

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness, mánudaginn 27. maí 2013, í máli nr. E-1198/2012:

Halldór Pétursson

(Jón G. Briem hrl.)

gegn

Kristjönu Heiði Gunnarsdóttur

(Jónas Örn Jónasson hdl.)

I.

Mál þetta, sem tekið var til dóms 9. apríl sl., er höfðað með birtingu stefnu 13. september 2012.

Stefnandi er Halldór Pétursson, Klapparbraut 9, Garði.

Stefnda er Kristjana Heiður Gunnarsdóttir, Hlíðarvegi 52, Reykjanesbæ.

Dómkröfur stefnanda eru þær að stefnda verði dæmd til að þola riftun á kaupum um fasteignina Baugholt 14, Reykjanesbæ, samkvæmt kaupsamningi dagsettum 10. nóvember 2010.

Þá er þess einnig krafist að stefnda greiði stefnanda málskostnað að skaðlausu að mati dómsins eða samkvæmt framlögðum reikningi með virðisaukaskatti samkvæmt lögum nr. 50/1988, þar sem stefnandi er ekki virðisaukaskattskyldur.

Stefnda krefst þess aðallega að hún verði sýknuð af dómkröfu stefnanda, en til vara að viðurkenning á riftunarrétti stefnanda verði bundin þeirri skyldu stefnanda að endurgreiða stefndu greiðslur samkvæmt kaupsamningi ásamt dráttarvöxtum samkvæmt lögum nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá greiðsludegi til endurgreiðsludags. Enn fremur gerir stefnda kröfu um endurgreiðslu á þeim fjármunum sem stefnda greiddi fyrir framkvæmdir við að fullklára eignina, 3.000.000 króna, eða samkvæmt mati dómkvadds matsmanns. Þá krefst stefnda málskostnaðar að skaðlausu samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi eða samkvæmt mati dómsins, að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

II.

Málavextir eru þeir að hinn 10. nóvember 2010 gerðu aðilar með sér kaupsamning um fasteignina að Baugholti 14 í Reykjanesbæ. Stefnandi kveður aðdragandann að honum hafa verið samningaviðræður milli stefnanda og Gunnars Björnssonar, sonar stefndu, um kaup hans á fasteigninni. Af ástæðum sem varði stefndu hafi hún þó orðið kaupandi samkvæmt kaupsamningnum. Stefndi heldur því hins vegar fram að Gunnar Björn, sonur hennar, hafi verið í forsvari fyrir stefndu í samningaviðræðum við stefnanda og verið henni til aðstoðar í tengslum við kaupin.

Stefnandi heldur því fram að þrátt fyrir að í kaupsamningi komi fram að kaupverð sé 15.000.000 króna hafi málsaðilar samið um að kaupverðið skyldi vera 17.000.000 króna.

Samkvæmt kaupsamningnum hafi átt að greiða 12.000.000 króna með andvirði ÍLS-verðbréfs að fjárhæð 12.000.000 króna, en við þinglýsingu þess hafi aðeins verið greiddar 10.880.000 krónur upp í kaupverðið. Þá hafi átt að greiða 3.000.000 króna með skuldabréfi með veði í fasteigninni að höfuðstól 3.000.000 króna með 480 mánaðarlegum afborgunum á 40 árum. Stefnandi kveður þetta ákvæði vera efnislega rangt, en það hafi verið orðað á þennan hátt til að auðvelda kaupanda fjármögnun kaupverðs. Samkvæmt tilætlun aðila hafi átt að greiða þessar 3.000.000 króna í einu lagi 1. febrúar 2011. Útgáfa þessa veðskuldabréfs og þinglýsing þess hafi átt að vera trygging seljanda fyrir því að umrædd greiðsla yrði greidd og hafi átt að aflýsa skuldabréfinu um leið og greiðslan kæmi. Skuldabréfið hafi verið varðveitt hjá Eignamiðlun Suðurnesja samkvæmt samkomulagi aðila og sé þar enn. Áritun, dagsett 22. nóvember 2011, á bakhlið þess um að það sé að fullu greitt, sé efnislega röng. Ekkert hafi verið greitt upp í skuldina.

Samkvæmt framansögðu hafi kaupverð fasteignarinnar verið greitt þannig:

Í tengslum við undirritun kaupsamnings	1.000.000 kr.
Við þinglýsingu veðskuldabréfs til ÍLS	
14. desember 2010 að höfuðstól 12.000.000 kr.	10.880.000 kr.
Við þinglýsingu veðskuldabréfs til ÍLS,	
19.4. 2011 að höfuðstól 3.867.719 kr.	<u>2.000.000 kr.</u>
Alls greitt	13.880.000 kr.
Ógreiddur hluti kaupverðs	3.120.000 kr.

Afhending hins selda hafi farið fram 1. nóvember 2010 í samræmi við ákvæði kaupsamnings.

Í tengslum við kaupin kveðst stefnandi hafa samþykkt eftirgreindar veðsetningar á fasteigninni:

Dags.	Útgefandi	Höfuðstóll	Staða 10.08.2012
14.12.2010	Kristjana Gunnarsdóttir	12.000.000 kr.	13.055.935 kr.
18.04.2011	Guðmunda Á. Pálsdóttir	3.867.719 kr.	4.165.080 kr.
Samtals			17.221.015 kr.

Hinn 6. apríl 2011 gerði stefnda kaupsamning við Guðmundu Áróru Pálsdóttur um fasteignina að Baugholti 14 og var umsamið kaupverð 20.000.000 króna.

Í samræmi við ákvæði þess samnings var útbúið skuldabréf að höfuðstól 4.000.000 króna með veði í eigninni. Því bréfi var þinglýst á fasteignina en stefnandi kveðst ekki kannast við að hafa samþykkt veðsetninguna með nafnritun sinni á skjalið og kveðst hafa í hyggju að kæra fölsun á því til lögreglunnar. Sama máli gildi um áritun á bakhlið þessa kaupsamnings. Stefnandi kveðst ekki kannast við að hafa ritað nafn sitt þar á og kveðst áskilja sér rétt til að kæra þessa nafnritun einnig til lögreglu sem fölsun.

Með bréfi lögmanns stefnanda til stefndu 18. maí 2012 hafi stefnda verið krafín um greiðslu á ógreiddum hluta kaupverðsins að fjárhæð 3.120.000 krónur og hafi afrit af bréfinu verið sent til Guðmundu Áróru. Engin viðbrögð hafi komið frá henni. Stefnandi kveður málshöfðun þessa því óumflýjanlega.

Stefnda kveður umsamið kaupverð hafa verið 15.000.000 króna og greiðslufyrirkomulag hafi verið með þeim hætti að greiða hafi átt 12.000.000 króna með láni frá Íbúðalánasjóði og 3.000.000 króna með skuldabréfi.

Að sögn stefndu hafi andvirði 12.000.000 króna veðskuldabréfs frá Íbúðalánasjóði á 1. veðrétti og veðskuldabréfs að fjárhæð 3.867.719 á 2. veðrétti verið ráðstafað til stefnanda með samþykki beggja aðila að því frátöldu að 1.600.000 krónur hafi gengið til stefndu. Stefnda kveður síðara veðskuldabréfið hafa verið gefið út af Guðmundu Áróru Pálsdóttur, sem keypt hafi fasteignina af stefndu.

Stefnda kveður að samkvæmt fyrirliggjandi gögnum hafi verið gefið út veðskuldabréf að fjárhæð 3.000.000 króna hinn 1. nóvember 2010 til stefnanda, sem virðist hafa verið ætlað til tryggingar. Veðskuldabréf þetta hafi síðan verið áritað um greiðslu að fullu með áritun á bakhlið þess, dags. 22. nóvember 2011. Veðskuldabréf þetta hafi verið á 2. veðrétti, en verið áritað síðar um veðleyfi til að hleypa láninu frá Íbúðalánasjóði upp á 2. veðrétt og hafi veðskuldabréfið þá færst á 3. veðrétt og sé þar enn í dag þrátt fyrir áritun um að það sé uppgreitt.

Í greinargerð stefndu segir að þegar stefnda hafi keypt fasteignina hafi hún ekki verið fullfrágengin, hvorki að innan né utan. Sonur stefndu hafi unnið að því að fullgera húsið og hafi það verið að mestu leyti fullklárað þegar stefnda hafi selt

eignina. Hafi það verið gert með kaupsamningi 6. apríl 2011. Í tengslum við þinglýsingu þess kaupsamnings hafi verið fengin áritun stefnanda á kaupsamninginn þar sem hann hafi samþykkt samninginn. Eignin hafi verið seld á 20.000.000 króna þar sem eignaraukning hafði orðið töluverð vegna framkvæmda stefndu eða nánar tiltekið sonar hennar.

Í samræmi við skilmála síðari kaupsamningsins hafi hinn 6. apríl 2011 verið gefið út veðskuldabréf að fjárhæð 4.000.000 króna og hafi því verið þinglýst á eignina með samþykki stefnanda. Veðskuldabréf þetta hafi farið á 4. veðrétt og verið hugsað sem trygging fyrir lokagreiðslu frá kaupanda. Veðskuldabréf þetta sé enn í vörslu fasteignasala Eignamiðlunar Suðurlands.

Í greinargerð stefndu segir að stefnda eða nánar tiltekið sonur hennar hafi á þessum tíma samið við stefnanda um að lokagreiðslan til hans kæmi eitthvað síðar eða þegar lokagreiðsla bærst frá kaupanda eignarinnar af stefndu. Stefnandi hafi samþykkt þessa frestun á greiðslum. Á þessum tíma hafi sonur stefndu einnig verið orðinn mjög veikur af krabbameini, en hann hafi búið í húsinu á þessum tíma og ennfremur annast framkvæmdir í húsinu.

Þegar komið hafi verið að afsalsgreiðslu kaupanda til stefndu hafi kaupandi gert athugasemdir vegna afhendingar eignarinnar og því hafi uppgjör og lokagreiðsla í því máli tafist nokkuð. Stefndi, nánar tiltekið sonur hennar, hafi verið í stöðugu sambandi við stefnanda vegna þessa og hafi þeir samið svo um að þegar gengið yrði frá þessari greiðslu myndi lokagreiðslan verða innt af hendi til stefnanda, en þeir hafi samið svo um að greiðsla þessi yrði án vaxta. Það hafi svo verið í byrjun árs 2012 að veikindi sonar stefndu hafi þróast á versta veg og hafi hann andast á vormánuðum.

Stefnda kveður að enn hafi ekki orðið uppgjör í málinu í tengslum við sölu stefndu á eigninni til Guðmundu Áróru og þá hafi ekki átt sér stað uppgjör á milli málsaðila. Vegna þessa sé stefndu nauðugur einn sá kostur að innheimta eftirstöðvar kaupverðsins hjá Guðmundu Áróru með það fyrir sjónum að gera upp skuld við stefnanda þessa máls eins fljótt og mögulegt sé.

Stefnandi kom fyrir dóminn og gaf aðilaskýrslu. Þá kom fyrir dóminn sem vitni Sævar Pétursson fasteignasali.

III.

Stefnandi kveðst telja að vanefnd að fjárhæð 3.210.000 krónur af 17.000.000 króna kaupverði teljist það veruleg að riftun sá heimil. Jafnframt hafi vanefnd staðið svo lengi að óviðunandi sé fyrir seljanda, þ.e. frá 1. febrúar 2011.

Stefnandi kveðst byggja kröfur sínar á ákvæðum laga um fasteignakaup nr. 40/2002, sérstaklega V. kafla. Riftun byggist á heimild í 51. gr. laganna og eftirgreind umfjöllun um skaðabætur byggist á ákvæðum VII. kafla laganna.

Stefnandi kveðst hafa orðið fyrir og muni verða fyrir tjóni vegna vanefndanna sem stefnda sé ábyrg fyrir. Um sé að ræða vaxtatap vegna greiðsludráttarins, afnotamissi

af fasteigninni frá 1. nóvember 2010 og kostnað vegna lögmannaástoðar og við sölu fasteignarinnar að nýju. Þá kunnir að bætast við kostnaður vegna rýmingar húsnæðisins, ef til vill af fengnum úrskurði um útburð. Um málskostnað í þessu máli kveðst stefnandi vísa til ákvæða XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

IV.

Stefnda byggir aðalkröfu sína um sýknu á því að skilyrði riftunar séu ekki uppfyllt og því beri að hafna kröfu stefnanda í máli þessu. Stefnda byggir á því að vanefnd hennar á réttum efndum sé ekki veruleg heldur í raun óveruleg. Ljóst sé af skýru orðalagi kaupsamnings málsaðila frá 10. nóvember 2010 að umsamið kaupverð hafi verið 15.000.000 króna. Í 7. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002 sé gerð krafa um að kaupsamningur og þar af leiðandi kaupverðið sé skriflegt. Hvergi megi greina af efni kaupsamningsins að kaupverðið eigi að vera annað en 15.000.000 króna eins og stefnandi haldi fram. Það sé meginregla í fasteignakaupum að þegar kaupsamningur um fasteign hefur stofnast réttilega sé hann skuldbindandi fyrir báða aðila. Ljóst sé því að þegar stefnandi og stefnda hafi undirritað kaupsamninginn hafi kaupsamningurinn orðið bindandi fyrir báða aðila, þ.á m. um kaupverðið, sem hafi verið tilgreint í kaupsamningnum.

Samkvæmt framansögðu beri stefnandi sönnunarbyrðina fyrir því að kaupverð fasteignarinnar hafi verið annað en fram komi í kaupsamningi frá 10. nóvember 2010. Jafnframt beri stefnandi halla af öllum vafa, sem uppi kunnir að vera um efni samnings, svo sem um kaupverð í kaupsamningi.

Í lögum um fasteignakaup 40/2002 komi skýrt fram í ákvæði laganna, sbr. 7. gr. þeirra, að kaupsamninga um fasteignir skuli gera skriflega og eigi hið sama við um breytingar sem gerðar væru á kaupsamningi, en þær yrði að gera með viðauka við kaupsamning ef svo bæri undir.

Í 1. mgr. 51. gr. fasteignakaupalaganna sé áskilið að greiðsludráttur af hálfu kaupanda þurfi að vera verulegur til þess að seljandi geti rift. Í athugasemdum með frumvarpinu, sem hafi orðið að fyrrgreindum lögum, segi að í þeim tilvikum þegar greiðsla hefur verið innt af hendi þurfi meira að koma til en ella til þess að vanefnd teljist veruleg. Mat á því hvort vanefnd teljist vera veruleg sé reist á atvikum heildstætt í hverju tilviki. Af dómaframkvæmd megi ráða að jafnvel þótt um peningagreiðslur sé að ræða þurfi vanefnd kaupanda að vera veruleg í venjulegum skilningi þess orðs til að riftun sé heimiluð. Af dómaframkvæmd megi ráða að ekki hafi verið fallist á riftun á grundvelli verulegrar vanefndar í tilvikum þar sem vangoldin fjárhæð hafi verið lægri en um 10% af heildarkaupverði fasteignarinnar, sbr. Hrd. 1979, bls. 1294, og Hrd. 2000, bls. 2532 (259/2000). Í tilviki stefndu sé hún búin að greiða 13.880.000 krónur. Af því leiði að hún sé búin að greiða 92,53% af kaupverði fasteignarinnar. Sé því hlutfallslegt frávik frá réttum efndum einungis 7,46%. Af því leiði að stefnda eigi einungis eftir að greiða 1.120.100 krónur. Af framangreindu og með tilliti til dómaframkvæmdar sé ljóst að vanefnd stefndu sé ekki veruleg.

Að því er varði andvirði láns frá Íbúðalánasjóði og ráðstöfun þess sé af hálfu stefndu gerður fyrirvari við það að svo stöddu, en stefnda geri ráð fyrir að allt andvirði lánsins hafi verið greitt til stefnanda í gegnum fasteignasöluna. Ef frádráttur hefur orðið á þeirri greiðslu þannig að einungis hafi verið greiddar 10.880.000 krónur til stefnanda sé skýringuna að finna í því að lántökugjald hafi verið dregið frá, en einnig kunni sölubóknun vegna málsins að hafa verið dregin frá. Stefnda muni á síðari stigum málsins leggja fram kvittanir í tengslum við þetta og uppgjör og áskilji sér rétt til þess.

Hið tímalega frávik frá réttum efndum hafi jafnframt þýðingu varðandi matið á verulegri vanefnd vegna greiðsludráttar. Ekki sé talið að greiðsla hafi dregist í það langan tíma að vanefndin teljist veruleg, en ljóst sé að stefnda hafi í hyggju að greiða samkvæmt samningnum. Sjáist það þegar atvik séu skoðuð eftir gerð samningsins. Sonur stefndu hafi á sínum tíma samið við stefnanda um frestun greiðslu og aðra greiðsluskilmála, þ.e. að greiðslur miðuðust við greiðslur úr seinni sölunni til Guðmundu Áróru. Komi þetta enn fremur skýrt fram í því að stefnandi hafi áritað skuldabréf í málinu nokkru eftir að gefa hafi átt út afsal í málinu. Ekki væri því um að ræða greiðsludrátt fyrr en frá vormánuðum 2012.

Þá verði að telja óeðlilegt að stefndu hafi ekki verið send yfirlýsing um riftun áður en henni hafi verið stefnt, en það verði að telja eðlilegt með hliðsjón af trúnaðarskyldu og tillitsskyldu aðila í gagnkvæmu samningssambandi, sbr. t.d. Hrd. 11. apríl 2007 (173/2007).

Við mat á því hvort vanefnd sé veruleg með hliðsjón af þýðingu hennar fyrir hagsmuni kröfuhafa hafi önnur atriði einnig verið talin skipta máli við það mat. M.a. hafi verið talið skipta máli hvort kröfuhafi geti tryggt hagsmuni sína með öðrum og fullnægjandi hætti. Jafnvel þótt vanefnd teldist veruleg gæti stefnandi náð sama markmiði með beitingu annarra vægari úrræða en riftun, sem sé mjög íþyngjandi úrræði. Stefndi gæti t.d. krafist efnda in natura.

Þá verði að telja það annmarka á kröfugerð stefnanda að hann hafi ekki jafnframt boðið fram lögmaet skil á greiðslum í stefnu, sbr. Hrd. 1969, bls. 241. Það sé meginregla að hafi greiðslur farið fram beri hvorum aðilanum um sig að skila þeim, sbr. 5. mgr. 51. gr., sbr. 1. og 2. mgr. 33. gr., fasteignakaupalaga.

Enn fremur verði að telja það annmarka á kröfugerð stefnanda hvernig aðild er háttáð. Samkvæmt kaupsamningi frá 6. apríl 2011 hafi Guðmundu Áróru Pálsdóttir orðið eigandi að eigninni og hafi hún umráðarétt yfir eigninni í dag og búi þar. Verði því að telja að einnig hefði átt að stefna henni, sbr. 18. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, þar sem stefnda og hún eigi óskipt réttindi og skyldur. Þessi röksemd styðji það enn fremur að sýkna beri stefndu í máli þessu.

Skilyrðið um verulega vanefnd beri að skýra í því ljósi að riftun sé afdrifaríkt úrræði og gangi lengst vanefndarúrræða. Þá gangi riftun gegn grundvallarreglu samningaréttar um skuldbindingargildi samninga. Í þessu máli hafi stefnda innt af hendi nær allt kaupverðið samkvæmt kaupsamningi og afhending fasteignarinnar hafi farið fram. Myndi það því valda mikilli röskun og gera uppgjör mjög flókið ef riftunin yrði talin heimil.

Með vísan til framangreinds og fyrrgreindra annmarka í kröfugerð sé ljóst að sýkna eigi stefndu af kröfum stefnanda.

Ef fallist verði á kröfu stefnanda um riftun kveðst stefnda krefjast þess til vara að uppgjör eigi sér stað í málinu þannig að allar greiðslur gangi tilbaka. Stefnda verði því eins sett á eftir eins og gerningur þessi hefði ekki átt sér stað. Í máli þessu hafi stefnda einnig lagt töluverða fjármuni í að fullgera og endurbæta húsið eða 3.000.000 króna og kveðst krefjast greiðslu frá stefnanda vegna þessa.

Um lagarök kveðst stefnda vísa til laga um fasteignakaup nr. 40/2002, laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 og meginreglna samningaréttar. Málskostnaðarkrafa byggist á 129. gr. og 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og krafa um virðisaukaskatt á málskostnað á lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt.

V.

Eins og fram hefur komið seldi stefnandi stefndu fasteignina að Baugholti 14 í Reykjanesbæ með kaupsamningi 10. nóvember 2010. Afsal var ekki gefið út vegna kaupanna, enda hefur kaupverð ekki verið greitt að fullu. Síðar seldi stefnda Guðmundu Áróru Pálsdóttur fasteignina með kaupsamningi 6. apríl 2011. Þrátt fyrir framangreint verður ekki á það fallist með stefndu að hún og viðsemjandi hennar, áðurgreind Guðmunda Áróra, eigi óskipta aðild að málinu, sbr. 1. mgr. 18. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, enda verður ekki talið að um óskipt réttindi eða óskipta skyldu sé að ræða. Væri svo myndi slíkt enda leiða til frávísunar málsins, sbr. 2. mgr. 18. gr., en ekki til sýknu eins og stefnda heldur fram í greinargerð sinni.

Stefnandi heldur því fram að sonur stefndu hafi boðið sér 17.000.000 króna í fasteignina, þ.e. 15.000.000 króna samkvæmt kaupsamningi og 2.000.000 króna í peningum, sem ekki skyldu koma fram í kaupsamningi. Kveðst stefnandi hafi samþykkt þetta tilboð. Á sömu lund hefur borið Marius Sævar Pétursson fasteignasali, sem annaðist sölu á fasteigninni.

Samkvæmt 1. mgr. 7. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup er samningur um kaup á fasteign bindandi þegar skriflegt tilboð hefur verið samþykkt af móttakanda þess með undirskrift. Í þessu felst samkvæmt orðanna hljóðan að skriflegt form sé gildisskilyrði kaupsamnings um fasteign. Er staðfest með ummælum í athugasemdum með frumvarpi því sem síðar varð að lögum nr. 40/2002 og öðrum lögskýringargögnum að það var og tilgangur löggjafans með ákvæðinu, sbr. dóma Hæstaréttar í máli nr. 54/2006 og 453/2010. Kaupsamningur málsaðila 10. nóvember 2010 uppfyllti þetta skilyrði. Jafnvel þótt stefnanda tækist að sanna að svo hefði um samist munnlega að auk kaupverðs í kaupsamningi skyldi greiða áðurgreinda fjárhæð myndi slíkt samkomulag ekki uppfylla þetta formaskilyrði 1. mgr. 7. gr. laga nr. 40/2002 um að vera skriflegt. Verður því að leggja til grundvallar að kaupverð fasteignarinnar hafi verið 15.000.000 króna eins og í kaupsamningi greinir.

Óumdeilt er að stefnda hefur greitt stefnanda alls 13.880.000 krónur í peningum vegna kaupa á fasteigninni. Standa þá eftir 1.120.000 krónur af kaupverðinu.

Þá þykir óumdeilt að veðskuldabréfi, að fjárhæð 3.000.000 króna á 2. veðrétti samkvæmt F-lið kaupsamnings, hafi verið ætlað að standa til tryggingar greiðslu eftirstöðva kaupverðs málsaðila, enda er ljóst af gögnum málsins að það vék með samþykki stefnanda í veðröð fyrir viðbótarláni Guðmundu Áróru Pálsdóttur frá Íbúðalánasjóði að fjárhæð 3.867.719 krónur, sem þinglýst var á 2. veðrétt 20. apríl 2011. Þá hefur stefnandi upplýst að af fjárhæð þessa láns hafi 2.000.000 króna runnið til hans upp í kaupverðið. Framangreint hefur og verið staðfest af vitninu Maríusi Sævari Péturssyni fasteignasala.

Stefnandi hefur borið um að hann hafi tvívegis samþykkt að Gunnar, sonur stefndu, héldi eftir hluta af andvirði þeirra lána, sem hafi átt að ganga til greiðslu á kaupverði fasteignarinnar. Í fyrsta lagi hafi hann samþykkt að Gunnar héldi eftir 1.000.000 króna af 12.000.000 króna láninu frá Íbúðalánasjóði, en Gunnar hafi þurft á þessum peningum að halda til að klára fasteignina svo að hann gæti selt hana Guðmundu Áróru Pálsdóttur. Í öðru lagi hafi hann samþykkt að af viðbótarláni Guðmundu Áróru að fjárhæð 3.867.719 krónur gengju aðeins 2 milljónir króna til hans, en Gunnar héldi eftir því sem eftir stæði af andvirði lánsins til að klára aðra fasteign, sem hann hafði fest kaup á. Kvaðst stefnandi hafa staðið í þeirri trú að greiðslur úr sölu á þeirri fasteign myndu síðan ganga til hans til greiðslu á eftirstöðvum kaupverðsins. Þá kvaðst stefnandi hafa í lok árs 2011 tjáð fasteignasalanum að ef gengið yrði frá greiðslu á eftirstöðvum kaupverðsins myndi hann gefa eftir vexti af greiðslunni.

Vitnið Maríus Sævar hefur borið um að samkomulag hafi verið um það að greiðslur til stefnanda biðu þar til greiðslur hefðu borist úr seinni sölunni á fasteigninni, enda hefði stefnandi samþykkt kaup Guðmundu Áróru á fasteigninni og veitt veðheimild í fasteigninni vegna viðbótarláns Guðmundu Áróru.

Með hliðsjón af framangreindu verður að líta svo á að stefnandi hafi veitt stefndu viðbótarfrest til greiðslu á eftirstöðvum kaupverðsins þar til greiðslur bærust úr seinni sölu á fasteigninni eða úr sölu á annarri fasteign, sem sonur stefndu var með í sölu. Komið hefur fram að vegna ágreinings við uppgjör í tengslum við sölu á þessum fasteignum dróst greiðsla stefndu á eftirstöðvum kaupverðs til stefnanda.

Þá hefur komið fram að Gunnar var haldinn sjúkdómi og orðinn mjög veikur í byrjun árs 2012. Kvaðst stefnandi því ekki hafa þrýst á Gunnar um efndir á þeim tíma. Eftir að Gunnar lést hafi málið beðið enn frekar. Samkvæmt gögnum málsins hóf stefnandi ekki innheimtu á eftirstöðvum kaupverðsins fyrr en með innheimtubréfi lögmans hans 18. maí 2012.

Með vísan til alls framangreinds verður því að miða við að stefnandi hafi veitt stefndu greiðslufrest allt til loka maí 2012.

Með hliðsjón af öllu framangreindu, sérstaklega þeirri fjárhæð, sem í vanskilum var, en einnig með hliðsjón af þeim tíma sem vanskilin höfðu varað þegar stefnandi höfðaði málið, verður ekki á það fallist með stefnanda að um verulega vanefnd stefndu hafi verið að ræða í skilningi 51. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.

Skilyrði til riftunar kaupanna þykja því ekki vera fyrir hendi og ber því að sýkna stefndu af dómkröfum stefnanda.

Með hliðsjón af málsúrslitum er stefnanda gert að greiða stefndu 564.750 krónur í málskostnað. Við ákvörðun málskostnaðar hefur verið tekið tillit til virðisaukaskatts af lögmannsþóknun.

Ragnheiður Bragadóttir héraðsdómari kveður upp dóminn. Uppkvaðning dómsins hefur dregist vegna embættisanna dómara.

Dómsorð:

Stefnda, Kristjana Heiður Gunnarsdóttir, er sýkn af dómkröfum stefnanda, Halldórs Péturssonar.

Stefnandi greiði stefndu 564.750 krónur í málskostnað.

Ragnheiður Bragadóttir

Rétt endurrit staðfestir,

í Héraðsdómi Reykjaness, 23. maí 2013,