

Héraðsdómur Reykjaness

Dómur 18. febrúar 2021

Mál nr. E-51/2019:

Magnús Þór Indriðason
(*Sigurður G. Guðjónsson lögmaður*)
gegn
Gerði Garðarsdóttur
(*Gunnar Egill Egilsson lögmaður*)

Dómur

Mál þetta var höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjaness með stefnu birtri 21. desember 2018 og dómtekið að lokinni aðalmeðferð þann 21. janúar 2020.

Stefnandi er Magnús Þór Indriðason, kt. 000000-0000, Boðarþingi 24, Kópavogi.

Stefnda er Gerður Garðarsdóttir, kt. 000000-0000, Bakkahvammi 11, Búðardal.

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru þær að stefnda verði dæmd til þess að greiða stefnanda 15.995.882 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 af 12.682.507 krónum frá 1. nóvember 2018 til 30. nóvember 2018, af 13.074.936 krónum frá 1. desember 2018 til 31. desember 2018, af 13.467.365 krónum frá 1. janúar 2019 til 31. janúar 2019, af 13.863.244 krónum frá 1. febrúar 2019 til 28. febrúar 2019, af 14.259.123 krónum frá 1. mars 2019 til 31. mars 2019, af 14.655.022 krónum frá 1. apríl 2019 til 30. apríl 2019, af 15.050.881 krónu frá 1. maí 2019 til 31. maí, af 15.446.760 krónum frá 1. júní 2019 til 30. júní 2019, af 15.842.639 krónum frá 1. júlí 2019 til 31. júlí 2019, og af 15.995.882 krónum frá 1. ágúst 2019 til greiðsludags. Þá krefst stefnandi þess að stefnda verði dæmd til greiðslu málskostnaðar samkvæmt framlögðu málskostnaðaryfirliti auk virðisaukaskatts.

Stefnda krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda, en til vara verulegrar lækkunar krafna. Þá krefst stefnda þess að stefnandi verði dæmdur til að greiða sér málskostnað að skaðlausu, að teknu tilliti til virðisaukaskatts, samkvæmt mati dómsins.

Málsatvik og sönnunarfærsla:

Málsatvik eru þau að stefnandi seldi gerðarþola fasteignina Vatnsendablett 510 í Kópavogi, fastanúmer 222-4518, þann 25. nóvember 2015, á 65.000.000 króna, og var eignin afhent 16. febrúar 2016. Í ljós kom þegar stefnda hafði greitt 40.000.000 króna af kaupverðinu að leigutími lóðarréttinda myndi renna út 3. ágúst 2025 og stöðvaði hún þá

frekari greiðslur og lýsti bréflaga yfir riftun þann 22. desember 2016. Stefnandi höfðaði þá mál til innheimtu eftirstöðva kaupverðs en stefnda krafðist á móti riftunar kaupsamnings. Riftun var staðfest í Héraðsdómi Reykjaness, og með dómi Landsréttar í máli nr. 105/2018 þann 12. október 2018 var endanlega fallist á rétt stefndu til að rifta kaupunum og stefnandi jafnframt dæmdur til að endurgreiða stefndu 40.000.000 króna auk vaxta, dráttarvaxta og málskostnaðar.

Eftir uppkvaðningu dóms Landsréttar lagði stefnandi til uppgjör með þeim hætti að hluti endurgreiðslu til stefndu yrði greiddur með skuldajöfnuði á ógreiddri leigukröfu stefnanda. Stefnda hafnaði því að henni bæri að greiða þá kröfu, og snýr efnislegur ágreiningur málsins að kröfu stefnanda á hendur stefndu fyrir þau afnot.

Með beiðni um kyrrsetningu, dagsettri 5. desember 2018, krafðist stefnandi kyrrsetningar hjá sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu í eigum stefndu, gerð nr. 34662/2018. Þann 10. desember 2018 greiddi stefnandi 7.500.000 krónur inn á reikning sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu með skýringu: „v.kyrrsetningar“. Þann 13. desember 2018 var kyrrsetningargerðinni framhaldið og kyrrsettar voru framangreindar 7.500.000 krónur, með vísan til 5. gr. laga nr. 31/1990 um kyrrsetningu, lögbann o.fl.

Réttarstefna var gefin út af dómnum þann 19. desember 2018 um þingfestingu málsins 16. janúar 2019, með vísan til 36. gr. laga nr. 31/1990, þar sem krafist var staðfestingar á gerðinni, ásamt því sem efnisleg leigukrafa stefnanda var sett fram.

Við fyrirtöku málsins þann 3. apríl 2019 var tekin sú ákvörðun að sakarefninu yrði skipt skv. heimild í 41. gr. laga nr. 31/1990 um kyrrsetningu, lögbann o.fl., þannig að málið yrði fyrst í stað aðeins sótt og varið um atriði er varða skilyrði eða framkvæmd gerðarinnar sjálfrar. Með vísan til þeirrar ákvörðunar og til reglna 31. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, fór þann 11. júní 2019 fram aðalmeðferð um þann hluta málsins. Dómur var kveðinn upp þann 27. júní 2017, þar sem kyrrsetningin var felld úr gildi.

Við fyrirtöku málsins 3. apríl 2019 var fallist á beiðni stefnanda um að skipaður yrði matsmaður til þess að meta hæfilegt endurgjald fyrir umráð og afnot stefndu af fasteigninni Vatnsendabletti 510 í Kópavogi, frá 16. febrúar 2016 til og með 31. október 2018. Var Reynir Erlingsson, löggiltur fasteignasali, skipaður til verksins, og í matsgerð hans, sem lögð var fram þann 22. maí 2019, kom fram ætlað leiguverð á umræddu tímabili, sem hann mat á markaðsverði 395.850 krónur á mánuði, miðað við verðlag í apríl 2019.

Í málinu liggur einnig fyrir mat Jasonar Guðmundssonar, löggilts fasteignasala, frá 14. nóvember 2018, en þar kemur fram að mögulegt verðmæti fasteignarinnar að Vatnsendabletti 510 hafi verið 23.000.000 króna. Vegna ákvæða lóðarleigusamnings um að hann rynni út þann 3. ágúst 2025 var verðmæti eignarinnar eingöngu metið út frá mögulegum leigutekjum eignarinnar þar til lóðarleigusamningurinn rynni út.

Greinargerð stefndu um efnisvarnir kom fram þann 10. janúar 2020. Þann 14. janúar 2020 fór fram flutningur um frávísunarkröfu stefndu, og með úrskurði dómsins þann 23. janúar 2020 var frávísunarkröfu hafnað.

Með matsbeiðni, sem lögð var fram þann 7. febrúar 2020, óskaði stefnda eftir því að dómkvaddir yrðu tveir óvilhallir og hæfir yfirmatsmenn til þess að meta hæfilegt endurgjald til handa stefnanda, annars vegar fyrir umráð og afnot fasteignarinnar frá því að hún var afhent 16. febrúar 2016 til og með 31. október 2018, og hins vegar hæfilegt mánaðarlegt endurgjald fyrir umráð og afnot eignarinnar frá 1. nóvember 2018 til og með 31. janúar 2019. Voru þeir Magnús Guðlaugsson og Stefán Hrafn Stefánsson, báðir lögmennt og löggiltir fasteignasalar, skipaðir til verksins. Í matsgerð þeirra, sem lögð var fram þann 26. júní sl., kom fram hæfilegt endurgjald fyrir fyrra tímabilið, alls 998 daga, 11.600.000 krónur, en fyrir seinna tímabilið væri það 350.000 krónur á mánuði, eða alls 1.050.000 krónur. Samtals niðurstöðufjárhæð væri því 12.650.000 krónur, og fram kom í skýrslum allra matsmanna fyrir dómi að miðað væri við almennt markaðsverð.

Aðilaskýrslu gaf stefnda, Gerður Garðarsdóttir. Vitnaskýrslur gáfu Reynir Erlingsson, matsmaður, og Magnús Guðlaugsson og Stefán Hrafn Stefánsson, yfirmatsmenn.

Málsástæður og lagarök stefnanda:

Stefnandi byggir fjárkröfu sína á hendur stefndu á því að réttaráhrif riftunar séu þau að skyldur sammingsaðila til efnda falli brott og báðir aðilar eigi að vera eins settir og enginn samningur hefði verið gerður, sbr. 1. mgr. 33. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Krafa stefnanda lúti að því að stefnda verði dæmd til að greiða stefnanda hæfilegt endurgjald fyrir afnot hennar af Vatnsendabletti 510 í Kópavogi, í samræmi við framlagða matsgerð. Án slíks endurgjalds náist aldrei sú niðurstaða að báðir aðilar verði eins settir og enginn samningur hefði verið gerður, og stefnda auðgíst með þeim hætti á kostnað stefnanda.

Stefnandi byggir á því að hann eigi að lögum rétt til að halda svo stórum hluta peningagreiðslu þeirrar sem stefndu beri vegna riftunarinnar, til að mæta kröfum á hendur stefndu fyrir afnot af fasteigninni. Í samræmi við reglu 33. gr. laga nr. 40/2002 hafi stefnandi allt frá 15. október 2018 óskað eftir og boðið stefndu að ganga til uppgjörs á grundvelli dóms Landsréttar, sem miði við að báðir aðilar séu eins settir og engin kaup hafi átt sér stað.

Stefnandi bendir á að í uppgjörinu eigi að felast, skv. reglum fasteignakauparéttar, að stefnandi endurgreiði stefndu þegar greitt kaupverð með vöxtum, og dráttarvöxtum og kostnaði, að frádreginni greiðslu fyrir afnot fasteignarinnar frá afhendingu til skila hennar, gegn því að stefnda afhendi á sama tíma veðbandalaus fasteign í sama ástandi og hún var við sölu. Við uppgjörið eigi stefnandi einnig að endurgreiða stefndu fasteignagjöld, lóðarleigu og brunatryggingu mannvirkja vegna þess tíma sem stefnda hafi greitt þau gjöld. Stefnda hafi neitað að ganga til uppgjörs og telji sér með öllu óskýlt að greiða fyrir afnot fasteignarinnar frá afhendingu hennar þó svo að hún hafi búið þar.

Stefnandi vísar til þess að dómkrafa málsins lúti að því að stefnda verði dæmd til að greiða stefnanda hæfilegt endurgjald fyrir afnot af fasteigninni að Vatnsendabletti 510 í Kópavogi, frá afhendingu hennar þann 16. febrúar 2016. Án slíks endurgjalds náist aldrei sú niðurstaða að báðir aðilar verði eins settir og enginn samningur hefði verið gerður. Án sanngjarns endurgjalds fyrir afnot hinnar seldu eignar myndi stefnda auðgast á kostnað stefnanda. Engu breyti fyrir tilvist kröfunnar þótt stefnda hafi dóm fyrir réttmæti riftunarinnar.

Stefnandi miðar höfuðstól kröfunnar við markaðsvirði einbýlishúsa á höfuðborgarsvæðinu. Eins og fram komi í matsgerð Reynis Erlingssonar, löggilts fasteignasala, sé krafist 15.995.882 króna fyrir það tímabil sem stefnda hafi haft afnot fasteignarinnar, eins og nánar geti um í dómkröfum málsins.

Stefnandi byggir dómkröfur sínar einkum á 33. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup og 8. gr. og 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Krafan um málskostnað er byggð á 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991.

Málsástæður og lagarök stefndu:

Stefnda byggir sýknukröfu sína í fyrsta lagi á aðildarskorti. Stefnda vísar til þess að stefnandi hafi með yfirlýsingum í stefnu í máli gegn VÍS, til innheimtu bóta úr starfsábyrgðartryggingu þess fasteignasala sem hafði milligöngu með kaupum á

fasteigninni að Vatnsenda 510, ráðstafað sama sakarefni og um sé deilt í þessu máli, sem sé með öllu ósamræmanlegt málatilbúnaði hans nú. Í stefnu þess máls lýsi stefnandi því yfir að það sé sá fasteignasali, sem hafi með saknæmum og ólögætum hætti bakað sér bótaskyldu gagnvart stefnanda, með því að hafa ekki hirt um að afla allra þinglýstra gagna um fasteignina, sem leitt hafi til tjóns sem fasteignasalinn beri skaðabótaábyrgð á, sbr. mgr. 3.27 og 3.28 í nefndri stefnu. Í máli þessu freisti stefnandi þess á hinn bóginn að sækja bætur úr hendi stefndu, sem honum með réttu beri að sækja á hendur fasteignasalanum, með vísan til málatilbúnaðar hans á hendur VÍS. Hafi stefnandi með þeim hætti skjalfest aðildarskort stefndu með málarekstri sínum á hendur VÍS. Verður því að sýkna stefndu.

Stefnda krefst sýknu byggt á því að það sé stefnandi sjálfur sem ábyrgð beri á því að hafa ekki getað notið eignar sinnar. Sé það tjón sem hann þurfi að bera sjálfur og stefnda geti enga ábyrgð borið á. Hefði stefnandi veitt eigninni viðtöku í kjölfar riftunar stefndu, sem staðfest hafi verið með dómi Landsréttar, hefði hann getað notið eignarinnar allt frá þeim degi. Hann hafi þess í stað kosið að viðhalda hinu ólögmeta ástandi með því að hafna riftun og verði með réttu að bera ábyrgð á því að hafa skapað það ástand að stefnda hafi ekki átt í önnur hús að venda.

Verði hins vegar talið að hagur stefnanda hafi með einhverju móti raskast með veru stefndu í hinni seldu fasteign, þannig að hann eigi rétt á endurgjaldi í einhverri mynd, blasi við að það tjón sé til komið vegna sömu saknæmu háttsemi stefnanda sjálfs, eða eftir atvikum fasteignasala. Ekki verði séð með hvaða hætti stefnda geti líka borið ábyrgð á umræddri háttsemi, þannig að henni beri að bæta stefnanda það með einum eða öðrum hætti. Í þessu samhengi sé bent á að ef stefnda hefði vikið úr eigninni, þegar stefnandi neitaði að taka við eigninni í kjölfar riftunar stefndu, hefði hún þurft að afla sér annars dvalarstaðar. Sá kostnaður sem til hefði fallið af því hefði verið bein afleiðing af blekkingum og vanefnd stefnanda skv. kaupsamningi og bæri stefnanda að bæta stefndu þann kostnað. Vera stefndu í eigninni hafi þannig verið til þess fallin að lágmarka tjón stefnanda fremur en að auka það. Sé það þannig fullkomin rökleysa af hálfu stefnanda að krefja stefndu um „hæfilegt endurgjald“ fyrir afnot stefndu á fasteigninni, sér í lagi þegar stefnandi sé á sama tíma að krefja fasteignasala um bætur vegna sama atviks, enda sé það bersýnilegt í fyrirliggjandi dómi um riftunarrétt stefndu, að hún beri enga sök á því að kaupsamningi hafi verið rift. Ef stefnandi hefði ekki hafnað riftunaryfirlýsingu stefndu og tekið við eigninni í upphafi málsins hefði hann átt þann kost að nýta eignina

til eigin hagsbóta, t.a.m. með því að leigja út. Stefnandi einn beri ábyrgð á því að þau réttindi fóru forgörðum, og sé þar ekki við stefndu að sakast.

Stefnda krefst sýknu á grundvelli sönnunarskorts. Stefnandi hafi kosið að afla sér álits dómkvadds matsmanns til að undirbyggja kröfugerð sína. Glögglega megi ráða að í matinu sé gengið út frá því að meta markaðsleigu eignarinnar. Endurspegli kröfugerð stefnanda því það verð sem eðlilegt væri að greiða í leigu fyrir sambærilega eign á sambærilegum stað á frjálsum markaði. Byggir stefnda á því að matsgerðin geti með engu móti verið talin sönnun um það verð sem eðlilegt væri að greiða fyrir veru hennar í eigninni, undir þeim kringumstæðum sem hún komi til. Þannig hafi stefnandi látið hjá líða að geta þess að stefnda hafi borið allan kostnað af eigninni, sem húseigandi ber almennt. Hér sé m.a. um að ræða lóðarleigugjöld, fasteignagjöld, tryggingar o.fl. Þá ætli stefnandi stefndu að sinna viðhaldi eignarinnar á sinn kostnað, enda óskaði stefnandi þess að matsmaður tæki afstöðu til þess hvort viðhald mannvirkja og lóðar hafi verið vanrækt, í því skyni að undirbyggja bótakröfu sína, sem hann þó féll frá síðar.

Stefnda bendir á að þrátt fyrir að stefnandi ætli sér fjárhæð sem nemi markaðsleigu sambærilegra eigna, hafi stefnda engra réttinda notið sem leigutaki á grundvelli húsaleigulaga nr. 36/1994. Stefnandi hafi ekkert komið að rekstri og viðhaldi eignarinnar, eins og áður var getið, og þá hafi stefnda ekki notið friðhelgi í eigninni, því að athafnir og aðgerðir stefnanda beri það glögglega með sér að hann taldi sig eiga skýlausan rétt til að bera stefndu út úr eigninni þegar honum hentaði, sem hann og hafi gert, án þess að stefnda nyti réttinda til uppsagnarfrests. Fráleitt sé að ætla að matsgerð sú sem fyrir liggir í málinu undirbyggi sönnun á eðlilegu endurgjaldi, vegna þess að stefnda hafi verið nauðbeygð til dvalar í eigninni vegna blekkinga stefnanda í kaupsamningi aðila.

Stefnda kveðst telja hrópanði rökleysu í málatilbúnaði stefnanda. Í stefnu sé gert ráð fyrir að uppgjör aðila skuli taka mið af því að þeir væru eins settir eins og hinn rifti samningur hefði ekki verið gerður. Vísi stefnandi til 1. mgr. 33. gr. fasteignakaupalaga. Slíka reglu sé hins vegar ekki þar að finna, heldur sé þar aðeins kveðið á um gagnkvæma skyldu til að skila þeim greiðslum sem tekið hefur verið við í viðskiptunum. Ef stefnda fengi dóm fyrir kröfum sínum í máli þessu væri hins vegar svo hrópanði munur á stöðu aðila í kjölfar viðskiptanna að stefnandi hefði með stórfelldum hætti auðgast á kostnað stefndu, sem augljóst sé að væri með ólögmetum hætti. Þannig stæði stefnda frammi fyrir því að hafa selt fasteign sína og stofnað til nýrra skulda til þess að kaupa eign sem

hún taldi 65 milljón króna virði í ársbyrjun 2015. Frá þeim tíma hafi verðhækkanir á fasteignamörkuðum verið svo stórfelldar að varla hafi sést þess dæmi áður hér á landi. Þrátt fyrir það sé sú eign sem hún keypti í besta falli um 25 milljóna króna virði í dag og fari lækkandi dag frá degi, enda sé virði eignarinnar einvörðungu fólgið í mögulegri útleigu eignarinnar til loka leigusamnings árið 2025.

Stefnda hafi aðeins fengið minnihluta höfuðstóls síns endurgreiddan úr hendi stefnanda og eigi því ekki kost á því að afla sér nýrrar fasteignar. Þá eigi hún ekki einu sinni kost á því að afla sér sambærilegrar eignar og hún bjó í fyrir samningagerð, þar sem markaðsvirði slíkrar eignar hafi aukist í það minnsta um 50%. Auk þess hafi kaupsamningsgreiðsla sú sem stefnda innti af hendi í reiðufé til stefnanda, 40 milljónir króna, rýrnað um u.þ.b. 50%, ef hún þyrfti að greiða stefnanda endurgjald fyrir að hafa nauðbeygð þurft að dvelja í hinni gölluðu eign. Þannig hafi stefnandi hagnast stórfellt á blekkingum sínum en stefnda standi eftir slypp og snauð. Hljóti dómur að spyrja sig hvernig staða stefndu gæti talist verða eins og hinn rifti samningur hefði ekki verið gerður, ef kröfugerð stefnanda hljóti hljómgrunn.

Sé ekki fallist á sýknukröfu stefndu sé krafist verulegrar lækkunar krafna, enda verði að hafna þeim sjónarmiðum að miða beri við markaðsleigu þann tíma sem stefnda var nauðbeygð til að dvelja í eigninni, svo sem fyrr hafi verið rakið. Stefnda vísar til þess að innan samningsbands stefnanda og stefndu séu fordæmi fyrir því hvaða endurgjald miða skuli við, vegna veru stefndu í fasteigninni, þegar kaupsamningur sé í uppnámi eða skortir á forsendur fyrir efdum hans. Þegar undirritaður hafi verið kaupsamningur um eignina hafi þurft að afla áritunar umráðamanns lóðarinnar þess efnis að hann félli frá kaupsamningi. Eftir öflun áritunar umboðsmanns Þorsteins heitins Hjaltested þess efnis hafi sýslumaður ekki séð sér fært að þinglýsa skjalinu, þar sem talinn var vafi á því hvort Þorsteinn væri bær til þess að falla frá forkaupsrétti, með vísan til niðurstöðu dóma Hæstaréttar í málum er varði deilur um lóðarréttindi á Vatnsenda. Að frumkvæði stefnanda hafi þá verið stillt upp leigusamningi, sem tryggði seljanda eignarinnar hæfilegt og eðlilegt endurgjald, að mati stefnanda á þeim tíma, fyrir þann tíma sem stefnda var í eigninni, án þess að hafa fengið þinglýsta skilyrta eignarheimild skv. kaupsamningi. Hafi þeim leigusamningi verið stillt upp án atbeina og aðkomu stefndu og að öllu leyti afrakstur samstarfs stefnanda og fasteignasalans. Forsendur fyrir því leiguverði sem ákvarðað var í þeim leigusamningi hafi annars vegar verið að veruleg óvissa var um getu stefnanda til að efna kaupsamning um eignina, færi svo að sýslumaður

kæmist að þeirri niðurstöðu að ekki hefði verið fallið frá forkaupsrétti með fullnægjandi hætti, en hins vegar að tryggja stefnanda hæfilegt endurgjald, að hans mati fyrir eign sína, eftir að hafa látið hana af hendi.

Stefnda vísar til þess að stefnandi hafi talið hæfilegt endurgjald undir þeim kringumstæðum vera 30.000 krónur á mánuði, enda um tímabundinn samning að ræða með stuttum uppsagnarfresti og veruleg óvissa um framhald búsetu og réttindi stefndu, sem hafði þá selt þá eign sem hún bjó í áður. Stefnda telur það leiguverð vera raunhæft leiguverð þegar mið sé tekið af ástandi eignarinnar. Á það sé bent að stefnandi hafi notið eignarinnar frá 12. ágúst 2019 en þrátt fyrir það hafi eignin staðið tóm og ónotuð. Þannig hafi stefnanda ekki tekist að njóta nokkurs arðs af eigninni, sem setur kröfu hans um „hæfilegt endurgjald“ í undarlegt samhengi. Þannig sé ljóst að engin eftirspurn sé eftir eigninni á leigumarkaði og því afar óraunhæft að ætla að eignin leigist á því verði sem stefnandi krefjist í máli þessu.

Stefnda telur rétt að ef miða skuli við eitthvert endurgjald vegna veru hennar í eigninni skuli miða við sama endurgjald og venjubundið sé í sömu aðstæðum málsaðila, og telur stefnda, til vara að miða skuli við ofangreint verð í leigusamningi aðila.

Krafist er sýknu af dráttarvöxtum. Stefnandi hafi aldrei beint innheimtuerindi og/eða innheimtuviðvörðun að stefndu, svo sem áskilið sé í innheimtulögum. Hafi hann því aldrei krafið stefndu með réttu um greiðslu í skilningi 3. mgr. 5. gr. laga um vexti og verðtryggingu. Miða beri upphafsdagur dráttarvaxta við framlagningu yfirmatsgerðar 26. júní 2020. Krafan um málskostnað er byggð á 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991.

Forsendur og niðurstaða:

Stefnda byggir á því að aðildarskortur sé í málinu, þar sem í gögnum málsins komi fram að stefnandi telji sjálfur að fasteignasali sá sem hafði milligöngu um viðskiptin hafi með saknæmum hætti valdið tjóni stefnanda.

Ekki er annað komið fram en að stefnda njóti aðildarhæfis, sbr. 16. gr. laga nr. 91/1991, og að hún sé aðili þeirra löggæringa um fasteignina Vatnsendablett 510, sem mál þetta varðar. Telji stefnda að málinu sé ranglega beint að henni í stað framangreinds aðila kæmi eingöngu til greina að sýkna á grundvelli aðildarskorts, ef fyrir lægi að mál þetta væri höfðað á grundvelli sakarreglunnar, og að stefnda vefngi ekki að stefnandi ætti tilkall til þeirra leigugreiðslna sem hann krefst. Hvorugt á við, og ber því hafna að því að aðildarskortur sé í málinu.

Stefnandi byggir á því að við riftun beri að haga uppgjöri aðila með þeim hætti að aðilar eigi að vera eins settir og enginn samningur hafi verið gerður, sbr. 33. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, og að stefnandi eigi rétt á hæfilegu endurgjaldi fyrir afnot stefndu af fasteigninni. Stefnda hafnar því að ákvæði 33. gr. um uppgjör geti tekið til kröfu stefnanda um leigu.

Í athugasemdum sem fylgdu frumvarpi því sem varð að 33. gr. laga nr. 40/2002 segir að meginreglan sé sú að hvor samningsaðila eigi að greiða til baka það sem hann hafi fengið úr hendi hins. Af þeirri meginreglu má gagnálykta að mögulega komi ekki eða endurgreiðslu, án þess að þau tilvik séu tilgreind í ákvæðinu sjálfu. Verði því að meta í hvert sinn hvort krafan sé í beinum tengslum við riftun fasteignakaupanna, og sé þar af leiðandi eðlileg gagnkrafa og hluti þess uppgjors sem þarf til að koma.

Stefnandi byggir á því að krafa hans taki til þess tímabils sem stefnda hafði afnot af fasteigninni, og að þá kröfu megi rekja til riftunar stefndu. Að mati dómsins er krafa stefnanda í beinum tengslum við riftun stefndu, sem gagnkrafa á móti greiðslum stefndu, og beri því að líta til þeirrar kröfu við uppgjör aðila samkvæmt ákvæðum 33. gr. laga nr. 40/2002, að því leyti sem á hana verði fallist.

Ágreiningslaust er að stefnda fékk fasteignina afhenta 16. febrúar 2016, og 22. desember 2016 sendi stefnda stefnanda bréf, þar sem kaupunum var rift. Stefnandi féllst ekki á að skilyrði væru fyrir riftun og krafðist efnda. Riftunin var staðfest í dómi Héraðsdóms Reykjaness 16. janúar 2018, og endanlega í Landsrétti 12. október 2018. Með staðfestingu Landsréttar féllu brott skyldur samningsaðila til efnda um kaupin, og við tók skylda til uppgjors og greiðslu, sbr. ákvæði 33. gr. laga nr. 40/2002. Stefnda var borin út af eigninni að kröfu stefnanda með beinni aðfarargerð þann 12. ágúst 2019.

Upplýst var í málinu, og virðist ágreiningslaust, að stefnandi hafi nú endurgreitt stefndu höfuðstól hennar, 40.000.000 króna, og með því hafi hann haft frumkvæði að uppgjöri, en uppgjör vaxta, dráttarvaxta o.fl. eigi eftir að fara fram, þar sem stefnandi telur sig meðal annars eiga þá gagnkröfu sem hér er til úrlausnar. Á það má fallast með stefndu að ekki sé hægt að líta á tímabilið frá afhendingu til útburðar sem eitt tímabil, heldur verði að horfa fyrst til tímabilsins frá afhendingu til riftunar, síðan frá þeim degi til dómsuppsögu Landsréttar, og að lokum frá dómsuppsögu til útburðar.

Um fyrsta tímabilið liggur ekki annað fyrir en að stefnda hafi í upphafi verið grandlaus um mögulega riftun. Eftir að riftunin var staðfest í Landsrétti höfðaði stefnda mál gegn stefnanda fyrir Héraðsdómi Reykjaness, mál nr. 752/2019, þar sem hún krafðist

Þess meðal annars að allar greiðslur sem hún hafði innt af hendi vegna fasteignarinnar, svo sem fasteignagjöld og lóðarleiga, yrðu endurgreiddar henni frá afhendingardegi. Var fallist á þá kröfu í nefndu máli þann 3. febrúar 2020, enda væri stefnandi þinglýstur eigandi fasteignarinnar. Þótt ekki hafi verið vísað til ákvæða 33. gr. laga nr. 40/2002 af hálfu stefndu í því máli, þykir ljóst að krafa hennar byggðist á því sjónarmiði að aðilar ættu að vera eins settir og enginn samningur hefði verið gerður.

Með vísan til framangreinds, og til ákvæða 33. gr. laga nr. 40/2002, þykir sanngjarnt að stefndu verði á mótí gert að greiða hæfilegt endurgjald fyrir afnot hennar af fasteign stefnanda. Við mat á hæfilegu endurgjaldi verður að mati dómsins að líta til þeirra forsendna sem lágu fyrir um riftunina, og að ósanngjarnt væri að miða leigu við fullt markaðsverð. Þykir í þeim efnum rétt að miða við helming þess markaðsverðs sem fram kemur í matsgerð Reynis Erlingssonar, og fremur beri að horfa til hennar en yfirmatsgerðar, eins og síðar verður rakið.

Að öllu framangreindu virtu þykir sanngjarnt að stefndu verði gert að greiða stefnanda leigu, sem nemi u.þ.b. 197.925 krónum á mánuði, eða samtals 1.979.250 krónur fyrir þá rúmlega tíu mánuði sem liðu frá afhendingu fasteignarinnar og fram að yfirlýsingu um riftun. Mál þetta var höfðað 21. desember 2018, og reiknast dráttvextir af kröfunni frá þeim degi, sbr. 4. mgr. 5. gr. vaxtalaga nr. 38/2001.

Frá yfirlýsingu stefndu um riftun og til dómsuppsögu mátti hún gera ráð fyrir því að þurfa að víkja úr eigninni, að því gefnu að riftun væri samþykkt af hálfu stefnanda. Stefnandi hafnaði því hins vegar að skilyrði væru til riftunar, og taldi stefndu áfram réttan eiganda hennar og krafðist efnda á kaupsamningsgreiðslum. Telja verður að með neitun stefnanda á viðtöku eignarinnar hafi stefnda ekki átt annan kost en að dvelja áfram í eigninni, eða að leigja hana sjálf út, í stað þess að fara út og skilja eignina eftir í reiðuleysi næstu tvö árin. Stefnda ákvað að dvelja áfram í eigninni og naut ekki annars arðs af henni svo vitað sé. Ósanngjarnt þykir að neitun stefnanda á viðtöku eignarinnar geti síðar leitt til þess að henni verði gert að greiða leigu fyrir sama tímabil, enda staðfestur réttur hennar til riftunar þann 22. desember 2016.

Með vísan til framangreinds er hafnað kröfu stefnanda um hæfilegt endurgjald fyrir afnot stefndu af fasteigninni fyrir tímabilið frá riftun 22. desember 2016 og til staðfestingar riftunar með dómi Landsréttar 12. október 2018. Þykir um þessa niðurstöðu einnig mega líta til dóms Hæstaréttar frá árinu 1993, bls. 1527.

Um síðasta tímabilið, þ.e. frá uppkvaðningu dóms Landsréttar og til útburðar, þá mátti stefndu vera ljóst að með staðfestingunni yrði hún að afhenda stefnanda fasteignina, ekki síst eftir frumkvæði stefnanda á framangreindri endurgreiðslu. Stefnda vísar hins vegar til þess að hún eigi haldsrétt í eigninni og virðist byggja á því að stefnandi geti ekki á sama tíma krafist arðs úr hendi hennar. Í athugasemdum sem fylgdu frumvarpi því sem varð að 33. gr. laga nr. 40/2002 er mælt fyrir um haldsrétt hvors um sig í eignum sem hinn kann að eiga. Er hér vísað almennt til eigna aðila en ekki sérstaklega til þeirrar fasteignar sem riftunin tók til. Samkvæmt 6. tölulið 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu getur haldsréttur verið grundvöllur nauðungarsölu til fullnustu gjaldfallinnar peningakröfu. Haldsréttur veitir hins vegar ekki, frekar en annar veðréttur, réttthafanum ábúðar- eða nýtingarrétt á fasteigninni, og nýtur eigandi fasteignarinnar eftir sem áður alls arðs sem fellur til, þar á meðal arðs vegna leigu, nema um annað sé samið.

Dómurinn telur með vísan til framangreinds að stefnandi eigi rétt á leigu úr hendi stefndu fyrir afnot fasteignarinnar frá 12. október 2018 að telja til 12. ágúst 2019, eða í tíu mánuði, og sé það hluti þess uppgjors sem þurfi að fara fram með vísan til 33. gr. laga nr. 40/2002. Í því sambandi breytir engu að stefnda telji að hún hafi verið nauðbeygð til þess að vera áfram í eigninni þar sem hún hafi ekki átt þess kost að afla sér annarrar eignar vegna vanefnda stefnanda, auk þess sem það er ósannað.

Fyrir liggur matsgerð sem stefnandi aflaði og yfirmatsgerð sem stefnda aflaði. Í skýrslu Reynis Erlingssonar matsmanns fyrir dómi, og í matsgerð hans, kom fram að horft hefði verið til markaðsleigu, að teknu tilliti til sérstöðu eignar, ástands og staðsetningar.

Í yfirmatsgerð og skýrslu þeirra Stefáns Hrafns Stefánssonar og Magnúsar Guðlaugssonar yfirmatsmanna fyrir dómi kom fram að mat þeirra miðaði við markaðsverð. Þeir voru hins vegar ekki samstiga um það hvernig litið hefði verið til þeirra sanngirnissjónarmiða sem nefnd eru í matinu. Bar annar matsmanna að horft hefði verið til aðstæðna í þessu máli, en hinn bar að ekki hefði verið horft til þeirra aðstæðna.

Að mati dómsins ber fremur að líta til matsgerðar Reynis Erlingssonar við mat á hæfilegu endurgjaldi fyrir afnotin. Kemur þar fyrst til að ekki er að fullu ljóst hvernig sanngirnissjónarmið í yfirmatsgerð hafi haft áhrif á leiguverðið. Þá fór matsmaður á vettvang og miðar matið við ástand eignarinnar á afnotatíma, miðað við verðlag í apríl 2019, á meðan yfirmatsgerð fór fram tæpu ári eftir að leigu lauk.

Með vísan til framangreinds verður stefndu gert að greiða stefnanda leigu fyrir afnot fasteignarinnar frá 12. október 2018 til 12. ágúst 2019 að telja, eða í tíu mánuði. Samkvæmt matsgerð Reynis Erlingssonar var hæfilegt endurgjald metið 395.850 krónur á mánuði, og verður stefndu með vísan til þess gert að greiða stefnanda 3.958.500 krónur. Með hliðsjón af endanlegri kröfugerð stefnanda verður stefndu gert að greiða dráttarvexti af þeirri fjárhæð frá 1. ágúst 2019 til greiðsludags.

Samkvæmt öllu framangreindu verður stefndu gert að greiða stefnanda fyrir afnot hennar af fasteign stefnanda, Vatnsendabletti 510 í Kópavogi, samtals 5.937.750 krónur auk dráttarvaxta eins og nánar greinir í dómsorði.

Eftir niðurstöðu málsins, og með vísan til 1. og 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, verður stefndu gert að greiða stefnanda málskostnað, sem hæfilegur þykir 2.480.000 krónur að meðtöldum virðisaukaskatti og kostnaði við öflun matsgerðar.

Bogi Hjálmtýsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan, ásamt meðdómsmönnum, þeim Þorsteini Davíðssyni héraðsdómara og Magnúsi Kristinssyni, löggiltum fasteignasala.

Dómsorð:

Stefnda, Gerður Garðarsdóttir, greiði stefnanda, Magnúsi Þór Indriðasyni, 5.937.750 krónur með dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, af 1.979.250 krónum frá 21. desember 2018 til 1. ágúst 2019, en af 5.937.750 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Stefnda greiði stefnanda 2.480.000 krónur í málskostnað.

Bogi Hjálmtýsson

Þorsteinn Davíðsson

Magnús Kristinsson