

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness 10. janúar 2008 í máli nr. E-1666/2005:

Óskar Helgi Jacobsen og

Arnar Helgi Óskarsson

(Guðmundur Óli Björgvinsson hdl.)

gegn

Eignarhaldsfélaginu Á.D. ehf,

Oddi Theódór Guðnasyni og

Gifsmúr ehf

(Valgeir Kristinsson hrl.)

og

Eignarhaldsfélagið Á.D. ehf

(Valgeir Kristinsson hrl.)

gegn

Óskari Helga Jacobsen og

Arnari Helga Óskarssyni

(Guðmundur Óli Björgvinsson hdl.)

Mál þetta, sem dómtekið var 13. desember síðastliðinn, var höfðað 14. september 2005. Núverandi dómari fékk málið til meðferðar 4. október sl.

Stefnendur og gagnstefndu eru Óskar Helgi Jacobsen, Lónsbraut 6, Hafnarfirði, og Arnar Helgi Óskarsson, Ásbraut 17, Kópavogi.

Stefndu eru Eignarhaldsfélagið Á.D. ehf., Miðhrauni 15, Garðabæ, sem einnig er gagnstefnandi, Oddur Theódór Guðnason og Gifsmúr ehf., báðir síðasttöldu til heimilis að Sveighúsum 9, Reykjavík.

Í stefnu gera stefnendur þær dómkröfur aðallega að viðurkennt verði að kaupsamningur um fasteignina Lónsbraut 6, Hafnarfirði, 01-0124, hafi tekist um vorið 2004 á milli stefnenda og Gifsmúrs ehf., að afsal stefnda Gifsmúrs ehf., dags. 16. júní 2005, á fasteigninni Lónsbraut 6, Hafnarfirði, 01-0124 til handa Eignarhaldsfélaginu Á.D ehf, verði ógilt með dómi, að stefnda Gifsmúr ehf. verði gert með dómi að gefa út afsal til handa stefnendum fyrir fasteigninni Lónsbraut 6, Hafnarfirði, 01-0124, gegn greiðslu á kr. 6.000.000 af hálfu stefnenda sem gengi fyrst til greiðslu á áhvílandi veðskuldum á fasteigninni að viðlögðum dagsektum að fjárhæð kr. 50.000 hvern dag frá þeim degi sem greiðslan er boðin fram af hálfu stefnenda. Þá gera stefndu þær kröfur að Gifsmúr ehf. og Oddi verði gert að greiða stefnendum kr. 373.500 í skaðabætur vegna afnotamissis.

Til vara, verði ekki fallist á útgáfu afsals skv. ofangreindu, er þess krafist að stefnda Gifsmúr ehf. verði gert með dómi að gefa út afsal til handa stefnendum fyrir fasteigninni Lónsbraut 6, Hafnarfirði, 01-0124, gegn greiðslu á hærri fjárhæð að mati dómsins, þó þannig að greiðslur verði nýttar til að greiða upp áhvílandi veðskuldir á eigninni áður en þær gangi til stefnda Gifsmúrs ehf. að viðlögðum dagsektum að fjárhæð kr. 50.000 hvern dag frá þeim degi sem greiðslan er boðin fram af hálfu stefnenda.

Til þrautavara, verði ekki fallist á aðal- og varakröfu stefnenda, að stefndu verði dæmdir til að greiða stefnendum in solidum kr. 2.432.065 ásamt dráttarvöxtum frá þingfestingardeggi.

Stefndu gerðu kröfu um frávísun á hluta krafna stefnenda og var þeirri kröfu hafnað með úrskurði þann 5. nóvember 2007. Að öðru leyti krefjast stefndu sýknu af öllum kröfum stefnenda og málskostnaðar.

Með framlagningu stefnu í dómi þann 19. október 2005 höfðaði Eignarhaldsfélagið Á.D. ehf. gagnsök á hendur stefnendum í aðalsök.

Dómkröfur gagnstefnanda, Eignarhaldsfélagsins Á.D. ehf., eru:

Að gagnstefndu verði með dómi eða úrskurði gert að rýma húsnæðið að Lónsbraut 6 Hafnarfirði 010124 ásamt öllu sem þeim tilheyrir og bornir út úr húsnæðinu frá uppkvaðningu dóms að viðlögðum dagsektum kr. 25.000 á dag.

Að gagnstefndu verði in solidum dæmdir til að greiða stefnanda kr. 1.245.000 auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af kr. 124.500 frá 1.2.2005 til 1.3.2005, af kr. 249.000 frá þeim degi til 1.4.2005, af kr. 373.500 frá þeim degi til 1.5.2005, af kr. 498.000 frá þeim degi til 1.6.2005, af kr. 622.500 frá þeim degi til 1.7.2005, af kr. 747.000 frá þeim degi til 1.7.2005, af kr. 871.500 frá þeim degi til 1.8.2005, af kr. 996.000 frá þeim degi til 1.9.2005, af kr. 1.120.500 frá þeim degi til 1.10.2005 og af kr. 1.245.000 frá þeim degi til greiðsludags.

Við munnlegan flutning málsins var höfð upp sú varakrafa að því er varðar fjárkröfuna að gagnstefndu verði in solidum dæmdir til að greiða stefnanda kr. 850.000 auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af kr. 85.000 frá 1.2.2005 til 1.3.2005, af kr. 170.000 frá þeim degi

til 1.4.2005, af kr. 255.000 frá þeim degi til 1.5.2005. af kr. 340.000 frá þeim degi til 1.6.2005, af kr. 425.000 frá þeim degi til 1.7.2005, af kr. 510.000 frá þeim degi til 1.7.2005, af kr. 595.000 frá þeim degi til 1.8.2005, af kr. 680.000 frá þeim degi til 1.9.2005, af kr. 765.000 frá þeim degi til 1.10.2005 og af kr. 850.000 frá þeim degi til greiðsludags

Þá er gerð krafa um málskostnað samkvæmt málskostnaðarreikningi auk virðisaukaskatts.

Dómkröfur gagnstefndu eru þær aðallega að þeir krefjast sýknu af öllum kröfum gagnstefnanda í málinu en til vara að kröfur þeirra verði lækkaðar verulega og að sýknað verði af kröfu um dagsektir. Þá krefjast þeir þess að gagnstefnandi, Eignarhaldsfélagið Á.D. ehf., verði dæmt til að greiða gagnstefndu málskostnað að mati réttarins.

Málavextir:

Stefnandi kveður málavexti vera þá að vorið 2004 hafi stefnandi Óskar unnið fyrir stefnda Gifsmúr ehf. og hafi vinnan farið fram fyrir utan fasteignina Lónsbraut 6, Hafnarfirði. Komið hafi til tals að fasteign sú sem hér er deilt um væri í eigu stefnanda Gifsmúrs og væri til sölu fyrir 6.600.000 krónur. Hafi orðið úr að stefndi Gifsmúr ehf. hafi tekið tilboði stefnanda í eignina miðað við ofangreint uppsett verð. Greitt hafi verið inn á kaupverðið 800.000 krónur þann 30. júní 2004, en gert hafi verið ráð fyrir að greitt yrði fyrir eignina aðallega með yfirtöku eða uppgreiðslu lána, en útborgun væri í kringum 900.000-1.000.000 krónur. Hafi stefnendur fengið eignina afhenta um svipað leyti og greiðslan var innt af hendi. Stefnendur hafi strax eftir afhendingu hafið að endurbæta eignina og auka verðmæti hennar, meðal annars hafi þeir stækkað milliloft og innréttað litla íbúð í því rými.

Frá því ofangreind greiðsla hafi farið fram og fram í október-nóvember 2004 hafi stefnandi Óskar gengið eftir því við stefnda Odd að gengið yrði frá kaupunum með formlegum hætti, en án árangurs.

Stefndi Oddur hafi í desember 2004 vísað stefnanda Óskari á fasteignasöluna FMH í Hafnarfirði sem ætti að ganga frá kaupsamningi. Stefnandi hafi haft samband við fasteignasöluna, sem hafi staðfest að stefndi Óskar hefði falið henni að ganga frá kaupsamningi, en að enn skorti upplýsingar af hálfu seljanda svo hægt væri að boða til kaupsamnings. Hálfum mánuði síðar hafi stefnandi Óskar fengið þær upplýsingar að ekki hefði náðst í stefnda Odd til að ganga frá málinu og leituðu stefnendur þá til lögmanns í því skyni að knýja fram kaupsamningsgerð vegna eignarinnar.

13. janúar 2005 hafi lögmaður stefnanda skrifað lögmanni stefnda Gifsmúrs ehf bréf og leitað eftir því að kaupsamningur yrði gerður. Lögmaður stefnda Gifsmúrs ehf hafi staðfest í svari við því bréfi að samkomulag hefði tekist um kaupin, en ágreiningur virtist hafa verið um verð auk nokkurra framkvædaatriða. Stefnendur hafi með bréfi dags. 20. janúar 2005 komið til móts við sjónarmið stefnda Gifsmúrs ehf og enn leitast eftir því að kaupsamningur yrði gerður. Með bréfi dags. 23. janúar hafi lögmaður stefnanda enn leitað eftir því að gerður yrði skriflegur

kaupsamningur en jafnframt sent yfirlýsingu frá KB-banka um fjármögnum. Lögmenn aðila hafi auk þessa skipst á tölvubréfum og þeim samskiptum lokið 9. júní 2005.

Í byrjun júní hafi stefndi Gifsmúr ehf fyrir tilstilli stefnda Odds tekið rafmagn af eignarhlutanum og komið því þannig fyrir að stefnendur gátu ekki opnað fyrir rafmagnið. Stefnendur hafi því ekki getað nýtt eignina sem skyldi frá þeim tíma.

Með afsali 16. júní 2005 hafi stefndi Gifsmúr ehf, selt Eignarhaldsfélaginu ÁD ehf fasteign þá er félagið hafi áður selt stefnendum. Um sé að ræða skyld félög eins og fram komi í framlögðum vottorðum frá Hlutafélagaskrá. Stefnandi Gifsmúr ehf. hafi á þessum tíma hvorki rift samingi sínum við stefnendur né krafið þá um efndir samkvæmt hinum munnlega kaupsamningi. Eignarhaldsfélagið ÁD ehf hafi með greiðsluáskorun dags. 21. júlí 2005 krafið stefnendur um leigu frá 30. júní 2004. Greiðsluáskoruninni hafi verið mótmælt með tveimur bréfum lögmans stefnenda dags. 29. júlí 2005.

Í greinargerð stefndu í málinu kemur fram að þeir telji málavexti ekki rétta eins og þeim sé lýst í stefnu. Þeir telja upphaf málsins hafa verið að Óskar Helgi Jacobsen hafi í samtali við Davíð Guðmundsson falast eftir húsnæðinu að Lónsbraut 16 í Hafnarfirði, til leigu eða, ef hann gæti, til kaups. Hafi honum verið bent á að setja sig í samband við fasteignasöluna FMH í Hafnarfirði og gera formlegt tilboð sem stjórn Gifsmúrs ehf. gæti tekið afstöðu til. Hugmyndir hafi verið uppi um að söluverð yrði 6.800.000 krónur, um yfirtöku lána og um virðisaukaskattskvöð á eigninni. Lánveitendur hefðu ekki samþykkt stefnendur sem lántaka og ekki hafi komið staðfesting varðandi virðisaukaskattskvöðina. Hafi hugmyndir um kaup því verið úr sögunni. Stefnendur hafi síðan verið í samskiptum við Davíð Guðmundsson, sem ekki hafi haft umboð til bindandi ráðstafana á eigninni. Leiguráðstöfun hafi komið til greina, enda hafi þegar á þessum tíma verið búið að ákveða að hætta rekstri Gifsmúrs ehf sem ekki hafi haft neinn atvinnurekstur með höndum frá apríl 2004 og selt allar eignir sínar.

Það hafi svo gerst sumarið 2004 að stefnandi Arnar Helgi Óskarsson hafi greitt kr. 800.000 til húseigenda og hafi haft leiguafnot af húsnæðinu, þó að ekki hafi verið undirritaður formlegur leigusamningur.

Enginn heildarsamningur sem kalla megi samþykkt kautilboð hafi tekist á milli aðila og ekki heldur bindandi kaupsamningur; til þess hafi allt of mörg grundvallaratriði samningaréttar verið óleyst eða ekki verið samið um.

Málsástæður og lagarök stefnenda í aðalsök

Málsástæður sem stefnendur byggja á eru að bindandi kaupsamningur hafi tekist á milli stefnda Gifsmúrs ehf og stefnenda vorið 2004. Stefnendur hafi efnt kaupsamninginn að miklu leyti. Þá er byggt á því að ekki hafi tekist að ljúka formlegri kaupsamningsgerð vegna atvika er varða stefnda Gifsmúr ehf. Þeir byggja á því að kaupsamningurinn hafi þrátt fyrir þetta fullt gildi, en honum hafi ekki verið rift af hálfu stefnda Gifsmúrs ehf.

Krafa stefnenda um bætur vegna afnotamissis sé tilkomin vegna lokunar stefnda Gifsmúrs ehf fyrir rafmagn á eignarhlutanum og með því hafi stefndi Gifsmúr ehf. og stefndi Oddur valdið stefnendum tjóni þar sem ekki hafi verið unnt að nýta eignina. Fjárhæð sé miðuð við leigugjald sem stefnda Fasteignafélagið Á.D. ehf telji hæfilegt.

Varakrafa um útgáfu afsals geri ráð fyrir því að dómurinn komist að þeirri niðurstöðu að kaupsamningur hafi komist á en að hann sé annars efnis en stefnendur gera ráð fyrir eða að stefnendum beri að greiða meira en 6.800.000 krónur fyrir eignina.

Prautavarakröfu um greiðslu á 2.432.065 krónum byggja stefnendur á mati dómkvadds matsmanns og almennum reglum skaðabótaréttar og eignaréttar. Þeir byggja á því að viðskeyting sú sem þeir hafi byggt við eignina hafi kostað þá þessa fjárhæð samkvæmt matsgerð sem liggur fyrir í málinu og að hún sé jafnframt þess virði fyrir seljanda og kaupanda eignarinnar.

Krafa stefnenda á hendur stefnda Oddi er á því byggð að hann hafi með gáleysislegu framferði sem stjórnarmaður í hinum stefndu félögum valdið stefnendum tjóni með því að varanleg viðskeyting við fasteignina hafi tapast fyrir stefnendur. Krafa á hendur stefnda Gifsmúr ehf byggist á sömu sjónarmiðum.

Að því er varðar kröfu á hendur stefnda Eignarhaldsfélaginu Á.D. ehf er á því byggt að félagið hafi eignast viðskeytingu stefnenda án þess að greiða fyrir hana og beri félaginu að greiða stefnendum fullt verð fyrir viðskeytinguna.

Stefnendur vísa máli sínu til stuðnings til almennra reglna samninga-, kröfu-, eignar- og skaðabótaréttar og til reglna laga um fasteignakaup nr. 40/2002.

Málsástæður og lagarök stefndu í aðalsök:

Stefndu byggja á því að enginn heildarsamningur sem kalla megi samþykkt kauptilboð hafi tekist á milli aðila og ekki heldur bindandi kaupsamningur; til þess séu of mörg grundvallaratriði óleyst eða ekki um þau samið. Eigi það við um heildarverð, staðfestingu á yfirtöku virðisaukaskattskvaðar og yfirtöku áhvílandi láns. Stefndi Gifsmúr ehf hafi neyðst til að greiða allan rekstrarkostnað húsnæðisins, þar á meðal hita og rafmagn, án þess að nokkuð af þessu væri greitt af stefnendum og hafi Gifsmúr ehf orðið að láta loka fyrir rafmagn til þess að losna við frekari útgjöld og kostnað.

Það liggi fyrir að enginn kaupsamningur hafi komist á með aðilum þessa máls um umrædda fasteign að Lónsbraut 6. Það eina sem liggi fyrir sé að ein peningagreiðsla hafi verið innt af hendi og hún tengist leigu á húsnæðinu og hugsanlegum kaupum. Stefnandi hafi fengið að fara inn í húseignina, en öll efnisatriði séu óleyst eða ósamið um þau.

Stefndi Eignarhaldsfélagið Á.D ehf hafi keypt umrædda fasteign og fari með umráð hennar án nokkurra kvaða gagnvart stefnendum. Félagið hafi verið grandlaust um

viðskipti Gifsmúrs ehf við stefnendur og verði engin meint réttindastofnun við fyrri eiganda lögð á félagið með bindandi hætti. Hins vegar hafi stefndi Eignarhaldsfélagið Á.D ehf keypt eignina með öllu réttindum og skyldum og fengið framsal á eldri leiguskuldu stefnanda vegna eignarinnar og hafi krafið stefnendur um greiðslu leiguskuldar og í framhaldi af því tilkynnt um riftun leigusamnings.

Málsástæður og lagarök stefnanda í gagnsök:

Gagnstefnandi byggir kröfu sína í gagnsök á því að eftir að Arnar Helgi Óskarsson hafi greitt 800.000 krónur til húseiganda hafi hann haft húsnæðið í höndum sem leigutaki, þrátt fyrir að aldrei hafi verið undirritaður formlegur leigusamningur og verði að meta samskipti aðila eftir það sem hugmyndir um hugsanleg kaup sem aldrei varð úr. Þar sem gagnstefnandi hafi ekki haft upplýsingar um annað en að Arnar Helgi væri leigutaki hafi honum verið send greiðsluáskorun og hún birt honum af stefnuvotti með kröfu um greiðslu húsaleiguskuldar, 818.500 krónur, auk dráttarvaxta, 56.013 krónur, og innheimtukostnaðar, 78.900 krónur, samtals 953.413 krónur með áskorun um greiðslu innan 7 sólarhringa að viðlagðri riftun. Af hálfu gagnstefnanda hafi greiðsluáskorun verið mótmælt á þeim grundvelli að ekki hefði verið leigusamningur og að gagnstefndi væri eigandi eignarinnar að eigin áliti. Gagnstefnandi vísar til greinargerðar stefndu í aðalsök varðandi staðhæfingar gagnstefndu um eignarrétt þeirra á eigninni.

Leigugreiðslukrafa er byggð á greiðslu húsaleigu, 124.500 krónum á mánuði frá 1. janúar 2005, en í málflutningi við aðalmeðferð málsins kom fram af hálfu gagnstefnanda að hann gæti til vara sætt sig við lægri leigufjárhæð eða kr. 85.000 á mánuði eins og fram komi í matsgerð.

Gagnstefnandi vísar til meginreglna kröfu- og samningaréttar og eignar- og skaðabótaréttar. Vísað er í lög um fasteignakaup nr. 38/2001 og til húsaleigulaga og aðfararlaga um rétt til útburðar úr eigninni.

Málsástæður og lagarök stefndu í gagnsök

Gagnstefndu vísa að mestu leyti í það sem fram hefur komið í aðalsök. Þeir hafi keypt fasteignina að Lónsbraut 6 af stefnda í aðalsök, Gifsmúr ehf, og því er harðlega mótmælt að leigusamningur hafi verið í gildi á milli aðila og að greiðsla á 800.000 krónum hafi verið leigugreiðsla, enda komi skýrt fram á greiðsluseðli að um sé að ræða greiðslu vegna kaupa á eigninni. Tekið hafi verið athugasemdalaust við greiðslunni og kaupsamningi, sem glögglega komi fram í gögnum málsins að hafi tekist á milli aðila, hafi hvorki verið rift né skorað á gagnstefndu að greiða kaupverðið að viðlagðri riftun.

Gagnstefndu mótmæla málavaxtalýsingu gagnstefnanda sem rangri og ósannaðri. Byggt er á því að gagnstefnandi verði að sanna tilvist leigusamnings enda sé fullyrðing um leigusamning í beinni andstöðu við gögn málsins. Verði að sýkna af kröfu um leigugjald ef ekki verði sýnt fram á leigusamning. Þar sem enginn

leigusamningur sé fyrir hendi séu kröfur um útburð merkingarlausar og beri að sýkna af þeim.

Gagnstefndu vísa til almennra reglna kröfu-, samninga-, fasteignakaupa- og skaðabótaréttar máli sínu til stuðnings auk skráðra lagareglna á þessum réttarsviðum. Þeir vísa að öðru leyti til málavaxta, málsástæðna og lagaraka í stefnu í aðalsök og byggja í gagnsök einnig á þeim sjónarmiðum er þar koma fram.

Niðurstaða:

Það liggur fyrir að nokkrar viðræður áttu sér stað á milli aðila um möguleg kaup stefnenda á fasteigninni Lónsbraut 6, Hafnarfirði, 01-0124, og af gögnum málsins og framburðum aðila og vitna fyrir dómi má ráða að á einhverju stigi málsins hafi menn litið svo á að samkomulag hafi verið með aðilum um að kaupun færu fram. Hins vegar liggur fyrir að aldrei var gerður formlegur kaupsamningur um eignina og ekki virðist heldur hafa verið lagt fram formlegt kautilboð af hálfu stefnenda. Samkvæmt 1. mgr. 7. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002 er samningur um kaup á fasteign bindandi þegar skriflegt tilboð hefur verið samþykkt af móttakanda þess með undirskrift, enda felist í því skuldbinding um greiðslu kaupverðs og afhendingu fasteignar. Að þessu virtu verður að líta svo á að ekki hafi komist á bindandi samningur á milli aðila. Verður því að hafna þeim hluta aðalkröfu stefnenda í aðalsök að viðurkennt verði að kominn hafi verið á kaupsamningur á milli aðila um fasteignina Lónsbraut 6, Hafnarfirði, 01-0124. Þegar af þeirri ástæðu verða stefndu sýknuð af kröfum stefnenda um að afsal á milli Gifsmúrs ehf og Eignarhaldsfélagsins Á.D. ehf verði ógilt með dómi og að Gifsmúr ehf verði gert með dómi að gefa út afsal til handa stefnendum fyrir umrædda fasteign gegn greiðslu á 6.000.000 krónum. Af þessu leiðir einnig að hafna verður varakröfu aðalstefnenda um útgáfu afsals til þeirra gegn hærri greiðslu að mati dómsins.

Að því er varðar kröfu stefnenda um greiðslu skaðabóta vegna afnotamissis, þá verður ekki ráðið af gögnum málsins að þeir hafi sýnt nægilega fram á tjón sitt og verða stefndu sýknaðir af henni.

Þrautavarakrafa stefnenda lýtur að bótum til þeirra vegna kostnaðar sem þeir lögðu í með því að byggja við fasteignina og auka þannig verðmæti hennar, á meðan þeir töldu að þeir væru að eignast hana. Eins og fram hefur komið liggur fyrir í málinu mat dómkvadds matsamanns á verðmæti þeirrar viðskeytingar og hefur því mati ekki verið hnekk. Verður því hið stefnda félag, Gifsmúr ehf, dæmt til að greiða stefnendum kr. 2.432.065 með dráttarvöxtum eins og greinir í dómsorði en með hliðsjón af atvikum öllum þykir rétt með vísan til 9. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðbætur að miða upphafsdag dráttarvaxta við dómsuppsögu. Ekki verður séð að stefndi Oddur geti persónulega borið hér skaðabótaábyrgð, og verður hann sýknaður af þessari kröfu.

Gagnstefnandi krefst þess að gagnstefndu verði dæmdir til að greiða honum 1.245.000 krónur, en til vara 850.000 krónur, í húsaleigu vegna 10 mánaða á árinu 2005 með dráttarvöxtum. Þar sem óumdeilt er í málinu að gagnstefndu höfðu afnot umrædds húsnæðis og í ljósi þeirrar niðurstöðu málsins að kaupsamningur hafi ekki komist á, verður að líta svo á að gagnstefnendum beri að greiða fyrir afnotin. Í

matsgerð sem liggur frammi í málinu kemur fram að 85.000 krónur sé hæfileg mánaðarleiga fyrir umrætt húsnæði og verður fallist á varakröfu gagnstefnanda um greiðslu á 850.000 krónum vegna húsaleigu með dráttarvöxtum eins og nánar greinir í dómsorði.

Þá er þess krafist í gagnstefnu að gagnstefndu verði með dómi eða úrskurði gert að rýma húsnæðið að Lónsbraut 6, Hafnarfirði, 01-124 að viðlögðum dagsektum 25.000 krónum á dag. Í ljósi þeirrar niðurstöðu í aðalsök að kaupsamningur hafi ekki komist á og þess að gagnstefnandi hefur sent gagnstefndu greiðsluáskorun og yfirlýsingu um riftun leigusambands aðila í framhaldi af henni, verður að fallast á það að gagnstefndu eigi ekki rétt til afnota húsnæðisins og megi því fallast á kröfu um að þeir rými húsnæðið. Ekki verður séð að krafa gagnstefnanda um dagsektir eigi lagastoð eða stoð í samningi á milli aðila og verða gagnstefndu því sýknaðir af þeirri kröfu.

Rétt þykir að virtri þessari niðurstöðu málsins og atvikum þess öllum að hver aðili beri sinn kostnað af málarekstrinum og verður málskostnaður felldur niður.

Anna M. Karlsdóttir settur héraðsdómari, sem fékk málið til meðferðar 4. október 2007, kveður upp dóminn.

D ó m s o r ð:

Stefndu Oddur Theódór Guðnason og Eignarhaldsfélagið Á.D. ehf eru sýknaðir af öllum kröfum stefnenda Óskars Helga Jacobsen og Arnars Helga Óskarssonar.

Stefndi Gifsmúr ehf greiði stefnendum Óskari Helga Jacobsen og Arnari Helga Óskarssyni. 2.432.065 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá dómsuppsögu til greiðsludags.

Gagnstefndu, Óskar Helgi Jacobsen og Arnar Helgi Óskarsson greiði Eignarhaldsfélaginu Á.D. ehf 850.000 krónur auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af kr. 85.000 frá 1.2.2005 til 1.3.2005, af kr. 170.000 frá þeim degi til 1.4.2005, af kr. 255.000 frá þeim degi til 1.5.2005, af kr. 340.000 frá þeim degi til 1.6.2005, af kr. 425.000 frá þeim degi til 1.7.2005, af kr. 510.000 frá þeim degi til 1.7.2005, af kr. 595.000 frá þeim degi til 1.8.2005, af kr. 680.000 frá þeim degi til 1.9.2005, af kr. 765.000 frá þeim degi til 1.10.2005 og af kr. 850.000 frá þeim degi til greiðsludags.

Gagnstefndu Arnari og Óskari er gert að rýma húsnæðið að Lónsbraut 6, Hafnarfirði, 01-124.

Málskostnaður fellur niður.

Anna M. Karlsdóttir