

# D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness fimmtudaginn 7. desember 2017 í máli nr. E-30/2017:

**Logi Guðbrandsson**

**Kristrún E Kristófersdóttir**

*(Hilmar Gunnlaugsson hrl.)*

**gegn**

**Axel Hrafni Helgasyni**

**Margrėti Þorleifsdóttur**

*(Kári Ólafsson hdl.)*

Mál þetta, sem þingfest var 11. janúar sl. og dómtekið 20. nóvember sl., var höfðað með stefnu, birtri 23. desember 2016.

Stefnendur eru Logi Guðbrandsson, kt. 000000-0000, og Kristrún E. Kristófersdóttir, kt. 000000-0000, bæði til heimilis að Kirkjulundi 14, Garðabæ.

Stefndu eru Axel Hrafni Helgason, kt. 000000-0000, og Margrėti Þorleifsdóttir, kt. 000000-0000, bæði til heimilis að Aratúni 5, Garðabæ.

Stefnendur gera þá dómkröfu að stefndu verði óskipt dæmd til að greiða stefnendum sameiginlega 2.449.038 krónur auk dráttarvaxta skv. 1. mgr. 6. gr. vaxtalaga nr. 38.2001 af þeirri fjárhæð frá 19. ágúst 2015 til greiðsludags. Þá er krafist málskostnaðar úr hendi stefndu.

Stefndu krefjast aðallega sýknu af kröfum stefnenda en til vara að kröfur stefnenda verði lækkaðar verulega og að málskostnaður verði felldur niður.

Aðalmeðferð málsins fór fram 20. nóvember sl. og var málið dómtekið að málflutningi loknum.

## **Málsatvik.**

Upphaf máls þessa er að stefnendur festu kaup á íbúð við Kirkjulund 14 í Garðabæ samkvæmt kaupsamningi dagsettum 28. mars 2014 og átti að afhenda eignina 15. apríl 2014. Var kaupverðið 41.300.000 krónur sem greiða átti með peningum, 7.500.000 krónum við undirritun kaupsamnings og með greiðslum eins og þær myndu berast við sölu á eign stefnenda að Aratúni 5 í Garðabæ, þó eigi síðar en 1. september 2014.

Stefndu gerðu kauptilboð í einbýlishús stefnenda að Aratúni 5 í Garðabæ þann 23. janúar 2015. Var tilboðið samþykkt af stefnendum þann sama dag.

Samkvæmt framburði Loga og Axels fyrir dóminum höfðu stefndu gert kauptilboð áður í eignina en þeim ekki verið tekið, en þau liggja ekki fyrir í málinu og verður ekki byggt á þeim.

Í kauptilboði stefndu kemur fram að kaupverðið sé 48.750.000 krónur og greiðist þannig: 1. Við undirritun kaupsamnings 8.500.000 krónur. 2. Við undirritun kaupsamnings gegn skilyrtu veðleyfi 20.000.000 króna og 3. Við afhendingu eignarinnar með peningum og gegn skilyrtu veðleyfi 20.250.000 krónur. Átti afhending eignarinnar að vera 1. mars 2015 en í engu er getið um dagsetningu á útgáfu afsals. Þá kemur fram að veðheimild til kaupanda sé samkvæmt venjum og hefðum í fasteignaviðskiptum. Einnig kemur fram að tilboðið byggist á því að eignin sé án frekari kvaða og veðbanda en í því segi að verði af kaupum og þegar kaupandi hafi efnt skyldur sínar eigi hann rétt á afsali fyrir eigninni úr hendi seljanda. Þá segir að eftirfarandi skuldir séu kaupanda óviðkomandi og skuli seljandi aflýsa þeim svo fljótt sem verða megi og eigi síðar en ... á 1. veðrétti skuld við Lífeyrissjóð Starfsmanna ríkisins upphaflega að fjárhæð 3.000.000 króna. Skuld á 2. veðrétti við Íslandsbanka hf., upphaflega að fjárhæð 600.000 krónur. Skuld á 3. veðrétti við Íslandsbanka hf., upphaflega að fjárhæð 15.000.000 króna. Skuld á 4. veðrétti við Lífeyrissjóð verslunarmanna, upphaflega að fjárhæð 3.800.000 krónur og skuld við Arion banka hf., tryggingarbréf að fjárhæð 10.000.000 króna. Þá er fyrirvari sem segir að aðilar geri og samþykki tilboð þetta með fyrirvara um lánaþingreiðslu hjá Íbúðalánasjóði, bönkum, sparissjóðum eða öðrum lánastofnunum.

Kaupsamningur dagsettur 6. febrúar 2015 liggur fyrir undirritaður af öllum aðilum. Í kaupsamningnum er tekið fram að eignin skuli afhent 1. mars 2015 og útgáfa afsals sé 2. mars 2015. Aflýsing áhvílandi veðskulda sé 2. mars 2015. Kaupverðið er 48.750.000 krónur og greiðist þannig: 1. Við undirritun kaupsamnings greitt með peningum 8.500.000 krónur. 2. Við undirritun kaupsamnings með útgáfu veðskuldabréfs. Greiðslan berist gegn skilyrtu veðleyfi þegar veðskjöllum hefur verið þinglýst og þau lögð inn til viðkomandi lánastofnunar 29.250.000 krónur. 3. Við afhendingu eignar, skuli greiðsla berast skv. þinglýstu skuldabréfi og skilyrtu veðleyfi 9.750.000 krónur og 4. Greitt þann 1. mars með peningum og gegn útgáfu afsals 1.250.000 krónur. Í G-lið segir um veðheimild til kaupanda og fjárhæð og væntanlegan lánveitanda: „Samkvæmt venjum og hefðum í fasteignaviðskiptum.“ Í lið H segir að eftirfarandi skuldir séu kaupanda óviðkomandi og skuli seljandi aflýsa þeim svo fljótt sem verða megi og eigi síðar en 2. mars 2015. Á 1. veðrétti skuld við Lífeyrissjóð Starfsmanna ríkisins upphaflega að fjárhæð 3.000.000 króna. Skuld á 2. veðrétti við Íslandsbanka hf., upphaflega að fjárhæð 600.000 krónur. Skuld á 3. veðrétti við Íslandsbanka hf.,

upphaflega að fjárhæð 15.000.000 króna. Skuld á 4. veðrétti við Lífeyrissjóð verslunarmanna, upphaflega að fjárhæð 3.800.000 krónur og skuld við Arion banka hf., tryggingarbréf að fjárhæð 10.000.000 króna. Var kaupsamningurinn móttækinn til þinglýsingar þann 10. febrúar 2015.

Við undirritun kaupsamningsins undirrituðu stefnendur tvö veðskuldabréf sem þau afhentu fasteignasölnunni til frekari umsýslu. Annað veðskuldabréfið var að fjárhæð 29.250.000 krónur, tryggt með veði á 1. veðrétti í Aratúni 5, Garðabæ, og seinna bréfið að fjárhæð 9.750.000 krónur, tryggt með veði á 2. veðrétti í Aratúni 5, Garðabæ. Voru bréfin dagsett 6. febrúar 2015. Eru þau árituð af stefnendum báðum með samþykki þinglýsts eigenda. Voru veðskuldabréfin móttækin til þinglýsingar hjá sýslumanni 10. febrúar 2015.

Skilyrt veðleyfi frá stefnendum, dagsett 6. febrúar 2015, til stefndu liggur fyrir þar sem stefnendur veita stefndu heimild til að veðsetja fasteignina nr. 5 við Aratún í Garðabæ vegna veðskuldabréfs að fjárhæð 29.250.000 krónur hjá MP banka. Átti lánið að fara á 1. veðrétt og háð því skilyrði að MP banki ráðstafaði andvirði lánsins að frádregnum kostnaði inn á reikning í eigu Kristjánssona byggingarfélags ehf., seljanda Kirkjulundar 14, Garðabæ, sem stefnendur höfðu fest kaup á.

Skilyrt veðleyfi frá stefnendum, dagsett sama dag, til stefndu liggur einnig fyrir þar sem stefnendur heimila stefndu að veðsetja Aratún 5 fyrir láni frá MP banka að fjárhæð 9.750.000 krónur. Var veðleyfið bundið því skilyrði að MP banki greiddi fjárhæðina að hluta inn á bankareikning seljanda Kirkjulundar 14 og að hluta inn á reikning stefnanda Loga. Var fyrra veðleyfið móttækið til þinglýsingar 10. febrúar 2015 og innfært í veðmálabækur 12. febrúar 2015 og seinna veðleyfið var móttækið til þinglýsingar 26. febrúar 2015 en innfært í veðmálabækur 12. ágúst 2015.

Veðbandslausn liggur fyrir dagsett 11. febrúar 2015 frá Lífeyrissjóði starfsmanna ríkisins vegna láns nr. 873980 þar sem Aratún 5, Garðabæ, er leyst úr veðböndum og Kirkjulundur 14, Garðabæ, íbúð 02-0104, var settur að veði ásamt öllu því sem eigninni fylgdi og fylgja ber. Var veðbandslausnin móttækin til þinglýsingar 29. júní 2015 og innfærð í veðbækur sýslumanns 30. júlí 2015. Einnig liggur fyrir veðflutningur frá Íslandsbanka, veðsetning og veðbandslausn dagsett 13. febrúar 2015 vegna láns, upphaflega að fjárhæð 600.000 krónur, sem hvíldi á 2. veðrétti á Aratúni 5, Garðabæ. Var fasteignin Aratún 5, Garðabæ, leyst úr veðböndum og lánið flutt á íbúð stefnenda að Kirkjulundi 14, Garðabæ. Var veðflutningsyfirlýsingin móttækin til þinglýsingar 9. apríl 2015 og innfærð í þinglýsingabækur 24. júní 2015. Einnig liggur fyrir veðflutningur frá Íslandsbanka vegna láns er hvíldi á 4. veðrétti á Aratúni 5, Garðabæ, að fjárhæð 15.000.000

króna, dagsett 13. febrúar 2015. Var með þeim veðflutningi umrætt veðskuldabréf flutt af Aratúni 5 yfir á Kirkjulund 14, Garðabæ. Var veðbandslausnin móttækin til þinglýsingar 9. apríl 2015 og innfærð í þinglýsingabækur 24. júní 2015. Kemur fram í útskrift úr þinglýsingabók að veðbandslausnin hafi farið fram 12. ágúst 2015. Í tölvupósti frá þinglýsingarstjóra með ofangreindri veðbandslausn kemur fram að láðst hafi að veðbandsleysa eignina þegar veðflutningum var þinglýst þann 24. júní 2015. Auk þessa liggur fyrir afrit af tryggingarbréfi, útgefnu 27. mars 2014 og áhvílandi á 4. veðrétti á Aratúni 5, Garðabæ, að fjárhæð 10.000.000 króna, þar sem fram kemur að því hafi verið aflýst af eigninni 12. febrúar 2015.

Í gögnum málsins liggur fyrir skilyrt veðleyfi dagsett 27. mars 2015 frá Lífeyrissjóði verslunarmanna vegna veðskuldabréfs á 4. veðrétti á Aratúni 5, Garðabæ, upphaflega að fjárhæð 3.800.000 krónur. Kemur fram í veðleyfinu að Lífeyrissjóðurinn heimili að ný veðskuldabréf að fjárhæð 29.250.000 krónur og 9.750.000 krónur verði þinglýst á 1. og 2. veðrétt ofangreindrar eignar og þoki veðréttur lífeyrissjóðsins og verði eftirleiðis 6. veðréttur með uppfærslurétti. Kemur fram í veðleyfinu að fyrirhugað sé að flytja lánið á 4. veðrétt á fasteignina Kirkjulund 14, Garðabæ, og voru þau skilyrði sett fyrir veðleyfinu að fasteignasalinn Elín D. Wyszomirski ábyrgðist þinglýsingu veðflutningsskjala þegar lán Lífeyrissjóðsins yrði flutt inn á 4. veðrétti á fasteignina Kirkjulund 14, Garðabæ, fyrir 4. maí 2015 og að Íslandsbanki greiddi sem næmi 2.374.880 krónum inn á lán Lífeyrissjóðs starfsmanna ríkisins nr. 873980, hafi skuldaleiðrétting ekki verið greidd inn á lánið af ríkissjóði fyrir 30. janúar 2016. Var veðleyfi þetta móttækið til þinglýsingar 9. apríl 2015 og innfært í veðmálabækur 24. júní 2015.

Afrit veðskuldabréfs að fjárhæð 7.000.000 króna liggur fyrir, útgefið af stefndu með veði á 3. veðrétti í Aratúni 5, Garðabæ, 23. september 2015 og innfært í veðmálabækur 7. október 2015.

Tölvupóstssamskipti milli stefnda Axels og fasteignasölunnar liggja fyrir í málinu frá 9. febrúar til 1. apríl 2015. Þann 20. febrúar segir vitnið Elín að hún eigi eftir að fá skjöl vegna eins af þeim lánnum sem þurfi að færa af eigninni, annað sé komið. Þann 25. febrúar spyr Axel hver sé venjan með afhendinguna en hún eigi að fara fram 1. mars samkvæmt kaupsamningnum. Þann 4. mars spurði Axel um gerð afsals. Sama dag svaraði vitnið Elín og sagðist enn vera að bíða eftir veðflutningsskjölum VR. Lánafundur yrði hjá þeim þann sama dag og verði beiðnin þá tekin fyrir. Þann 11. mars spurði Axel enn um gang mála hjá fasteignasölunni. Þann sama dag svaraði vitnið Elín og sagðist enn vera að vinna í veðflutningi á einu lánanna. Aftur sama dag spurði Axel hvort VR væri að draga lappirnar og sagði að þetta færi að tefja fyrir fjármögnun hjá sér vegna

endurbótanna. Þann 12. mars kvað vitnið Elín ástæðuna reyndar vera að VR lánið lenti utan 65% veðmarka VR og því samþykktu þeir ekki veðflutninginn. Þann 22 mars spurði Axel fyrir um gang mála og svaraði vitnið Elín 23. mars að farið væri að sjá til sólar í þessu. Þann 25. mars spurdist Axel fyrir um gang mála og kvað að það væri gott að fá góðar frétti daginn eftir en hann væri ekki tilbúinn að lenda í aukakostnaði við fjármögnum vegna þessara tafa. Þann sama dag kvaðst vitnið Elín væntanlega fá fréttir daginn eftir. Þann 1. apríl 2015 sendi vitnið Elín tölvupóst til Axels og kvað VR vera búíð að gefa út skilyrt veðleyfi fyrir lánnum stefndu og þá verði loks hægt að þinglýsa þeim. Vegna ábyrgðar Íslandsbanka á niðurgreiðslu lánsins ef skuldaleiðrétting skili sér ekki þurfi þetta að gerast í tvennu lagi, fyrst skilyrt veðleyfi, síðan veðflutningur sem vitnið Elín kvaðst ábyrgjast. Þau þurfi að koma við hjá henni eftir páska og skrifa undir meðfylgjandi veðleyfi. Þá kvaðst hún passa upp á að lægra skuldabréf þeirra verði ekki lagt inn til útborgunar hjá bankanum fyrir en VR lánið hafi verið veðflutt. Það sé þá þeirra trygging á meðan lánið sé áhvílandi.

Þann 16. nóvember 2015 sendi Logi Guðbrandsson hrl. bréf til stefndu vegna uppgjors vaxta og annarra gjalda við sölu á Aratúni 5, Garðabæ. Bendir hann í bréfinu á að 8% vextir af eftirstöðvum kaupverðs Aratúns 5 frá 2. mars til 18. ágúst 2015 séu 1.488.903 krónur.

Þann 4. júlí 2016 sendi lögmannsstofan Sókn fyrir hönd stefnenda kröfubréf til stefndu þar sem krafist var vaxta af vangoldnum kaupsamningsgreiðslum frá 2. mars til 18. ágúst 2015 að fjárhæð 1.488.903 krónur.

Þann 11. ágúst 2016 sendi lögmaður stefndu lögmanni stefnenda bréf og hafnaði því að stefndu greiddu umkrafa vexti og benti á að dráttur á þinglýsingu veðskuldabréfa sem stefndu gáfu út við undirritun kaupsamnings hefði orðið vegna dráttar stefnenda á því að aflýsa veðskuld sem hvíldi á fasteigninni fyrir 1. mars 2015 eins og áskilið hafi verið í kaupsamningi og hafi þessi vanefnd seljenda gert það ómögulegt fyrir kaupendur að inna umsamda greiðslu af hendi. Hafi þessi vanefnd seljenda valdið því að vinnsla þinglýsingar veðleyfa og veðskuldabréfa stefndu hafi lent í verkfalli lögfræðinga sem unnu hjá sýslumanni. Hafi veðleyfið fyrst verið afhent sýslumanni 9. apríl 2015 til þinglýsingar en verkfallið hafi skolið á 7. apríl s.á.

Samkvæmt kaupnótu MP banka voru veðskuldabréf stefndu keypt af bankanum og greidd út 18. ágúst 2015. Sama dag greiddu stefndu kaupsamningsgreiðslur samkvæmt kaupsamningi til stefnenda.

### **Skýrslur fyrir dómi.**

Logi Guðbrandsson kom fyrir dóminn og lýsti atvikum svo að kaupendur hefðu gert nokkur tilboð í hús þeirra hjóna áður en endanlegt tilboð hafi verið samþykkt.

Þegar hafi komið að afhendingartíma hússins samkvæmt kaupsamningi hafi kaupendur fengið húsið afhent án nokkurra fyrirvara en þá hafi tregða VR verið komin í ljós vegna veðflutnings á láni frá þeim. Kaupendur hafi endilega viljað fá húsið afhent á umsömdum tíma þrátt fyrir það. Aðspurður um það hvernig stefnandi hafi skilið tilhögun greiðslu skv. 2. lið kaupsamningsins um útgáfu veðskuldabréfs gegn skilyrtu veðleyfi, kvað stefnandi þetta vera fasteignakaup á hendi fasteignasala og vera afar flókin viðskipti og ekki á færi almennra borgara að skilja það. Kaupþilboð þetta hafi verið afar einfalt en síðan hafi þetta verið orðað á annan hátt í kaupsamningnum. Hann hafi ekki litið á það sem efnd að gefa út veðskuldabréf og þó svo að veðskuldabréfið hafi verið gefið út líti hann ekki á það sem efnd á kaupsamningnum. Þá kvaðst hann hafa lagt það í hendur fasteignasalans að sjá um alla skjalagerð og umsýslu vegna þeirra. Það hafi allt átt að vera honum óviðkomandi.

Aðspurður um orsakir á töfum á þinglýsingu skjala kvað stefnandi að það hafi verið eitt af skylduverkum fasteignasölnunnar að samræma greiðslur á milli sölnunnar á Aratúni og kaupanna á Kirkjulundi og eitt að því sem þurfti að gera var að flytja veðskuldir af Aratúni yfir á Kirkjulund, sem hafi verið gert, það hafi fasteignasalan gert og stefnandi ekki komið nálægt því. Fasteignasalinn hafi rekist á það að einn skuldareigandinn, Lífeyrissjóður verslunarmanna, hafi þverneitað að flytja veðið yfir en það hafi farið þannig að fasteignasalinn hafi haft samband við sig og sagt sér að þeir væru alveg þverir hjá VR. Fasteignasalinn gæti ekki meira gert. Hafi stefnandi því orðið að ganga í málið sjálfur. Fundir hafi verið hjá VR vikulega og yfirleitt hafi svarið verið neikvætt og því hafi þurft að byrja aftur upp á nýtt. Það hafi þó hafst á endanum að veðið hafi verið flutt af Aratúni yfir á Kaupþún. Þjóst stefnandi við því að þetta hafi staðið í vegi fyrir því að veðskuldabréfum frá stefndu hafi verið þinglýst. Það hefði þó átt að vera hægt að þinglýsa þeim bréfum með athugasemd en það hafi ekki verið gert. Vildi stefnandi taka það skýrt fram að það hafi þvert á móti hindrað að veðflutningur ætti sér stað því það hafi verið hans hagsmunir að þetta gengi sem fyrst fyrir sig. Aðspurður hvort það væri rétt að með því að flytja VR lánið yfir á Kirkjulund hafi veðhlutfall verið komið yfir 65% kvað hann það líklega vera rétt að það hafi verið ástæðan. Á sama tíma hafi skuldaleiðrétting verið í gangi af hálfu ríkisins og hafi VR litist vel á það því að þá myndu skuldir á undan þeirra veðrétti minnka um 3.000.000 króna. Að auki hafi stefnandi sett til tryggingar bankabók með ákveðinni fjárhæð inni á. Eftir það hafi veðflutningurinn gengið eftir. Aðspurður hvort það hefði ekki verið hægt að leysa málið í upphafi með því að greiða lánið upp, kvað stefnandi það vel hafa verið hægt en hann hafi bara ekki haft hugmyndaflug til að ímynda sér hversu þverir VR myndu verða, það hafi ekki verið hægt að tala við þá. Stefnandi kvaðst

hafa greitt vexti vegna dráttar á greiðslum hans til seljanda að Kirkjulundi 14 við undirskrift afsals viku eftir að hann undirritaði afsalið að Aratúninu.

Þar sem dráttur hafi verið á því hafi þinglýsingar og veðbandslausnir lent í verkfalli lögfræðinga hjá BHM og því hafi orðið dráttur á að flytja lánið. Kvaðst Logi hafa fengið undirritað afsal án allra fyrirvara þegar lokagreiðslur bárust en hann hafi jafnframt rætt það við afsalsgerðina að honum bæri að fá greidda vexti af þeirri kaupsamningsfjárhæð sem hefði dregist. Hann hefði þó ekki gert neitt meira úr því. Viku síðar hafi hann sjálfur gengið frá afsali vegna kaupa hans á Kirkjulundi 14, Garðabæ, og hafi hann þá verið krafinn um vexti vegna þess dráttar sem óhjákvæmilega hefði orðið hjá honum vegna verkfallsins og hefði hann talið rétt og eðlilegt að greiða seljanda sínum þá vexti, sem hann hafi gert.

Axel Hrafn Helgason kvaðst fyrir dóminum hafa gert nokkur tilboð í umrædda fasteign og hafi tilboð frá 6. febrúar 2015 verið samþykkt af stefnanda. Ástæða þess að hann hafi gert nokkur tilboð hafi verið ástand hússins sem hann hafi verið að kynna sér. Kvað hann að þegar átti að koma að afsali hafi orðið dráttur á því í byrjun án skýringa. Aðspurður kvaðst hann hafa viljað fá húsið afhent sem fyrst til að geta hafið framkvæmdir auk þess sem hann þurfti að skila sinni íbúð sem hann hafði selt. Mikið hafi þurft að gera fyrir húsið í Aratúni og því hafi hann viljað geta byrjað sem fyrst. Hann hafi verið með öll sín skjöl tilbúin en hann hafi verið búinn að gera kostnaðaráætlun fyrir fjármögnum á kaupunum og endurbótum. Tíminn hafi verið stuttur og því hafi hann ýtt á eftir því við fasteignasalann að aflýsingar og þinglýsingar gengju fyrir sig sem fyrst. Hann hafi síðan fengið tölvupóst frá fasteignasalanum um að það yrði einhver dráttur á útgáfu afsals og síðan hafi hann fengið upplýsingar um að ástæða þess að þinglýsing drægist væri vegna erfiðleika með að flytja lán frá VR yfir á íbúð seljanda. Stefnda hafi einnig verið mikið í mun að ganga frá öllum þinglýsingum og afhendingu afsals til að geta tekið framkvæmdalán en fram að því hafi hann þurft að taka yfirdrátt hjá bankanum. Hafi hann loks fengið veðskuldabréfi þinglýst að fjárhæð 7.000.000 króna þegar búíð var að aflýsa lánnum frá seljanda. Aðspurður kvaðst Axel fyrst hafa fengið kröfu um greiðslu vaxta með bréfi stefnanda en vel megi vera að vextir hafi verið ræddir við afsalsgerð en það hafi ekki gengið eftir enda hafi verið skrifað undir afsal án þess að nokkuð hafi verið frágengið með vexti. Hafi Axel fundist það fráleitt að greiða vexti vegna þessa. Axel kvaðst ekki hafa neitt með það að gera á hvaða veðrétt veðskuldabréfin færu á Aratún 5, fasteignasalinn hafi séð um skjalagerð sem laut að því. Aðspurður um það hvort stefnandi hafi átt að greiða áhvílandi lán upp, kvaðst Axel ekki hafa velt því fyrir sér utan að hann hafi reiknað með því að svo þyrfti að vera til að geta veðsett húsið sjálfur. Axel kvaðst ekki hafa greitt leigu fyrir afnot af húsinu eftir að hann fékk það afhent.

Vitnið Elín D. Guðmundsdóttir, löggiltur fasteignasali, kvaðst fyrir dóminum hafa séð um gerð kaupsamnings milli aðila. Vitnið kvað rétt vera að stefndu hafi komið á fasteignasöluna eftir samþykki kaupþilboðs og fyrir gerð kaupsamnings með lánsloforð frá MP banka hf. Vitnið kvað ástæðu þess að tafir urðu á þinglýsingu skjala hafa verið að lán frá VR hafi verið komið út fyrir veðrými á Kirkjulundi 14 sem færa átti lánið yfir á. Þá hafi einnig verið beðið eftir skuldaleiðréttingu ríkissjóðs. VR væri með lánafund vikulega og ef ekki næðist að klára umsóknir þá biðu umsóknir til næsta fundar. Þá hafi einnig dregist eitthvað að fá undirskrift skuldara lánsins hjá VR en seljandi Aratúns hafði lánað skuldaranum veð í fasteigninni. Ástæða þess að niðurstaða hafi ekki verið komin í skuldaleiðréttingunni, hafi verið sú að lántaki hafi kært niðurstöðu ríkissjóðs um skuldaleiðréttinguna. Rétt sé að það hafi verið VR sem hafi hafnað því að flytja lánið yfir á Kirkjulundinn þar sem lánið rúmaðist ekki innan 65% veðrýmis á eigninni. Málið hafi verið leyst þannig að trygging hafi verið sett fyrir væntanlegri niðurgreiðslu ríkissjóðs á 1. veðrétti auk þess að stefnandi hafi sett viðbótartryggingu. Aðspurt kvað vitnið rétt að veðskuldabréfum stefnda hafi ekki verið þinglýst fyrr en öll áhvílandi lán stefnanda höfðu verið aflýst af eigninni. Aðspurt kvað vitnið rétt að stefndi hafi ýtt á eftir frágangi skjala eins og fram komi í tölvupósti frá stefnda. Kvað vitnið rétt að tíminn til að koma gögnum í þinglýsingu hafi nýst illa þar sem páskarnir komu inn í í byrjun apríl en verkfall hjá sýslumanni hafi skolið á 7. apríl 2015. Kvað vitnið að ef ekki hefði orðið sá dráttur sem varð á undirritun á láni frá VR og veðbandslausn, hefði örugglega verið nægur tími til að þinglýsa veðskuldabréfum stefndu tímanlega fyrir verkfallið. Vitnið kvað stefndu hafa afhent veðskuldabréf sín við undirritun kaupsamnings og ekkert sem hafi tafið vinnslu málsins frá þeirra hálfu. Vitnið kvað það ekki rétt að kaupendur fasteigna eigi að greiða útborgun til seljenda þrátt fyrir að áhvílandi lán frá seljendum séu áfram á fasteignum því að kaupendum sé heimilt að halda kaupverði eftir á meðan lánum hafi ekki verið aflýst af fasteign eða greiða áhvílandi lán seljenda upp. Aðspurt um það hvenær fyrst hafi komið krafa frá seljendum um að kaupendur greiddu vexti kvað vitnið það hafa verið eftir afsalsgerð. Vitnið hafi séð um afsalsfundinn og engin krafa hafi komið frá seljendum um vexti fyrr en eftir afsalsgerð aðila. Hafi vaxtakrafan fyrst komið fram eftir að stefnendur gengu frá afsali á Kirkjulundinum, sem hafi verið viku eftir afsal á Aratúni en þá hafi verið haldnir fundir á fasteignasölnunni en engin niðurstaða orðið.

Aðspurt um A-D liði í kaupþilboði og vísan til þeirra í kaupþilboði, kvað vitnið tillögur um greiðslur koma frá tilboðsgjafa en vitnið kvað þessa reiti almennt ekki vera notaða í forriti fasteignasala nú heldur kæmi tilhögun útborgunar

kaupverðsins almennt fram í lið A og sé sundurliðuð þar. Vitnið kvaðst fyrst taka við málinu þegar það er komið á það stig að ganga frá kaupsamningi. Við undirritun kaupsamnings sé kominn á nýr samningur milli kaupenda og seljenda og falli þá sá samningur sem undirritað kaupsamningur felur í sér úr gildi. Þegar vitnið hafi boðað til kaupsamningsfundar hafi legið fyrir að lán, sem kaupendur ætluðu að taka til að fjármagna kaupin, færu á 1. og 2. veðrétt. Við kaupsamningsgerðina hafi stefnendur lýst því yfir að þeir vildu að áhvílandi lán á Aratúninu yrðu flutt yfir á Kirkjulund 14. Því hafi ekki verið nein ástæða til að draga kaupsamningsgerðina. Rangt væri að venja sé að aflétta áhvílandi lánnum af fasteignum fyrir kaupsamningsgerð. Kvað vitnið ekki hafa verið vafa hjá seljendum að veðflutningurinn ætti að ganga upp. Vitnið kvað það vera í verkahring og á ábyrgð seljenda að aflýsa áhvílandi lánnum en stefnendur hafi beðið vitnið sérstaklega um að sjá um öflun gagna vegna aflýsingar og veðflutnings á lánnum hans. Kvað vitnið lánastofnanir ekki samþykkja það að fara á aftari veðrétti almennt nema það eigi að greiða áhvílandi eldri lán upp að fullu. Í þessu máli átti ekki að greiða lán upp heldur átti að flytja þau yfir á aðra fasteign.

#### **Málsástæður og lagarök stefnenda.**

Stefnendur krefjast dráttarvaxta skv. 1. mgr. 6. gr. vaxtalaga nr. 38/2001, sbr. 61. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002, af þeirri fjárhæð sem í vanskilum var hverju sinni á tímabilinu 26. febrúar 2015 til 19. ágúst 2015. Myndi dráttarvextir á þessu tímabili höfuðstól kröfu stefnenda. Sama niðurstaða myndi fást ef greiðslur stefndu hefðu verið látnar mæta áföllnum vöxtum fyrst, þ.e. sama fjárhæð hefði þá verið eftirstöðvar kröfunnar. Nánar tiltekið er fjárhæð kröfunnar fundin út með svofelldum hætti:

Tímabil	Fj. daga	Fjárhæð	Dráttarvextir			Krafa
			Feb.-júní	júlí	ágúst	
13.2.15-18.8.15	186	29.250.000	12,25%	12,75%	13,25%	1.852.767
3.3.15-18.8.15	168	9.750.000	12,25%	12,75%	13,25%	558.688
1.3.15-29.5.15	90	1.250.000	12,25%			37.757
29.5.15-18.8.15	81	-11.555	12,25%	12,75%	13,25%	-325
18.8.15-19.8.15	1	412.945			13,25%	150
						2.449.038

Byggir stefnandi á því að stefndu hafi gert tilboð með fyrirvara um greiðslufyrirkomulag sem stefnendur hafi samþykkt. Þau beri ábyrgð á því gagnvart stefnendum að þegar boðað hafi verið til kaupsamnings, þá hafi verið búið að aflétta öllum fyrirvörum. Um þeirra greiðslu hafi verið að ræða sem hafi átt að skila sér til stefnenda sem peningar. Afstaða lánveitanda stefndu krafðist þess að skilyrt

veðleyfi væru tilbúin og því bar að hafa þau tilbúin þegar kaupsamningur var undirritaður. Með því að það hafi ekki verið tryggt hafi greiðsla stefndu ekki verið í samræmi við áskilda eiginleika og hún því ekki borist stefnendum fyrir en í ágúst 2015. Ekki stóð á veðleyfi af hálfu stefnenda sjálfra sem þinglýstra eigenda.

Með því að hafa skrifað undir kaupsamning hafi stefndu með athöfnum sínum lýst því yfir að búið væri að aflétta öllum fyrirvörum lánveitanda þeirra fyrir því að lánið yrði greitt út, þ.e. að búið væri að afla samþykkis þeirra aðila sem þyrfti. Það eina sem væri eftir væri að afla undirritana stefnenda á skjölin sem seljendur og þinglýstir eigendur og fá skjölunum þinglýst. Stefnendur hafi ritað undir kaupsamninginn í því trausti að öllum fyrirvörum hefði verið rutt úr vegi. Stefnendur byggja á því að þau hafi mátt búast við því að daginn eftir þinglýsingu myndu lán stefndu vera keypt og ráðstafað í þágu stefnenda. Að sama skapi hafi stefndu mátt ganga út frá því að á sama tíma (13. febrúar 2015) myndu þau byrja að greiða verðbætur og vexti vegna láns þeirra að fjárhæð 29.250.000 krónur. Þegar vanefndir hafi fyrst átt sér stað hafi verið fáir dagar í umsamda afhendingu eignarinnar og allt tilbúið til þess af hálfu stefnenda. Stefnu hafi sótt það stíft að fá eignina afhenta í samræmi við samning aðila og því hafi stefnendur ákveðið að inna sína greiðslu þá af hendi, þó að þegar væru orðnar vanefndir af hálfu stefndu.

Með því að taka við fasteigninni á umsömdum afhendingardegi hafi stefndu staðfest þann eindregna vilja sinn að kaupunum yrði ekki rift vegna vanefnda þeirra, heldur leitast við að ná fram réttum efdum. Stefnendur hafi þá haft val um aðgerðir, sbr. 49. gr. laga 40/2002, og ákveðið að nýta ekki rétt sinn til riftunar, heldur krefjast skaðabóta skv. 52. gr., sbr. 59. gr., eða vaxta skv. 61. gr. laga 40/2002. Stefnendur byggja kröfu sína um rétt til dráttarvaxta á samningi aðila, sbr. 12. tl. kaupsamnings aðila og skýr lagaákvæði, sbr. 61. gr. laga 40/2002 og lög 38/2001 um vexti og verðtryggingu, einkum III. kafla þeirra. Þessu til stuðnings er byggt á 17. tl. kaupsamnings aðila. Um málskostnaðarkröfu stefnenda vísast til 130. gr. og annarra ákvæða XXI. kafla laga nr. 91/1991.

#### **Málsástæður og lagarök stefndu.**

Stefndu mótmæla kröfum stefnenda og krefjast sýknu. Krafa stefnenda um dráttarvexti af hluta kaupverðs fasteignarinnar byggist á meintum rétti þeirra til þess að beita stefndu vanefndarúrræðum á grundvelli 49. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002, sbr. 61. gr. laganna, og þannig krefja þau um dráttarvexti skv. ákvæðum laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001. Kröfu sína um sýknu byggja stefndu á því að skilyrði tilvísaðra lagaákvæða séu ekki og hafi aldrei verið uppfyllt í málinu. Af því leiði að réttur stefnenda til þess að beita stefndu vanefndarúrræðum og krefjast dráttarvaxta hafi aldrei stofnast.

Í fyrsta lagi byggja stefndu á því að þau hafi greitt allar greiðslur skv. kaupsamningi aðila á réttum tíma, það er á gjalddaga, og því geti réttur stefnenda til dráttarvaxta ekki hafa stofnast skv. þeim sannings- og lagaákvæðum sem stefnendur reisa kröfur sínar á.

Í 49. gr. laga nr. 40/2002 sé kveðið á um að seljandi geti beitt vanefndarúrræðum ef kaupandi greiðir ekki kaupverðið „á réttum tíma“, þ.e. gjalddaga. Eingöngu við slíkan greiðsludrátt sé hægt að beita vanefndarúrræðum skv. lögnum, þ.m.t. að krefja kaupanda fasteignar um vexti skv. lögum um vexti og verðtryggingu, sbr. 61. gr. laganna. Sömu reglu sé að finna í 12. gr. kaupsamnings aðila þar sem vísað sé til „*umsamins dags*“, sem er skýrt nánar í 13. gr. sanningsins hvað varði greiðslur úr veðskuldabréfum. Þá sé sams konar reglu að finna í 1. mgr. 5. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001, þar sem segi að hafi gjalddagi verið fyrirfram ákveðinn sé kröfuhafa fyrst heimilt að krefjast dráttarvaxta frá gjalddaga. Væri miðað við 2. mgr. 5. gr. laganna stofnast réttur til dráttarvaxta ekki fyrr en mánuði eftir gjalddaga. Öll framangreind ákvæði miði þannig við þá grundvallarreglu að gjalddagi sé það tímamark sem þurfi að vera komið, svo að hægt sé að segja að um vanefnd skuldara vegna greiðsludráttar sé að ræða. Ef þessu skilyrði varðandi tíma sé ekki fullnægt sé ekki um greiðsludrátt að ræða og því ekki skilyrði til að beita þeim vanefndarúrræðum sem greiðsludráttur heimilar. Stefndu byggja á því að það eigi við í þessu máli enda hafi gjalddagar allra greiðslna þeirra til stefndu farið saman við greiðsludaga.

Til þess að hægt hafi verið að þinglýsa veðskuldabréfum stefndu hafi stefnendur þurft í fyrsta lagi að gefa út þrjú skilyrt veðleyfi og fá þeim þinglýst. Þessum veðleyfum hafi verið þinglýst dagana 12. febrúar, 24. júní og 12. ágúst 2015. Í öðru lagi þurftu stefnendur að greiða upp eða flytja áhvílandi veðskuldir sínar af fasteigninni svo að hægt væri að þinglýsa veðskuldabréfum stefndu. Fyrst að þessum tveimur ráðstöfunum uppfylltum hafi verið hægt að þinglýsa skuldabréfum stefndu og var það gert sama dag og veðleyfi stefnenda var þinglýst og veðskuldabréfi stefnenda til Íslandsbanka að fjárhæð kr. 15.000.000,- var loks veðbandslest, eða 12. ágúst 2015. Í kjölfarið hafi veðskuldabréf stefndu verið lögð inn til MP banka hf. og þau greidd út með peningum þann 18. ágúst 2015. Á þeim degi, þ.e. 18. ágúst 2015, var því gjalddagi greiðslna skv. 2. og 3. lið kaupsamningsins um greiðslur kaupverðs enda voru öll skilyrði fyrir gjalddaga þeirra þá komin fram. Þessi niðurstaða um tímamark gjalddaga 2. og 3. greiðslu á sér enn fremur stoð í skýru ákvæði 13. gr. kaupsamningsins, sem fjallar um þær kaupverðsgreiðslur sem greiddar skyldu með útgáfu veðskuldabréfa. Óumdeilt sé að 2. og 3. greiðsla kaupverðsins voru greiddar að fullu til stefnenda þann 18. ágúst 2015. Stefndu greiddu síðan eftirstöðvarnar þann 19. ágúst 2015 gegn útgáfu afsals

sama dag, sem markaði þannig gjalddaga greiðslunnar. Liggur þannig fyrir að allar kaupsamningsgreiðslurnar voru greiddar á gjalddaga.

Í þessu sambandi benda stefndu á að óumdeilt er í málinu að gjalddagar greiðslna skv. 2. og 3. lið hafi ekki verið fastákveðnir heldur yrðu þeir fyrst að fullnægðum tilteknum skilyrðum. Þannig komi fram í stefnu að gjalddagi hafi fyrst átt að vera í kjölfar þess að búið væri að þinglýsa veðskuldabréfum stefndu og leggja þau inn til lánastofnunar. Skilningur stefnenda á tímamarki gjalddaga komi enn skýrar fram í bréfi stefnanda til stefndu, dags. 16. nóvember 2015, en þar segir: „Greiðsla kaupverðsins er eins og það er tiltekið í kaupsamningi var eins og að ofan greinir bundin skilyrði um skilyrt veðleyfi, og því að veðleyfum og veðskjöllum hefði verið þinglýst.“

Aðilar eru sammála um að gjalddagar greiðslnanna hafi verið skilyrtir við að tiltekin atvik ættu sér stað. Hins vegar felst munurinn á málalíbúnaði þeirra í því að stefndu miða við það tímamark sem atvikin gerðust í raun, á meðan stefnendur miða í stefnu við að hægt sé að gefa sér að þinglýsing veðskuldabréfanna og greiðsla úr þeim hafi átt að eiga sér stað á tilteknum dagsetningum, með því að gefa sér ákveðnar forsendur um önnur atvik og tímasetningar, og búa þannig til ímyndaða gjalddaga. Þessum málalíbúnaði stefnenda sé alfarið mótmælt af hálfu stefndu. Eigi hann sér enga stoð í ákvæðum kaupsamningsins um gjalddaga, viðhlítandi ákvæðum laga, meginreglum kröfuréttar eða almennum lögskýringarreglum. Þar að auki vanti inn í jöfnu stefnenda þá staðreynd að veðleyfi og veðflutningar hafi ekki legið fyrir á hinum meintu gjalddögum, af ástæðum sem þau varðaði. Þegar af þeirri ástæðu hafi gjalddagi aldrei getað orðið á þeim tíma sem stefnendur miði við í stefnu. Beri því að sýkna stefndu af öllum kröfum þeirra.

Stefndu byggja sýknukröfu sína í öðru lagi á því að ástæður þess að greiðslur kaupverðs fóru ekki fram fyrir en raunin varð megi alfarið rekja til atvika er varði stefnendur, þ.m.t. vanefnda þeirra á skyldum sínum skv. kaupsamningnum. Af því leiði að stefnendur geta ekki krafist stefndu um greiðslu dráttarvaxta af kaupverði fasteignarinnar. Eigi það við jafnvel þótt komist væri að þeirri niðurstöðu að um greiðsludrátt hafi verið að ræða af hálfu stefndu. Stefndu hafi staðið við allar skyldur sínar skv. kaupsamningnum og gert allt sem í þeirra valdi stóð til að veðskuldabréfum þeirra yrði þinglýst inn á eignina. Langvarandi vanefndir stefndu á skyldum sínum skv. kaupsamningi aðila hafi hins vegar staðið því í vegi um langa hríð og beinlínis gert að verkum að fyrrgreint verkfall lengdi tímabil vanefnda stefnenda enn frekar.

Eins og fram komi í 1. mgr. 49. gr. laga nr. 40/2002 stofnast réttur seljanda fasteignar til beitingar vanefndarúrræða skv. V. kafla laganna við vanefndir

kaupanda, en þó eingöngu að því gefnu að þær vanefndir komi til „án þess að seljanda sé um að kenna eða atvikum sem hann ber ábyrgð á...“. Án tillits til gjalddaga eða annarra málsástæðna stefndu sé það því skilyrði fyrir því að hægt sé að fallast á dómkröfu stefnenda, sem byggist á 49. gr., sbr. 61. gr., laganna, að hinn meinti greiðsludráttur stefndu sé til kominn án þess að stefnendum sé um að kenna eða atvikum sem þau bera ábyrgð á. Stefndu byggja jafnframt á því að 7. gr. laga nr. 38/2001 komi í veg fyrir að stefnendur eigi lögvarða kröfu um dráttarvexti á hendur stefndu á grundvelli laganna. Um sé að ræða undantekningu frá skyldu til greiðslu dráttarvaxta við greiðsludrátt, sem byggist á því skuldari hafi bæði getu og vilja til þess að efna skyldur sínar réttilega, en það séu atvik, sem seljanda varða, og hann ber ábyrgð á, sem valda því að greiðsla verður ekki innt af hendi. Ákvæðið á bæði við um viðtökudrátt af hálfu seljanda fasteignar sem og aðrar vanefndir, þ.m.t. afhendingardrátt þegar seljandi afléttir ekki áhvílandi veðskuldum, eða útvegar ekki umsamin veðleyfi svo að hægt sé að þinglýsa veðskuldabréfum kaupanda sem umsamið hefur verið að kaupverð skuli greitt úr.

Stefndu byggja á því að hvorki fyrrgreint viðbótarskilyrði 49. gr. laga nr. 40/2002 né ákvæði laga nr. 38/2001 um skyldu til greiðslu dráttarvaxta sé uppfyllt. Af því leiði að stefnendur áttu ekki rétt á að beita stefndu vanefndarúrræðum og krefja þá um dráttarvexti.

Stefndu byggja á því að verulegur dráttur hafi orðið á því að stefnendur útveguðu nauðsynleg veðleyfi, sem var forsenda þess að þinglýsa veðskuldabréfum stefndu og önnur ástæða þess að þeim var ekki þinglýst fyrr en raun bar vitni. Eins og fram komi í tölvupóstsamskiptum stefnda Axels við fasteignasalann Elínu D. Wyszomirski á tímabilinu 20. febrúar til 1. apríl 2015 hafi stefnendum ekki tekist að útvega skilyrt veðleyfi frá Lífeyrissjóði verslunarmanna vegna veðláns sem hvílt hafi á 4. veðrétti fasteignarinnar fyrr en daginn fyrir páska. Ástæðan hafi verið sú að ekki var nægt veðrymi á fasteign stefnenda að Kirkjulundi 14 í Garðabæ, þangað sem flytja átti lánið. Þannig hafi stefnendur ekki gert nauðsynlegar ráðstafanir svo að hægt væri að flytja lánið og/eða skort fjármuni til þess að greiða það upp og aflétta af eigninni. Vegna þessa hafi ekki tekist að undirrita veðleyfið og koma því í þinglýsingu fyrr en 9. apríl 2015, eða tveimur dögum eftir að verkfall hjá sýslumanni var skolið á. Þetta hafi svo leitt til þess að veðleyfinu var ekki þinglýst fyrr en 24. júní 2015. Þá hafi veðleyfi, útgefna af stefnendum sjálfum, ekki verið þinglýst fyrr en 12. ágúst 2015. Sá dráttur sem hafi orðið á þinglýsingu veðleyfis Lífeyrissjóðs verslunarmanna vegna verkfallsins sé bein afleiðing af því að stefnendur drógu í tæplega tvo mánuði að útvega umrætt veðleyfi. Óumdeilt sé að ef stefnendur hefðu útvegað veðleyfið á þeim tíma sem til stóð og þeim bar hefði aldrei komið til þess að tafir hefðu orðið á þinglýsingu þess vegna verkfallsins. Að

mati stefndu verði því að leggja til grundvallar að stefnendur beri ábyrgð á öllu tímabilinu sem dráttur varð á þinglýsingu veðleyfisins. Að síðustu um þetta sé rétt að geta þess að í stefnu sé viðurkennt að sökum fjármögnunar stefndu á hluta kaupverðs með veðskuldabréfum hafi verið nauðsynlegt að skilyrt veðleyfi væru tilbúin og „hafi borið að hafa þau tilbúin þegar kaupsamningur var undirritaður.“ Af einhverjum ástæðum misskilja stefnendur þó eðli viðskiptanna og halda því fram að staðið hafi á veðleyfum af hálfu stefndu þegar því var öfugt farið.

Rétt sé að taka fram að stefnendur hafi lýst því yfir að ástæða tafa á þinglýsingu veðskuldabréfanna sé sú að þau sjálf gátu ekki útvegað skilyrt veðleyfi og veðflutning áhvílandi láns af Aratúni, þ.e. lán Lífeyrissjóðs verslunarmanna. Stefndu telji að leggja beri þann sameiginlega skilning aðila til grundvallar við úrlausn málsins. Þannig segir um ástæður dráttar á þinglýsingu veðleyfa og veðskuldabréfa stefnenda í bréfi annars stefnanda til stefndu, dags. 16. nóvember 2015: „Þinglýsing dróst fyrst vegna þess, að dróst að fá veðflutning áhvílandi láns á Aratúni, en síðan vegna verkfalls hjá sýslumanni, og fór greiðsla ekki fram fyrr en 18. ágúst 2015.“

Samkvæmt 16. gr. og H. lið kaupsamningsins skuldbundu stefnendur sig til þess að aflétta fjórum veðskuldabréfum og einu tryggingarbréfi af fasteigninni að Aratúni 5 eigi síðar en 2. mars 2015. Þessa skyldu vanefndu stefnendur verulega. Að tryggingarbréfinu frágengnu hafi fyrsta veðskjalinu ekki verið aflétt af eigninni fyrr en 24. júní 2015, eða tæplega fjórum mánuðum of seint. Síðasta veðskuldabréfinu hafi svo verið aflýst þann 12. ágúst sama ár, eða ríflega fimm mánuðum seinna en heimilt var skv. kaupsamningnum. Með þessu gerðust stefnendur sek um afhendingardrátt skv. 2. mgr. 30. gr. laga nr. 40/2002 frá 2. mars til 12. ágúst 2015.

Stefnendur byggja á að skv. meginreglu kröfu- og fasteignakauparéttar hafi aflétting veðskuldanna verið forsenda þess að stefndu var skylt að inna greiðslur sínar af hendi. Vanefndir stefnenda stofnuðu stefndu rétt til beitingar vanefndarúrræða skv. IV. kafla laganna, þ.m.t. til að beita stöðvunarrétti skv. 35. gr. laganna og halda eftir greiðslum kaupverðsins.

Hafa verði í huga að allan tímann frá 2. mars 2015 og fram að afléttingu veðskuldanna hafi stefndu átt á hættu að fullnustu yrði leitað í fasteigninni fyrir þeim kröfum sem veðbréfin tóku til, en endanleg fjárhæð þeirra veðskulda hafi verið stefndu ókunn. Vanefndir stefnenda bjuggu einnig til ómöguleika fyrir stefndu hvað varðaði þinglýsingu veðskuldabréfanna og þar með greiðslu allra eftirstöðva kaupverðsins, enda var ekki hægt að þinglýsa bréfunum á réttan veðrétt fyrr en öllum áhvílandi skulum hafði verið aflétt. Þannig var stefndu m.a. gert ómögulegt að greiða upp áhvílandi lán vegna vanefnda stefnenda, óháð því hvort þau áttu rétt á

því eða ekki. Þessum ómöguleika létti fyrst þegar hægt var að þinglýsa veðskuldabréfunum þann 12. ágúst 2015 og á sama tíma röknuðu við skyldur stefndu til greiðslu eftirstöðva kaupverðsins.

Stefndu byggja á því að krafa stefnenda eigi hvorki stoð í lögum né samningum aðila. Dráttarvextir séu í eðli sínu lögákveðnar skaðabætur, sem komi til greiðslu ef krafa sé ekki greidd á gjalddaga og greiðsludráttinn megi ekki rekja til atvika er varði kröfuhafann. Hér að framan hafi stefndu sýnt fram á að skilyrði laga fyrir því að stefndu greiði stefnendum dráttarvexti séu ekki uppfyllt. Hins vegar sé sanningsaðilum jafnframt heimilt að semja um greiðslu dráttarvaxta, hvorutveggja um hvort þá skuli greiða og vaxtafót þeirra. Að sama skapi sé hægt að semja um greiðslu almennra vaxta. Stefnendur hafi haldið því fram að eðlilegt og sanngjarnt hefði verið að stefndu greiddu þeim vexti. Hafa verði í huga að stefnendum var í lófa lagið að krefjast þess eða í það minnsta fara þess á leit að samið yrði um að stefndu greiddu einhvers konar vexti þegar ljóst var að fyrrgreint verkfall var skolið á, eða þegar ljóst var að það myndi dragast á langinn. Það gerðu þau hins vegar ekki og verða að bera hallann af því.

Stefndu byggja á því að stefnendur hafi afsalað fasteigninni til stefndu þann 19. ágúst 2015 án fyrirvara. Í afsalinu komi fram að fasteigninni hafi verið afsalað með öllu því sem henni fylgdi, að kaupverð væri að fullu greitt og uppgjör gjalda hafi farið fram. Þannig hafi verið um að ræða skilyrðislaust afsal þar sem enginn fyrirvari hafi verið gerður um að stefnendur teldu sig enn eiga kröfu um dráttarvexti eða aðrar kröfur á grundvelli kaupsamnings um fasteignina. Stefndu byggja á að með útgáfu afsalsins hafi stefnendur gefið út yfirlýsingu um að stefndu hefðu efnt skyldur sínar skv. kaupsamningi réttilega og að stefnendur gætu ekki réttilega gert frekari kröfur á hendur stefndu á grundvelli hans. Ljóst sé að ekkert stóð því í vegi að stefnendur höfnuðu því að gefa út afsal á þeim grundvelli að þau teldu sig enn eiga kröfu á stefndu.

Stefndu byggja á því að málsástæður stefnenda í stefnu leiði ekki til greiðsluskyldu stefndu. Í stefnu sé því haldið fram að stefndu hafi hagnast á þeim töfum sem urðu á þinglýsingu veðskuldabréfa stefnenda. Því sé mótmælt sem röngu og ósönnuðu af hálfu stefndu. Þess utan höfðu tafirnar í för með sér verulegan kostnað fyrir stefnendur, eins og nánar er fjallað um í kröfu stefndu um lækkun. Sá kostnaður sé mun meiri en sá hagnaður sem stefnendur haldi fram að stefndu hafi haft af töfunum. Án tillits til þess sé ljóst að jafnvel þótt stefndu hefðu hagnast á töfunum gæti það ekki leitt til greiðsluskyldu gagnvart stefnendum enda báru stefnendur alla ábyrgð á töfunum. Stefnendur vísi til þess í stefnu að eftir undirritun kaupsamnings hafi átt eftir að aflétta einhverjum skilyrðum eða fyrirvörum. Að því er virðist telja stefnendur að hinir meintu fyrirvarar, sem sé

óljóst hverjir eigi að vera, hafi haft áhrif á að veðskuldabréfum stefndu hafi ekki verið þinglýst strax þegar þeim var skilað til sýslumanns. Staðreyndin sé að á þessum tímapunkti hafi engum fyrirvörum verið til að dreifa. Þessi málatilbúnaður sé óljós og órökstuddur og sé þessu mótmælt sem röngu og ósönnuðu.

Þá mótmæla stefndu sem rangri þeirri fullyrðingu í stefnu að stefnendur hafi ákveðið að afhenda fasteignina þann 1. mars 2015 „þrátt fyrir að greiðsludráttur yrði af hálfu stefndu.“ Staðreyndin sé að á þeim tímapunkti hafi gjalddagar greiðslu verið skv. 2.-4. lið kaupsamningsgreiðslna ókomnir og hefur annar stefnenda lýst því í bréfi sínu til stefndu að stefnendur hafi einnig staðið í þeim skilningi. Auk þess hafi hvílt á eigninni fjögur veðbréf stefnenda við afhendingu, sem gerðu það að verkum að greiðsluskylda stefnenda gat ekki hafa stofnast. Hafa beri í huga að stefnendur hefðu á eigin ábyrgð getað frestað afhendingu eignarinnar með vísan til meints greiðsludráttar, en ákváðu að gera það ekki. Sú ákvörðun ein og sér getur af augljósum ástæðum ekki verið grundvöllur fjárkröfu á hendur stefndu.

Stefndu telja ekki hjá því komist að vekja athygli á því að stefndu láti að því liggja í stefnu að tilviljun ein hafi ráðið því að fyrrgreint verkfall lögfræðinga hjá sýslumanni hafi valdið töfum á þinglýsingu veðskuldabréfa stefndu. Því sé alfarið hafnað af hálfu stefndu. Þvert á móti byggja stefndu á því að tafir af verkfallinu teljist tafir sem raktar verði beint til atvika er varði stefnendur. Þegar verkfallið hafi skolið á höfðu stefnendur haft u.þ.b. 8 vikur til að afla veðleyfa og aflétta veðskuldum af fasteigninni. Enn fremur hafi beinar vanefndir á ákvæðum kaupsamningsins um afléttingu veðskulda þegar verið orðnar fimm vikur á því tímamarki. Stefndu höfðu sinnt öllum skyldum sem á þeim hvíldu þegar í febrúar 2015. Telja stefndu sannað í málinu að veðskuldabréfunum hefði verið þinglýst og greitt úr þeim nokkru fyrir verkfallið ef ekki hefði komið til vanefnda stefnenda.

Að síðustu telja stefndu að ekki verði byggt á kröfugerð stefnenda eins og hún er sett fram í stefnu. Útreikningar séu órökstuddir, illskiljanlegir og misræmi á milli dagsetninga upphafstímabils í töflu sem sýna á útreikninga og málsástæðna um kröfugerðina. Þá sé ekki að fullu ljóst hvort krafan byggist á því að dráttarvextir skuli eingöngu reiknast af greiðslum úr veðskuldabréfum eða jafnframt af afsalsgreiðslu. Af þessum sökum verði dómur ekki reistur á kröfugerðinni og beri því að sýkna stefndu.

Stefndu byggja á því að ef af einhverjum ástæðum verði fallist á að stefnendur eigi kröfu á hendur stefndu geri stefndu þær kröfur til vara að kröfur stefnenda verði lækkaðar verulega og málskostnaður felldur niður, með vísan til eftirfarandi röksemda og atvika allra.

Stefndu byggja kröfu sína um lækkun á því að þau eigi gagnkröfu á hendur stefnendum og lýsa yfir skuldajöfnuði á kröfu stefnenda með gagnkröfu sinni, sbr.

1 mgr. 28. gr. laga um meðferð einkamála. Sökum þess að stefnendur vanefndu skyldur sínar um að aflétta áhvílandi veðskuldum af fasteigninni gátu stefndu ekki fengið þinglýst veðskuldabréfi að fjárhæð kr. 7.000.000,- fyrir en 24. september 2015. Lánið hafi stefndu fengið á húsnæðislánakjörum, eða 4,95% vöxtum, og hugðust nota það til að fjármagna nauðsynlegar framkvæmdir á fasteigninni sem ráðast þurfti í strax eftir afhendingu svo að hægt væri að búa í eigninni. Þess í stað þurftu þau að fjármagna framkvæmdirnar með yfirdráttarláni frá afhendingu eignarinnar og fram í október 2015, eða um tæplega átta mánaða skeið. Eins og sjá megi á vaxtatöflu MP banka hf. frá þessum tíma voru yfirdráttarvextir á þessum tíma á bilinu 12,05-13,15%. Sé miðað við miðgildið 12,60% þurftu stefndu að greiða 7,65% hærri vexti á skuld sína við bankann eins og hún var á hverjum tíma en þau hefðu ella þurft vegna vanefnda stefnenda. Nemur krafa stefnenda af þessum sökum a.m.k. kr. 357.000,-, eða fyrrgreindum vaxtamun á átta mánaða tímabili. Þá séu ótaldar smærri upphæðir vegna dráttarvaxta sem stefndu þurftu að greiða vegna greiðsludráttar sem þetta olli gagnvart ýmsum birgjum og iðnaðarmönnum auk allra þeirra óþæginda sem stefndu urðu fyrir af þessum sökum.

Þá mótmæla stefndu dráttarvaxtakröfu stefnenda. Telja stefndu að engin lagaheimild sé til þess að krefjast dráttarvaxta af áföllnum dráttarvöxtum. Verði talið að slíkt sé tækt krefjast stefndu þess að dráttarvextir falli í fyrsta lagi á kröfuna við dómsuppsögu eða í öllu falli við málshöfðun, verði hún á annað borð tekin til greina. Það sé á engan hátt lagaskilyrði fyrir því að reikna dráttarvexti frá 19. ágúst 2015 til greiðsludags eins og gert sé í stefnu. Jafnvel þótt talið yrði að stefnendur eigi kröfu á hendur stefndu þar sem greiðslur hafi borið dráttarvexti var slík krafa fyrst sett fram í stefnu máls þessa.

Stefndu gera kröfu um að stefnendur greiði þeim málskostnað og vísa til 129., 130. og 131. gr. laga um meðferð einkamála þeirri kröfu til stuðnings. Þá krefjast stefndu álags á málskostnað með vísan til 2., sbr. 1., mgr. 131. gr. laganna þar sem málshöfðun stefnenda er án nokkurs tilefnis auk þess sem stefnendur hafa haft uppi kröfur, staðhæfingar og mótbárur sem þau vita að eru rangar eða haldlausar.

Stefndu reisa kröfur sínar meðal annars á almennum meginreglum kröfu- og samningaréttar og fasteignakauparéttar, og lögum um fasteignakaup nr. 40/2002, einkum 30. gr., 35. gr., 48. gr., 49. gr. og 61. gr. laganna. Krafa um vexti og verðtryggingu er reyst á lögum nr. 38/2001, einkum 5. og 7. gr. laganna. Þá er byggt á lögum um meðferð einkamála nr. 91/1991, einkum 28. gr., 129. gr., 130. gr. og 131. gr. laganna.

**Forsendur og niðurstaða.**

Ágreiningslaust er að aðilar áttu í fasteignakaupum í byrjun febrúar 2015 er stefndu gerðu stefnanda kauptilboð í fasteign stefnenda að Aratúni 5 í Garðabæ. Þá er ágreiningslaust kaupverð eignarinnar og að afhendingadagur hafi verið 1. mars 2015.

Ágreiningur og málsástæður aðila snúa að því hvort stefndu sé skylt að greiða vexti vegna þess dráttar sem varð á því að veðskuldabréf sem þau gáfu út við undirritun kaupsamnings og áttu að greiðast frá lánastofnuninni inn á reikning Kristjánssona ehf., hafi verið fullar efndir þegar bréfin voru gefin út eða þegar kom að útgreiðslu vegna þeirra sem var 18. ágúst 2015.

Þegar stefnendur undirrituðu kaupsamning um sölu á fasteign þeirra þann 6. febrúar 2015, var kominn bindandi samningur milli aðila sem báðum bar að efna in natura, seljanda með afhendingu fasteignarinnar án áhvílandi veðbanda sem stöfuðu frá honum og kaupanda með því að greiða kaupverðið eins og það var tilgreint í kaupsamningnum ásamt því að taka við faseigninni á umsömdum tíma.

Við undirritun kaupsamningsins skuldbundu kaupendur sig til að greiða með peningum 8.500.000 krónur og er ekki ágreiningur um að þau hafi gert það. Þá skuldbundu þau sig til að gefa út veðskuldabréf við undirritun kaupsamnings að fjárhæð 29.250.000 krónur. Er ekki ágreiningur um að svo hafi verið gert og skuldabréfið hafi verið afhent fasteignasalanum til að láta þinglýsa því. Í sama lið kaupsamningsins segir að greiðslan berist gegn skilyrtu veðleyfi þegar veðskjölum hafi verið þinglýst og þau lögð inn til viðkomandi lánastofnunar. Fyrir liggur að bæði kaupendur og seljendur höfðu átt í fasteignakaupum áður en þessir samningar voru undirritaðir auk þess sem annar stefnandi er starfandi hæstaréttarlögmaður og lýsti því yfir að hann hefði starfað sem fasteignasali á árum áður. Er því ljóst að aðilum öllum átti að vera það kunnugt að veðskuldabréf eitt og sér er ekki peningagreiðsla heldur ávísun á peningagreiðslu. Ákveðið ferli þurfti að fara fram áður, s.s. þinglýsing til tryggingar á efnudum skuldabréfsins, en fram kemur á veðskuldabréfinu að það sé veitt gegn veði með 1. veðrétti í Aratúni 5, Garðabæ. Til þess að svo gæti orðið þurftu seljendur að afla veðleyfa frá fyrri veðhöfum svo að þinglýsa mætti veðskuldabréfinu á 1. veðrétt. Þá segir einnig í A-lið kaupsamningsins að við afhendingu eignarinnar skuli greiðsla berast skv. þinglýstu skuldabréfi og skilyrtu veðleyfi að fjárhæð 9.750.000 krónur. Sömu forsendur fyrir þinglýsingunni eiga við varðandi þetta veðskuldabréf, sem þinglýsa átti á 2. veðrétt í Aratúni 5, og á við um fyrra bréfið. Afhentu stefndu umrætt bréf við undirritun kaupsamnings, fasteignasalanum til frekari umsýslu, þ.e. að koma veðbréfunum í þinglýsingu ásamt kaupsamningnum svo og skilyrtum veðleyfum frá seljendum.

Þegar seljendur undirrituðu kaupsamning um fasteignina gengust þau undir þau skilyrði að aflýsa áhvílandi skuldum, sem hvíldu á eigninni, eigi síðar en 2.

mars 2015. Þá gengust seljendur einnig undir lið 2 og 3 í A-lið kaupsamningsins um útborgun á kaupverðinu, þ.e. að afhenda við undirritun kaupsamnings veðleyfi svo að þinglýsa mætti veðskuldabréfum sem stefndu gáfu út. Þurftu stefnendur að afhenda veðleyfi eða árita veðskuldabréfin svo að skilyrði þinglýsingalaga væru uppfyllt þar sem stefnendur voru þinglýstir eigendur fasteignarinnar.

Ofangreind veðskuldabréf voru afhent sýslumanni til þinglýsingar 10. og 26. febrúar 2015. Til að umbeðin þinglýsing gæti farið fram þurftu stefnendur að afhenda og undirrita veðbandslausn af fasteigninni eins og þau höfðu skuldbundið sig til að gera samkvæmt H-lið kaupsamningsins.

Í 13. gr. kaupsamningsins segir að veðbréf séu gefin út við undirritun kaupsamnings. Fjármálastofnun greiði andvirði lánsins, þegar þinglýst frumrit lánsins hefur borist viðkomandi lánastofnun, með peningum, án vaxta og verðbóta, til seljanda nema annað sé ákveðið í kaupsamningi þessum og á veðbréfinu. Undir þetta rituðu aðilar málsins og átti að vera seljendum kunnugt.

Í gögnum málsins liggja fyrir skilyrt veðleyfi frá stefnendum til handa stefndu til að veðsetja fasteignina Aratún 5, Garðabæ, dagsett 6. febrúar 2015, gegn því að stefndu greiði vegna stærra bréfsins andvirði lánsins inn á reikning Kristjánssona byggingarfélags ehf., en stefndu höfðu á árinu 2014 keypt nýja fasteign af viðkomandi félagi, Kirkjulund 14, Garðabæ. Seinna veðleyfið, dagsett sama dag, á milli sömu aðila var bundið því skilyrði að 4.550.000 krónur af andvirði skuldabréfsins yrðu greiddar inn á bankareikning Kristjánssona byggingarfélags ehf., og eftirstöðvar af andvirði skuldabréfsins yrðu greiddar inn á bankareikning stefnanda Loga. Er veðleyfið fyrir stærra láninu móttikið til þinglýsingar 10. febrúar 2015 og innfært í veðmálabækur 12. febrúar 2015 en seinna veðleyfið er móttikið til þinglýsingar 26. febrúar en innfært í veðmálabækur 12. ágúst 2015.

Veðbandslausn vegna skuldar stefnenda við Lífeyrissjóð starfsmanna ríkisins á 1. veðrétti á Aratúni 5, Garðabæ, var undirrituð 11. febrúar 2015 af hálfu lífeyrissjóðsins en móttekin til þinglýsingar 29. júní 2015 og innfærð í veðmálabækur 30. júlí 2015.

Veðflutningur og veðbandslausn vegna skuldar stefnenda við Íslandsbanka, sem hvíldi á 2. veðrétti á Aratúni 5, var undirritað 13. febrúar 2015 af hálfu aðila og móttikið til þinglýsingar 9. apríl 2015 en innfært í veðmálabækur 24. júní 2015.

Skilyrt veðleyfi frá Lífeyrissjóði verslunarmanna vegna skuldar sem stefnendur höfðu veitt lánsveð fyrir, var undirritað 27. mars 2015 og afhent til þinglýsingar 9. apríl 2015. Var veðleyfið innfært í veðmálabækur 24. júní 2015.

Ekki liggja fyrir önnur veðleyfi í gögnum málsins en við undirritun afsals 19. ágúst 2015 var tekið fram að eignin væri seld án kvaða og veðbanda sem

stöfuðu frá seljendum.

Eins og mál þetta liggur fyrir þá bar stefnendum, samkvæmt yfirlýsingu í kaupsamningi, að aflétta öllum áhvílandi lánnum er hvíldu á Aratúni 5, Garðabæ, fyrir hinn 1. mars 2015. Það veðleyfi sem ekki gekk eftir innan tilskilins tíma var vegna skuldar hjá Lífeyrissjóði verslunarmanna og er ekki ágreiningur um það. Staðfesti stefnandi Logi það fyrir dóminum að lífeyrissjóðurinn hafi verið tregur í taumi og einnig bar vitnið Elín svo að undirskrift lántakanda hafi dregist svo og að ekki hafi verið nægt veðrými á nýju eigninni sem stefnendur ætluðu að flytja lánið á, þ.e. Kirkjulund 14, Garðabæ.

Til að stefndu gætu efnt skyldur sínar samkvæmt efni kaupsamningsins, þ.e. að afhenda lánastofnun þinglýst veðbréf svo að þau yrðu greidd út í peningum og féð lagt inn á reikning Kristjánssona byggingarfélags ehf., og bankareikning stefnanda Loga, urðu stefnendur fyrst að uppfylla sinn þátt kvaðarinnar, þ.e. að aflýsa áhvílandi lánnum af eigninni. Það gekk ekki eftir vegna skuldar við Lífeyrissjóð verslunarmanna fyrr en með veðleyfi sem útgefið var 27. mars 2015. Samkvæmt tölvupósti frá fasteignasalanum 1. apríl 2015 til stefnda Axels þá var skilyrt veðleyfi komið til fasteignasalans og upplýsti hann að aðilar þyrftu að mæta til hans til undirritunar eftir páskana. Mun 1. apríl 2015 hafa verið síðasti virki vinnudagur fyrir páska það ár.

Í 19. gr. kaupsamningsins segir að kaupandi skuli áður en hann greiði kaupsamningsgreiðslur kanna hvort seljandi hafi staðið við skuldbindingu sína skv. 18. tl. og ef svo sé ekki er honum rétt að halda greiðslu eftir að öllu leyti eða hluta og beita stöðvunarrétti. Séu slíkar veðskuldir í vanskilum er kaupanda heimilt að koma þeim í skil til að forða því að gengið verði að veðinu. Verði verulegur dráttur á aflýsingu er kaupanda heimilt að greiða slíkar áhvílandi skuldir upp og aflýsa þeim og skuldajafna útlátum vegna þess á móti kröfu seljanda um kaupsamningsgreiðslu.

Eins og mál þetta liggur fyrir varð dráttur á kaupsamningsgreiðslum skv. 2. og 3. lið A-liðar kaupsamningsins en seljandi mátti vænta þess að þær greiðslur bærust fáum dögum eftir afhendingu veðskuldabréfanna til þinglýsingar sem var þá einhverjum dögum eftir 6. febrúar 2015.

Ástæða dráttar á greiðslum kaupanda til seljanda var sannanlega dráttur á útgáfu á veðleyfi frá Lífeyrissjóði verslunarmanna en það barst endanlega ekki fasteignasölunni fyrr en 1. apríl 2015, mánuði eftir að seljandi átti að vera búinn að aflétta öllum áhvílandi lánnum af fasteigninni. Verður stefndu ekki kennt um þann drátt. Þá lá fyrir á þessum tíma að lögfræðingar, sem störfuðu hjá sýslumönnum og höfðu þann starfa að þinglýsa veðskjölum ásamt öðrum skjölum, ætluðu í verkfall 7. apríl 2015, sem varð úr. Var veðleyfið, að loknum undirritunum stefnenda, afhent

til þinglýsingar þann 9. apríl 2015.

Ekkert af ofangreindum drætti vegna aflýsingar á áhvílandi lánum stefnenda af fasteigninni Aratúni 5, Garðabæ, var af völdum stefndu. Stefndu höfðu samkvæmt gögnum málsins staðið við skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi þann 6. febrúar 2015. Þá verður stefndu ekki kennt um að afhending gagna til þinglýsingar hafi dregist fram yfir verkfall starfsmanna sýslumanns. Var stefndu frá upphafi ómögulegt að flýta fyrir efndum stefnenda og verður allur dráttur á því að aflýsa lánum af Aratúninu stefnendum einum að kenna. Stefnendur stóðu þannig í vegi fyrir því að stefndu gætu efnt að fullu sinn þátt kaupsamningsins.

Í 1. mgr. 49. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup segir m.a.: „Nú greiðir kaupandi ekki kaupverðið á réttum tíma eða vanefnir aðrar skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi, án þess að seljanda sé um að kenna eða atvikum sem hann ber ábyrgð á, og getur þá seljandi beitt eftirtöldum vanefndaúrræðum séu skilyrði laga þessara fyrir hendi.“ Eins og rakið er að ofan, verður stefnendum einum kennt um þann drátt sem varð á því að áhvílandi lán stefnenda, sem stóðu í vegi fyrir því að hægt væri að þinglýsa veðskuldabréfum stefndu, voru ekki afhent til þinglýsingar fyrir en eftir að verkfall hófst hjá BHM og sýslumönnum en því lauk í ágúst 2015. Veðskuldabréf stefndu voru innfærð í veðmálabækur 12. ágúst 2015 og lánin greidd út til seljenda 18. ágúst 2015. Á því 49. gr. laga nr. 40/2002 ekki við í máli þessu.

Í 7. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 138/2001 segir að ef atvik, sem varði kröfuhafa og skuldara verður ekki um kennt, valda því að greiðsla fer ekki fram skal ekki reikna dráttarvexti þann tíma sem greiðsludráttur verður af þessum sökum. Sama á við ef greiðsla fer ekki fram vegna þess að skuldari neytir vanefndarúrræða gagnvart kröfuhafa eða heldur af öðrum lögmætum ástæðum eftir greiðslu eða hluta hennar. Samkvæmt þessu ákvæði fellur niður skylda til greiðslu dráttarvaxta þar sem umþrættur greiðsludráttur var ekki af völdum skuldara. Samkvæmt dómi Hæstaréttar Íslands í máli nr. 383/2002 gat skylda stefndu til greiðslu dráttarvaxta fyrst stofnast þegar stefnandi hafði aflýst áhvílandi veðskuldum á fasteigninni. Þegar að þeim tímapunkti kom lá fyrir verkfall lögfræðinga starfandi hjá sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu. Verða því aðilar með vísan til þess og vísan til gagnkvæmrar tillitsskyldu aðila að hlíta því að greiðslur fóru ekki fram fyrir en að verkfalli loknu.

Að þessum niðurstöðum fengnum liggur fyrir að stefndu verður ekki kennt um þann drátt sem varð á að MP banki hf. keypti veðskuldabréf þau sem stefndu gáfu út samkvæmt kaupsamningi og voru greidd til stefnenda að verkfalli loknu þann 18. ágúst 2015.

Þá liggur einnig fyrir að stefnendur undirrituðu afsal þann 19. ágúst 2015 þar sem fram kemur að umsamið kaupverð hafi verið greitt að fullu og eignin seld

án veðbanda af hálfu afsalsgjafa og annarra kvaða. Er litið svo á í dómaframkvæmd að í slíkri yfirlýsingu felist að kaupandi hafi efnt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi réttilega og seljandi geti því ekki gert frekari kröfur á hendur kaupanda um efndir kaupsamningsins sem slíks.

Verða stefndu því sýknuð af öllum kröfum stefnenda. Þykir þar af leiðandi ekki ástæða til að fjalla um aðrar málsástæður stefnenda.

Með vísan til 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála verða stefndur, in solidum, dæmdir til að greiða stefndu, hvoru fyrir sig, 500.000 krónur í málskostnað.

Ástríður Grímsdóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

#### **Dómsorð.**

Stefndu, Axel Hrafn Helgason og Margrét Þorleifsdóttir, eru sýkn í máli þessu.

Stefnendur greiði, in solidum, stefndu, hvoru um sig, 500.000 krónur í málskostnað.

Ástríður Grímsdóttir.

Rétt endurrit staðfestir

Héraðsdómur Reykjaness 7.12.2017

-