

Héraðsdómur Reykjaness

Dómur 24. mars 2023

Mál nr. E-2406/2022:

**Brynjar Örn Gunnarsson og
Sigurbjörg Helgadóttir**
(*Jóhannes Bjarni Björnsson lögmaður*)
gegn
Talnabæ ehf.
(*Þorsteinn Einarsson lögmaður*) og
**Garðatorgi fasteignum ehf. og
Talnabær ehf. og**
til réttargæslu
**Sigurði Jóhanni Tyrfingssyni og
Ragnari G. Þórðarsyni**
(*Marteinn Másson lögmaður*)

Dómur:

Mál þetta, sem var höfðað með stefnu 30. nóvember 2022, var dómtekið 8. mars 2023 að lokinni aðalmeðferð. Stefnendur eru Brynjar Örn Gunnarsson og Sigurbjörg Helgadóttir og stefndu eru Garðatorg fasteignir ehf. og Talnabær ehf. Réttargæslustefndu eru Sigurður J. Tyrfingsson og Ragnar G. Þórðarson.

Dómkröfur stefnenda eru þær að viðurkennt verði með dómi að veðsetning stefnda, Garðatorgs fasteigna ehf., í fasteign stefnenda, Maríugötu 27, Garðabæ, fastanr. 250-4598, með veðskuldabréfi útgefnu 9. desember 2020, til stefnda Talnabæjar ehf., upphaflega að fjárhæð 17.000.000, sé ógild og stefnda Talnabæ ehf. verði gert að aflétta veðskuldabréfinu af eign stefnenda að viðlögðum dagsektum til þeirra að fjárhæð 50.000 krónur fyrir hvern dag, að liðnum tveimur vikum frá uppsögu dóms í máli þessu, sem stefndi vanrækir skyldu sína til afléttingar á veðskuldabréfinu. Þá krefjast stefnendur málskostnaðar sameiginlega úr hendi stefndu.

Stefnendur gera ekki sérstakar dómkröfur á hendur réttargæslustefndu.

Stefndu, Garðatorg fasteignir ehf. og Talnabær ehf., krefjast þess að verða sýknaðir af kröfum stefnenda og að þeim verði gert óskipt að greiða stefndu málskostnað.

Réttargæslustefndu gera kröfu til þess að stefnendum verði sameiginlega gert að greiða réttargæslustefndu, hvorum um sig, málskostnað.

Við aðalmeðferð málsins gáfu skýrslu stefnandi Brynjar Örn Gunnarsson, Birna Kemp forsvarsmaður stefnda Talnabæjar ehf. og réttargæslustefndi Ragnar G. Þórðarson.

I

Málavextir:

Stefndi Garðatorg fasteignir ehf., sem þá hét GT fasteignir ehf., fengu afsal fyrir leigulóð undir raðhús ásamt bílskúr að Maríugötu 27 í Garðabæ 6. nóvember 2020. Þá var réttargæslustefndi Ragnar stjórnarmaður og framkvæmdastjóri GT fasteigna ehf. Varamaður í stjórn félagsins var Birna Kemp eiginkona réttargæslustefnda Ragnars og forsvarsmaður stefnda Talnabæjar ehf.

Með kauptilboði dags. 27. nóvember 2020 keyptu stefnendur raðhúsið við Maríugötu 27 ásamt bílskúr. Seljandi var stefndi, sem þá hét GT fasteignir ehf., og fyrir hönd seljanda skrifaði réttargæslustefndi Ragnar undir kauptilboðið. Húsið skyldi skilast fullbúið að utan og tilbúið til innréttinga á byggingarstigi fimm samkvæmt skilalýsingu og söluýfirliti. Í söluýfirliti segir að stefnt sé að því að framkvæmdir hefjist í nóvember-desember 2020 og ljúki eigi síðar en í september 2021. Kaupverðið var 94.500.000 krónur og skyldi greiðast þannig:

• Þegar fasteign er komin á byggingarst. 1 við kaupsamning	kr.	6.000.000
• Við sökkuþlötu	-	10.000.000
• Lok milliþlötu	-	10.000.000
• Við lok uppsteypu efri hæðar	-	10.000.000
• Við byggingarstig 4 (skilyrt veðleyfi)	-	30.000.000
• Við afhendingu og byggingarstig 5	-	26.500.000
• Við afsal tveimur mánuðum eftir afhendingu	-	<u>2.000.000</u>
	Samtals	kr. 94.500.000

Hvorki í söluýfirliti eða kauptilboði var greint frá áhvílandi veðskuldum en í sérákvæði í kauptilboðinu segir að tilboðið byggi á því að eignin sé án frekari kvaða eða veðbanda en í því segi.

Hinn 9. desember 2020 gaf stefndi GT fasteignir ehf. út veðskuldabréf að höfuðstól 17.000.000 króna og kröfuhafi bréfsins var stefndi Talnabær ehf. Skuldin var verðtryggð, grunnvísitala 489,3 stig bundið neysluvísitölu, og vextir 5% frá 9. desember 2020. Skuldin var tryggð með 2. veðrétti í Maríugötu 27. Skyldi skuld samkvæmt bréfinu greidd með einni afborgun 1. október 2021 þ.m.t. vextir. Veðskuldabréfið var mótttekið til þinglýsingar 15. desember 2020 og við þinglýsingu veðskuldabréfsins 28. desember sama ár var rituð athugasemd á bréfið um að áhvílandi á 1. veðrétti eignarinnar væri tryggingarbréf að fjárhæð 3.000.000 króna.

Kaupsamningur um Maríugötu 27 var gerður 13. janúar 2021 og er hann í meginatriðum í samræmi við fyrrgreint kautilboð nema í kaupsamningnum segir að 2. greiðsla skuli vera 13. febrúar 2021 en átti að vera við sökkulplötu samkvæmt kautilboðinu. Þá er í kaupsamningnum getið um áhvílandi veðskuldir sem séu á 1. veðrétti að höfuðstól 3.000.000 króna og kröfuhafi er Urriðaholt ehf. og á 2. veðrétti 17.000.000 og kröfuhafi er stefndi Talnabær ehf. Þá segir að þessar veðskuldir séu kaupanda óviðkomandi og skuli aflétta þeim svo fljótt sem verða má og eigi síðar en við afhendingu eignarinnar. Við gerð kaupsamningsins lá frammi yfirlýsing stefnda Talnabæjar ehf. dags. 13. janúar 2021 um skilyrta veðbandslausn. Þar kemur fram að Maríugata 27 hafi verið veðsett stefnda Talnabæ ehf. með veðskuldabréfi að höfuðstól 17.000.000 króna en síðan er því lýst að bréfinu verði aflétt við sölu eignarinnar að því skilyrði uppfylltu að allar greiðslur fram að afhendingu þ.m.t. afhendingargreiðslan hafi verið greiddar.

Eftir undirritun kaupsamningsins kom upp ágreiningur um ástand eignarinnar og töldu stefnendur ýmsa vankanta á byggingunni og ritaði lögmaður þeirra seljanda eignarinnar, stefnda Garðatorgi fasteignum ehf., bréf vegna þess dags. 10. febrúar 2022. Þar er því einnig lýst að stefnendur telji vera fyrir hendi mikil hagsmunatengsl milli seljanda eignarinnar og fasteignasalans sem hafði milligöngu um fasteignaviðskiptin. Þá var því einnig lýst að verulegur dráttur hefði orðið á afhendingu eignarinnar en hana hafi átt að afhenda í síðasta lagi í september 2021 en hún hafi ekki enn verið afhent þegar bréfið var skrifað. Þá var einnig tekið fram að á eigninni hvíldi veðskuldabréf frá Talnabæ ehf. að fjárhæð 17.000.000 króna. Samkvæmt kaupsamningi hafi seljandi átt að aflýsa bréfinu svo fljótt sem verða mætti og eigi síðar en við afhendingu en hún hafi þá dregist um fimm mánuði. Stefnendur hefðu hagsmuni af því að umræddu veði yrði aflýst svo unnt væri að fjármagna áframhaldandi framkvæmdir. Þess var því óskað að veðinu yrði aflýst sem fyrst.

Stefnendur inntu ekki af hendi greiðslu sem átti að fara fram við afhendingu samkvæmt kaupsamningi 26.500.000 krónur.

Með bréfi lögmanns stefnenda dags. 20. júní 2022 voru ítrekuð sjónarmið þeirra um fjölmargar athugasemdir við byggingu og frágang seljanda á Maríugötu 27. Þar var m.a. getið um myglu í þakefni. Þá kom fram að áætlun verkfræðings við að bæta úr meintum annmörkum væri tæplega 26.000.000 króna og þar af vegna endurnýjunar á þakvirki um 16.750.000 krónur. Þá var og tekið fram að afhending eignarinnar hefði dregist um níu mánuði. Stefnendur tóku fram að krafa þeirra vegna galla og afhendingardráttar á hendur seljanda væri hærri en umsamin afhendingargreiðsla sem átti að vera 26.500.000 krónur. Þá ítrekuðu stefnendur þá kröfu að veðskuldabréfi stefnda Talnabæjar ehf. yrði aflétt án tafar. Meðan ekki yrði leyst úr kröfum stefnenda um

lagfæringar á meintum göllum og afléttingar á veðinu myndu þau halda að sér höndum um frekari greiðslur til seljanda.

Samkvæmt tölvubréfi lögmanns stefnda Garðatorgs fasteigna ehf. dags. 21. júní 2022 hafði afhending ekki framið en að byggingarstigi fimm væri náð og því komið að afhendingu og afhendingargreiðslu.

Stefndi Talnabær ehf. sendi sýslumanni beiðni um nauðungarsölu á Maríugötu 27, Garðabæ, 3. október 2022 á grundvelli veðskuldabréfsins á 2. veðrétti. Gerðarpólar voru tilgreindir stefnendur og stefndi Garðatorg fasteignir ehf.

Með matsbeiðni dags. 18. október 2022 fór lögmaður stefnenda þess á leit við dóminn að dómkvaddur yrði matsmaður til að skoða og meta annmarka á Maríugötu 27. Matspólar voru tilgreindir stefndu, réttargæslustefndu og Hermann Ragnarsson.

II'

Helstu málsástæður stefnenda.

Stefnendur segja að þegar skrifað hafi verið undir kauptilboðið hafi verið kominn á bindandi kaupsamningur milli stefnenda og stefnda Garðatorgs fasteigna ehf. og í því hafi falist eins og segi í skilmálum tilboðsins gagnkvæm skuldbinding annars vegar um greiðslu kaupverðs og hins vegar um afhendingu eignar. Eftir að kaupsamningur sé kominn á hafi seljandi eignarinnar ekki heimildir til þess að gera ráðstafanir með samningi sem brjóti í bága við réttindi kaupanda. Gildi það hvort sem um sé að ræða hin beinu eignarréttindi að fasteign eða óbein eignarréttindi svo sem veðsetningu eignar.

Stefnendur byggja á því að stefnda Garðatorgi fasteignum ehf. hafi skort heimild til þess að veðsetja hina seldu eign Maríugötu 27 eftir að bindandi kaupsamningur um hana hafi komist á en ekki hafi verið aflað samþykkis stefnenda fyrir veðsetningunni. Því beri að ógilda veðsetninguna og aflýsa umræddu veðskuldabréfi af eigninni.

Stefnendur segja rétt að líta sérstaklega til þess að forsvarsmenn stefnda Garðatorgs fasteigna ehf. hafi sem löggiltir fasteignasalar annast viðskiptin og hafi borið samkvæmt því að gæta réttinda kaupenda þ.m.t. gagnvart þriðja aðila. Þessir aðilar hafi ekki gætt réttinda stefnenda við veðsetninguna og ekki aflað samþykkis þeirra fyrir henni þrátt fyrir að vera grandsamir um rétt þeirra yfir eigninni.

Stefnendur segja að hin stefndu félög séu nátengd. Forsvarsmaður og eigandi Talnabæjar ehf. og veðhafa sé eiginkona eins af eigendum og hafi verið ásamt eiginmanni sínum stjórnarmaður í stefnda Garðatorgi fasteignum ehf., seljanda eignarinnar og veðsala. Réttargæslustefndi Ragnar sé eiginmaður eiganda stefnda Talnabæjar ehf. og einnig starfsmaður félagsins og fyrrum stjórnarmaður þess.

Stefnendur segja sama hvernig litið sé á málið að stefndi Talnabær ehf. hafi sem veðhafi hins umdeilda veðskuldabréfs verið grandsamur um betri rétt stefnenda yfir Maríugötu 27 þegar skuldabréfið hafi verið afhent til tryggingar á skuldum stefnda

Garðatorgs fasteignum ehf. sem ætla má að hafi verið eftir þinglýsingu bréfsins 28. desember 2020. Í það minnsta hafi stefnda Talnabæ ehf. eða fyrirsvarsmenn þess félags eða starfsmenn átt að þekkja hin óþinglýstu réttindi stefnenda yfir Maríugötu 27. Af því og 2. mgr. 29. gr. þinglýsingarlaga leiði að réttur stefnenda gangi framur rétti stefnda Talnabæjar ehf. Því beri að ógilda veðsetninguna og aflýsa veðskuldabréfinu af eigninni enda hafi hún verið gerð án samþykkis stefnenda.

Þá byggja stefnendur jafnframt á því að það sé bæði óheiðarlegt og ósanngjarnt af hálfu stefnda Talnabæ ehf. að bera veðskuldabréfið fyrir sig. Um það er vísað til ógildingarreglna samningaréttarins, sbr. 33. gr. samningalaga nr. 7/1936 og það sama leiði af 36. gr. laganna enda sé veðsetningin ósanngjörn gagnvart stefnendum og andstæð góðri viðskiptavenju.

Stefnendur taka fram að veðsali samkvæmt veðskuldabréfinu sé stefndi Garðatorg fasteignir ehf., seljandi fasteignarinnar og bréfið sé undirritað af réttargæslustefnda Ragnari stjórnarformanni og eiganda þess félags. Veðhafi samkvæmt skuldabréfinu sé stefndi Talnabær ehf. og eigandi þess félags sé eiginkona forsvarsmanns veðsala og varamaður í stjórn veðsala. Fasteignaviðskiptin hafi annast fasteignasalan Garðatorg sem sé að fullu í eigu réttargæslustefnda Ragnars löggilts fasteignasala. Fasteignasölunni hafi borið að gæta hagsmuna stefnenda sem kaupenda eignarinnar.

Þá segja stefnendur að eftir að upp hafi komið ágreiningur um efndir kaupsamningsins um Maríugötu 27 hafi handhafi veðskuldabréfsins stefndi Talnabær ehf. beitt veðskuldabréfinu í því skyni að koma í veg fyrir að stefnendur geti notið réttinda samkvæmt lögum nr. 40/2004 um fasteignakaup vegna ætlaðra galla á hinni seldu eign. Þannig virðist eini tilgangur veðsetningarinnar af hálfu réttargæslustefndu vera sá að koma sér í þá stöðu að geta þvingað fram greiðslu frá stefnendum sem kaupendum eignarinnar. Stefndi Talnabær ehf. hafi þannig krafist stefnendur um greiðslu samkvæmt skuldabréfinu og síðan krafist nauðungarsölu á eign þeirra til fullnustu á bréfinu. Þegar boðin hafi verið fram greiðsla á bréfinu af hálfu þriðja aðila fyrir hönd stefnenda, gegn því að bréfið fengist framselt, hafi því verið hafnað af hálfu stefnda Talnabæjar ehf.

Þá byggja stefnendur á því að það sé óheiðarlegt af hálfu Talnabæjar ehf. að bera fyrir sig veðrétt sem félagið hafi fengið frá réttargæslustefnda Ragnari og hann aflað með ólögum hætti eftir að hann seldi umrædda eign sem forsvarsmáður stefnda Garðatorgs fasteigna ehf.

Loks taka stefnendur fram að það sé bæði óheiðarlegt og ósanngjarnt að bera veðskuldabréfið fyrir sig í ljósi þeirra atvika sem hafi verið fyrir hendi við samningsgerðina, þeirra atvika sem síðar hafi komið til og stöðu samningsaðila. Því beri að ógilda veðsetninguna og aflýsa veðskuldabréfinu.

Um lagarök vísa stefnendur til meginreglna fasteignakaupa-, kröfu-, veð- og samningaréttar. Einnig er vísað til laga um sammingsveð nr. 75/1997 laga um fasteignakaup nr. 40/2002, laga um sammingsgerð, umboð og ógilda löggerninga nr. 7/1936 og þinglýsingarlaga nr. 39/1978. Þá vísa stefnendur einnig til 2. töluliðar 1. mgr. 250. gr. og 254. gr. almennra hegningarlaga nr. 19/1940.

III

Helstu málsástæður stefnda Talnabæjar ehf.

Þar sem stefndi er nefndur í þessum kafla er átt við stefnda Talnabæ ehf.

Stefndi mótmælir því sem röngu að honum hafi verið kunnugt um kauptilboð stefnenda í Maríugötu 27 þegar hann hafi lánað stefnda Garðatorgi fasteignum ehf. 17.000.000 króna samkvæmt hinu umdeilda veðskuldabréfi. Stefndi Garðatorg fasteignir ehf. hafi þá verið þinglýstur eigandi eignarinnar og stefndi hafi því verið í góðri trú um að stefnda Garðatorgi fasteignum ehf. hafi verið heimilt að veðsetja eignina. Stefnda hafi á þeim tíma ekki verið kunnugt um kauptilboð stefnenda í fasteignina og stefndi hafi ekki komið nálægt rekstri Garðatorgs fasteigna ehf. Stefnda hafi ekki verið kunnugt um kauptilboðið fyrr en löngu eftir veðsetningu fasteignarinnar og eftir að stefndi krafðist nauðungarsölu á Maríugötu 27 á grundvelli veðskuldabréfsins. Engu breyti um grandleysi stefnda enda þótt eigandi stefnda sé eiginkona réttargæslustefnda Ragnars. Stefnendur hafi sönnunarbyrði fyrir ætlaðri grandsemi stefnda og þá sönnunarbyrði hafi stefnendur ekki axlað.

Stefndi segir það rangt að forsvarsmaður stefnda, Birna Kemp, hafi á einhvern hátt stýrt stefnda Garðatorgi fasteignum ehf. Hún hafi um tíma verið varamaður í stjórn félagsins en aldrei komið að rekstri þess á nokkurn hátt og alls ekki stjórn þess. Það hafi verið formsatriði að hún hafi verið skráð í varastjórn félagsins en aldrei hafi komið til þess að hún hafi tekið sæti í stjórn félagsins. Varamaður í stjórn félags hafi ekki afskipti af rekstri þess nema aðalmaður í stjórn forfallist og varamaður sé af þeim sökum kallaður inn í stjórn. Þá sé fullyrðing stefnenda um að forsvarsmaður stefnda hafi verið í stjórn stefnda Garðatorgs fasteigna ehf. röng.

Stefndi tekur fram að stefndi Garðatorg fasteignir ehf. hafi leitað til stefnda í lok nóvember 2020 og óskað eftir láni að fjárhæð 17.000.000 króna til að standa straum af greiðslu áhvílandi veðskuldar á Maríugötu 27 og vegna fjármögnunar á framkvæmdum við eignina. Stefndi hafi samþykkt beiðni stefnda Garðatorgs fasteigna ehf. enda hafi ágæt ávöxtun verið í boði fyrir stefnda. Á 1. og 2. veðrétti eignarinnar hafi hvílt tryggingarbréf til Urriðaholts ehf. að fjárhæð 18.000.000 króna og 3.000.000 króna og hafi stefndi verið upplýstur af stefnda Garðatorgi fasteignum ehf. að krafa að baki tryggingarbréfunum væri vel innan lánsfjárhæðar og sú krafa yrði greidd upp með hluta af láni stefnda. Hann hafi greitt lánsfjárhæðina til stefnda Garðatorgs fasteigna ehf. í

þremur greiðslum í nóvember og desember 2020. Stefndi mótmælir því sem röngu að hið umdeilda veðskuldabréf hafi verið til málamynda og að stefndi hafi ekki lánað stefnda Garðatorgi fasteignum ehf. fjárhæð veðskuldabréfsins.

Stefndi segir að þegar hið umdeilda veðskuldabréf hafi verið gefið út hafi tvo tryggingarbréf hvílt á Maríugötu 27 og þau hafi einnig hvílt á eigninni þegar stefnendur hafi ritað undir kautilboð í eignina. Stefnda hafi ekki verið kunnugt um kautilboðið og ekki heldur um samskipti stefnenda og forsvarsmanna stefnda Garðatorgs fasteigna ehf. Þá hafi stefnda að sjálfsgöðu ekki verið kunnugt um hvaða upplýsingar fasteignasali hjá Garðatorgi fasteignasölu hafi veitt stefnendum um áhvílandi veðskuldir þegar ritað hafi verið undir kautilboðið í Maríugötu 27. Það sé hins vegar ekki á ábyrgð stefnda ef talið verði að sá fasteignasali, sem hafi annast sölu eignarinnar, hafi vanrækt að veita stefnendum upplýsingar um áhvílandi veðskuldir sem hafi komið fram á veðbókarvottorði fyrir eignina. Þá leggur stefndi áherslu á að stefnendur og stefndi Garðatorg fasteignir ehf. hafi 13. janúar 2021 ritað undir kaupsamning um Maríugötu 27 og í honum komi fram að aðilar hafi m.a. kynnt sér veðbandayfirlit. Þá komi einnig fram að tryggingarbréfi á 1. veðrétti verði aflýst þegar búið verði að steypa plötu og skuldabréfi á 2. veðrétti verði aflétt við afhendingu. Þá segi einnig í kaupsamningnum að á 1. veðrétti hvíli tryggingarbréf Urriðaholts að fjárhæð 3.000.000 króna og skuldabréf stefnda að fjárhæð 17.000.000 króna. Stefnendur hafi því keypt eignina með fullri vitneskju um áhvílandi veðskuldabréf stefnda. Þau hafi því samþykkt að kaupa eignina með þeim áhvílandi veðskuldum sem greint sé frá í kaupsamningnum og því beri m.a. af þeim sökum að sýkna stefnda af kröfum stefnenda. Stefndi segir að það sé vissulega rétt að stefnendur hafi ritað undir kautilboð þar sem ekki sé getið um áhvílandi veðskuldir. En sú staðreynd að stefnendur hafi ritað undir kaupsamning þar sem greint hafi verið frá áhvílandi veðskuldum bendi eindregið til þess að stefnendur hafi verið upplýstir um áhvílandi skuldir þegar kautilboð í fasteignina hafi verið samþykkt. Það sé alla vega ljóst að með undirritun kaupsamningsins hafi stefnendur samþykkt útgáfu og þinglýsingu skuldabréfs stefnda og beri því af þeim sökum að sýkna stefnda af kröfum stefnenda. Kaupsamningurinn hafi verið til fyllingar kautilboðinu og með undirritun hans hafi stefnendur samþykkt að kaupa fasteignina með áhvílandi veðskuld. Þá byggir stefndi á því að stefnendur hafi haft þekkingu og vit á efni kaupsamningsins þegar þau hafi ritað undir hann.

Stefndi mótmælir því að í skilyrti veðbandslausn hans felist eins og segir í stefnu „haldast efndir skuldabréfsins alfarið í hendur við afhendingu eignarinnar og greiðsluskyldu samkvæmt kaupsamningi.“ Þessi túlkun stefnenda sé röng og ekki felist annað í hinni skilyrtu veðbandslausn en að stefndi muni aflétta veðskuldabréfinu þegar stefnendur hafa greitt seljanda kaupverðið og hann greitt upp veðskuldabréf stefnda. Stefnda beri undir engum kringumstæðum að aflétta veðskuldabréfinu nema gegn fullri

greiðslu og sú krafa verði ekki greidd með skuldajöfnuði ætlaðra og ósannaðra krafna stefnenda á hendur seljanda fasteignarinnar. Veðskuldabréf stefnda sé viðskiptabréf og verði mótbárum, ekki haldið fram gegn greiðslu þeirrar skuldar, er stefnendur kunna að eiga gagnvart seljanda fasteignarinnar. Þá sé röng túlkun stefnenda á efni veðbandslausnarinnar með öllu óviðkomandi þeim ágreiningi sem um er fjallað í málinu.

Stefndi tekur fram að hann sé ekki aðili að kaupsamningi stefnenda og stefnda Garðatorgs fasteigna ehf. um Maríugötu 27 og því ókunnugt um hvort seljandi hafi vanefnt samninginn á einhvern hátt gagnvart stefndum. Hvað sem því líði mótmælir stefndi kröfum stefnenda vegna ætlaðra vanefnda seljanda fasteignarinnar og tekur undir og gerir að sínum allar málsástæður stefnda Garðatorgs fasteigna ehf. hvað það varðar.

Stefndi segir að kauptilboð stefnenda og stefnda Garðatorgs fasteigna ehf. hafi enga þýðingu gagnavart stefnda og kröfu hans samkvæmt veðskuldabréfinu. Þá liggi það fyrir að nokkru eftir þinglýsingu bréfsins hafi stefnendur og stefndi Garðatorg fasteignir ehf. ritað undir kaupsamning þar sem það hafi verið tekið skýrlega fram að á Maríugötu 27 hafi hvílt veðskuldabréf stefnda. Gangi kaupsamningurinn framur kauptilboðinu og sé endanleg samningsgerð um kaup stefnenda á fasteigninni þar sem áhvílandi er veðskuldabréf stefnda.

Stefndi mótmælir því að 2. mgr. 29. gr. laga nr. 39/1978 styðji kröfur stefnenda á nokkurn hátt. Útgáfa veðskuldabréfs stefnda og þinglýsing þess sé ekki ógild að lögum. Stefndi hafi ekki haft vitneskju um kauptilboð stefnenda þegar hann hafi lánað stefnda Garðatorgi fasteignum ehf. fjármuni og veðskuldabréfið var gefið út. Stefndi hafi ekki mátt hafa vitneskju um kauptilboðið og það sé ósannað að svo hafi verið. Þá hafi kauptilboðinu verið breytt með kaupsamningnum og þar upplýst um áhvílandi veðskuldabréf stefnda. Grandsemi stefnenda um þinglýsingu skuldabréfs stefnda sé augljós og þau hafi með undirritun kaupsamningsins samþykkt þinglýsingu á veðskuldabréfi stefnda.

Þá mótmælir stefndi því enn fremur að ákvæði 33. og 36. gr. laga nr. 7/1936 styðji kröfur stefnenda í málinu. Málartilbúnaður þeirra hvað þetta varðar sé í raun með öllu vanreifaður og m.a. þess vegna beri að sýkna stefnda. Það sé hvorki óheiðarlegt né ósannjarnt af hans hálfu að bera skuldabréfið fyrir sig hvað þá í ljósi þess að getið var um bréfið í kaupsamningi sem stefnendur hafi ritað undir. Þá er því mótmælt sem röngu að tilgangur veðsetningarinnar hafi verið að koma seljanda í þá stöðu að geta þvingað fram greiðslu kaupverðs fasteignarinnar. Hvað það varðar skipti engu þótt stefndi hafi ekki fallist á að framselja aðila á vegum stefnenda skuldabréf sitt en stefndi fer fram á uppgreiðslu skuldar samkvæmt skuldabréfinu. Þá sé það rangt að það sé óheiðarlegt af hálfu stefnda að bera fyrir sig veðrétt sem stefndi hafi fengið frá réttargæslustefnda Ragnari og sem hann hafi aflað með ólögumætum hætti eftir að hann hafi selt hina veðsettu eign sem forsvarsmaður stefnda Garðatorgs fasteigna ehf. þannig að varðað geti við 2.

tölulið 250. gr. almennra hegningarlaga nr. 19/1940. Ásakanir stefnenda á hendur réttargæslustefnda Ragnari komi stefnda ekkert við og þá er áréttað að stefnendur hafi ritað undir kaupsamning þar sem getið hafi verið um veðskuldabréf stefnda. Því verði ekki annað séð en ásakanir stefnenda um ætluð refsilagabrot séu bersýnilega rangar enda standist þær ekki skoðun á nokkurn hátt. Þá mótmælir stefndi því harðlega sem röngu að stefndi hafi ásetning til að halda ávinningi af ætlaðri refsiverði háttsemi þriðja aðila og að stefndi brjóti með innheimtuaðgerðum sínum gegn ákvæðum 254. gr. almennra hegningarlaga. Þessi málatilbúnaður stefnenda sé rangur og órökstuddur með öllu.

Stefndi mótmælir kröfu stefnenda um dagsektir sem sé vanreifuð og í andstöðu við lög. Í stefnu sé ekki að finna neinn rökstuðning fyrir þeirri kröfu. Þá sé fjárhæð kröfu stefnenda um dagsektir mótmælt sem of hárrí.

Um lagarök vísar stefndi til reglna samninga- og kröfuréttar. Þá vísar hann til veðréttar, laga um samningsveð nr. 75/1997 og til réttarreglna um viðskiptabréf og m.a. ákvæða XVII. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Þá vísar stefndi til laga nr. 7/1936 og nr. 39/1978. Krafa um málskostnað er studd við XXI. kafla laga nr. 91/1991.

IV

Helstu málsástæður stefnda Garðatorgs fasteigna ehf.

Þar sem stefndi er nefndur í þessum kafla er átt við stefnda Garðatorg fasteignir ehf.

Stefndi mótmælir öllum málatilbúnaði stefnenda og segir þau hafa uppi stóryrði og ávirðingar í garð stefndu um meinta siðlausa og refsiverða háttsemi sem standist ekki nánari skoðun.

Stefndi segir að í undirbúningi að kauptilboðsgerð hafi verið farið yfir hönnunargögn og framkvæmdaáform vegna húsbyggingarinnar. Stefnendum hafi á því stigi verið fyllilega ljóst að réttargæslustefndu væru forsvarsmenn byggingaraðilans þ.e. seljanda eignarinnar.

Stefndi segir að kauptilboð stefnenda hafi að nokkru leyti verið óskuldbindandi fyrir þau þar sem tilboðið hafi verið með fyrirvara um fjármögnun kaupanna og um sölu á fasteign stefnenda að Núpáland 4 í Kópavogi. Vegna fyrirvaranna hafi ekki legið fyrir endanleg ákvörðun stefnenda um kaupin og þau því getað horfið frá kaupunum, sér að vítalausu, lentu þau í erfiðleikum með fjármögnunina.

Stefndi tekur fram að lóðarkaupin, hönnun mannvirkisins og framkvæmdir kosti töluverða fjármuni og til þess að seljandi gæti afhent stefndum fasteignina samkvæmt kaupsamningi hafi þurft fjármagn. Til þess að ljúka framkvæmdum við Maríugötu 27 hafi verið tekið lán og andvirði þess notað til greiðslu á lóðarverði og til að fjármagna framkvæmdir á fyrstu stigum þeirra. Fjármunirnir hafi því verið notaðir til að auka verðmæti fasteignarinnar að Maríugötu 27. Stefndi segir að það skipti engu máli þótt lán

hafi verið tekið hjá stefnda Talnabæ ehf. en eins hefði verði hægt að taka lán hjá banka en algengt sé að bankar láni til byggingaframkvæmda og tryggi lánveitingar sínar með háum tryggingarbréfum sem hvíli á seldum fasteignum þar til allar greiðslur hafi borist inn á veðsetta bankareikninga. Að jafnaði liggi þá fyrir yfirlýsing viðkomandi banka um afléttingu veðbréfanna þegar allar greiðslur hafa verið inntar af hendi.

Stefndi segir að meginatriði málsins sé að 13. janúar 2021 hafi verið undirritaður kaupsamningur milli stefnenda og stefnda um Maríugötu 27. Þar hafi verið um að ræða endanlegan og fyrirvaralausan frágang kaupanna sem báðir aðilar hafi kynnt sér og verið sáttir við. Í kaupsamningnum sé tekið fram að aðilar hafi m.a. kynnt sér veðbandayfirlit og ekki hafi verið gerð athugasemd við efni þess. Þá séu í samningnum tilgreindar tvær veðskuldir sem seljandi skyldi aflýsa svo fljótt sem verða mætti og eigi síðar en við afhendingu. Kaupendur skyldu greiða 26.500.000 krónur við afhendingu og byggingarstig 5 og þannig hafi þrennt farið saman þ.e. byggingarstig 5, greiðslan og afhendingin. Þetta fyrirkomulag sé í engu frábrugðið því sem almennt tíðkist í fasteignaviðskiptum.

Stefndi heldur því fram að það sé ekki óalgengt að breytingar séu gerðar á samningsskilmálum eða öðrum atriðum er varða fasteignakaup frá því að kauptilboð er samþykkt og þar til kaupsamningur er undirritaður. Þá gildi nýrra skjalið í samningssambandi aðila enda ríki á þessu sviði samningsfrelsi um flest atriði. Öll lögskipti málsaðila varðandi kaupin ráðist þannig af kaupsamningnum en ekki kauptilboðinu sé misræmi þar á milli.

Stefndi bendir sérstaklega á að stefnendur hafi ekki greitt neitt vegna kaupanna áður en kaupsamningur hafi verið gerður. Þannig að engin hætta hafi verið á því að þau myndu skaðast þótt kaupin myndu ekki ganga eftir t.d. vegna þess að fyrirvarar þeirra sjálfra hefðu orðið til þess að ekki hefði orðið af kaupunum.

Stefndi segir að engum blekkingum hafi verið beitt við frágang kaupsamningsins og að öll atriði kaupanna hafi verið rædd og útskýrð. Stefnendur hafi verið vel meðvitaðir um veðsetningu fasteignarinnar og ekki gert neinar athugasemdir við hana.

Stefndi telur það rangt hjá stefnendum að þau hafi verið leynd upplýsingum um stöðu réttargæslustefndu í málinu og um tengsl þeirra við stefnda. Stefnendur hafi vitað að réttargæslustefndu hafi verið fasteignasalar enda hafi stefnendur sama dag og kaupsamningurinn hafi verið undirritaður veitt réttargæslustefndu umboð til þess að selja íbúð sína að Núpallind 4 í Kópavogi.

Stefndi heldur því fram að stefnendur séu skuldbundnir til að efna kaupsamninginn af þeirra hálfu þ. á m. um greiðslu kaupverðs. Stefndi hafi í meginatriðum hafnað kröfum stefnenda vegna meintra galla á fasteigninni enda liggi ekki fyrir sönnun þar um.

Stefndi hafnar því með öllu að veðsetning eignarinnar á sínum tíma hafi verið ósanngjörn gagnvart stefnendum og andstæð góðri viðskiptavenju. Um eðlilega ráðstöfun hafi verið að ræða til þess að hraða framkvæmdum svo unnt yrði að ganga frá kaupsamningi. Heiðarlegra hefði verið af hálfu stefnenda að hafa málatilbúnað varðandi meinta galla uppi strax við gerð kaupsamnings eða fljótlega eftir það í stað þess að láta stefnda byggja glæsilegt raðhús og ætla síðan að fá 30% afslátt af kaupverðiðnu eins og stefnendur virðast vera að gera. Tómlæti stefnenda að þessu leyti sé ámælisvert og geti ekki skapað þeim neinn lagalegan rétt í þessu máli.

Stefndi hafnar öllum samsæriskeningum í málatilbúnaði stefnenda svo sem því að eini tilgangur veðsetningarinnar af hálfu réttargæslustefnda hafi verið sá að koma sér í þá stöðu að geta þvingað fram greiðslu frá kaupendum eignarinnar. Þá hafnar stefndi því að veðsetning eignarinnar hafi verið ólögmat, jafnvel refsiverð, og að hún hafi verið ósanngjörn gagnvart stefnendum og andstæð góðri viðskiptavenju í skilningi 33. og 36. gr. samningalaga nr. 7/1936. Stefnendur eigi því ekki lögvarinn rétt til þess að veðsetningin verði felld úr gildi með dómi.

Um lagarök vísar stefndi til almennra reglna samningaréttarins um skuldbindingargildi samninga, meginreglna fasteignakaupa- og kröfuréttar, ákvæði 33. og 36. gr. samningalaga nr. 7/1936 svo og til almennra reglna veð- og þinglýsingarréttar. Varðandi kröfu um málskostnað er vísað til 129. – 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

V

Niðurstaða.

Stefnendur krefjast þess að veðsetning stefnda Garðatorgs fasteigna ehf. á fasteigninni Maríugötu 27 í Garðabæ með veðskuldabréfi upphaflega að fjárhæð 17.000.000 útgefnu 9. desember 2020 til stefnda Talnabæjar ehf. sé ógild og að stefnda Talnabæ ehf. verði gert að aflétta veðskuldabréfinu af eigninni að viðlögðum dagsektum til stefnenda.

Stefnendur keyptu Maríugötu 27 með kautilboði dags. 27. nóvember 2020 og í því var í engu getið um áhvílandi veðskuldir. Stefndi Garðatorg fasteignir ehf. (þá GT fasteignir ehf.) gaf út veðskuldabréf að höfuðstól 17.000.000 króna 9. desember 2020 til stefnda Talnabæjar ehf. og var bréfinu þinglýst 28. sama mánaðar. Skuld samkvæmt veðskuldabréfinu ásamt vöxtum skyldi greiða með einni afborgun 1. október 2021. Samkvæmt 1. mgr. 7. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup var við samþykkt kautilboðsins kominn á bindandi samningur um kaup stefnenda á Maríugötu 27 myndi fjármögnun stefnenda takast en fyrirvari þar um var í kautilboðinu. Þegar fyrirvarinn væri ekki lengur fyrir hendi mátti gera ráð fyrir gerð kaupsamnings um eignina sem myndi byggja í meginatriðum á kautilboðinu sem og varð raunin. En það er vel þekkt að einhverjar breytingar kunna að verða frá efni kautilboðs og þar til kaupsamningur er

gerður séu aðilar sammála um þær breytingar.

Kaupsamningur á grundvelli fyrrgreinds kauptilboðs var gerður 13. janúar 2021 og var hann í góðu samræmi við kauptilboðið nema þar hafði verið breytt dagsetningu á einni greiðslu stefnenda. Þá var í kaupsamningnum getið um tvær áhvílandi veðskuldir og önnur þeirra var veðskuldabréf stefnda Talnabæjar ehf. að höfuðstól 17.000.000 króna á 2. veðrétti. Í samningnum sagði að áhvílandi veðskuldir væru kaupanda óviðkomandi og skyldi seljanda aflétta þeim svo fljótt sem verða mætti og eigi síðar en við afhendingu. Við kaupsamningsgerðina lá frammi yfirlýsing stefnda Talnabæjar ehf. um skilyrta veðbandslausn þar sem fram kom að félagið myndi aflétta veðinu að því skilyrði uppfylltu að allar greiðslur fram að afhendingu þ.m.t. afhendingargreiðslan væru greiddar. Samkvæmt kaupsamningnum átti greiðsla við afhendingu að vera 26.500.000 krónur og þegar hún hefði verið innt af hendi átti aðeins eftir að greiða 2.000.000 króna af kaupverði eignarinnar sem var alls 94.500.000 krónur.

Stefnendur byggja kröfu sína aðallega á því að bindandi kaupsamningur hafi verið kominn á milli þeirra og stefnda Garðatorgs fasteigna ehf., sem seljanda fasteignarinnar, þegar kauptilboðið hafi verið samþykkt. Eftir það hafi seljanda eignarinnar, stefnda Garðatorgi fasteignum ehf., ekki verið heimilt að gera ráðstafanir með samningi sem færu í bága við réttindi kaupenda. Stefnda Garðatorgi fasteignum ehf. hafi því skort heimild til að veðsetja Maríugötu 27 eftir að bindandi kaupsamningur um eignina hafi komist á enda hafi stefnendur ekki samþykkt veðsetninguna.

Til stuðnings kröfu sinni benda stefnendur einnig á að forsvarsmenn stefnda Garðatorgs fasteigna ehf. hafi verið hinir löggiltu fasteignasalar sem hafi annast fasteignaviðskiptin og þeir hafi átt að gæta réttinda kaupenda en það hafi þeir ekki gert. Þá taka stefnendur fram að hin stefndu félög séu nátengd en forsvarsmáður stefnda Talnabæjar ehf. sé eiginkona eins af eigendum stefnda Garðatorgs fasteigna ehf. Stefndi Talnabær ehf., sem veðhafi samkvæmt hinu umdeilda veðskuldabréfi, hafi verið grandsamur um betri rétt stefnenda yfir Maríugötu 27 þegar veðskuldabréfið hafi verið afhent til tryggingar á skuldum stefnda Garðatorgs fasteigna ehf. við stefnda Talnabæ ehf.

Þá byggja stefnendur á því að það sé óheiðarlegt og ósanngjarnt af hálfu stefnda Talnabæjar ehf. að bera veðskuldabréfið fyrir sig. Þegar upp hafi komið ágreiningur um efndir kaupsamningsins um Maríugötu 27 hafi stefndi Talnabær ehf. notað bréfið til að koma í veg fyrir að stefnendur gætu notið réttinda samkvæmt lögum nr. 40/2004 um fasteignakaup vegna meintra galla á hinni seldu eign sem seljandi þ.e. stefndi Garðatorg fasteignir ehf. beri ábyrgð á. Þá hafi eini tilgangur veðsetningarinnar af hálfu réttargæslustefndu verið að koma sér í þá stöðu að geta þvingað fram greiðslu frá kaupendum eignarinnar. Þá sé það óheiðarlegt af hálfu stefnda Talnabæjar ehf. að bera fyrir sig veðrétt sem félagið hafi fengið frá réttargæslustefnda Ragnari með ólögætum

hætti eftir að hann hafi selt hina veðsettu eign sem forsvarsmáður stefnda Garðatorgs fasteigna ehf.

Eins og fram er komið skrifuðu stefnendur undir kauptilboð og í kjölfarið kaupsamning við stefnda Garðatorg fasteignir ehf. um Maríugötu 27 en eftir að skrifað var undir kauptilboðið veðsetti stefndi Garðatorg fasteignir ehf. eignina til tryggingar skuld við stefnda Talnabæ ehf. Í kauptilboðinu var ekki getið um veðsetninguna enda hafði veðskuldabréfið þá ekki verið gefið út en hennar var skýrlega getið í kaupsamningnum og þar kom einnig fram að henni skyldi aflýst í síðasta lagi við afhendingu eignarinnar. Þá lá einnig fyrir yfirlýsing stefnda Talnabæjar ehf. um að veðskuldabréfinu yrði aflétt þegar allar greiðslur samkvæmt kaupsamningnum fram að afhendingu þ.m.t. afhendingargreiðslan hefðu verið inntar af hendi. Þrátt fyrir umrædda veðsetningu skrifuðu stefnendur undir kaupsamninginn vitandi um hana og þá hefur þeim jafnframt verið kunnugt um skilyrði þess að veðbandinu yrði aflétt af hálfu stefnda Talnabæjar ehf. Hafi stefnendur átt mótbárur við tilurð og gildi veðskuldabréfsins þegar þau rituðu undir kaupsamninginn hafa þau glatað þeim þá en þá samþykktu stefnendur í raun veðsetninguna. Jafnframt var þeim ljóst á þeim tímapunkti hvað skilyrði þyrfti að uppfylla svo veðskuldabréfinu yrði aflétt af hinni veðsettu eign sem þau höfðu fest kaup á. Hafi stefnendur verið ósátt við hina umdeildu veðsetningu var þeim í lófa lagið að skrifa ekki undir kaupsamninginn og falla frá kaupunum með samþykki seljanda, stefnda Garðatorgs fasteigna ehf., eða eftir atvikum að rifta kaupunum teldu þau skilyrði vera til riftunar vegna veðsetningarinnar. Það gerðu stefnendur hins vegar ekki og gengu til kaupsamnings upplýst um hina umdeildu veðsetningu og ekki er annað fram komið en þau hafi gert sér vel grein fyrir efni og þýðingu kaupsamningsins m.a. hvað varðar áhvílandi veðskuldir. Hér verður og að hafa í huga að stefnendum var kunnugt um hina umdeildu veðsetningu við undirritun kaupsamnings í janúar 2021 en ekki verður séð að þau hafi gert athugasemdir við hana fyrr en í febrúar 2022 eða um 13 mánuðum síðar.

Samkvæmt gögnum málsins lánaði stefndi Talnabær ehf. stefnda Garðatorgi fasteignum ehf. 17.000.000 króna og hið umdeilda veðskuldabréf átti að tryggja endurgreiðslu lánsins. Eins og atvikum málsins er háttað er ekkert fram komið í málinu sem bendir til þess að það sé óheiðarlegt eða ósanngjarnt af hálfu stefnda Talnabæjar ehf. að bera veðskuldabréfið fyrir sig. Þar geta engu breytt tengsl forsvarsmanna hinna stefndu félaga en þau verða ekki talin hafa þýðingu varðandi gildi veðsetningarinnar eins og hér stendur á. Hvað það varðar verður og að hafa í huga að veðsetningin nam ekki nema um 18% af kaupverði eignarinnar og því voru hagsmunir stefnenda ekki fyrir borð bornir með henni enda höfðu þeir ekkert greitt af kaupverði eignarinnar þegar þeim var kunnugt um veðsetninguna við undirritun kaupsamningsins. Þá var og ljóst við undirritun kaupsamningsins hvaða skilyrði voru fyrir því af hálfu stefnda Talnabæjar ehf. að veðskuldabréfinu yrði aflétt af eigninni. Stefnendum er í lófa lagið að uppfylla það

skilyrði burt sé frá deilum þeirra við stefnda Garðatorg fasteignir ehf., sem seljanda eignarinnar, um efndir kaupsamningsins. Þá er ósönnuð sú fullyrðing stefnenda að tilgangur veðsetningarinnar hafi verið sá að þvinga þau til að greiða kaupverð eignarinnar burt séð frá öllu öðru. Enda verður ekki séð að eitthvað hafi bent til annars við undirritun kaupsamningsins en báðir aðilar myndu efna hann af sinni hálfu og því var ekkert tilefni til fyrir stefnda Garðatorg fasteignir ehf. að grípa þá til aðgerða til að geta knúið stefnendur til að greiða kaupverðið.

Meintar vanefndir stefnda Garðatorgs fasteigna ehf. á kaupsamningi um Maríugötu 27 þ.e. vegna meintra galla geta ekki orðið til þess að stefnda Talnabæ ehf. verði gert að aflýsa hinu umdeilda veðskuldabréfi af Maríugötu 27. Enda eru hinar meintu vanefndir stefnda Talnabæ ehf. óviðkomandi og geta ekki rýrt réttindi hans.

Það verður ekki heldur fallist á það með hliðsjón af framanrituðu um atvik málsins að það sé óheiðarlegt eða ósanngjarnt af hálfu stefnda Garðatorgs fasteigna ehf. að líta svo á að hið umdeilda veðskuldabréf sé gilt viðskiptabréf.

EKKI þykir annað fram komið í málinu sem getur orðið til þess að fallist verður á dómkröfur stefnenda.

Með vísan til ofanritaðs verða báðir stefndu sýknaðir af kröfum stefnenda og ekki eru í málinu hafðar upp sjálfstæðar kröfur á hendur réttargæslustefndu.

Með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála ber stefnendum að greiða stefndu málskostnað. Skulu stefnendur greiða óskipt stefnda Talnabæ ehf. 750.000 krónur í málskostnað og stefnda Garðatorgi fasteignum ehf. 750.000 krónur í málskostnað.

Þar sem stefnendur gera ekki sérstakar kröfur á hendur réttargæslustefndu og með hliðsjón af atvikum málsins verður stefnendum ekki gert að greiða réttargæslustefndu málskostnað.

Af hálfu stefnenda flutti málið Jóhannes Bjarni Björnsson lögmaður. Af hálfu stefnda Talnabæ ehf. flutti málið Þorsteinn Einarsson lögmaður og af hálfu stefnda Garðatorgs fasteigna ehf. og réttargæslustefndu flutti málið Marteinn Mátsson lögmaður.

Ingi Tryggvason héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndu Talnabæ ehf. og Garðatorg fasteignir ehf. eru sýknaðir af kröfum stefnenda Brynjars Arnar Gunnarssonar og Sigurbjargar Helgadóttur.

Stefnendur greiði óskipt stefnda Talnabæ ehf. 750.000 krónur í málskostnað og stefnda Garðatorgi fasteignum ehf. 750.000 krónur í málskostnað.

Ingi Tryggvason