri fjárhæð eða 510.000 krónum.

IV.

Stefndu reisa sýknukröfu sína jafnframt á því, að vegna vanefnda áfrýjanda og riftunar kaupanna hafi þeir orðið fyrir margvíslegum

kostnaði, sem nemi samtals 2.237.381 krónu. Verði niðurstaða málsins sú, að áfrýjandi teljist eiga einhvern rétt til greiðslu úr þeirra hendi, sé þess krafist, að útgjöld þeirra verði látin mæta þeirri kröfu áfrýjanda. Hið sama eigi einnig við vegna beins tjóns þeirra af því að þurfa að selja öðrum eignina síðar, eftir að fasteignir höfðu almennt lækkað í verði. Hafa þeir lagt fram útreikning, sem sýnir, að í síðari sölusamningi hafi eignin selst fyrir 1.548.118 krónum lægra verð en í kaupum áfrýjanda. Hafi þá kaupverð í báðum samningunum verið fært til verðlags 1. apríl 1993.

Í málinu liggur fyrir mat dómkvaddra manna um, að hæfilegt endurgjald fyrir afnot eignarinnar þann tíma, sem áfrýjandi hafði umráð hennar, sé 400.000 krónur. Hefur því mati ekki verið hnekkt, og verður fallist á þá kröfu stefndu. Meðal annarra kostnaðarliða, sem stefndu halda fram, eru vextir af áhvílandi veðskuldum, fasteignagjöld og kostnaður af hitun húsnæðisins á tímabilinu, sem áfrýjandi hafði umráð þess, svo og kostnaður af þinglýsingu yfirlýsingar um riftun og þóknun vegna síðari sölu eignarinnar. Nema þessir liðir, sem styðjast við fram lögð gögn í málinu, samtals 743.803,40 krónum, og verður fallist á þá. Þegar af þessum sökum eiga stefndu hærri gagnkröfu á hendur áfrýjanda en nemur kröfu hennar vegna endurbóta á húsinu, sem fallist var á samkvæmt framansögðu.

V.

Skaðabótakrafa áfrýjanda vegna riftunar stefndu á kaupunum er órökstudd, bæði að því er varðar bótagrundvöll og fjárhæðir. Verður henni þegar af þeirri ástæðu hafnað.

Samkvæmt öllu framansögðu verður fallist á kröfu stefndu um sýknu, en við munnlegan flutning málsins fyrir Hæstarétti var lýst yfir því, að frekari kröfur yrðu ekki hafðar uppi gegn áfrýjanda vegna viðskipta þeirra, ef krafa stefndu um sýknu yrði tekin til greina. Verður niðurstaða héraðsdóms því staðfest, en rétt þykir, að hver málsaðila beri sinn kostnað af málinu fyrir Hæstarétti.

D ó m s o r ð:

Héraðsdómur skal vera óraskaður.

Málskostnaður fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 31. október 1996.

Mál þetta, sem dómtekið var 21. okt. sl., var höfðað með stefnu, áritaðri um birtingu 25. janúar 1996.

Stefnandi er Rannveig Sveinsdóttir, kt. 140165-4769, Aragerði 20, Vogum.

Stefndu eru Kaupþing hf., kt. 560882-0419, og Landsbanki Íslands, kt. 710169-3819.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að stefndu verði dæmdir til að greiða 4.273.544 kr. in solidum með hæstu lögleyfðu dráttarvöxtum af 1.502.550 kr. frá 1. apríl 1991 til 11. nóvember 1993, af 2.502.550 kr. frá 11. nóvember til 15. janúar 1994, en af 4.273.544 kr. frá þeim degi til greiðsludags, og að stefndu verði dæmdir til að greiða stefnanda málskostnað [...].

Dómkröfur stefnda Kaupþings hf. eru aðallega að verða sýknaður af kröfum stefnanda og stefnandi dæmd til að greiða stefnda málskostnað samkvæmt mati dómsins, til vara, að kröfur stefnanda verði stórlega lækkaðar og stefnandi dæmd til að greiða stefnda málskostnað samkvæmt mati dómsins.

Dómkröfur stefnda Landsbanka Íslands eru aðallega, að stefndi verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda. Þá er krafist málskostnaðar úr hendi stefnanda að mati réttarins [...]. Til vara er þess krafist, að kröfur stefnanda verði stórlega lækkaðar og stefnandi dæmd til þess að greiða stefnda málskostnað samkvæmt mati réttarins.[...]

Málavextir.

Í janúar 1993 gerði stefnandi stefndu kautilboð í efri hæð fasteignarinnar Baughúsa 24 í Reykjavík. Eign þessa höfðu stefndu eignast á nauðungaruppboði, sem fram fór 9. desember 1992. Þá er stefnandi gerði stefndu tilboð í eignina, höfðu stefndu ekki eignina í sölu. Tilboð stefnanda var samþykkt, en ekki varð af kaupum.

29. mars 1993 fengu stefndu eignarheimild fyrir eigninni, og 1. apríl 1993 gerðu aðilar með sér samning um kaup stefnanda á eigninni. Kaupin voru gerð á fasteignasölunni Eignasölunni, Ingólfsstræti 8, Reykjavík.

Stefnandi skyldi greiða fyrir eignina með eftirfarandi hætti:

- | | |
|---|---------------|
| 1. Við undirskrift kaupsamnings með framseldum húsbréfum, 4. fl. '92, nafnverð 1.500.000 kr., uppreikn. verð án affalla 6. 1. '93 | kr. 1.502.550 |
| 2. Hinn 1. maí nk. greitt í peningum | – 300.000 |
| 3. Hinn 1. maí nk. með framseldum húsbréfum miðað við staðgreiðsluverð á greiðsludegi (kaupandi ber afföll) | – 1.565.336 |

4. Kaupandi tekur að sér greiðslu eftirtalinna áhvílandi veðskulda: I. veðr. skuld við Byggsj. ríkisins, útg.		
6. 12. '90, upphaflega 2.306.000 kr., 4 gr. á ári, fyrsta greiðsla kaupanda 1. 5. '93, vextir 4,9%, 151 gr. eftir, að		
eftirst. auk áfallinnar vísitöluhækkunar á söludegi		2.550.915
I. veðr. skuld við Byggsj. ríkisins, útg. 7. 3. '91, upphaflega 2.373.000 kr., 4 gr. á ári, fyrsta greiðsla kaupanda 1. 5. '93, vextir 4,9%, 152 gr. eftir, að eftirst. auk áfallinnar vísitöluhækkunar á söludegi		
		– 2.581.199
Samtals		<u>kr. 8.500.000</u>

Eignin var afhent við undirskrift kaupsamningsins, og skyldi stefnandi greiða af eigninni skatta og skyldur miðað við afhendingardag svo og vexti yfirtekinna áhvílandi veðskulda. Afsal skyldi gefið út, er kaupandi hefði innt kaupverðið af hendi að fullu. Í kaupsamningi er m. a. svofellt ákvæði:

„Ef vanskil verða á greiðslum samkv. grl. 2 og 3 hér að framan, greiðir kaupandi lögmæta dráttarvexti. Þá samþykkir kaupandi einnig að láta kaup þessi ganga til baka án þess að krefjast endurgreiðslu af innborguðu fé, ef vanskil á framangreindum greiðslum fara tvo mánuði fram yfir framangr. gjalddaga.“

Einnig er ákvæði um það, að þurfi kaupandi að veðsetja eignina, áður en hún fær afsal fyrir henni, muni seljendur veita henni veðleyfi fyrir allt að 500.000 kr., vísitölutryggt.

Ekki innti stefnandi af hendi greiðslur þær, sem greiða átti 1. maí 1993.

Hinn 20. júlí 1993 létu stefndu þinglýsa á eignina yfirlýsingu um riftun, dags. 2. júlí 1993, en að sögn stefndu hafði þeim ekki tekist að hafa uppi á stefnanda. Hinn 11. nóvember var stefnanda birt yfirlýsing um riftun. Að sögn stefnanda var þetta gert fyrirvaralaust. Hinn 18. nóvember 1993 var riftuninni mótmælt með bréfi lögmanns stefnanda.

Hinn 14. febrúar 1994 kröfðust stefndu útburðar stefnanda úr Baughúsum 24. Með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur 25. mars 1994 var útburðar-kröfunni hafnað. Með dómi Hæstaréttar 29. apríl 1994 var útburður heimilaður.

Með kaupsamningi, dags. 27. febrúar 1995, seldi Kaupþing hf. eign þá, sem mál þetta er af risið. Umsamið kaupverð var 8.463.081 kr. og greiðslutilhögun þannig, að kaupendur tóku á sig skuldir, samtals að fjárhæð 5.220.607 kr., og seljandi keypti íbúð kaupenda í húsinu nr. 32 við Dvergahamra í Reykjavík á 3.242.474 kr.

Hinn 17. febrúar 1995 var Sæbjörn Kristjánsson byggingatæknifræðingur dómkvaddur til þess að meta til fjár framkvæmdir stefnanda við eignina

Baughús 24, bæði í sameign og séreign. Með matsgjörð, dags. 24. júní 1995, skilaði matsmaður því mati sínu, að framkvæmdir í séreign næmu 1.135.700 kr. og hluti stefnanda í framkvæmdum við sameign 635.294 kr., samtals 1.770.994 kr. Inni í fjárhæð þessari er vsk. á efni og vinnu, sem ekki er unnin á byggingarstað. Vinna á byggingarstað er metin án vsk.

Hinn 24. maí 1996 voru þeir Dan Valgarð S. Wium og Jón Guðmundsson, löggiltir fasteignasalar, dómkvaddir til þess að meta líklegt söluverð eignarinnar miðað við þáverandi ástand hennar og jafnframt að láta í té álit á því, hver hafi verið almenn verðþróun í söluverði íbúðarhúsnæðis á svipuðum eignum og Baughúsum 24, efri hæð, frá 1. apríl 1993. Matsmenn töldu líklegt söluverð eignarinnar miðað við þáverandi ástand hennar 8.300.000 kr. með almennum greiðsluskilmálum. Matsmenn töldu, að þrátt fyrir það að verðlækkun á fasteignum hefði numið 10–20% á tveimur síðustu árum, hefðu eignir sambærilegar og hin metna eign ekki lækkað í verði frá 1. apríl 1993 til 1. mars 1995 nema um 5%, þar sem eignin falli vel að húsbrefakerfinu. Í matsgerð, dags. 5. sept. 1996, töldu þessir matsmenn, að framkvæmdir stefnanda á eigninni hefðu aukið söluverðmæti eignarinnar allt að 850.000 kr., og hefði söluverð eignarinnar því verið 7.450.000 kr., hefði ekki komið til framkvæmda stefnanda, sem tilgreindar eru í matsgerð Sæbjörns Kristjánssonar. Sömu matsmenn mátu hæfilegt endurgjald fyrir afnot eignarinnar tímabilið 1. apríl 1993 til 8. desember 1994 400.000 kr.

Með málsókn þessari krefur stefnandi um endurgreiðslu á því, sem stefnandi greiddi við undirritun kaupsamnings, endurgjald fyrir viðskeytingu og vinnu, sem lögð hefur verið í eignina, og skaðabætur.

Málsástæður og lagarök stefnanda.

Krafa stefnanda er þrífætt, þ. e. krafa um endurgreiðslu á 1.502.550 kr., sem er sú greiðsla, er stefnandi innti af hendi við undirritun kaupsamnings, greiðslu fyrir viðskeytingu sína á eigninni, 1.770.994 kr. samkvæmt mati dómkvadds matsmanns, og auk þess skaðabóta 1.000.000 kr.

Kröfu um endurgreiðslu þess, sem þegar hefur verið greitt, reisir stefnandi á þeirri meginreglu kröfuréttar, að við riftun eigi hvor aðili rétt á að fá til baka þá greiðslu, sem hann hefur innt af hendi.

Stefnandi styðst einnig við þá meginreglu kröfu- og kauparéttar, að niðurstaða riftunar eigi að vera sem líkust því, að samningurinn hafi aldrei verið gerður, en ekki sú, að annar aðilinn auðgisti stórlega. Þetta leiði til þess, að stefnandi eigi kröfu til endurheimtu greiðslu sinnar, ekki síst þar sem um peningagreiðslu sé að ræða og hún því auðgreidd til baka. Þessi meginregla komi skýrt fram í 57. gr. kaupalaga nr. 39/1922, og ekkert afsaki, að stefndu fari gegn svo skýru lagaboði.

Stefnandi telur, að tilvitnað ákvæði samningsins, er heimili stefndu að láta kaupin ganga til baka án endurgreiðslu, bindi stefnanda ekki, þar sem ákvæðið sé bersýnilega ósanngjarnt og stangist á við ákvæði 36. gr. samningalaga nr. 7/1936. Það geti einfaldlega ekki talist sanngjarnt, að annar aðilinn hafi svo rúmar vanefndaheimildir, að vanefndir gagnaðila verði beinlínis ákjósanlegar, en 36. gr. samningalaga sé m. a. stefnt gegn slíkum samningsákvæðum, sbr. ummæli í greinargerð. Þá megi einnig benda á, að umrætt ákvæði í samningnum sé sett inn af hálfu stefndu, sem séu stórar peningastofnanir með lögfræðinga á sínum snærum og sérhæfi sig í slíkum samningum. Ákvæði þetta hafi fyrst komið fram í tilbúnum kaupsamningi, en aldrei við samningsgerð aðila. Sé því augljóst, að staða aðila sé ekki jöfn, sbr. 36. gr. laga nr. 7/1936.

Kröfu um endurgjald fyrir viðskeytingu sína á Baughúsum 24 reisir stefnandi á því, að við riftun eigi stefndi eingöngu rétt til að fá til baka þá eign, sem kaupsamningur fjallaði um. Staða hans eigi hvorki að vera betri né verri. Rétt eins og sá, sem rifti, eigi rétt á bótum, ef sú greiðsla, sem hann fær til baka, er lakari en sú, sem hann lét af hendi, eigi sá, sem riftir, að endurgjalda riftunarpóla það, sem hann hafi lagt í til að bæta eignina, ef sú greiðsla, sem hann fær til baka, er töluvert verðmætari en sú, sem hann lét af hendi í upphafi. Viðskeyting stefnanda við eignina hafi öll verið nauðsynleg til þess að gera íbúðina nýtanlega, en auk þess hafi verið unnið við framkvæmdir á lóð.

Stefndu hafi aldrei fengið riftunarheimild sína staðfesta með dómi né nokkurn tímann boðið eða samþykkt uppgjör vegna hinnar einhliða riftunar, sem stefndu beittu stefnanda.

Endurgjaldskrafa stefnanda er miðuð við mat dómkvadds matsmanns.

Kröfu um skaðabætur reisir stefnandi á því, að stefndu hafi með óbilgjörnum og ólögmætum hætti tekið undir sig viðskeytingu stefnanda á Baughúsum 24. Þá hafi stefndu rift samningi einhliða með ólögmætum hætti og meinað stefnanda að inna kaupsamning in natura og byggt stefnanda út af eigninni.

Þessi háttur stefndu hafi valdið stefnanda tjóni, sem hún eigi rétt á að fá bætt.

Kröfu stefnanda um 1.000.000 kr. í skaðabætur sé mjög í hóf stillt, þegar litið sé til þess, að stefndu séu auðugar peningastofnanir, og þess óhagræðis og tjóns, sem stefnandi mátti þola.

Stefnandi vísar um kröfur sínar til löggjfnunar frá ákvæðum kaupalaga nr. 39/1922, sérstaklega 57. gr., og ákvæðum samningalaga nr. 7/1936, sérstaklega 36. gr., og almennum reglum skaðabótaréttar.

Málsástæður og rökstuðningur stefnda Kaupþings hf.

Af hálfu stefnda Kaupþings hf. er því haldið fram, að eignin Baughús 24 hafi ekki verið til sölumeðferðar hjá fasteignasölnunni Eignasölnunni hf., þegar kauptilboð barst í eignina 6. janúar 1992, og raunar hafi stefndu aldrei sett eignina í sölu hjá Eignasölnunni hf. Það hafi verið ákvörðun stefnanda að leita til Eignasölnunnar hf. Allur skjalafrágangur vegna sölnunnar hafi verið unninn af hálfu fasteignasölnunnar. Ákvæði um, að kaup gengju til baka, án þess að krafist yrði endurgreiðslu á innborguðu fé, hafi verið vandlega rætt við kaupin og það rækilega tekið fram, að þetta væru forsendur sölnunnar af hálfu stefnda. Það sé meginregla samningaréttar, að aðilum sé frjálst að skipa málum á þann veg, sem þeir koma sér saman um. Stefndandi, sem hafi verið þaukunnug fasteignakaupum og m. a. stofnað og rekið ásamt manni sínum fyrirtæki um kaup og sölu fasteigna, hafi samþykkt ákvæðið. Af hálfu stefndu hafi síður en svo verið beitt einhverjum þrýstingi til þess að fá stefnanda til að fallast á kaupin.

Þá styður stefndi Kaupþing sýknukröfu sína því, að það tjón, sem hann hafi orðið fyrir vegna riftunarinnar, sé meira en sú greiðsla, sem stefndandi innti af hendi samkvæmt kaupsamningnum. Frá þeim tíma, sem kaupsamningur var gerður og þar til stefndu fengu umráð eignarinnar á nýjan leik, hafi fasteignir lækkað í verði. Það og lekaskemmdir á eigninni, sem urðu á þeim tíma, sem eignin var í umráðum stefnanda, hafi greinilega lækkað söluverð eignarinnar verulega. Endanlegt söluverð, eftir að riftun fór fram, sé því umtalsvert lægra en það verð, sem stefndu gátu fengið fyrir eignina á þeim tíma, sem gengið var til samninga við stefnanda. Stefndu hafi engan arð fengið af eigninni á þeim tíma, sem hún var í umráðum stefnanda. Stefndu hafi þurft að greiða fasteignasala verulegar fjárhæðir í sölulaun, og auk þess hafi stefndi haft kostnað af því að fylgjast með eigninni og reyna að varna því, að hún skemmdist frekar. Þá hafi stefndu greitt ýmis gjöld af fasteigninni, svo sem fasteignagjöld, hitakostnað, skipulagsgjald auk matskostnaðar og lögfræðikostnaðar. Samkvæmt útreikningi sé tap vegna riftunar 3.785.499 kr., og sé þá miðað við, að beinn útlagður kostnaður vegna eignarinnar sé 1.316.407 kr. að frádregnum afborgunum, 79.026 kr. Stefndandi hafi haft umráð eignarinnar frá 1. apríl 1993 til 8. desember 1994, rúmlega 20 mánuði. Stefndandi hafi enga leigu greitt á þessu tímabili, og gera stefndu kröfu til þess, að ógreidd leiga, að fjárhæð 50.000 kr. $\times$ 20 eða 1.000.000 kr., komi til lækkunar stefnukröfu. Endanleg verðlækkun við síðari sölu eignarinnar nemi 1.548.118 kr., ef bornir séu saman kaupsamningar og reiknaðir til núvirðis (staðgreiðsluvirðis) miðað við 1. apríl 1993. Að því er varðar peningagreiðslur, sé gerð 10% ávöxtunarkrafa, sem hafi verið al-

geng ávöxtunarkrafa fasteignaveðsbréfa á þessum tíma. Skuldabréf, sem voru yfirtekin vegna kaupanna, séu núvirt miðað við lánskjaravísitölu febrúarmánaðar 1995, sem var 3396, og lánskjaravísitölu aprílmánaðar 1993, sem var 3200, auk 4,9% vaxta.

Því er mótmælt, að riftun hafi verið ákjósanlegur kostur fyrir stefndu. Ákjósanlegast fyrir stefndu hafi verið, að stefnandi stæði við samninginn, og hafi stefnanda verið veitt verulegt svigrúm til þess. Því er mótmælt, að vanefndaákvæðið hafi komið fram í tilbúnum kaupsamningi, en aldrei við samningsgerð aðila. Stefndu hafi ekki útbúið umræddan kaupsamning og séu ekki með lögfræðinga í sinni þjónustu, sem sérhæfi sig í kaupsamningum um fasteignir, heldur leiti stefndu aðstoðar fasteignasala við sölu og frágang fasteigna, sem stefndu þurfi að leysa til sín á uppboðum. Kaupsamningurinn hafi verið útbúinn af Eignasölunni hf., sem stefnandi hafi leitað til og látið gera tilboð fyrir sig í eignina. Ákvæði um óafturkræfar greiðslur hafi verið kynnt Eignasölunni hf. og stefnanda fyrir samningsgerðina og hafi legið fyrir við undirritun samningsins. Með þessu hafi verið ætlunin að hvetja stefnanda til þess að standa við samninginn, flýta fyrir uppgjöri vegna hugsanlegrar riftunar og tryggja stefndu fyrir þeirri áhættu og tjóni, sem óhjákvæmilega hljóstist af riftun kaupa. Það kauptilboð, sem stefnandi vísi til, frá 6. janúar, hafi ekkert gildi í þessu máli, enda hafi stefnandi ekki getað staðið við það.

Kröfu stefnanda um endurgjald fyrir viðskeytingu sína er sérstaklega mótmælt. Það sé meginregla, að ekki sé unnt að gera kröfu um greiðslu vegna viðskeytingar, ef sá, sem stendur að viðskeytingunni, er grandsamur. Þær framkvæmdir, sem stefnandi vann á eigninni, hafi verið gerðar án alls samráðs við stefndu. Stefnandi hafi verið að vinna að framkvæmdum á eigninni á sama tíma og hún var í vanskilum með greiðslur samkvæmt kaupsamningi. Vanefndir og afleiðingar þeirra hafi verið sérstaklega ræddar við gerð kaupsamnings og því full ástæða fyrir stefnanda að fara ekki af stað með framkvæmdir nema með vitund og vilja stefndu.

Það sé í raun óviðunandi, að stefnandi geti vanefnt kaupsamning og ráðist á sama tíma í framkvæmdir á eign án vitundar og samráðs við stefndu og geri síðan háar fjárkröfur á grundvelli þeirra framkvæmda. Á þeim tíma, sem stefnandi hafi haft umráð eignarinnar, hafi verið brýnt að ráðast í framkvæmdir á þaki eignarinnar til þess að forða eigninni frá skemmdum. Stefnandi hafi látið það ógert, og hafi það haft áhrif á verð eignarinnar til lækkunar, enda sé í matsgerð vísað til þess, að lekaskemmdir séu á eigninni.

Engin verðaukning hafi orðið á þeim tíma, sem eignin var í umráðum stefnanda. Stefndu hafi óskað eftir mati á eigninni í kjölfar þess, að þeir

fengu umráð eignarinnar á nýjan leik. Niðurstaða dómkvaddra matsmanna hafi verið sú, að eignin hafi lækkað í verði. Krafa um bætur vegna viðskeytingar hljóti að miðast við þá aukningu á verðmæti fasteignarinnar, sem viðskeytingin hafi haft í för með sér. Niðurstaða dómkvaddra matsmanna sé sú, að ekki sé um verðmætaaukningu að ræða, heldur verðlækkun.

Það sé ekki formskilyrði fyrir riftun, að hún sé staðfest með dómi. Með dómi Hæstaréttar í útburðarmáli stefndu á hendur stefnanda hafi krafa stefndu verið tekin til greina á grundvelli þess, að vanefndir væru verulegar. Skilyrði riftunar um verulegar vanefndir hafi því verið fullnægt, og fengist hafi staðfest með dómi, að um verulegar vanefndir hafi verið að ræða. Áhrif riftunar hafi verið umsamin í kaupsamningi aðila. Stefndu hafi lýst yfir því, að þeir myndu greiða stefnanda þá verðmætaaukningu, sem umræddar framkvæmdir hefðu haft í för með sér, þegar eignin yrði seld að nýju. Þar sem ekki hafi verið um neina verðmætaaukningu að ræða, hafi ekkert tilefni verið til neins uppgjörs umfram það, sem umsamið var.

Matsgerð stefnanda er mótmælt sem þýðingarlausri, auk þess sem hún sé gerð tæpu hálfu ári eftir, að beiðni barst um hana. Í lið 6 í matsgerð sé um að ræða mat á sólbekkjum, sem ekki voru settir upp af stefnanda. Því er sérstaklega mótmælt, að matsfjárhæð skuli innihalda virðisaukaskatt. Engir reikningar séu lagðir fram vegna framkvæmdanna, sem tiltaki virðisaukaskatt, og engin gögn, sem sýni fram á, að virðisaukaskattur hafi verið greiddur.

Kröfu stefnanda um skaðabætur er mótmælt sem rangri og órökstuddri.

Varakrafa stefnda Kaupþings hf. er á því reist, að ef fallist verði á endurgjaldskröfu stefnanda, komi til lækkunar það tjón, sem stefndu hafi orðið fyrir vegna kaupanna. Vísað er til almennra skaðabótasjónarmiða til stuðnings kröfu þessa stefnda. Hér sé um að ræða þá verðlækkun, sem varð á eigninni, ógreidda leigu stefnanda þann tíma, sem stefnandi dvaldist á eigninni, fasteignagjöld, hitakostnað, skipulagsgjald, málskostnað vegna útburðarmáls, sölukostnað til fasteignasala, kostnað við matsgerð dómkvaddra matsmanna, kostnað vegna umsýslu og umsjónar eignarinnar, vaxtatap vegna þess dráttar, sem stefnandi hafi valdið vegna vanefnda, dráttarvexti vegna útlagðs kostnaðar svo og málskostnað. Alls nemi þessar fjárhæðir 3.785.499 kr., samanber fram lagða sundurliðun. Þessi tala verði enn hærri, þegar litið sé til vaxtataps og ógreidds lögfræðikostnaðar.

Um lagarök er vísað til 1. gr. kaupalaga nr. 39/1922 og 1. gr. samningalaga nr. 7/1936 svo og meginreglu samningaréttarins um samningsfrelsi. Þá er vísað til lagasjónarmiða um viðskeytingu og smíði, einkum að því er varðar grandsemi og verðaukningu. Jafnframt er vísað til laga um fjölbýlishús nr.

59/1976 um samráð við framkvæmdir á eign, einkum 10. gr., sbr. nú lög nr. 26/1994. Um lögmæti riftunar er vísað til 28. gr. kaupalaga. Til stuðnings riftunarkröfunni er vísað til almennra skaðabótasjónarmiða um vanefndaafleiðingar.

Málskostnaðarkrafa er studd með vísan til XXI. kafla laga nr. 91/1991. Krafa stefnda Kaupþings um virðisaukaskatt á málflutningsþóknun er reist á lögum nr. 50/1988, þar sem lögmönnum er gert að innheimta virðisaukaskatt af þjónustu sinni. Stefndi Kaupþing hf. sé ekki virðisaukaskattsskyldur, og beri honum því nauðsyn til að fá dóm fyrir skatti þessum úr hendi stefnanda.

Málsástæður og lagarök stefnda Landsbanka Íslands.

Af hálfu þessa stefnda er því haldið fram, að það sé meginregla samningaréttar, að aðilum sé frjálst að skipa málum á þann veg, sem þeir komi sér saman um. Stefndandi hafi haft góða þekkingu á fasteignakaupum og gert sér fyllilega grein fyrir því, að samningsákvæðin yrði að halda til þess að standa við sinn hluta kaupsamningsins.

Riftun kaupsamningsins og síðari ágreiningur um flutning af fasteigninni hafi staðfest það, að stefndandi vanefndi kaupsamninginn í verulegum mæli. Það staðfesti þann skilning stefnda, að stefndandi hafi verið grandsamur um allt, sem að viðskiptunum laut eftir upphaf vanskila. Kröfu um endurgjald fyrir viðskeytingu er því sérstaklega mótmælt.

Verðmætaaukning, sem varð eftir upphaf vanefnda, geti ekki talist á ábyrgð stefnda. Því er sérstaklega mótmælt, hvernig staðið var að matsgerð stefnanda, og niðurstöðum hafnað, að því er fjárhæðir varðar.

Kröfu um skaðabætur er mótmælt sem rangri og órökstuddri.

Varakrafa stefnda er reist á þeim rökum, að telji dómurinn stefnanda eiga rétt til endurgreiðslu úr hendi stefnda, þá beri að taka tillit til allra þeirra atriða, sem haft geti áhrif á endanlega upphæð, svo sem verðlækkunar fasteigna, leiguafnota, aukins kostnaðar vegna sölu eignarinnar og opinberra gjalda. Einnig beri að taka tillit til þess tíma og kostnaðar, sem stefndi hafi haft af því að rýma eignina.

Stefndi vísar til 1. gr. kaupalaga nr. 39/1922 og 1. gr. samningalaga nr. 7/1936 svo og meginreglu samningalaga um túlkun samninga. Þá styðjist riftun kaupsamningsins við 28. gr. kaupalaga, og er vísað til almennra skaðabótasjónarmiða um vanefndaafleiðingar. Við mat á verðmætaaukningu með viðskeytingu beri að taka sérstakt tillit til lagasjónarmiða, er taki mið af grandsemi stefnanda.

Málskostnaðarkrafan hvílir á XXI. kafla laga nr. 91/1991. Krafa stefnda um

virðisaukaskatt á málflutningsþóknun er reist á lögum nr. 59/1988. Stefndi sé ekki virðisaukaskattsskyldur, og beri því nauðsyn til að fá dóm fyrir skattinum úr hendi stefnanda.

Skýrslutökur.

Við aðalmeðferð málsins gáfu skýrslu fyrir dómi:

Lúðvík Bárðarson, sambýlismaður stefnanda, matsmaðurinn Sæbjörn Kristjánsson byggingatækniþráður, Magnús Einarsson fasteignasali, matsmaðurinn Jón Guðmundsson fasteignasali, matsmaðurinn Dan Wiium fasteignasali og Páll Árnason, sjóðsstjóri hjá Kaupþingi hf.

Fram kom hjá Magnúsi Einarssyni fasteignasala, er annaðist fasteignaviðskipti þau, sem málið er af risið, að áður en til kaupsamnings kom, hefði verið búið að semja um vanefndaákvæðið í kaupsamningnum, þ. e. ákvæðið um, að kaupandi samþykkti að láta kaupin ganga til baka án þess að krefjast endurgreiðslu af innborguðu fé, ef vanskil á umsömdum greiðslum færu tvo mánuði fram yfir umsamda gjalddaga. Magnús taldi, að kaupendum hefði verið fullljóst um vanefndaákvæðið. Ákvæðið hefði verið sett í samninginn að kröfu Kaupþings hf. og borið á góma við samningsgerð. Magnús sagði þetta ákvæði óvenjulegt, en taldi það ekki ósanngjarnt í þessu tilviki. Lúðvík Bárðarson, sambýlismaður stefnanda, hafi verið umboðsmaður stefnanda við kaupin.

Hér fyrir dómi bar stefnandi, að sambýlismaður sinn hefði algerlega séð um kaupin. Hann hefði bent sér á húsið, séð um kaupin og framkvæmdir í húsinu. Fljótlega eftir kaupin hefðu framkvæmdir verið hafnar og byrjað á framkvæmdum á lóð. Framkvæmt hefði verið inni í húsinu, bæði áður en þau fluttust inn í nóvember 1993, og á eftir. Fyrirtækið L. B. Bárðarson hf. hefði aðallega annast viðhald á eignum. Fyrirtækið hefði keypt eina hús-eign og hún verið gerð upp og seld. Stefnandi kvaðst sjálf hafa selt eina fasteign, Vatnsendablett 38.

Fram kom hjá Lúðvík Bárðarsyni, sambýlismanni stefnanda, að hann hefði að mestu leyti séð um kaupin. Hann hefði verið viðstaddur undirritun kaupsamningsins og minnti, að hann og stefnandi hefðu komið saman til undirritunar kaupsamningsins, og hefði samningurinn þá verið tilbúinn. Lúðvík kvaðst muna frekar óljóst eftir vanefndaákvæðinu, en kvaðst ekki neita því, að um þetta hefði verið rætt. Sumarið 1993 hefði verið reynt að fá skilyrt veðleyfi hjá Kaupþingi hf. vegna flutnings á lífeyrissjóðsláni. Það hefði ekki fengist. Framkvæmdir við fasteignina hefðu hafist fljótlega, en þau stefnandi flust inn í nóvember 1993. Eftir það hafi aðeins verið unnið eitthvert smáræði. Viðbrögð við riftunarkröfu hafi verið þau, að reynt hafi verið að semja við Kaupþing hf. Ekki hafi verið vilji til að leyfa stefnanda

að efna samninginn, nema greidd yrði 1.000.000 kr., sem Kaupþing hf. hafði tapað á L. B. Bárðarsyni hf. Það félag hafi verið stofnað um eina húseign, sem keypt hafi verið og gerð upp og síðan seld. Í húsinu hafi verið þrjár íbúðir. Þetta sagði Lúðvík hafa verið einu reynslu sína af fasteignaviðskiptum, áður en hann gerði samninginn, sem mál þetta er af risið. L. B. Bárðarson hf., sem stofnað var 24. mars 1990, hafi starfað í þrjú ár og starfsemin endað með gjaldþroti og miklum skuldabagga. Lúðvík kvaðst sjálfur hafa verið úrskurðaður gjaldþrota 1990, skiptum hefði lokið 3. júlí 1992.

Fram kom hjá Páli Árnasyni, sjóðsstjóra hjá stefnda Kaupþingi hf., að leitað hefði verið til Kaupþings hf. af fasteignasölu Eignasölu vegna viðskiptanna, sem málið er af risið. Kaupþing hf. hafi ekki áður sett fasteign í sölu hjá þessari fasteignasölu. Fengið hafi verið verðmat hjá annarri fasteignasölu og 8.500.000 kr. verið taldar eðlilegt verð. Þegar kaupþilboðið frá í janúar 1993 barst, hafi Kaupþing hf. ekki verið komið með eignarheimild. Upphaflegt kaupþilboð stefnanda hafi ekki staðist. Kaupsamningur aðila sé annars konar en upphaflega kaupþilboðið. Vanefndaákvæðið í kaupsamningi hafi verið sérstaklega rætt við kaupin. Þetta ákvæði hafi verið skilyrði þess af hálfu stefndu, að gengið yrði til kaupanna. Ferill kaupanda hafi verið slíkur. Kaupþing hf. hafi ekki áður látið slík ákvæði í kaupsamning. Páll fullyrti, að hann hefði heyrt lögmann stefnda Kaupþings hf., Helga Sigurðsson, tala um vanefndaákvæðið við sambýlismann stefnanda, áður en farið var til fasteignasalans. Á fundinum hjá fasteignasalanum hafi verið talað sérstaklega um þetta ákvæði. Þá hafi þau bæði, stefnandi og sambýlismaður hennar, verið viðstödd. Páll kvaðst hafa tilkynnt kaupendum, að kaupunum yrði rift. Eftir að riftunaryfirlýsingunni var þinglýst, hefðu kaupendur hætt að koma og ekki komið aftur fyrir en í október. Af hálfu stefnanda hefði aðeins verið byrjað á framkvæmdum, þegar kaupunum var rift. Páll kvaðst muna eftir, að beðið hefði verið um veðleyfi, en það ekki verið skilyrt veðleyfi og farið fram yfir allar heimildir og fram yfir það, sem búið var að borga.

Niðurstæða.

Að sögn stefnanda sá sambýlismaður hennar, Lúðvík Bárðarson, alveg um viðskiptin, sem málið er af risið. Jafnframt sá hann um þær framkvæmdir, sem unnar voru af hálfu stefnanda á eigninni.

Fram er komið, að það var fasteignasala, sem stefnandi leitaði til vegna kaupanna, þ. e. Eignasalan, er gekk frá skjölum í sambandi við kaup stefnanda á efri hæð fasteignarinnar Baughúsa 24 í Reykjavík.

Þegar litið er til framburðar fasteignasalans Magnúsar Einarssonar, sem sá um gerð kaupsamningsins, framburðar Lúðvíks Bárðarsonar og Páls

Árnasonar, sjóðsstjóra hjá stefnda Kauppingi hf., þýkir fram komið, að um vanefndaákvæðið í kaupsamningi hafi verið búið að semja, áður en aðilar komu á fasteignasöluna til undirritunar kaupsamnings. Jafnframt er fram komið, að samningurinn var lesinn á fasteignasölunni og sérstaklega rætt um þetta ákvæði. Fasteignasalinn taldi vanefndaákvæðið ekki óeðlilegt, eins og á stæði, enda þótt það væri óvenjulegt. Stefnandi hafði ekki getað staðið við kauptilboðið frá því í janúar 1993. Sambýlismaður stefnanda hafði orðið gjaldþrota árið 1990, og fyrirtækið L. B. Bárðarson hf. var tekið til gjaldprotaskipta 1993.

Þá er samningurinn var gerður, stóð stefnandi í eigin rekstri og var í stjórn hlutafélags, sem annaðist m. a. kaup og sölu fasteigna, húsaviðgerðir og viðhald. Sjálf hafði stefnandi keypt fasteign. Sambýlis- og umboðsmaður stefnanda stóð einnig í rekstri og var stjórnarformaður áðurgreinds hlutafélags.

Af hálfu stefnanda var sóst eftir viðskiptum þessum, og verður að telja, að stefnandi hafi gengið til samningsgerðar af fúsum og frjálsum vilja og án allrar nauðungar eða blekkinga af hálfu stefndu. Verður því að telja stefnanda bundna af þessu ákvæði, enda verður ekki fallist á það, að víkja beri ákvæðinu til hliðar með vísan til 36. gr. samningalaga nr. 7/1936. Með vanefndaákvæðinu samdi stefnandi sig undan ákvæði 57. gr. laga nr. 39/1922, sbr. 1. gr. sömu laga.

Í kaupsamningi aðila er ákvæði um, að seljendur muni veita kaupanda veðleyfi fyrir allt að 500.000 kr., vísittr. Það, að stefndu neituðu að veita veðheimild fyrir hærri fjárhæð, er ekki vanefnd á kaupsamningi aðila. Ósannaðar eru fullyrðingar um, að stefnandi hafi óskað eftir skilyrtu veðleyfi.

Söluverð eignarinnar 27. febrúar 1995 og sá kostnaður, sem fram lögð gögn sýna, að stefndu hafi haft af riftun kaupsamningsins, benda ekki til, að riftun kaupsamningsins hafi verið ákjósanlegur kostur fyrir stefndu.

Með vísan til framanritaðs er hafnað kröfu stefnanda um endurgreiðslu á 1.502.550 kr.

Verður þá tekin afstaða til kröfu stefnanda um endurgjald fyrir viðskeytingu sína á eigninni.

Fram er komið, að fyrstu framkvæmdir stefnanda á eigninni voru gerðar á lóð fasteignarinnar, og jafnframt, að þær hófust 26. eða 29. júní 1993, þ. e. tæpum tveim mánuðum eftir umsaminn gjalddaga tveggja greiðslna og um leið tveimur til fjórum dögum fyrir þann tíma, sem heimilt var að rifta samningnum, hefði greiðsla ekki borist. Greiðslur þær, sem inna átti af hendi 1. maí 1993, voru ekki greiddar. Ekki hafði stefnandi samráð við

stefndu vegna framkvæmdanna, enda þótt umsamdar greiðslur væru í van-skilum og mestallar framkvæmdir unnar, eftir að heimilt var að rifta samningnum samkvæmt vanefndaákvæðinu. Verður því að telja, að framkvæmdir þessar hafi stefnandi látið gera á eigin áhættu, og jafnframt verður að telja, að stefnandi hafi ekki verið í góðri trú við framkvæmdirnar. Þegar litið er til þess, að söluverð eignarinnar, er hún var seld 27. febrúar 1995, var lægra en um var samið með stefnanda og stefndu 1. apríl 1993, skiptir ekki máli við niðurstöðu máls þessa, þótt einhver hluti framkvæmda stefnanda hafi aukið verðmæti eignarinnar að einhverju leyti. Kröfu stefnanda vegna viðskeytingar sinnar á eigninni er því hafnað.

Með vísan til þess, sem að framan hefur verið rakið, er kröfu stefnanda um skaðabætur hafnað.

Niðurstaða málsins verður því sú, að stefndu verða sýknaðir af öllum kröfum stefnanda.

Eftir atvikum þykir mega fella málskostnað niður.

Auður Þorbergsdóttir héraðsdómari kveður upp dóminn.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Kaupþing hf. og Landsbanki Íslands, skulu vera sýknir af kröfum stefnanda, Rannveigar Sveinsdóttur, í máli þessu.

Málskostnaður fellur niður.
