

## D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 26. júní 2006 í máli nr. E-4030/2005:

**Ólafur Jónsson**

*(Sigurmar Kristján Albertsson hrl.)*

**gegn**

**Arnþóri Jónssyni og**

**Agnesi Kristjónsdóttur**

*(Jón Magnússon hrl.)*

Mál þetta, sem dómtekið var 2. júní sl., er höfðað 2. júní 2005. Stefnandi er Ólafur Jónsson, Birkihlíð 2b, Hafnarfirði. Stefndu eru Arnþór Jónsson og Agnes Kristjónsdóttir, bæði til heimilis að Álafossvegi 23, Mosfellsbæ.

Dómkröfur stefnanda eru í fyrsta lagi þær að viðurkenndur verði eignarréttur hans að 52,3 fermetra rými sem merkt er sem vinnustofa í norðvesturhorni eignarhluta með fastanúmer 227-0804, á 3. hæð að Álafossvegi 23, Mosfellsbæ, í þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu fyrir matshluta 02, dags. 3. nóvember 2004, ásamt tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindum. Í öðru lagi er þess krafist að stefndu verði gert skylt, að viðlögðum dagsektum að fjárhæð 50.000 kr. pr. dag frá uppkvaðningu dómsins þar til skyldunni er fullnægt, að gefa út afsal til stefnanda og afhenda honum rýmið gegn greiðslu á eftirstöðvum kaupverðs þess að fjárhæð 1.850.000 kr. Í þriðja lagi er þess krafist að stefndu verði gert að ganga frá millivegg milli eignarhluta nr. 227-0804 og rýmisins, þannig að lokað verði fyrir aðgengi úr eignarhluta nr. 227-0804 að því, sem og að stefndu verði gert að aftengja ofna- og raflagnakerfi eignarhluta nr. 227-0804 frá ofna- og raflagnakerfi rýmisins. Stefnandi krefst einnig málskostnaðar.

Stefndu krefjast sýknu af öllum kröfum stefnanda. Til vara gera stefndu þá kröfu að viðurkenning á eignarrétti stefnanda á rýminu verði bundin þeirri skyldu stefnanda að greiða stefndu 2.000.000 kr. með dráttarvöxtum frá 1. mars 2003 til greiðsludags og leggist áfallnir vextir við höfuðstól á 12 mánaða fresti í fyrsta sinn 1. mars 2004. Þá krefjast stefndu málskostnaðar.

I.

Aðilar málsins gerðu með sér drög að kaupsamningi 19. desember 2002, þar sem ætlunin var að stefnandi keypti 52 fermetra herbergi í norðvesturhorni eignarhluta merktum 0301, í eigu stefndu að Álafossvegi 23, Mosfellsbæ, með fastanúmer 227-0804. Stefnandi er eigandi að eignarhluta merktum 0302 í sama húsi, með fastanúmer 227-0805. Eignir aðila eru staðsettar hlið við hlið, á þriðju hæð hússins. Með aðilum málsins var vinskapur og mikill samgangur milli fjölskyldna þeirra.

Aðilar gerðu kaupsamning um framangreint herbergi hinn 10. janúar 2003. Í honum segir m.a.:

... Skiptayfirlýsingu hefur ekki verið þinglýst, en fyrir liggja drög, dags. 22.01.97, sem þó sýna ekki skiptingu þessa eignahluta eins og hún nú raunverulega er og tilgreinir önnur eignahlutföll en þau sem veðbandayfirlitin greina.

Seljendur selja nú og kaupandi kaupir þann hluta eignarhluta seljanda, sem er norðvesturhluti hæðarinnar og er 52 fm að stærð ásamt tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindum. Hið selda er afmarkað á uppdraetti af hæðinni með rauðum lit, en uppdráttur þessi er áritaður af aðilum samhliða undirritun kaupsamnings þessa.

Formlegum lóðarsamningi er ekki þinglýst að svo stöddu. Úr jörðinni Álafoss hafa verið seldar og leigðar lóðir.

Aðilum er það ljóst að gera þarf nýja skiptayfirlýsingu fyrir heildareignina er tilgreinir skiptingu eignahluta á 3ju hæðinni í samræmi við samning þann, sem hljóta þarf samþykki eigenda annarra eignahluta í húsinu. Aðilar munu vinna að því í sameiningu að hraða gerð slíkrar skiptayfirlýsingar og þinglýsa henni. Þinglýsing þessa samnings er ekki tæk fyrir en slíkri skiptayfirlýsingu hefur verið þinglýst.

Samkvæmt samningnum bar stefndu að sjá um að ganga frá millivegg sem skilur að eignarhlutana og aðskilja ofnakerfi og rafmagn. Stefnanda bar að sjá um að opna milli eignarhluta síns og hins selda, svo og að tengja ofna og rafmagn. Hið selda átti að afhenda 1. mars 2003.

Kaupverðið var 3.550.000 kr., sem skyldi greiðast þannig að 1.550.000 kr. áttu að greiðast við undirritun kaupsamnings, en 2.000.000 kr. hinn 1. mars 2003. Yrði ekki greitt á réttum gjalddögum skyldu reiknast dráttarvextir samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá gjalddaga til greiðsludags. Stefnandi greiddi stefndu 1.550.000 kr. við undirritun kaupsamnings.

Stefndu skuldbundu sig til þess að fá fyrir 1. mars 2002 (sic) yfirlýsingu allra veðhafa í eign þeirra um að hið selda herbergi væri leyst úr veðböndum. Hefði skipta-yfirlýsingu þá enn ekki verið þinglýst skyldi hver veðhafi árita þá teikningu sem var hluti kaupsamningsins, um veðbandalausnina. Um var að ræða veð á 1.-5. veðrétti.

Stefnandi afhenti sýslumanninum í Reykjavík kaupsamning aðila, frá 10. janúar 2003, til þinglýsingar og var hann innfærður í fasteignabók embættisins 21. janúar s.á. Stefnu kröfðust þess að þinglýsingin yrði afmáð með vísan til ákvæðis í samningnum um að þinglýsing væri ekki tæk fyrir en eignaskiptayfirlýsingu hefði verið þinglýst og féllst sýslumaður á með bréfi, dags. 19. apríl 2004, að afmá kaupsamninginn úr fasteignabók.

Hið selda var ekki afhent á umsömdum tíma og ekki var búið að aflétta veði. Stefnandi afhenti 1. mars 2003 fasteignasölu þeirri er annaðist söluna, ávísun að fjárhæð 2.000.0000 kr. Stefnandi tók ávísunina aftur 10. nóvember sama ár.

Hinn 20. maí 2003 greiddi stefnandi stefnda, Arnþóri, 150.000 kr. Stefndi Arnþór gaf síðan út reikning 31. desember 2003 að sömu fjárhæð, vegna vinnu sem hann kveðst hafa innt af hendi í þágu stefnanda, en stefnandi hefur mótmælt því að hann hafi óskað eftir eða stefndi hafi innt af hendi vinnu fyrir hann.

Gjaldkeri húsfélagsins Álafossvegi 23, Pétur Einarsson, reyndi að miðla sáttum með aðilum vegna ágreinings þeirra um efndir kaupsamningsins, en án árangurs.

Stefnandi óskaði eftir því um haustið 2003 að Pétur Þór Sigurðsson hrl., lögmaður fasteignasölnunar, útbyggi yfirlýsingu sem stefndu gætu farið með til veðhafa í því skyni að fá þá til að leysa hið selda úr veðböndum. Er yfirlýsingin dagsett 23. nóvember 2003 og fékk Pétur Þór á hana áritun Búnaðarbanka Íslands hf., sem var aftastur veðhafa. Stefnda Arnþóri var síðan afhent skjalið.

Með bréfi, dags. 15. ágúst 2004, lýstu stefndu yfir riftun á kaupsamningnum frá 15. september s.á. Í yfirlýsingunni segir að vegna óvenjulegra aðstæðna hafi ekki verið framkvæmanlegt fyrir stefndu og stefnanda að uppfylla ákvæði kaupsamningsins. Um aðstæður þessar sé getið í kaupsamningnum með sérstökum fyrirvara og tekið hafi verið fram í honum að stefnandi og stefndu ynnu í sameiningu að lausn vandans. Stefnu töldu fullreynt að ná samkomulagi við stefnanda til að leysa úr vanda aðila. Var sérstaklega tekið fram í yfirlýsingunni að sáttatillögu, á fundi með stefnanda og lögmanni fasteignasölnunar, hafi verið hafnað. Þá kom fram að stefnandi fengi endurgreitt það sem innt var af hendi við undirritun kaupsamningsins, þegar lokið yrði við mat á tjóni stefndu og stefnanda og á ábyrgð þeirra vegna riftunar kaupsamningsins.

Hinn 2. september 2004 sendi stefndi Arnþór tölvuskeyti til Hilmars Óskarssonar á fasteignasölnunni þar sem fram kom að stefndi væri reiðubúinn að afhenda herbergið gegn því að eftirstöðvar kaupverðs, 2 milljónir króna, yrði greiddar að viðbættri hækkun byggingarvísitölu. Miðaði stefndi við að sú hækkun næmi 10% og bæri stefnanda því að greiða 2,2 milljónir króna. Þá áréttaði hann að áður nefnd greiðsla stefnanda að fjárhæð 150.000 kr. væri vegna vinnu sem stefndi

hafi innt af hendi fyrir stefnanda og kæmi því ekki til frádráttar eftirstöðvum, en stefnandi hafði lýst því yfir að hann væri reiðubúinn að fallast á að helmingur þeirrar fjárhæðar, eða 75.000 kr., kæmi til frádráttar eftirstöðum þannig að stefnandi myndi greiða 1.925.000.

Stefnandi mótmælti riftuninni með bréfi, dags. 8. september 2004. Hann veitti stefndu frest til 25. september s.á. til að afhenda hið selda í umsömdu ástandi. Hann áskildi sér rétt til að höfða mál á hendur þeim í því skyni að fá hið selda afhent og til heimtu skaðabóta vegna afhendingardráttar.

Áður en stefnandi og stefndu gerðu drög að kaupsamningi 19. desember 2002 og gengu frá kaupsamningi 10. janúar 2003, hafði Fasteignamat ríkisins með bréfi, dags. 8. nóvember 2002, tilkynnt öllum eigendum að Álafossvegi 23 að upplýsingar í Landskrá fasteigna um eignina hefðu verið teknar til endurskoðunar. Ástæða þess var sú að ekki lágu fyrir samþykktar teikningar eða eignaskiptayfirlýsing sem lýsti eigninni eins og hún væri í raun. Íbúðir hefðu verið innréttaðar í húsinu án þess að aflað hefði verið tilskilinna leyfa og skráning væri ekki í samræmi við raunverulegt fyrirkomulag eignarinnar þar sem vinnustofur í húsinu hefðu verið sameinaðar og skipti farið fram milli eigenda í því skyni. Var tilkynnt að fyrirhugað væri að afturkalla skráningu eignarinnar og færa hana til fyrra horfs miðað við 1. desember 1995. Fasteignin var þá skráð óskipt, en í nóvember 1996 hafði hún verið skráð í 12 eignarhluta. Stefnandi og stefndu höfðu sameiginlegan lögmann. Í greinargerð lögmannsins til fasteignamatsins, dags. 16. desember 2002, var þess krafist að skráningu eignarinnar yrði ekki breytt. Með bréfi, dags. 3. febrúar 2003, mótmælti lögmaðurinn athugasemdum sem aðrir eigendur í húsinu höfðu gert til fasteignamatsins. Með úrskurði fasteignamatsins, dags. 7. mars 2003, var skráning Álafossvegjar 23 færð til fyrra horfs þannig að eignin var skráð sem einn matshluti í óskiptri sameign eigenda.

Samtímis því að allt þetta gerðist var unnið að gerð eignaskiptalýsingar fyrir Álafossveg 23. Vannst verkið seint, ekki síst vegna ágreinings milli einstakra eigenda hússins um það hver ætti hvað. Þá voru sumir eigendur mótfallnir því að íbúðir væru í húsinu þar sem húsið væri samkvæmt deiliskipulagi skilgreint sem atvinnuhúsnæði. Stefnandi vildi m.a. að eignaskiptalýsingin, að því leyti sem varðaði íbúð hans, tæki til hins selda rýmis, en það vildu stefndu ekki fallast á. Eignaskiptayfirlýsing var samþykkt á fundi 3. nóvember 2004 og lagði stefnandi þá fram bókun vegna ágreinings hans og stefndu. Eignaskiptayfirlýsingin var árituð af byggingarfulltrúa Mosfellsbæjar 18. nóvember 2004, móttekin til þinglýsingar hjá sýslumanninum í Reykjavík 1. desember s.á. og innfærð hjá embættinu 3. febrúar 2005.

Undir rekstri máls þessa gerðu stefndu kaupsamning, dags. 21. mars 2006, þar sem þau seldu Sigurði Frey Björnssyni og Berglindi Björgúlfsdóttur eignarhluta stefndu merktan 0301 að Álafossvegi 23, Mosfellsbæ, með fastanúmer 227-0804. Hið umþrætta herbergi í norðvesturhorni eignarhlutans var ekki undanskilið sölunni. Lögmaður stefnanda tilkynnti kaupendum með bréfi, dags. 11. maí 2006, um málaferli þau sem hér eru til úrlausnar og vísaði til 20. gr. laga nr. 19/1991 um meðferð einkamála, um meðalgöngu. Hinn 19. maí sl. var gerður viðauki við kaupsamninginn, dags. 21. mars 2006. Þar er kveðið á um að kaupendur haldi eftir tiltekinni greiðslu þar til dómur liggur fyrir. Verði eignarréttur stefnanda viðurkenndur greiðist hluti kaupverðsins og telst kaupsamningurinn þá fullfndur.

Lögmaður kaupendanna tilkynnti lögmanni stefnanda 29. maí sl. að þeir myndu ekki hafa afskipti af dómsmálinu.

Með úrskurði dómsins 8. maí 2006 var stefnanda heimilað að fá þinglýst stefnu í máli því sem hér er til úrlausnar á eign stefndu, sem merkt er 0301 að Álafossvegi 23, Mosfellsbæ, með fastanúmer 227-0804.

Við aðalmeðferð málsins gáfu stefnandi og stefndu skýrslu fyrir dómnum. Þá komu fyrir dóminn vitnin Pétur Einarsson, Hilmar Óskarsson og Pétur Þór Sigurðsson hrl.

## II.

Stefnandi byggir málatilbúnað sinn á þeirri meginreglu samninga- og kröfuréttar að samninga beri að efna, en henni megi m.a. sjá stað í 1. mgr. 7. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.

Stefnandi telur að stefndu hafi 10. janúar 2003 gert bindandi kaupsamning við stefnanda, þar sem þau hafi selt honum 52 fermetra herbergi, 52,3 fermetra samkvæmt nógildandi eignaskiptayfirlýsingu, úr íbúð sinni að Álafossvegi 23, Mosfellsbæ, fyrir 3.550.000 kr. og tekið við greiðslu að fjárhæð 1.550.000 kr. Hafi stefndu þannig með bindandi hætti skuldbundið sig til að afhenda hið selda 1. mars 2003, á þann veg að búið væri að aftengja lagnakerfi þess frá lagnakerfi íbúðar stefndu og búið að skilja rýmið frá eign stefndu. Jafnframt hafi stefndu skuldbundið sig til að afla samþykkis veðhafa í eign þeirra fyrir því að hið selda yrði leyst úr veðböndum og það afhent stefnanda kvaða- og veðbandalaust.

Stefnandi byggir enn fremur á því að með því að stefndu hafi ekki efnt umræddar samningsskyldur sínar, þ.e. ekki afhent hið selda í umsömdu ástandi, eigi hann rétt á að krefjast viðurkenningar á þeim eignarréttindum sínum er varði hið selda, sbr. 1. mgr. 7. gr. laga nr. 40/2002 og 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sem og viðurkenningar á skyldu stefndu til að afhenda herbergið og afsala því til stefnanda í umsömdu ástandi gegn greiðslu eftirstöðva kaupverðs að fjárhæð 1.850.000 kr., sbr. 2. mgr. 11. gr. laga nr. 40/2002 og 1. mgr. 31. gr. laga nr. 91/1991, sbr. þó það sem getið verður síðar varðandi afléttingu veða.

Stefnandi vísar til 4. mgr. 114. gr. laga nr. 91/1991 varðandi heimild stefnanda til að krefjast þess að lagðar verði dagsektir á stefndu, allt til þess að þau afhendi og afsali hinu selda til stefnanda.

Stefnandi vekur athygli á því að ekki sé gerð krafa um að stefndu afhendi hið selda án nokkurra kvaða eða veðbanda, eins og umsamið hafi verið. Telur stefnandi að slíkri kröfu verði ekki beint að stefndu, enda fari þau ekki með forræði þeirra veðtryggðu hagsmuna sem krafist yrði afléttingar á, sbr. 1. mgr. 31. gr. laga um fasteignakaup. Þess í stað áskilur stefnandi sér rétt til að krefja stefndu um skaðabætur vegna þess kostnaðar eða tjóns sem hann kann að verða fyrir við að fá veði aflétt. Vísar stefnandi í þessu samband til 1. mgr. 18. gr. og 43. gr. laga um fasteignakaup. Jafnframt áskilur stefnandi sér rétt til að krefja stefndu um skaðabætur vegna tjóns sem afhendingardráttur stefndu kann að hafa valdið honum,

sbr. 34. gr. laga um fasteignakaup.

Stefnandi telur að hann hafi bæði sýnt fullnægjandi greiðslugetu og -vilja. Bendir hann í því sambandi á að hann hafi greitt 150.000 kr. hinn 20. maí 2003 inn á eftirstöðvar kaupsamningsgreiðslu sem honum hafi borið að inna af hendi við afhendingu hins selda, auk þess sem stefnandi hafi látið, frá undirritun kaupsamnings allt fram á árið 2004, fasteignasölu þá er annaðist sölu rýmisins, varðveita ávísun að fjárhæð 2.000.000 kr., sem nota skyldi sem greiðslu kaupverðs.

Þá er á því byggt af hálfu stefnanda að hann hafi ekki glatað rétti til að halda fast við kaupin og krefja stefndu um efndir samnings þeirra, sbr. 2. mgr. 31. gr. laga um fasteignakaup. Bendir stefnandi á að árið 2003 og vel fram á árið 2004 hafi þess verið vænst að stefndu myndu gangast í það að efna skyldu sína um að afhenda hið selda án nokkurra kvaða eða veðbanda. Hafi verið unnið að þessu markmiði m.a. í samvinnu við lögmann þeirrar fasteignasölu sem annaðist sölu herbergisins. Þá hafi stefnandi reynt samningaviðræður við stefndu fyrir tilstilli gjaldkera húsfélagsins að Álafossvegi 23 og í kjölfarið í tengslum við gerð eignaskiptayfirlýsingar fyrir Álafossveg 23, allt þar til stefndu riftu eða sögðu upp samningi sínum við stefnanda 15. ágúst 2004 og jafnframt fram yfir það tímamark. Stefnandi kveður að sú afstaða komi skýrlega fram í andmælabréfi hans til stefndu í kjölfar yfirlýsingar um riftun að stefnandi hygðist halda fast við kaupin. Hafi hann í kjölfarið afráðið að bíða með að halda fram þeim rétti sínum þar til eftir lokavinnu við eignaskiptayfirlýsinguna og þinglýsingar hennar. Hafi stefnandi m.a. látið bóka um þann áskilnað sinn á fundi eigenda í húsinu sem haldinn hafi verið til samþykktar yfirlýsingunni 3. nóvember.

Stefnandi telur að uppsögn eða riftun stefndu á kaupsamningnum hafi verið ólögumæt og að engu hafandi. Bendir hann á að einu heimild seljanda til að rifta kaupsamningi sé að finna í 51. gr. laga um fasteignakaup. Þar sé kveðið á um að í öllum tilfellum sé það gert að skilyrði að um verulega vanefnd sé að ræða af hálfu kaupanda. Stefnandi mótmælir því að slíkri vanefnd hafi verið til að dreifa og telur að stefndu hafi ekki byggt riftun sína á tilvist slíkrar vanefndar.

Um lagarök er vísað til meginreglna samninga- og kröfuréttar um skuldbindingar-gildi samninga, sem og reglna laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Jafnframt er vísað til 25. og 114. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Málskostnaðarkrafa stefnanda er studd við ákvæði XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

### III.

Stefndu byggja aðalkröfu sína á því að þau hafi rift kaupsamningi aðila með yfirlýsingu 5. ágúst 2004. Ástæða riftunarinnar hafi verið sú að ekki hafi reynst unnt fyrir aðila að efna kaupsamninginn og stefnandi hafi einhliða hafnað öllum tillögum stefndu til að ná samkomulagi í málinu.

Stefndu telja riftun hafa verið eðlilega og fyllilega lögmæta þar sem stefnandi hafi staðið gegn því að hægt yrði að efna kaupsamninginn að efni til um langa tíð,

m.a. með því að tefja fyrir gerð eignaskiptayfirlýsingar. Þá hafi stefnandi ekki tekið við herberginu þrátt fyrir að stefndu hafi boðið fram afhendingu þess. Þá hafi stefnandi neitað að greiða eftirstöðvar kaupverðsins, en stefndu hafi farið fram á að hann greiddi þær til þriðja aðila meðan áhvílandi veðskuldum hefði ekki verið aflýst.

Stefndu telja að fljótlega eftir gerð kaupsamningsins hafi komið í ljós að erfitt yrði að láta hann koma til framkvæmda. Veðhafar á eign stefndu hafi neitað að leysa herbergið úr veðböndum og hafi stefnanda og fasteignasala strax verið kynnt þessi afstaða. Ítrekað hafi síðan verið reynt að fá veðbandslausn, en án árangurs. Engar leiðbeiningar hafi komið frá fasteignasalanum um það hvernig staðið skyldi að framkvæmd kaupsamningsins þegar veðhafar hafi neitað að veðbandsleysa án þess að eignaskiptayfirlýsing lægi fyrir.

Stefndu telja að ekki hafi verið hægt að aflýsa áhvílandi veðskuldum meðan eignaskiptayfirlýsing hafi ekki verið undirrituð og hafi það legið ljóst fyrir um langa hríð. Eftir að liðið hafi rúmlega eitt og hálf ár frá því að kaupsamningurinn hafi verið gerður, án þess að hann væri efndur af hálfu stefnanda, hafi verið brostnar forsendur fyrir honum og því verið fullkomlega eðlilegt og lögmætt að rifta samningnum.

Stefndu telja að riftun samningsins sé gild. Stefnanda hafi verið í lófa lagið að „deponera“ greiðslu eða greiða til þriðja aðila, hefði hann viljað standa við kaupsamninginn, en það hafi hann ekki gert. Þá hafi stefnandi verið ófáanlegur til að samþykkja á nokkru stigi málsins að eftirstöðvar kaupverðs bæru vexti.

Af hálfu stefndu er einnig byggt á því að kaupsamningurinn hafi verið óframkvæmanlegur frá upphafi og sé því ógildur, þar sem hann hafi ekki verið gerður í samræmi við lög og reglur um sölu fasteigna. Fasteignasalanum hafi verið óheimilt að ganga frá kaupsamningi um einstakt herbergi í húsinu Álafossvegi 23, Mosfellsbæ, eins og á hafi staðið. Ekki hafi verið gengið frá eignaskiptayfirlýsingu og ágreiningur hafi verið um skráningu eignarinnar við Fasteignamat ríkisins. Meðan þessir hlutir hafi ekki verið útkljáðir hafi verið ómögulegt að efna kaupsamninginn og það hafi öllum aðilum hans átt og mátt vera ljóst. Þar sem kaupsamninginn hafi ekki mátt gera um eignina hafi hann verið ógildur sem annað en viljayfirlýsing frá upphafi, enda komi fram í kaupsamningnum að ekki mætti þinglýsa honum.

Stefndu benda á að þinglýsingardómara í Reykjavík hafi þótt þeir annmarkar á kaupsamningnum að hann hafi verið afmáður úr veðmálabókum þrátt fyrir að stefnandi hefði þvert á ákvæði kaupsamningsins sjálfs reynt að fá honum þinglýst.

Stefndu áréttu að stefnandi hafi átt þess kost að fá eignina afhenta og greiða eftirstöðvar kaupverðsins til þriðja aðila til að sýna fram á greiðsluvilja og -getu til að framkvæma kaupsamninginn, en ekkert af þessu hafi hann gert þrátt fyrir að stefndu hafi farið fram á það við hann.

Verði ekki fallist á að kaupsamningnum hafi verið rift með lögmætum hætti telja stefndu að víkja beri honum til hliðar á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936 um samninga, umboð og ógilda löggæringa. Allar aðstæður hafi nú gjörbreyst. Ljóst sé að stefnandi hafi beðið þangað til að íbúðarverð hafi hækkað og reyni nú að ná til

sín eigninni, en bjóði ekki einu sinni fram sanngjarna vexti af því sem ógreitt sé. Verði fallist á kröfur stefnanda þá væri það bersýnilega ósanngjarnt eins og þróun íbúðarverðs hafi verið á síðustu árum. Stefnandi bjóði ekki fram neina vexti af því sem ógreitt sé þrátt fyrir að komið sé langt fram yfir gjalddaga, en kaupverðið nú sé langt frá því sem myndi fást fyrir sambærilega eign í dag. Kröfugerð stefnanda sé því bersýnilega ósanngjörn. Við mat á hvort eðlilegt sé að víkja samningnum að öllu leyti eða að hluta til hliðar verði að skoða með hvaða hætti stefnandi hafi komið fram í málinu og langvarandi vanskil hans á að greiða kaupverðið.

Verði ekki fallist á aðalkröfu stefndu er þess krafist að stefnanda verði gert að greiða stefndu dráttarvexti á kaupsamningsgreiðslu í samræmi við ákvæði 3. kafla kaupsamningsins, þar sem kveðið sé á um að verði ekki greitt á réttum gjalddögum reiknist dráttarvextir, samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, frá gjalddaga til greiðsludags. Stefnu telja ljóst að ekki sé hægt að mæla fyrir um með dómi að stefnandi fái þann rétt sem hann krefst nema hann sé um leið dæmdur til að uppfylla öll þau ákvæði sem hann á eftir að efna.

Stefndu taka að lokum fram að fallist dómurinn á kröfu stefnanda muni stefndu gefa út afsal gegn lokagreiðslu og ganga frá millivegg milli íbúða aðila.

Um lagarök er vísað til meginreglna samninga- og kröfuréttarins. Þá er vísað til reglna laga um fasteignakaup nr. 40/2002 og þágildandi laga um sölu fasteigna nr. 54/1997.

Um málskostnað er vísað til XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og laga um virðisaukaskatt nr. 50/1988.

#### IV.

Samkvæmt kaupsamningi aðila frá 10. janúar 2003 var stefndu skylt að afhenda hið umþrætta herbergi og fá það leyst úr veðböndum. Meginskylda stefnanda var að greiða kaupverðið og greiddi hann stefndu 1.550.000 kr. við undirritun kaupsamnings. Eftirstöðvar kaupverðs, 2.000.000 kr., átti að greiða 1. mars 2003, en afhending átti að fara fram sama dag.

Aðilum var við gerð kaupsamningsins kunnugt um að eignaskiptayfirlýsing hafði ekki verið gerð um húsið og að svo gæti farið að Fasteignamat ríkisins færði skráningu í það horf að húsið væri í óskiptri sameign allra eigenda. Er í kaupsamningi aðila gert ráð fyrir að gera þurfi eignaskiptayfirlýsingu fyrir heildareignina, sem krefjist samþykkis annarra eigenda í húsinu. Þá var sérstaklega gert ráð fyrir því hvernig fara skyldi með áhvílandi veð hefði eignaskiptayfirlýsingu ekki verið þinglýst fyrir 1. mars 2003, en þá skyldi hver veðhafi látinn árita teikningu sem fylgdi kaupsamningnum um veðbandslausnina.

Í eignarrétti eiganda felst að honum er almennt heimilt að ráðstafa eign sinni með löggerningi. Ákvæði fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994 stóðu því ekki í vegi fyrir að kaupsamningur aðila yrði gerður, enda var samningurinn gerður milli aðila innan húsfélagsins og það er ekki skilyrði eignayfirfærslu að fyrir liggi eignaskiptayfirlýsing, heldur er það skilyrði þinglýsingar hennar, sbr. 3. mgr. 16. gr.

laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús.

Þá hefði úrskurður fasteignamats ríkisins frá 7. mars 2003, um að Álafossvegur 23 væri í óskiptri sameign eigenda, ekki átt að girða fyrir veðbandalausn hins selda þar sem einstakir meðeigendur, þegar eign er í óskiptri sameign, geta veðsett eignarhlut sinn og þá fengið hann leystan úr veðböndum. Hins vegar þarf, samkvæmt 11. gr. laga nr. 75/1997 um sammingsveð, samþykki veðhafa þegar afsala á sérstökum hlutum veðandlags, nema slíkt afsal skerði ekki tryggingarréttindi veðhafa. Þannig getur eigandi fasteignar almennt ekki án samþykkis veðhafa skilið frá eigninni hluta af henni. Samkvæmt kaupsamningi aðila bar stefndu að leita samþykkis veðhafa fyrir því að herbergið yrði leyst úr veðböndum. Það hefur ekki gengið eftir. Þá liggur fyrir veðbandayfirlit, dags. 19. janúar 2005, þar sem fram kemur að stefndu hafa veðsett eignina verulega með veðskuldabréfi útgefnu 13. janúar 2005. Þar sem samþykki veðhafa liggur ekki fyrir í samræmi við 11. gr. laga nr. 75/1997, verður að fallast á sýknukröfu stefndu. Það fellur utan sakarefnis málsins að fjalla um það hvort stefndu hafi með þessu bakað sér bótaskyldu gagnvart stefnanda.

Með hliðsjón af þeim vafaatriðum sem uppi eru í máli þessu er rétt að láta málskostnað niður falla með vísan til 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Sandra Baldvinsdóttir, settur héraðsdómari, kveður upp dóm þennan.

## **DÓMSORÐ:**

Stefndu, Arnþór Jónsson og Agnes Kristjónsdóttir, eru sýkn af kröfum stefnanda, Ólafs Jónssonar.

Málskostnaður fellur niður.

Sandra Baldvinsdóttir