

## **D Ó M U R**

**Héraðsdóms Reykjaness 9. janúar 2007 í máli nr. E-667/2006:**

**G. Leifsson ehf**

*(Bjarni S. Ásgeirsson hrl.)*

**gegn**

**Theódóru Óladóttur**

*(Sveinn Andri Sveinsson hrl.)*

Má þetta var dómteið 14. nóvember s.l. að loknum munnlegum málflutningi.

Stefnandi er G. Leifsson ehf., 000000-0000, Lækjarbergi 14, Hafnarfirði, en stefnda er Theódóra Óladóttir, kt. 000000-0000, Engjavöllum 5a, Hafnarfirði.

Umboðsmaður stefnanda er Bjarni S. Ásgeirsson hrl., en umboðsmaður stefndu er Sveinn Andri Sveinsson hrl.

### **I. Dómkröfur.**

1. Stefnandi gerir kröfu um að stefnda verði dæmd til að greiða henni 1.659.552 krónur ásamt dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga nr. 38/2001 af kr. 261.595 krónum frá 22. apríl 2005 til 8. júlí 2005, af 1.312.222 krónum frá þeim degi til 16. ágúst 2005 af 1.462.927 krónum frá þeim degi til 23. janúar 2006 en af 1.659.522 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Þá er krafist málskostnaðar samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi.

2. Stefnda krefst aðallega sýknu af kröfum stefnanda, en til vara er krafist lækkunar á kröfum stefnanda. Þá er krafist málskostnaðar úr hendi stefnanda.

### **II. Málsatvik.**

Með kaupsamningi dagsettum 5. nóvember 2004 seldi stefnandi stefndu íbúð í húsinu nr. 5a við Engjavelli í Hafnarfirði merkt 01-0101, fastanr. 226-9272. Húsið var í byggingu, en miðað var við að húsið væri fullfrágengið að utan ásamt lóð og íbúðin tilbúin að innan án gólfefna nema á baðherbergi og þvottahúsi. Er ástandinu lýst nánar í skilalýsingu sem lá frammi við gerð kaupsamnings. Kaupverðið var samtals 15.900.000 og skyldi greiðast þannig.

1. Við undirritun kaupsamnings kr. 1.500.000,-
2. Við sölu eignar stefnda að Hlíðarhjalla 68 í Kópavogi og eigi síðar en 5. júlí 2005 kr. 680.000,-
3. Við afhendingu eignar kr. 1.000.000,-
4. Með láni frá Landsbanka Íslands og er lánið miðað grunnvísitölu í október 2004 (235,6 stig) kr. 12.720.000,-

Í búðin skyldi samkvæmt kaupsamningnum afhent á tímabilinu apríl-júní 2005, en var afhent 8. júlí 2005. Stefnda hafði greitt eins og umsamið var 1.500.000 krónur við undirritun samnings og greiðsla samkv. 2. tölulið A lið kaupsamnings 5. júlí 2005, en eftirstöðvar kaupverðsins 1.000.000 krónur sem skyldi greiðast við afhendingu var ekki greitt þá og er enn í vanskilum.

Í kaupsamningnum er kveðið á um að greiðslu þessar skv. 2. og 3. tl. A liðar kaupsamningsins séu tryggðar með vísitölu neysliverðs grunnvísitala 235,6. Greiðslur samkv. 4. lið hér að framan eða E-lið kaupsamnings höfðu heldur ekki borist með þeim hætti, sem stefnandi reiknaði með að greiðslan kæmi 10 dögum eftir útgáfu fokheldisvottorðs, en við útgáfu vottorðsins sé eignin orðið veðhæf og frá þeim tíma taki venjulega 10 daga að fá lánið afgreitt frá lánastofnun í fasteignaviðskiptum, ef lántakandi leggir það af mörkum., sem ætlast er til af honum og farið var yfir með honum við gerð tilboðs og kaupsamnings. Fokheldisvottorð var gefið út 7. mars 2005 og andvirði frumbréfs að upphæð 9.579.950 krónur ásamt viðbót var lagt inn á reikning stefnanda 22. apríl 2005 og andvirði viðaukabréfs með viðbót var lagt inn á reikning stefnanda 16. ágúst 2005. Fram er komið að stefnda, sem gert var ráð fyrir í kaupsamningi að tæki vísitölutryggt lán hjá Landsbanka Íslands, hafi horfið frá því og tekið gengistryggt lán og vísar stefnda til þess að greiðsludagur þess láns hafi ekki verið fyrirfram ákveðinn í kaupsamningi.

Ekki er fram komið að stefnda hafi gert neinar athugasemdir við ástand íbúðarinnar er hún tók við henni, en stuttu síðar kvaðst hún hafa kvartað munnlega við stefnanda og fasteignasalann, sem annaðist sölu íbúðarinnar og síðar skriflega og vísar stefnda þá í matsgerð Magnúsar Þórðarsonar, byggingarmeistara, sem hún fékk án dómkvaðningar, til að meta til verðs þá galla sem hún taldi vera á íbúðinni og bréfs fyrrverandi lögmanns og í bréfi talsmanns stefndu til stefnanda.

Í þessum gögnum kemur fram, að matsmaður telur frárennsli frá sturtuklefa ekki í lagi og metur kostnað við úrbætur á 15.000 krónur. Hann telur halla á baðherbergisgólfi ekki réttan, þannig að vatnið leiti ekki að niðurfallinu, heldur að hurð fram í stofu og verði ekki bætt úr því öðruvísi en að taka gólfflísarnar af, ná svo fram réttum halla og leggja á nýjar flísar og metur hann kostnaðinn við þetta á 130.000 krónur. Þá metur hann kostnaðinn við að bæta úr því að spónn á svefnherbergisskápum er ekki samstæður á 75.000 krónur eða í allt 220.000 krónur. Þá er og fundið að útreikningum í lokauppgjöri, að dráttarvextir að fjárhæð 200.000 krónur séu reiknaðir af húsbrefum, þó að áskilnaður í skilyrtu veðleyfi stefnanda sé um að viðskiptabanki leggi fjárhæðina beint inn á reikning stefnanda. Þá sé og þrátt fyrir vísitölulækkun á bréfum til útborgunardags farið fram á dráttarvexti til seljanda. Þá sé uppgjörsvísitala í bréfunum miðuð við október 2004, en eigi að vera nóvember 2004. Þá hafi stefnandi ekki áður en lokagreiðsla skyldi fara fram, aflétt áhvílandi veðskuldum Sparisjóðs Hafnarfjarðar, svo sem áskilið hafi verið í kaupsamningi. Stefnda kvaðst því hafa haldið eftir lokagreiðslum og deponerað fyrir henni í banka. Þá er og fundið að því að íbúðin hafi ekki verið afhent á réttum tíma.

### III. Málsástæður og lagarök.

1. Stefnandi byggir á því, að stefndu hafi borið samkvæmt 3. tölulið a-liðar kaupsamnings að greiða við afhendingu íbúðarinnar 1.000.000 krónur ásamt vísitöluhækkun á þá greiðslu og greiðslu samkvæmt 2. tölulið en við það hafi ekki verið staðið.

Það sé á ábyrgð stefndu að flýta því sem mest að allar upplýsingar berist viðkomandi lánastofnun, í þessu tilviki LÍ og framgangur samnings sé sem eðlilegastur, þannig að afgreiða megi andvirði lánsins til stefnanda. Allar tafir umfram það sem eðlilegt megi teljast, séu á ábyrgð stefndu og er krafist að hún greiði stefnanda bætur sem svari til dráttarvaxta eða dráttarvexti af kr. 9.579.950 (9.483.950 + 96.300), þann mánaðar tíma sem dráttur hafi orðið af hennar völdum á greiðslu andvirði frumbréfs. Dráttarvextir hafi numið á þessum tíma sem svarar 20% ársvöxtum, sem nema því samtals kr. 159.666.

Þá hafi stefnda ekki greitt stefnanda andvirði þess viðaukabréfs sem hún hafi fengið greitt á reikning sinn hinn 25. júlí 2005, fyrir en rúmum 3 vikum eftir að henni barst greiðslan eða hinn 16. ágúst 2005. Stefnandi gerir nú kröfur um bætur sem svari dráttarvöxtum vegna þessa tímabils af kr. 3.088.100 (kr. 3.057.200 + kr. 30.900). Dráttarvextir á þessu tímabili svara 20.5% ársvöxtum, eða kr. 36.929.

Samtals sé því hér um að ræða kr. 159.666 + kr. 36.929, eða kr. 196.595.

Uppgjörfundur milli kaupanda og seljanda hafi farið fram hjá Fasteignastofunni hinn 6. desember 2005. Ekki hafi náðst samkomulag um greiðslur. Stefnda hafi ekki greitt ofangreindar skuldir sínar og borið fyrir sig galla á hinu selda. Vísi stefnda þar til bréfs talsmanns síns, Óskars Mikaelssonar, sbr. dskj. 6 og

matsgerðar, dskj. 5. Þessari málsástæðu stefndu hafi verið svarað efnislega sbr. dskj. 9, bréfs lögmanns stefnanda til lögmanns stefndu dags. 22.2.2006. Alfarið sé hafnað öllum kröfum stefndu.

Þar sem stefnda hafi ekki greitt skuld sína þrátt fyrir ítrekaðar greiðsluáskoranir sé stefnanda því nauðsyn að fá dóm fyrir kröfu sinni.

Kröfur stefnanda sundurliðast þannig:

### **I. Skuld skv. A-lið kaupsamnings.**

1. Eftirstöðvar kaupverðs skv. A-lið 3. tl. kr. 1.000.000
  2. Umsamin vísitöluhækkun á greiðslu skv. A-lið 3. tl. til afhendingar eignar júlí 2005, (okt. 2004/júní 2005, 235,6 / 242,7 stig) kr. 30.135
  3. Umsamin vísitöluhækkun á greiðslu hinn 5. júlí 2005 skv. A-lið 2. tl. kr. 680.000, (okt. 2004/júlí 2005, 235,6 / 242,7 stig) kr. 20.492
- kr. 1.050.627

### **II. Eftirstöðvar kaupverðs skv. E-liðs kaupsamnings.**

4. Ógreiddur mismunur kr. 51.950
  5. Vísitöluhækkun á mismun, 235,6 / 243,2 (okt. 2004 / ágúst 2005) kr. 1.675
  6. Umsamin vísitöluhækkun á frumbréf, kr. 9.630.000, 235,6 / 242 (okt.2004 / apríl 2005, greitt 22. apríl 2005) kr. 261.595
  7. Umsamin vísitöluhækkun á viðaukabréf kr. 3.090.000, 235,6 / 243.2 (okt. 2004 / ágúst 2005, greitt 16. ágúst 2005) kr. 97.080
- kr. 412.300.

### **III. Ógreiddir dráttarvextir vegna greiðsludráttar kaupanda.**

8. Dráttarvextir af kr. 9.579.950 frá 22.3.2005 til 22.4.2005 kr. 159.666

9. Dráttarvextir af kr. 3.088.100 frá 25.7.2005 til 16.8.2005 kr. \_\_\_\_\_  
36.920

kr. 196.595.

**Samandregið gerir stefnandi því kröfur sbr. I, II og III, kr. \_\_\_\_\_**  
**1.659.522**

Stefnandi höfðar mál þetta skv. ákvæðum laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála í héraði. Stefnandi vísar til sammingsbundinnar skyldu stefndu að greiða umkraðar eftirstöðvar kaupverðs og verðbætur á greiðslur, sem séu rækilega tilgreindar í kaupsamningi. Þá vísar stefnandi til almennra reglna kröfuréttar og bótaréttar varðandi tjón það sem stefnda hefur bakað stefnanda með því að draga greiðslur til stefnanda. Vísað sé m.a. til 12. gr. kaupsammings, þar sem fjallað er um dráttarvexti af vanskilum. Vísar stefnandi til meginreglna kauparéttar og samningaréttar í þessu efni og skyldu kaupanda að inna greiðslu af hendi á tilgreindum tíma og þá meginreglu að loforð eigi að efna.

Krafa um dráttarvexti sé reist á III. kafla laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Krafa um málskostnað byggist á XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála í héraði.

2. Stefnda byggir aðalkröfu sína á því að gjalddagi greiðslunnar skv. 3. tl. A. liðar kaupsammings um fasteigna að Engjavöllum 5 sé í raun og veru ekki kominn þar sem eignin hafi ekki verið afhent í umsömdu ástandi og veðlánnum sem stöfuðu frá stefnanda hafi ekki verið aflétt af eigninni á réttum tíma. Það liggi fyrir að stefnda hafi verið að kaupa nýja fasteign og átti að geta gengið út frá því sem vísu að eignin væri ekki haldin verulegum göllum eins og raunin sé.

Þá lýsir stefnda yfir gagnkröfu til skuldajafnaðar vegna vanefnda stefnanda á kaupsamningi og þeirra galla á fasteigninni sem séu tilgreindir hér að neðan:

1. Baðgólf sé haldið verulegum galla sem lýsi sér í því að vatn rennur ekki að niðurfall heldur frá því.
2. Veggur á milli baðherbergis og stofu hallar 10-12 mm, sem lýsir sér í því að hurð opnast sjálfkrafa.
3. Mikil tregða sé í niðurfalli frá sturtuklefa.
4. Skúffa undir baðvaski lokist ekki þar sem hún rekst í vatnslás frá vaski.

5. Hurðir á skápum í hjónaherbergi séu mjög áberandi mislitar.

Stefnda hugðist eftir úthlutun málsins fá dómkvaddan matsmann til að meta hæfilega lækkun lokagreiðslu skv. kaupsamningi m..t.t. vanefnda stefnanda og gallanna sem voru á íbúðinni, en af því varð ekki.

Kröfum stefnanda um greiðslu dráttarvaxta og upphafstíma þeirra sé sérstaklega mótmælt og eins vísitöluútreikningum stefnanda og þeim kröfum sem eiga rætur sínar að rekja til þeirra.

Ef ekki verður fallist á aðalkröfu stefndu um sýknu geri stefnda þá kröfu til vara að dómkröfur stefnanda verði lækkaðar verulega. Stefnda vísar til málsástæðna og lagaraka fyrir aðalkröfu í greinargerð til stuðnings varakröfu sinni.

Krafa stefndu um málskostnað byggja á 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Þá sé gerð krafa um virðisaukaskatt á dæmdan málskostnað.

-

Um lagarök sé vísað til laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, einkum III. kafla laganna um eiginleika fasteignar, galla, fylgifié o.fl. og IV. kafla um vanefndarúrræði kaupanda. Einnig sé vísað til meginreglna samninga- og kröfuréttar um réttar efnidir og afleiðingar vanefnda. Hvað varðar málskostnað sé vísað til 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Krafa um virðisaukaskatt á dæmdan málskostnað byggir á lögum nr. 50/1988, en stefnda er ekki virðisaukaskattskyld.

#### **IV. Sönnunarfærsla.**

Að hálfu aðilja var gefin skýrsla í málinu og vitni báru Óskar Mikaelsson, kt. 000000-0000, Aliso Viejo, Kaliforníu, Bandaríkjunum, fyrrverandi fasteignasali, Gunnar Svavar Friðriksson, kt. 000000-0000, Galtalind 10, Kópavogi, fasteignasali, Ívar Ásgrímsson, kt. 000000-0000, Miðvangi 119, Hafnarfirði, sölumaður á fasteignasölu, Vignir Þorláksson, kt. 000000-0000, Svalbarða 5, Hafnarfirði, múrarameistari.

Fram kom og er óumdeilt að farið var vel yfir kaupsamninginn er hann var gerður og sérstakir liðir hans kynntir, þ.á m. E-liður og kvaðst stefnda hafa gert sér grein fyrir þargreindum gjalddögum og vöxtum, en ekki að það væri ákveðin tímamörk um hvenær skuldabréfið skyldi gefið út, eða alla vega mundi hún ekki til þess. Hún hafði skilið vísitölubindinguna þannig, að henni bæri að greiða vísitölubætur á

gjaldkögum bréfsins eftir að þær hefðu lagst við höfuðstól bréfsins. Fram kom hjá fyrirsvarsmanni stefnanda, að vísitöluákvæðið væri miðað við þann tíma þegar íbúðin væri sett í sölu. Um leið og foheldisvottorð lægi fyrir í þessu tilviki, 7. mars 2005, væri því komið til fasteignasölnunnar og í framhaldi af því væri skuldabréfið útbúið og tæki viku til 11 daga að klára málið og fá lánið greitt út. Hann kvað þetta hafa dregist óeðlilega lengi hjá stefndu og hafi valdið vandræðum hjá henni um að ganga frá láninu og einnig hafi hún sagt að dóttir hennar yrði líka lántaki. Hann kvað hafa verið stofnaðan bankareikning í Sparisjóði Hafnarfjarðar fyrir hverja íbúð, en Sparisjóðurinn hafi fjármagnað bygginguna og væri með alsherjar veð í húsinu á 1. veðrétti og eftir að lánastofnun greiddi út lánið færi það beint á þennan reikning og þetta gerist yfirleitt 2-3 dögum síðar, en greiðslan vegna útborgunar á hinu gengistryggða láni er stefnda tók hafi gengið beint inn á reikning hennar og síðar borist til stefnanda.

Fram kom hjá Gunnari Friðrikssyni, fasteignasala, að allar greiðslur í sambandi við kaup á íbúðum í nýbyggingum væru vísitölutryggðar og væri þetta föst venja í fasteignaviðskiptum í dag, en öðru máli gegndi um notaðar íbúðir. Vitnið taldi algengt að frá þinglýsingu frumbréfs liðu 4-7 dagar þar til það fengist greitt. Það kvað hækkun á bréfinu vegna vísitöluhækkunar koma fram í uppgjöri, en vísitölubreytingar hafi áhrif á kaupverð bréfanna af hálfu bankanna.

Fram er komið að Magnús Þórðarson, matsmaður sem er húsasmíðameistari, hafði ekki kvatt stefnanda né aðra á matsfund áður en hann framkvæmdi matið, en hann staðfesti niðurstöður sínar í matinu. Eftir gerð þess, hafði fyrirsvarsmáður stefnanda, Vignir Þorláksson ásamt Óskari Mikaelssyni og stefndu farið yfir hallann á baðgólfinu og kvað Óskar og fyrirsvarsmáður hafa sannreynt með nýju hallamáli að gólfíð hallaði að niðurfallinu og þeir hafi hellt vatni á gólfíð og það runnið að niðurfallinu, en fram kom hjá Vigni að hann hafi gætt þess, er gólfíð var fleytt að það væri með eðlilegum vatnshalla m/v baðherbergi, en meiri vatnshalli væri í þvottahúsum. Þá kvað fyrirsvarsmáður stefnanda það hafa verið kannað að niðurfallsrör að sturtuklefa hafi annað vatnsflæðinu úr honum, en barkinn frá klefanum, sem tendist niðurfallsrörinu væri of grannur. Þá er og komið fram, að gólfllisar hafi verið hreinsaðar og skipt um skápahurðir í svefnherbergi og aðrar lagfæringar hafi og verið unnar að ósk stefndu.

Vitnið Óskar Mikaelsson kvaðst hafa langa reynslu af fasteignasölu og hafa aðstoðað stefndu vegna íbúðarkaupna hennar, en ágreiningur hafi verið í sambandi við gjaldtöku stefnanda við uppgjör og svo vegna galla á íbúðinni. Vitnið hafði mætt á uppgjörsfundi með stefndu og fundið að því, að ekki hafi verið minnst á útgáfudag í sambandi við skuldabréf skv. E-lið kaupsamnings. Það kvað það heimatilbúna venju að vísitölubinda lán fyrir útgáfu skuldabréfs, heldur væri venjan að vísitölubinda miðað við lögskiladag, þegar eign er afhent.

### **Niðurstöður.**

Óumdeilt er í málinu, að stefnda skuldar stefnanda eftirstöðvar kaupverðs skv. 3. tl. A-liðar kaupsamningsins auk umsáminnar vísitöluhækkunar á þessa greiðslu frá samþykkt kauptilboðs til afhendingar íbúðar og svo vísitöluhækkun á greiðslu skv. 2. tölulið kaupsamningsins frá október 2004 til 5. júlí 2005 í allt 1.050.627 krónur.

Á móti þessu hefur stefnda komið með gagnkröfu vegna galla á íbúðinni eða að henni hafi ekki verið skilað í því ástandi sem skilalýsing geri ráð fyrir og styðst hún í því sambandi við kostnaðarmat Magnúsar Þórðarsonar húsamsíðameistara, sem hún hafði fengið til að skoða og meta íbúðina án dómkvaðningar, en miðað við skilalýsingu og er niðurstaða hans, að það kosti 220.000 krónur að bæta úr þeim göllum sem hann telur vera á íbúðinni og hann sundurliðar þannig:

- |                                        |               |
|----------------------------------------|---------------|
| 1. Frárennsli frá sturtuklefa          | kr. 15.000,-  |
| 2. Halli á baðgólfi og nýjar flísar    | kr. 130.000,- |
| 3. Spónn á hurðum, útskipti á 3 hurðum | kr. 75.000,-  |

Stefnandi hefur mótmælt matinu, þar sem matsmaður hafi ekki verið dómkvaddur til verksins og stefnandi hafi ekki átt þess kost að koma á matsfund og vera athugasemdir og er fallist á þessi sjónarmið stefnanda. Magnús hefur borið um skoðunina og matið hér fyrir dómi og einnig liggur fyrir vitnisburður Vignis Þorlákssonar og skýrsla fyrirsvarsmanna stefnanda um skoðun og könnun um meinta galla á baðgólfi og frárennsli frá sturtuklefa, en samkvæmt því töldu þeir sig hafa staðreynt að gólfhallinn á gólfinu væri nægilegur og að niðurfallinu og ónógt vatsnflæði frá sturtuklefa væri eins of fyrr greinir vegna þess að barkinn sem fylgdi sturtuklefanum og lægi að niðurfalli annaði ekki að flytja vatnið nógu hratt úr klefanum þar sem hann væri ekki nægilega víður. Stefnanda og Óskar Mikaelsson voru viðstödd þessa athugun og hefur henni ekki verið hnekkst sérstaklega og fyrir liggur að ýmsar lagfæringar voru gerðar eftir afhendingu íbúðar þ.á m. skipt um hurðar á svefnherbergisskápum, vegna kvörtunar stefndu.

Þegar þetta er allt virt, þykir bresta sönnun um gagnkröfu stefndu og er krafa stefnanda því tekin til greina óbreytt að þessu leyti. Þá þykir stefnda með undirskrift sinni undir kaupsamninginn hafa gengist undir að lánið samkvæmt E-lið samningsins bæri grunnvísitölu frá október 2004. Í 14. gr. laga nr. 38/2001 er heimild til að verðtryggja lán miðað við vísitölu neysliverðs og í reglum nr. 492/2001 um verðtryggingu sparisjár og lánsfjár, 3. mgr. 4. gr. kemur fram að grunnvísitala skuli vera sú vísitala sem í gildi er þegar lán er veitt, nema samningar eða eðli máls leiði til annars. Í kaupsamningi aðila verður að teljast heimild til að binda lánið við vísitölu frá október 2004 og stefnda verði að greiða þá hækkun á lausafjárhæðinni, sem samsvara vísitöluhækkun frá október 2004, þar til lánið sem stefnda tók var greitt til stefnanda eða 22. apríl 2004 að því frumbréf varðaði, en 16. ágúst 2005 að því er viðaukabréf varðaði og verða útreikningar stefnanda um vísitöluhækkunina lagðir til grundvallar og nemur hún þegar bætt er við skuld stefndu vegna vangreidds hluta af höfuðstól lánsins 412.300 krónum. Úr því að stefnda gerði ekki ráð fyrir þessari hækkun er hún tók hið gengistryggða lán og hafði það sem nam þessari fjárhæð hærri og greiddi þá hækkun með jöfnum afborgunum af láninu, verður hún að hlíta því að greiða þessa fjárhæð við uppgjör vegna kaupanna.

Stefnanda gerði og kröfu vegna greiðsludráttar stefndu, þ.e. að það hafi dregist úr hömlu hjá henni að gefa út skuldabréfin og fá greiðslu lánanna eftir að foheldisvottorð var gefið út. Fokheldisvottorð var gefið út 7. mars 2005 og má fallast á miðað við það sem tíðkanlegt er í sambandi við svona lántöku að tíminn til 22. mars 2005 hafi verið nægilegur til að ganga frá skuldabréfi og leggja inn til greiðslu í bankann, en frumbréfin virðast ekki hafa verið gefin út fyrir en 15. apríl og fengist greidd 22. apríl 2005 og er þá greiðslunni strax komið til stefnanda.

Fram er komið hjá stefndu að þessi dráttur hafi stafað af því að breytingar hafi verið gerðar á skuldabréfinu og annar aðili, þ.e. dóttir hennar hafi komið að lántökunni. með henni. Á þessum tíma hafði stefnda ekki fengið íbúðina afhenta, en gert var ráð fyrir í kaupsamningi að afhendingin gæti farið fram í apríl, en hún fór ekki fram fyrir en 8. júlí 2005, án þess að neinar bætur hafi verið vegna þessa dráttar. Með því að stefnandi tekur sér í kaupsamningi 1-3 mánaða frest til að skila íbúðinni, verður ekki talið óeðlilegt að stefnda hafi aukið svigrúm til að ganga frá skuldabréfinu, en auk þess sem að framan er getið hefur hún borið að miklar annir hjá Landsbankanum hafi og valdið því að tekið hafi lengri tíma að afgreiða lánið. Stefnandi gaf stefndu engan úrslitafrest í sambandi við hvenær skuldabréfið skyldi í síðasta lagi útgefið og er því ekki fallist á kröfu stefnanda um dráttarvexti á 9.579.956 krónur frá 22. mars til 22. apríl 2005. Stefnda fékk hinsvegar greiðslu vegna viðbótarlánsins 25. júlí 2005, en skilaðir greiðslum ekki til stefndu fyrir en 16. apríl 2005 og er fallist á að hún greiði dráttarvexti af 3.088.100 krónum fyrir þetta tímabil eða 36.920 krónur.

Íbúðin var afhent 8. júlí 2005 og höfðu eftir það komið í ljós ætlaðir gallar á íbúðinni sem stefnda fékk sérfróðan mann til að meta. Þá hafði heldur ekki verið aflétt áhvílandi veðskuldum á 1. veðrétti svo sem bar að gera 5. júlí 2005 samkv. 25. gr. kaupsamningsins og verður að telja að stefnda hafi með vísun til 44. gr. sbr. 46. gr. laga nr. 40/2004 verið rétt að halda eftir lokagreiðslunni, en formleg afhending íbúðarinnar verður þó talin hafa farið fram þó að aflétting lánanna hafi dregist.

Í málinu er upplýst að tryggingarbréf sem hvíldi á 1. veðrétti íbúðar stefndu var aflýst hjá sýslumanninum í Hafnarfirði 16. nóvember 2005 og þá liggur og fyrir, að stefnandi hafði um svipað leyti gert þær lagfæringar á íbúðinni sem hann taldi sér skylt m/v skilalýsingu. Miðað við, að stefndu hefur ekki tekist að sanna þá galla sem hún bar fyrir sig um annað en svefnherbergishurðir, sem hefur verið skipt út þykir rétt að stefnda greiði vexti af lokagreiðslunni með vísitöluhækkun samkvæmt niðurlagi 4. gr. laga nr. 38/2001 til 1. nóvember 2005 en dráttarvexti frá þeim tíma til greiðsludags og dráttarvexti af 20.492.00 krónum frá 5. júlí 2005.

Samkvæmt þessu ber stefndu að greiða stefnanda 1.499.847 krónur þ.e. (1.050.627,- +412.300,-+36.920,-).

Í málinu er miðað við að stefnda greiði vexti skv. niðurlagi 4. gr. laga nr. 38/2001 af kr. 261.595 krónum frá 22. apríl 2005 til 11. desember 2005, eða mánuði eftir ætlaðan uppgjörsdag, af 150.808 krónum frá 16. ágúst 2005 til 11. desember 2005, og af 1.050.627 krónum frá 8. júlí 2005 til 11. desember 2005. Stefnda greiði svo dráttarvexti skv. III. kafla vaxtalaga nr. 38/2001 af 20.492 krónum frá 5. júlí 2005 til 16. ágúst 2005, af 57.412 krónum frá þeim degi til 11. desember 2005 og af

1.499.847 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Eftir þessum úrslitum ber að dæma stefndu til að greiða stefnanda 282.000 krónur í málskostnað.

Dóm þennan kveður upp Guðmundur L. Jóhannesson héraðsdómari.

## **DÓMSORÐ**

Stefnda, Theódóra Óladóttir greiði stefnanda G. Leifssyni ehf., 1.499.847 krónur ásamt vöxtum samkvæmt niðurlagi 4. gr. laga nr. 38/2001 af 261.595 krónum frá 22. apríl 2005 til 11. desember 2005, af 150.808 krónum frá 16. ágúst 2005 til 11. desember 2005 og af 1.057.627 krónum frá 8. júlí 2005 til 11. desember 2005. Stefnda greiði og dráttarvexti skv. III. kafla vaxtalaga nr. 38/2001 af 20.492 krónum frá 5. júlí 2005 til 16. ágúst 2005, af 57.412 krónum frá þeim degi til 11. desember 2005 og af 1.499.847 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Stefnda greiði stefnanda 282.000 krónur í málskostnað.

Guðmundur L. Jóhannesson