

Héraðsdómur Reykjaness

Dómur 24. nóvember 2022

Mál nr. E-968/2022:

Hörsey ehf

(Leó Daðason lögmaður)

gegn

Skugga 4 ehf.

(Jenný Harðardóttir lögmaður)

Dómur

Mál þetta, sem dómtekið var 27. október 2022, var höfðað með stefnu sem þingfest var 25. maí 2022. Stefnandi er Hörsey ehf., [...]. Stefndi er Skuggi 4 ehf., [...].

Stefnandi krefst þess aðallega að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda skaðabætur að fjárhæð 2.193.695 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 9. mars 2021 til greiðsludags, en til vara að stefnda verði gert að greiða stefnanda skaðabætur að álitum. Í báðum tilvikum er krafist málskostnaðar úr hendi stefnda.

Stefndi krefst sýknu og málskostnaðar úr hendi stefnanda.

Málsatvik

Með kaupsamningi sem dagsettur er 19. nóvember 2018 seldi stefndi stefnanda fasteignina að Vörðuseli 2, Reykjavík. Um var að ræða heildareignina sem samanstendur af alls tíu íbúðum ásamt stæðum í bílageymslu, lóðarréttindum og öðru því sem íbúðunum fylgir samkvæmt kaupsamningnum. Í kaupsamningnum greinir að eignin skyldi afhent eigi síðar en í september 2019 í samræmi við skilalýsingu eignarinnar sem undirrituð var af málsaðilum sama dag. Kaupverðið nam 421.000.000 krónum sem skyldi greiða í þremur greiðslum, það er með greiðslu 40.000.000 króna við undirritun kaupsamnings þegar eignaskiptasamningi hafði verið þinglýst, með greiðslu á 143.000.000 krónum þegar eignin að Vörðufelli 2, matshluti 3, yrði fókheld og með 238.000.000 króna greiðslu við afhendingu íbúða samhliða lokaúttekt.

Stefnandi innti greiðslur af hendi samkvæmt kaupsamningi og var afsal gefið út til stefnanda 31. október 2019, en þá hafði ekki verið framkvæmd lokaúttekt.

Með kaupsamningi dagsettur 20. nóvember 2019 seldi stefnandi fasteignina í heild sinni til Kennarasambands Íslands. Nam umsamið kaupverð 449.000.000 krónum sem skyldi greiðast í þremur greiðslum, það er með greiðslu 398.000.000 króna við undirritun kaupsamnings, með greiðslu á 32.100.000 krónum tveimur mánuðum eftir kaupsamning „þó ekki fyrr en lokaúttekt hefur farið fram“ og með 18.900.000 króna greiðslu sem greiðast áttu sex mánuðum eftir undirritun kaupsamnings og við útgáfu afsals, en afsal vegna sölunnar var undirritað 19. janúar 2021. Með bréfi kennarasambandsins 25. nóvember 2019, sem beint var til stefnda og fasteignasölnunnar Mikluborgar, voru gerðar fjölmargar athugasemdir við ástand og búnað eignarinnar, bæði á séreignarhlutum sem og í sameign, jafnframt því sem kennarasambandið óskaði eftir að lokaúttekt færi ekki fram „fyrr en búíð væri að bæta úr öllum göllum og að KÍ verði með í lokaúttekt“ líkt og orðrétt greinir í bréfinu. Með tölvubréfi kennarasambandsins til starfsmanns fasteignasölnunnar Mikluborgar 23. júlí 2020 var upplýst að sambandið hygðist halda eftir hluta kaupverðsgreiðslna að fjárhæð 5.000.000 króna, annars vegar þar sem ekki hefði legið fyrir staðfesting á tilvist og stöðu lögveðskrafna á eigninni og hins vegar vegna ýmissa ágalla sem bent var á að ekki hefðu verið lagfærðir að fullu, en í tölvubréfinu segir um þetta:

„Þá er húsnæðið ekki enn fullgert. Ég var búin að óska eftir að vera viðstödd lokaúttekt en var engu að síður ekki boðuð í hana. Það eru enn þónokkrir ágallar sem seljandi verður að bæta úr. Sem dæmi má nefna:

- Eftir að laga klæðningu utan á húsinu sem er bæði skemmd og skítug.
- Eftir að laga hurðapumpu í kjallara inn í bílskýli.
- Tjöruslettur eða eitthvað annað er fast á gluggum.
- Lagnir á gólfi (fá afslátt ekki hægt að laga, voru ekki lagðar rétt heldur of ofarlega þannig að það var ekki hægt að flísaleggja yfir þær í þvottahúsi). Lagningar [sic] liggja berar á gólfinu þar sem þvottavél átti að vera.

Við gerðum athugasemdir við mikið af þessu strax og við fengum afhent. Seljandi þarf sjálfur að ganga í að láta lagfæra þetta og getur ekki vísað málinu frá sér til þriðja aðila (byggingaraðila).“

Þann 15. maí 2020 mun byggingarfulltrúinn í Reykjavík hafa framkvæmt skoðun vegna lokaúttektar á eigninni, en vottorð um lokaúttekt var gefið út 30. júní sama ár þegar lokið hafi verið við úrbætur vegna athugasemda sem gerðar voru við skoðun 15. maí það ár.

Greiddi kennarasambandið eftirstöðvar kaupverðsins, 5.000.000 króna, 20. janúar 2021.

Helstu málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi kveðst byggja á því að hann eigi kröfu á hendur stefnda til skaðabóta vegna afhendingardráttar á hinni keyptu fasteign að Vörðuleiti 2 í Reykjavík. Vísar stefnandi til þess að stefndi sé bótaskyldur samkvæmt 1. mgr. 34., sbr. c-lið 1. mgr. 30. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Um fjárhagstjón stefnanda, sem stefnda beri að bæta, er enn fremur vísað til a-liðar 1. mgr. 59. gr. sömu laga um að ákvæði 2. mgr. um óbeint tjón eigi ekki við um kostnað vegna afhendingardráttar.

Stefnandi byggir kröfu sína á því að afhendingardráttur af hálfu stefnda hafi valdið honum fjártjóni sem stefndi beri ábyrgð á en stefndi hafi skuldbundið sig munnlega á fundi hjá fasteignasölnunni Eignamiðlun 31. október 2019 til að ljúka við lokaúttekt fasteignarinnar að Vörðuleiti 2 innan þriggja vikna frá lokagreiðslu sem fór fram þann sama dag. Stefnandi kveður stefnda ekki hafa staðið við þá skuldbindingu og hafi með því valdið stefnanda tjóni þar sem stefnandi hafi af þeim sökum ekki verið unnt að innheimta greiðslur samkvæmt kaupsamningi hans við Kennarasamband Íslands vegna eignarinnar sem dagsettur er 20. nóvember 2019.

Stefnandi kveðst byggja á því að virða beri afhendingardrátt stefnda til sakar þar sem stefndi hafi haft öll tök á því að afhenda heildareignina á réttum tíma en hafi, af ásetningi eða að minnsta kosti af gáleysi, stuðlað að því að svo varð ekki og stjórnað verkinu við byggingu fasteignarinnar þannig að byggingu hennar hafi ekki lokið á tilsettum tíma. Stefnandi kveðst byggja á því að stefnda beri jafnframt að bæta honum óbeint tjón sem af afhendingardrætti hefur leitt, samanber 4. mgr. 34. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002.

Stefnandi kveðst byggja á því að stefnda beri að bæta honum tjón hans vegna afhendingardráttar sem miðist við að gera stefnanda eins fjárhagslega settan og hann hefði orðið hefði afhending átt sér stað á réttum tíma. Stefnda beri að bæta stefnanda tjón hans sem svari til greiðslu dráttarvaxta á greiðslu kaupverðs samkvæmt kaupsamningi stefnanda við Kennarasamband Íslands. Stefnandi kveður tjón sitt vera fólgið í því að hann hafi ekki getað innheimt dráttarvexti vegna greiðsludráttar kennarasambandsins samkvæmt framangreindum kaupsamningi þeirra í millum vegna vanefnda stefnda á útgáfu staðfestrar lokaúttektar sem og á frágangi fasteignarinnar samkvæmt kaupsamningi milli málsaðila. Lokaúttektarvottorð vegna eignarinnar hafi ekki verið gefið út innan þriggja vikna frá 31. október 2019, líkt og stefndi hafði skuldbundið sig til að gert yrði. Stefnandi hafi af þessum sökum fengið lægra verð fyrir fasteignina við sölu en hann hefði annars fengið.

Stefnandi kveðst vísa til þess að gögn málsins beri með sér að miklar tafir hafi orðið á útgáfu lokaúttektarvottorðs sem sé alfarið á ábyrgð stefnda, en vottorðið hafi ekki verið gefið út fyrr en 30. júní 2020, tæpum átta mánuðum eftir að það átti að liggja fyrir samkvæmt yfirlýsingu fyrirvarsmanns stefnda á afsalsfundi 31. október 2019. Þær tafir hafi óhjákvæmilega leitt til tafa á afhendingu fasteignarinnar frá stefnanda til Kennarasambands Íslands samkvæmt fyrrgreindum kaupsamningi.

Stefnandi kveðst vísa til þess að með tölvubréf dagsett 27. nóvember 2019 hafi falist viðurkenning stefnda á því að hann beri alla ábyrgð á afhendingardrættinum. Stefnandi kveður stefnda bera hlutlæga stjórnunarábyrgð á afhendingardrættinum og að stefndi hafi ekki sýnt fram á að hann beri ekki ábyrgð á honum í samningssambandinu. Stefnandi kveðst vísa til þess að stefndi hafi ekki tilkynnt um nýjan afhendingartíma eftir að komið hafi í ljós að hann hafi ekki getað afhent eignina í nóvember 2019 samkvæmt efni kaupsamnings, samanber 36. gr. laga um fasteignakaup um skyldu stefnda í því efni.

Stefnandi telur sig því hafa orðið fyrir tjóni vegna dráttar á greiðslu frá Kennarasambandi Íslands sem stefndi beri ábyrgð á samkvæmt framangreindu. Stefnandi kveðst miða við að hann hafi mátt vænta þess að fá greiddar 32.100.000 krónur innan tveggja mánaða frá undirritun kaupsamningsins 20. nóvember 2019, samanber a-liður kaupsamningsins, eða eigi síðar en 20. janúar 2020.

Stefnandi kveður Kennarasamband Íslands ekki hafa innt af hendi greiðslu samkvæmt 2. tölulið a-liðar kaupsamnings þeirra í millum fyrr en 23. júlí 2020, eða rúmum þremur vikum eftir að stefndi hafi fengið staðfest lokaúttektarvottorð vegna fasteignarinnar í hendur.

Stefnandi kveðst sundurliða kröfu sína um skaðabætur vegna 2. töluliðar a-liðar kaupsamnings frá 19. nóvember 2020 svo:

Tímabil	Vextir	Dagar	Höfuðstóll	Dráttarvextir
Janúar 2020	10.75%	10	Kr. 32.100.000	Kr. 95.854
Febrúar 2020	10,75%	30	Kr. 32.100.000	Kr. 287.563
Mars 2020	10,5%	30	Kr. 32.100.000	Kr. 280.875
Apríl 2020	9,5%	30	Kr. 32.100.000	Kr. 254.125
Maí 2020	9,5%	30	Kr. 32.100.000	Kr. 254.125
Júní 2020	8,75%	30	Kr. 32.100.000	Kr. 234.063
Júlí 2020	8,75%	23	Kr. 32.100.000	Kr. 179.448
Samtals				Kr. 1.586.053,-

Stefnandi kveðst vísa til þess að samkvæmt kaupsamningi við Kennarasamband Íslands hafi stefnandi mátt eiga von á greiðslu samkvæmt 3. tölulið a-liðar samningsins að fjárhæð 18.900.000 krónur eigi síðar en 20. maí 2020, eða sex mánuðum frá undirritun samningsins og við útgáfu afsals, líkt og greini í kaupsamningi. Stefnandi hafi hins vegar ekki getað innheimt greiðslu samkvæmt fyrrgreindu ákvæði kaupsamnings vegna vanefnda stefnda þar sem lokaúttekt hafi ekki farið fram fyrr en 30. júní 2020, auk þess sem frágangi fasteignarinnar hafi verið ábótavant.

Kennarasamband Íslands hafi greitt 46.118.416 krónur en haldið eftir 5.000.000 króna vegna ætlaðra ágalla. Eftirstöðvar kaupverðsins hafi síðan verið inntar af hendi 20. janúar 2021 samhliða útgáfu afsals vegna eignanna.

Stefnandi kveðst sundurliða kröfu sína um skaðabætur vegna þriðja töluliðar a-liðar kaupsamnings frá 19. nóvember 2020 svo:

Tímabil	Vextir	Dagar	Höfuðstóll	Dráttarvextir
---------	--------	-------	------------	---------------

Maí 2020	9,5%	30	Kr. 18.900.000	Kr. 149.625
Júní 2020	8,75%	30	Kr. 18.900.000	Kr. 137.813
Júlí 2020	8,75%	23	Kr. 18.900.000	Kr. 105.656
Júlí 2020	8,75%	7	Kr. 5.000.000	Kr. 8.507
Ágúst 2020	8,75%	30	Kr. 5.000.000	Kr. 36.458
September 2020	8,75%	30	Kr. 5.000.000	Kr. 36.458
Október 2020	8,75%	30	Kr. 5.000.000	Kr. 36.458
Nóvember 2020	8,75%	30	Kr. 5.000.000	Kr. 36.458
Desember 2020	8,5%	30	Kr. 5.000.000	Kr. 35.417
Janúar 2021	8,5%	20	Kr. 5.000.000	Kr. 24.792
Samtals				Kr. 607.642

Stefnandi kveður því tjón sitt vegna framangreinds nema 2.193.695 krónum. Kveðst stefnandi byggja á því að stefndi beri ábyrgð á tjóni sem stefnandi hafi orðið fyrir en ljóst sé að samkvæmt kaupsamningi stefnanda við Kennarasamband Íslands að allar greiðslur samkvæmt a-lið kaupsamningsins ættu að vera inntir af hendi eigi síðar en sex mánuðum frá undirritun hans 19. nóvember 2019.

Stefndi kveður upphafstíma dráttarvaxta vegna greiðslu samkvæmt öðrum tölulíð a-liðar kaupsamningsins miðast við það tímamark þegar tveir mánuðir voru liðnir frá undirritun samningsins, eða frá 20. janúar 2020. Greiðsla Kennarasambands Íslands hafi átt sér stað 23. júlí 2020.

Um upphafstíma dráttarvaxta vegna greiðslu samkvæmt þriðja tölulíð a-liðar kaupsamningsins kveðst stefnandi vísa til þess tíma þegar sex mánuðir voru liðnir frá undirritun samningsins, eða frá 20. maí 2020.

Stefnandi kveðst til vara krefjast skaðabóta að álitum að mati dómsins. Kveðst stefnandi vísa í því efni til sömu málsástæðna og varðandi aðalkröfu. Stefnandi kveðst byggja á því að líkur séu til þess að afhendingardráttur leiði til tjóns fyrir þann aðila sem ekki fái afhenta eign á réttum tíma og að dómstólum sé unnt að meta tjón vegna slíks dráttar að álitum. Í því efni kveðst stefnandi byggja á því að við slíkt mat eigi meðal annars að taka tillit til tapaðra fjármagnstekna af því fé sem lá bundið í kaupsamningi stefnanda við

Kennarasamband Íslands á meðan stefnandi hafi ekki getað innheimt það auk þess óþarfa óhagræðis sem fólst í því að stefndi tilkynnti ekki um afhendingardrátt.

Stefnandi kveðst einkum vísa til almennra reglna samninga- og kröfuréttar um skuldbindingagildi samninga sem og til ákvæða 30., 34. og 59. gr. laga um fasteignakaup.

Helstu málsástæður og lagarök stefnda

Stefndi kveðst mótmæla kröfum og málsástæðum stefnanda. Kveðst stefndi vísa til þess, að hann hafi innt af hendi greiðslur samkvæmt kaupsamningi, þar á meðal greiðslu sem skyldi inna af hendi við afhendingu samhliða lokaúttekt, enda þótt lokaúttekt hefði ekki farið fram. Stefnandi kveðst vísa til þess að afsal hafi verið gefið út til stefnanda 31. október 2019 og þá höfðu eignirnar verið afhentar. Afsal til stefnanda hafi verið áritað um samþykki af hálfu stefnanda og stefnda án nokkurra fyrirvara og áskildi stefnandi sér engan rétt til sérstakra krafna vegna kaupanna. Stefnandi kveðst hafna því sem röngu og ósönnuðu að fyrirsvarsmáður stefnda hafi gefið sérstök loforð um að lokaúttekt yrði framkvæmd innan þriggja vikna frá afsali, enda slíkt ekki á hans færi heldur byggingarstjóra eignarinnar og yfirvalda að gefa slík loforð með bindandi hætti. Stefnandi innti af hendi lokagreiðslu þrátt fyrir að lokaúttekt hefði ekki farið fram, en honum hafi verið í lófa lagið að krefjast þess, ef hann teldi ástæðu til, að getið yrði um áhrif hugsanlegra seinkana á lokaúttekt í yfirlýsingu aðila samhliða afsalsgerð, sem hann gerði ekki.

Stefnandi kveðst vísa til þess að stefndi hafi selt umræddar eignir í kjölfar þess að afsal var gefið út honum til handa, samanber kaupsamning þar um við Kennarasamband Íslands frá 20. nóvember 2019 og afsal dagsett 19. janúar 2021. Hafi söluverðið numið 449.000.000 krónum, eða 28 milljónum hærra en kaupverð stefnanda og því hafi hann hagnast á viðskiptunum sem því nemur.

Þá kveðst stefnandi vísa til þess að í samningi við Kennarasamband Íslands sé kveðið á um í 2. tölulið hans að 32.100.000 krónur séu greiddar tveimur mánuðum eftir kaupsamning, þó ekki fyrr en að lokinni lokaúttekt. Stefnandi kveður að svo virðist sem stefnandi hafi ekki gengið eftir því að fá upplýsingar um hvað liði lokaúttekt, enda þótt kaupsamningurinn væri gerður á lokadegi þess frests sem hann kveður fyrirsvarsmann stefndu hafa lofað. Stefnanda hafi því verið ljóst, við gerð kaupsamnings um eignirnar

til Kennarasambands Íslands, að lokaúttekt hefði ekki átt sér stað innan þriggja vikna frá því að hann fékk afsal fyrir eignunum. Stefnandi beri því sjálfur ábyrgð á samningsgerð sinni við þriðja aðila sem stefndi átti ekki þátt í.

Stefndi kveðst hafna því að tafir á lokaúttekt feli sjálfkrafa í sér afhendingardrátt í skilningi 1. mgr. 34. gr. laga um fasteignakaup, enda þótt afhending hafi í reynd átt sér stað og áréttar að krafa þar að lútandi hafi ekki komið fram við afsal. Í því sambandi kveðst stefndi benda á að stefnandi hafði afhent eignirnar til Kennarasambands Íslands á þeim tíma sem hann byggir á því að afhendingardráttur hafi verið til staðar af hálfu stefnda. Því felist þversögn í málalíbúnaði stefnanda að þessu leyti. Rétt sé að árétta að ekki sé í málinu vísað til þess að skortur á lokaúttekt falli undir aðrar skyldur, samanber 2. mgr. 30. gr. laganna, og kveður stefndi að ekki sé byggt á þeirri málsástæðu af hálfu stefnanda.

Stefndi kveðst vísa til þess að ekkert sé því til fyrirstöðu að húsnæði sé afhent og notað þrátt fyrir að lokaúttekt hafi ekki farið fram. Stefnandi vísar til þess að helstu ástæður þess að lokaúttekt hafi dregist megi rekja til seinkunar hjá HS veitum við að ljúka gerð inntaka í Lágaleiti 9 og Vörðuleiti 2, auk þess sem veður hafi verið óhagstætt. Af þeim sökum hafi ekki verið unnt að ljúka við hellulögn og klára bílastæði fyrir fatlaða. Tafir á lokaúttekt hafi því orðið vegna hindrunar sem stefndi gat ekki ráðið við og verður því ekki látinn bera ábyrgð á, að mati stefnda, samanber 2. málslíður 1. mgr. 34. gr. laga um fasteignakaup. Skortur á lokaúttekt hafi hins vegar hvorki valdið því að unnt væri að nýta eignina með hefðbundnum hætti né að einhver takmörkun á notagildi hinnar seldu eignar hafi valdið stefnanda tjóni sem sanngjarnt sé að stefndi beri ábyrgð á, auk þess sem ekki virðist á því byggt af hálfu stefnanda.

Stefndi kveðst vísa til þess að aðilar hafi samið svo um að ekki bæri að skila lóð fullfrágenginni á sama tíma og íbúðir væru afhentar, samanber skilalýsingar vegna eignanna. Það breyti hins vegar ekki því að frágangur á lóð sé skilyrði þess að unnt sé að framkvæma lokaúttekt. Stefnandi kveður þessi atriði ekki tengd með þeim hætti sem stefnandi byggir á í stefnu.

Stefndi kveðst vísa til þess að ákvæði kafla 3.9 í byggingarreglugerðar nr. 112/2012 geri beinlínis ráð fyrir því að húsnæði sé tekið í notkun áður en lokaúttekt fari fram. Lokaúttekt vegna eignanna hafi farið fram hálfu áru eftir afhendingu sem teljist ekki vera seint miðað við það sem almennt tíðkist í byggingariðnaði.

Stefndi kveður erfitt að átta sig á forsendum skaðabótakröfu stefnanda sem styðjist ekki við skjöl málsins. Helst verði ráðið að útreikningur skaðabótakröfunnar felist í útreikningi stefnanda á dráttarvöxtum sem hefðu reiknast á hluta kaupverðs hans til Kennarasambands Íslands ef lokaúttekt hefði átt sér stað fyrr og greiðslur til hans þar af leiðandi borist fyrr. Á þetta samkvæmt stefnu bæði við um greiðsluskyldur Kennarasambands Íslands sem vísuðu beinlínis til tímamarks lokaúttektar, samanber 2. tölulið a-liðar greiðslutilhögunar í kaupsamningi þessara aðila, en einnig 3. töluliðar sama staflíðar, sem vísar ekki til tímamarks lokaúttektar. Að mati stefnda á þetta þannig ekki við rök að styðjast.

Stefndi kveðst vísa til þess að við gerð kaupsamnings á milli stefnanda og Kennarasambands Íslands hafi stefnandi ekki óskað eftir aðkomu stefnda eða að hann tæki þátt í þessum þætti viðskiptanna og það sé því stefnda óviðkomandi. Í ljósi þess sem að framan greinir varðandi tímasetningar hafi stefnanda borið að ganga eftir því með formlegum hætti ef hann áskildi sér á einhvern hátt rétt vegna dráttar á lokaúttekt, einkum vegna þess að þriggja vikna frestur, sem stefnandi byggði á, hafi runnið út sama dag og kaupsamningur við Kennarasamband Íslands hafi verið gerður.

Stefndi kveðst hafna því að stefnandi hafi orðið fyrir tjóni af viðskiptum við stefnda sem hann beri ábyrgð á. Hagnaður að fjárhæð 28.000.000 króna hafi orðið vegna sölunnar til Kennarasambands Íslands. Dómkrafa stefnanda sé því heimatilbúin krafa sem byggji á samningum stefnanda við þriðja aðila og sé því stefnda óviðkomandi. Engin peningakrafa hafi verið á milli stefnanda og stefnda sem dráttarvextir reiknist á og því sé ekki lagagrundvöllur til útreiknings dráttarvaxta. Samkvæmt 1. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu sé unnt að krefja skuldara um dráttarvexti sem reiknaðir eru á peningakröfu frá og með gjalddaga. Stefnandi hafi ekki sýnt fram á að tjón hans nemi dráttarvöxtum sem hefðu reiknast á kröfu á hendur Kennarasambandi Íslands, enda hafi stefndi ekki sýnt fram á að ávöxtun hans hefði numið þeirri fjárhæð ef

Kennarasamband Íslands hefði greitt á réttum tíma. Stefndi kveðst í því sambandi benda á að lögjafinn hafi kveðið á um sérstakan vaxtafót um skaðabótakröfur. Stefndi sé ekki skuldari í skilningi 1. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001 og því engri peningakröfu til að dreifa sem unnt er að leggja á lögákveðna dráttarvexti. Því veiti lagaákvæðið stefnanda ekki heimild til að krefja stefnda um dráttarvexti og ekki sé unnt að lögjafna ákvæðinu gagnvart stefnda. Þar sem ekki sé um peningakröfu gagnvart stefnda að ræða hafi stefnandi heldur ekki getað uppfyllt skyldur samkvæmt 3. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001 gagnvart stefnda en þar komi fram að forsenda þess að heimilt sé að reikna dráttarvexti sé að liðinn sé mánuður frá því að kröfuhafi sannanlega krafði skuldara með réttu um greiðslu. Þar sem ekki sé lagagrunvöllur til að reikna dráttarvexti gagnvart stefnda þurfi stefndi að sanna fjártjón sitt með almennum sönnunaraðferðum ef skaðabótaskylda yrði talin vera fyrir hendi. Þar sem slík sönnunarfærsla hafi ekki farið fram beri að sýkna stefnda.

Stefndi kveðst vísa til þess að í skýringum Kennarasambands Íslands vegna greiðsludráttar sé að finna ýmsar umkvartanir. Meðal annars sé kvartað undan því að fasteignasalan hafi ekki útvegað veðbandayfirlit og að teikningar hafi ekki verið afhentar. Þau umkvörtunarefni sem voru útistandandi gagnvart stefndu réttlættu ekki að haldið væri eftir fimm milljónum króna, en þetta hafi verið smávægileg atriði sem lutu meðal annars að hurðapumpu og gluggaþvotti. Brugðist hafi verið við því án tafar og þau atriði lagfærð þegar eftir því var leitað.

Stefndi kveðst einnig byggja á því að ætlað tjón stefnanda geti ekki talist sennilega afleiðing af ætluðum vanefndum stefnda. Vísar stefndi til þess að dráttur á lokaúttekt geti helgast af ýmsum ástæðum og almennt megi vænta þess að bið geti verið á því að slík úttekt fari fram. Það geti því ekki verið sennilega afleiðing af drætti á lokaúttekt að seljandi þurfi að bera ábyrgð á dráttarvöxtum í viðskiptum við þriðja aðila.

Stefndi kveðst vísa til þess að lög um fasteignakaup mæli fyrir þá meginreglu að aðeins beint tjón fái bætt vegna vanefnda. Forsenda þess að óbeint tjón fái bætt er að um sakarábyrgð sé að ræða. Það tjón sem lýst sé í stefnu teljist vera óbeint tjón. Stefndi kveðst hafna því að um sakarábyrgð sé að ræða. Kaupandi fasteignar beri sönnunarbyrði fyrir því að skilyrðum til greiðslu skaðabóta úr hendi seljanda sé fullnægt og hefur

stefnandi ekki sýnt fram á neitt sem bendi til þess að seinkun á lokaúttekt, sem hafi stafað af óviðráðanlegum hindrunum, hafi falið í sér saknæma háttsemi af hálfu stefnda. Þegar af þeirri ástæðu beri að sýkna stefnda af kröfu stefnanda.

Þá kveðst stefndi vísa til almennra sjónarmiða um tómlæti og gagnkvæmar tillitsskyldur samningsaðila samkvæmt almennum reglum fjármunaréttar, enda beri aðilum að tefla fram sérhverjum kröfum vegna vanefnda innan ástæðulauss dráttar.

Forsendur og niðurstöður

Við aðalmeðferð málsins gáfu skýrslu Guðmundur Kristinsson fyrirvarsmaður stefnanda og Kristján Gunnar Ríkharðsson fyrirvarsmaður stefnda. Þá gaf einnig skýrslu Guðbjörg Matthíasdóttir fasteignasali. Verður vísað til framburðar þeirra eftir því sem þurfa þykir til úrlausnar málsins.

Til stuðnings kröfugerð sinni hefur stefnandi vísað til þess að seinkun á lokaúttekt vegna hinnar seldu fasteignar hafi valdið honum fjártjóni sem felist í vaxtakostnaði vegna dráttar Kennarasambands Íslands á greiðslu kaupverðs vegna eignarinnar í samræmi við kaupsamning á milli kennarasambandsins og stefnanda frá 20. nóvember 2019. Er annars vegar um að ræða dráttarvexti af kaupsamningsgreiðslu að fjárhæð 32.100.000 krónur sem greiða átti tveimur mánuðum frá undirritun kaupsamnings „þó ekki fyrr en lokaúttekt hefur farið fram“, líkt og greinir í kaupsamningnum, frá 20. janúar 2020 til 23. júlí 2020 og hins vegar dráttarvexti af kaupsamningsgreiðslu að fjárhæð 18.900.000 krónur sem greiða átti sex mánuðum eftir undirritun kaupsamnings og við útgáfu afsals, frá 1. maí 2020 til 20. janúar 2020, líkt og nánar greinir í stefnu. Hefði sundurliðun kröfugerðar að ósekju mátt eiga sér nánari stoð í umfjöllun um málsástæður í stefnu. Úr þessu bætti stefnandi að nokkru við munnlegan flutning málsins auk þess sem þessi framsetning sætti ekki sérstökum athugasemdum af hálfu stefnda og sætir mál þetta því ekki frávísun af þessum ástæðum.

Í málinu liggur fyrir að stefnandi innti greiðslur af hendi samkvæmt kaupsamningi á milli aðila og var afsal gefið út til stefnanda 31. október 2019, en þá hafði ekki verið framkvæmd lokaúttekt á eigninni í samræmi við ákvæði kaupsamnings þar um, en hún mun hafa verið framkvæmd 30. júní 2020.

Samkvæmt 1. mgr. 34. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002 getur kaupandi krafist skaðabóta vegna afhendingardráttar fyrir annað tjón en óbeint tjón samkvæmt 59. gr. laganna þótt seljandi hafi ekki sýnt af sér sök. Seljandi firrir sig bótaábyrgð ef hann sannar að drátturinn stafi af hindrun sem hann fékk ekki við ráðið og ekki er sanngjarnt að ætla að hann hafi reiknað með við kaupsamningsgerð eða að hann hefði getað bægt hindruninni frá eða forðast afleiðingar hennar. Samkvæmt 4. mgr. 34. gr. laganna getur kaupandi krafist skaðabóta bæði fyrir beint og óbeint tjón verði afhendingardráttur eða tjón vegna saknæmrar háttsemi seljanda.

Að mati dómsins verður ekki annað ráðið en að kröfugerð stefnanda lúti að því að fá bætt óbeint tjón hans vegna ætlaðra tafa á fullri afhendingu eignarinnar, það er vegna ætlaðs missis hagnað vegna tapaðra vaxtagreiðslna. Í ljósi fyrrgreindra lagaákvæða verður ráðið að kaupandi geti ekki krafist bóta fyrir slíkt óbeint tjón nema seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi.

Af framburði málsaðila fyrir dómi má ráða að ágreiningslaust sé með aðilum að á afsalsfundi 31. október 2019 hafi lokaúttekt komið til tals og jafnframt að aðilar hafi þar orðið ásáttir um að frestur í því skyni yrði veittur til þriggja vikna. Aðila greinir hins vegar á um hvort veitt hafi verið fyrirvaralaust loforð í þá veru. Í skýrslutöku fyrir dómi fullyrti Kristján Gunnar Ríkharðsson fyrirvarsmaður stefnda að hann hafi af þessu tilefni haft samband við byggingarstjóra eignarinnar sem hafi tjáð honum að það yrði „allt af okkar hálfu klárt“, að því gefnu að sá aðili sem annaðist lagningu veitukerfis að eigninni hefði lokið framkvæmdum, að öðrum kosti væri útilokað að ljúka frágangi utanhúss, svo sem hellulagningu og malbikun, sem væri forsenda þess að unnt væri að fá lokaúttekt. Að mati dómsins verður ekki fram hjá því horft að heppilegra hefði verið að mæla sérstaklega fyrir um slíkan áskilnað í skriflegu skjali, einkum með hliðsjón af þeim umtalsverðu hagsmunum sem kunna að hafa legið til grundvallar því að gengið yrði frá lokaúttekt innan tilgreinds tímamarks. Verður af þeim sökum leiddar að því líkur að stefnandi hafi ekki talið skipta sköpum um uppgjör vegna eignarinnar að framkvæmd lokaúttektar kynni að seinka. Þá verður ekki fram hjá því horft að kaupsamningur á milli stefnanda og Kennarasambands Íslands var undirritaður á lokadegi fyrrgreinds þriggja

vikna frests, það er 20. nóvember 2019, án þess að séð verði að stefnandi hafi á þeim tíma leitað eftir upplýsingum um hvað liði lokaúttekt.

Þá má ráða af framburði aðila og gögnum máls, þar á meðal af tölvuskeyti starfsmanns stefnda til lögmanns kennarasambandsins frá 27. nóvember 2019, að drátt á framkvæmd lokaúttektar megi, að minnsta kosti að nokkru, rekja til tafa við frágang á lóð og inntakslögnum, en fallist er á með stefnda að lokaúttekt húsnæðis sé almennt þess eðlis að utanaðkomandi atvik stýri því að hluta hvenær unnt sé að framkvæma hana. Jafnframt má af málgögnum ráða að stefnandi og viðsemjandi hans, Kennarasamband Íslands, hafi verið upplýst um tafir á lokaúttekt af þessum sökum.

Ekki verður því að fullu ráðið um það hvort fyrirheit fyrirvarsmanns stefnda á afsalsfundi um að lokaúttekt yrði lokið innan þriggja vikna hafi verið bundin fyrirvörum, svo sem í þá veru sem stefndi hefur vísað til, eða slíkir fyrirvarar á málgaðir. Að því sögðu er ekki unnt að líta svo á að stefnandi geti byggt skaðabótakröfu sína vegna vanefnda gagnvart síðari kaupandi á slíkri ætlaðri vanefnd, enda hefði stefnanda verið í lófa lagið að fastsetja slíkan fyrirvara í samningi. Þá liggur ekkert fyrir um það í málinu að kennarasambandið hafi haldið eftir greiðslum til stefnanda vegna dráttar á framkvæmd lokaúttektar, auk þess sem ekki verður séð að þeir ágallar sem kröfugerð stefnanda lýtur að hafi leitt til þess að ekki hafi verið unnt að nýta eignina til hefðbundinna nota eða að slíkt hafi komið í veg fyrir að eignin yrði afhent kennarasambandinu í samræmi við kaupsamning þar um.

Jafnframt liggur ekkert fyrir um það í málinu að Kennarasamband Íslands hafi verið heimilt að lögum að halda eftir greiðslu kaupverðs vegna ágalla sem það taldi vera á eigninni og ætlaðra vanefnda stefnanda við kaupin. Þá verður ráðið af bréfi kennarasambandsins til fasteignasöluunnar Mikluborgar og stefnanda, Hörseyjar ehf., frá 25. nóvember 2019, að kennarasambandið hafi sjálft óskað eftir því að lokaúttekt yrði frestað þar til búið væri að lagfæra ætlaða ágalla á eigninni.

Er það því mat dómsins að stefnandi hafi ekki sýnt fram á að hann hafi orðið fyrir bótaskyldu tjóni vegna ætlaðs afhendingardráttar á eigninni sem stefndi beri ábyrgð á. Verður stefndi því sýknaður af skaðabótakröfu stefnanda. Að virtum úrslitum málsins

og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 verður stefnandi dæmdur til að greiða stefnda málskostnað líkt og í dómsorði greinir.

Af hálfu stefnanda flutti málið Leó Daðason lögmaður. Af hálfu stefnda flutti málið Jenný Harðardóttir lögmaður.

Dóm þennan kveður upp Þórhallur Haukur Þorvaldsson héraðsdómari. Dómari tók við meðferð málsins 1. október 2022 en hafði fram að því engin afskipti af meðferð þess.

Dómsorð:

Stefndi, Skuggi 4 ehf., er sýkn af kröfum stefnanda, Hörseyjar ehf.

Stefnandi greiði stefnda 650.000 krónur í málskostnað.

Þórhallur Haukur Þorvaldsson