

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur miðvikudaginn 23. apríl 2008 í máli nr. E-1133/2007:

Fosshótel ehf.

(Reynir Karlsson hrl.)

gegn

Neskjörum ehf.

(Björgvin Þorsteinsson hrl.)

I

Mál þetta var höfðað 14. febrúar 2007 og dómtekið 1. apríl 2008. Stefnandi er Fosshótel ehf., Borgartúni 34, Reykjavík, en stefndi er Neskjör ehf., Laugavegi 140, Reykjavík.

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru eftirfarandi:

1. Að viðurkennt verði að kaupsamningur hafi komist á milli stefnanda og stefnda um neðangreinda eignarhluta stefnda í fasteigninni Barónsstíg 2-4, Reykjavík ásamt fylgifé til reksturs fullbúins hótels og að stefndi verði dæmdur til að gefa út afsal til stefnanda fyrir eignarhlutunum, en þeir eru með fastanúmer 200-3450, 200-3451, 223-9937, 223-9938, 223-9939, 223-9940, 223-9941, 223-9942 og 223-9943 í fasteigninni Barónsstíg 2 og fastanúmer 223-9997 í fasteigninni Barónsstíg 4, allt gegn greiðslu kaupverðsins.

2. Að viðurkennt verði að kaupverðið fyrir framangreindar eignir sé 899.879.518 krónur en að frá því dragist greiðslur að fjárhæð 168.516.255 krónur sem stefnandi greiddi stefnda í formi leigu fyrir eignirnar tímabilið 1. ágúst 2006 til 31. janúar 2008 og beri sú fjárhæð dráttarvexti samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 af 64.054.407 krónum frá 15. febrúar 2007 til 23. janúar 2008 en af 168.516.255 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

3. Að viðurkennt verði að frá framangreindu kaupverði megi draga uppgreiðslugjöld vegna áhvílandi lána við Landsbanka Íslands hf. vegna verðtryggðs láns nr. 13424, vegna verðtryggðs láns nr. 13873, vegna verðtryggðs láns nr. 13945, vegna verðtryggðs láns nr. 14214 og vegna erlends láns nr. 236501.

4. Að viðurkennt verði að uppgjör á milli stefnanda og stefnda vegna kaupanna miðist við 31. júlí 2006, þannig að uppgjör vegna áhvílandi lána, sem stefnanda beri að yfirtaka samkvæmt leigusamningi aðila, fasteignagjalda, lóðagjalda, brunaiðgjalda og leigugreiðslna, miðist við þann dag.

5. Að viðurkennt verði að lóðin Skúlagata 36, Reykjavík, sem hefur landnúmer 180-551 og á eru 27 bílastæði, tilheyri matshluta 01 með fastanúmer 200-3450 í fasteigninni Barónsstíg 2, Reykjavík og fylgi því í framangreindum kaupum á eignarhlutum stefnda í fasteigninni Barónsstíg 2-4, Reykjavík. Til vara að viðurkennt verði að matshluti 01 með fastanúmer 200-3450 í fasteigninni Barónsstíg 2, Reykjavík, hafi afnotarétt af 27 bílastæðum á lóðinni Skúlagötu 36, Reykjavík, sem hefur landnúmerið 180-551.

Þá krefst stefnandi þess að stefndi verði dæmdur til að greiða honum málskostnað.

Með framhaldsstefnu breytti stefnandi kröfulið 2. þannig að í stað þess að krefjast frádráttar vegna leigugreiðslna fyrir tímabilið 1. ágúst 2006 til 15. febrúar 2007 að fjárhæð 64.054.407 krónur, eins og gert var í frumsök bætti hann við frádrætti vegna leigugreiðslna fyrir tímabilið frá 15. febrúar 2007 til 23. janúar 2008 þannig að heildarfrádráttur vegna launagreiðslna hækkaði í 168.516.255 krónur í framhalds sökinni.

Dómkröfur stefnda í frumsök eru að hann verði sýknaður af kröfum stefnanda. Til vara krefst stefndi þess að hann verði sýknaður að svo stöddu. Dómkröfur stefnda í framhaldssök eru að kröfum stefnanda í framhaldssök verði vísað frá dómi. Til vara gerir hann þær kröfur að hann verði sýknaður af kröfum stefnanda í framhaldssök en til þrautavara að hann verði sýknaður að svo stöddu.

Í öllum tilvikum krefst stefndi þess að stefnandi verði dæmdur til að greiða honum málskostnað.

Stefndi krafðist í upphafi frávísunar málsins og var leyst úr þeirri kröfu með úrskurði uppkveðnum 27. júní 2007 þar sem kröfum stefnda um frávísun málsins var hafnað. Stefnandi gaf út framhaldsstefnu sem þingfest var 23. janúar 2008 og sameinuð máli þessu en eins og rakið hefur verið breytti stefnandi kröfulið 2. með framhaldsstefnunni. Í greinargerð stefnda varðandi framhaldssök gerði hann sömu kröfur og hann hafði gert varðandi frumsök, meðal annars gerði hann kröfu um frávísun krafna í framhaldssök. Þrátt fyrir það þótti rétt að leysa úr þeirri kröfu með efniskröfum málsins. Gerir stefnandi þær kröfur að kröfum stefnda um frávísun krafna í framhaldssök verði hafnað.

II

Stefndi keypti á fyrrihluta síðasta áratugar, fasteignir að Barónsstíg 2-4 í Reykjavík. Var eignunum breytt í hótélíbúðir og hótélherbergi og rak stefndi Hótel Barón á þessum stað frá árinu 1996. Stefndi fékk leyfi Reykjavíkurborgar til að stækka hótelið og hófust framkvæmdir við þær breytingar árið 2001 og lauk þeim í byrjun apríl eða maí 2003.

Eigendur stefnda eru sambýlisfólkið, Halldóra Lilja Helgadóttir og Sverrir Hermannsson. Kveða þau að verkaskipting milli þeirra við rekstur hótelsins hafi verið sú að Halldóra Lilja hafi séð um daglegan rekstur en Sverrir um fjármál og framkvæmdir. Halldóra Lilja veiktist á árinu 2000 og þurfti að gangast undir þrjár heilaaðgerðir um mitt árið og voru þær framkvæmdar í Osló. Er hún í kjölfarið mjög sjónskert og býr við skerta starfsgetu.

Kveður stefndi að á árunum 2001 og 2002 hafi komið í ljós að Halldóra Lilja gæti ekki unnið eins og hún gerði áður. Þá hafi stefnda gengið erfiðlega að fá fjármagn hjá lánastofnunum til þeirra framkvæmda sem félagið stóð í við að stækka hótelið. Var í kjölfarið ákveðið að leita leiða til að leigja hótelið. Samkvæmt gögnum málsins fóru samningaumleitarnir í gang milli aðila þegar í apríl 2002 og tókust samningar milli aðila máls þessa er þeir undirrituðu leigusamning 6. febrúar 2003. Samkvæmt þeim samningi tók stefnandi á leigu rekstur Hótel Baróns sem rekið var í atvinnuhúsnæði stefnda að Barónsstíg 2-4 í Reykjavík. Milligöngu um viðskiptin hafði fasteignasalan Stóreign ehf.

Samkvæmt leigusamningnum skyldi húsaleiga vera 80.000.000 króna fyrsta árið auk verðbóta. Eftir fyrsta árið skyldi húsaleiga hækka um 5.000.000 króna og eftir tvö ár um aðrar 5.000.000 króna. Húsaleigan var bundin við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar miðað við grunnvísitölu 224,1 stig í október 2002.

Í leigusamningi aðila er svohljóðandi ákvæði um kauprétt leigutaka:

„Leigutaki skal hafa kauprétt að hinni leigðu eign í 18 mánuði frá 1. apríl 2006 að telja. Kauprétturinn er framseljanlegur til Guðmundar Jónssonar ehf. og/eða Hús félagsins Sigtúns 38 ehf. Kauprétturinn miðast við kaupverð að fjárhæð kr. 770.000.000,00 sem skal vera vísitölutryggt miðað við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar miðað við grunnvísitölu 224,1 stig í október 2002. Nýti leigutaki sér kauprétt samkv. framangreindu, skal kaupverð greitt með eftirfarandi hætti: 1. Með yfirtöku áhvílandi lána. 2. Með fjórum jöfnum afborgunum, í fyrsta sinn við undirritun kaupsamnings og síðan á fjögurra mánaða fresti í eitt ár.“

Með bréfi 10. apríl 2006 tilkynnti lögmaður stefnanda stefnda, að stefnandi hygðist nýta sér kauprétt sinn á hótelinu samkvæmt fyrrgreindu ákvæði í leigusamningnum. Lögmaður stefnanda ítrekaði, í tölvupósti til lögmanns stefnda 22. maí 2006, kröfu stefnanda um að gengið yrði frá kaupsamningi. Í kjölfarið óskaði lögmaður stefnda eftir því að stefnandi legði fram yfirlýsingu banka um fjármögnun og ársreikninga stefnanda. Þau gögn kveðst lögmaður stefnanda hafa sett í póstkassa lögmanns stefnda hinn 24. maí 2006 og tilkynnti hann lögmanni stefnda það samdægurs í tölvupósti.

Stefnandi fór á fund Landsbankans vegna fyrirhugaðrar yfirtöku áhvílandi lána bankans. Samþykkti bankinn yfirtökuna með tölvupósti 7. júlí 2006, þó með öðrum kjörum en stefndi hafði haft. Með tölvupóstinum fylgdi yfirlit yfir stöðu lánanna hinn 7. júlí 2006, vaxtakjör sem stefnanda byðust og uppgreiðslugjald, yrðu lánin greidd upp.

Lögmenn aðila hittust á fundi 17. júlí 2006 án þess að gengið væri frá kaupsamningi og í kjölfarið óskaði lögmaður stefnanda ítrekað eftir því við lögmann stefnda að gengið yrði frá kaupsamningi auk þess sem hann óskaði eftir upplýsingunum um stöðu lána við Gunnar Jóhannsson og lána sem væru í innheimtu í Íslandsbanka. Ekkert varð af því að aðilar hittust og með bréfi 19. júlí 2006 til lögmanns stefnanda tilkynnti lögmaður stefnda að stefndi hafnaði því alfarið að stefnandi ætti kauprétt í hinni leigðu fasteign og að stefndi myndi ekki ganga til samninga við stefnanda. Stefnandi mótmælti þessari afstöðu stefnda með bréfi 20. júlí 2006 og boðaði að hann myndi höfða mál til staðfestingar á kaupréttinum. Var skorað á stefnda að ganga til samninga um kaup á eigninni nú þegar.

Stefnandi höfðaði mál á hendur stefnda vegna sömu lögskipta og fjallað er um í máli þessu hinn 13. september 2006. Með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur, uppkevðnum 19. janúar 2006, var því máli vísað frá dómi.

Með matsbeiðni 27. ágúst 2007 óskaði stefndi þess að dómkvaddur yrði matsmaður til að meta hvert hefði verið og hvert væri markaðsverð þeirra eignarhluta stefnda í Barónsstíg 2-4 ásamt fylgifé til reksturs fullbúins hótels, í apríl 2006, í júlí 2006 og í september 2007. Þá var óskað mats á því hvert hefði verið og hvert væri markaðsverð lóðarinnar Skúlagata 36, Reykjavík á sömu tímabilum og hvert hefði verið matsverð framangreindra eigna 6. febrúar 2003.

Ingibjörg Þórðardóttir löggiltur fasteignasali var dómkvödd til starfans og er matsgerð hennar dagsett í nóvember 2007.

III

Kröfu sína um að viðurkennt verði að kaupsamningur hafi komist á milli aðila málsins um tilgreinda eignarhluta stefnda í fasteigninni Barónsstíg 2-4, og að stefndi verði dæmdur til að gefa út afsal fyrir eignarhlutunum, kveðst stefnandi styðja við leigusamning aðila, dagsettan 6. febrúar 2003, þar sem kveðið sé á um að stefndi eigi kauprétt í hinni leigðu eign í 18 mánuði frá 1. apríl 2006 að telja. Hin leigða eign sé skilgreind þannig í leigusamningi aðila að um sé að ræða fasteignina Barónsstíg 2-4, Reykjavík, þ.e. Hótel Barón með 31 íbúð og 90 herbergjum sem verði í fasteigninni, þ.e. öll fasteignin (þ.m.t. húsnæði bílaleigu) ásamt viðbyggingu að undanskildu verslunarhúsnæði, ca 550 fermetrar sem nú hýsi 10-11 verslun. Þá komi fram í samningnum að eignin sé afhent með öllum þeim tækjum og tólum sem þurfi til reksturs þriggja stjörnu hótels samkvæmt stöðlum SAF.

Samkvæmt veðbandayfirlitum yfir hina leigðu eign, séu eignarhlutar stefnda sem stefnandi leigi af honum, með fastanúmer 200-3450, 200-3451, 223-9937, 223-9938, 223-9939, 223-9940, 223-9941, 223-9942 og 223-9943 í fasteigninni Barónsstíg 2 og fastanúmer 223-9997 í fasteigninni Barónsstíg 4.

Hafi stefnandi í ábyrgðarbréfi 10. apríl 2006 tilkynnt að hann hygðist nýta sér kauprétt að hinni leigðu eign. Tilkynning stefnanda hafi falið í sér ákvöð gagnvart stefnda um að stefnandi nýtti sér samningsbundinn kauprétt sinn og hafi hún því bundið stefnda um leið og hún hafi komið til vitundar hans. Hafi þannig komist á kaupsamningur milli aðila þótt stefndi hafi ekkert aðhafst til að gera formlegan kaupsamning við stefnanda svo sem venja sé.

Með bréfi 19. júlí 2006 hafi stefndi síðan hafnað því að kauprétturinn væri fyrir hendi. Því bréfi hafi stefnandi svarað með bréfi 20. júlí 2006 og mótmælt málsástæðum stefnda. Stefndi hafi ekki svarað því bréfi eða sýnt merki um breytta afstöðu í málinu. Stefndi eigi því ekki aðra kosti í stöðunni en að höfða mál til viðurkenningar á því að til kaupsamnings hafi stofnast á milli aðila um framangreinda eignarhluti og fylgifé og stefndi verði dæmdur til að gefa út afsal

fyrir eignarhlutunum gegn greiðslu kaupverðsins. Vísi stefnandi varðandi þessa kröfu sína til meginreglna samningaréttar um að samninga skuli halda og varðandi rétt til að höfða mál til viðurkenningar á þessum réttindum sínum til 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991.

Til stuðnings þeirri kröfu sinni að kaupverð fyrir hina leigðu eignarhluta sé 899.879.518 krónur bendi stefnandi á þá staðreynd að kaupverðið hafi staðið í þeirri fjárhæð í júlí 2006 þegar stefnandi hafi verið reiðubúinn að undirrita kaupsamning og greiða kaupverðið eftir tilkynningu um nýtingu kaupréttarins. Gögn málsins styðji þetta, þar með talin yfirlýsing frá Glitni hf. 21. júlí 2006 um fjármögnun vegna kaupanna. Samkvæmt leigusamningi hafi kaupverð við nýtingu kaupréttar verið 770.000.000 króna miðað við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar miðað við grunnvísitölu 224,1 stig í október 2002. Vísitala neysluverðs til verðtryggingar hafi staðið í 261,9 stigum í júlí 2006. Byggi stefnandi á því að hann hljóti að eiga rétt á að kaupa eignina á því verði sem hafi verið í gildi þegar hann hafi verið tilbúinn að kaupa og yfirlýsing um fjármögnun vegna kaupanna hafi legið fyrir frá viðskiptabanka hans, enda hafði stefnda þá gefist nægilegur tími til undirbúnings þar sem stefnandi hafi tilkynnt stefnda um að hann hygðist nýta sér kaupréttinn með bréfi 10. apríl 2006. Hljóti stefndi að bera hallann af því að hafa ekki gengið til samninga við stefnanda í júlí 2006, enda sé ekki um það deilt að allur dráttur á frágangi kaupsamnings sé af hans völdum. Stefnandi eigi ekki að þurfa að gjalda þess og eigi ekki að þurfa að greiða hærra kaupverð vegna þessa. Það sé í samræmi við meginreglur samningaréttarins um að samninga skuli halda. Kveðst stefnandi einnig vísa til 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 um þennan lið kröfu sinnar.

Kröfu sína um að staðfest verði að stefnanda sé heimilt að draga frá kaupverði eignarinnar, mánaðarlegar greiðslur sínar sem svari til leigugreiðslna til stefnda frá og með 1. ágúst 2006 til 31. janúar 2008, samtals 168.516.255 krónur, styðji stefnandi við þá staðreynd, að hefði verið gengið frá kaupsamningi í júlí 2006 hefðu allar leigugreiðslur frá og með 1. ágúst 2006 runnið til stefnanda eða annars aðila fyrir framsal frá honum. Fjárhæðin sé samtala þeirra greiðslna sem stefnandi hafi innt af hendi í leigu á þessu tímabili. Hann eigi því kröfur til að þessar greiðslur dragist frá kaupverði, svo að hann verði eins settur og ef gengið hefði verið frá kaupsamningi og eignin afhent á réttum tíma. Það sé í samræmi við meginreglur samninga- og kröfuréttar. Þá vísi stefnandi enn fremur til almennra skaðabótareglna um skaðabætur innan samninga. Hann eigi rétt á að verða eins settur og ef stefndi hefði staðið við samninginn. Þá vísi stefnandi, varðandi þennan lið, einnig til 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991.

Stefnandi kveðst hafa tekið um það ákvörðun þegar afstaða stefnda hafi verið ljós hinn 20. júlí 2006 um að hann féllist ekki á kauprétt stefnanda, að greiða mánaðarlega upphæð áfram sem svaraði til húsaleigu þar til endanleg niðurstaða lægi fyrir í málinu. Hafi stefnandi ekki viljað verða til þess að lán á eigninni færu í vanskil með þeim skaða sem því fylgdi, með dráttarvöxtum og kostnaði. Hann

hljóti hins vegar að eiga rétt á að fá þessar greiðslur dregnar frá kaupverðinu þegar til uppgjörs á milli aðila komi. Hversu há upphæðin verði sem dragist frá kaupverðinu sé ekki hægt að fullyrða á þessu stigi, þar sem ekki sé vitað hversu langan tíma taki að fá endanlega úrlausn í málinu. Upphæðin hljóti því að ráðast af því.

Kröfu sína um dráttarvexti af leigugreiðslum, annars vegar frá 15. febrúar 2007 og hins vegar frá 23. janúar 2008, byggi stefnandi á 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, sbr. 4. mgr. 5. gr. sömu laga en stefnandi hafi þingfest frumsökina 15. febrúar 2007 og framhaldssökina 23. janúar 2008.

Kröfu sína um að staðfest verði að stefnanda sé heimilt að draga uppgreiðslugjald vegna áhvílandi veðlána á fasteigninni Barónsstíg 2-4, Reykjavík, við Landsbanka Íslands hf., frá kaupverði eignarinnar, styðji stefnandi við ákvæði í leigusamningi aðila. Samkvæmt leigusamningnum hafi kaupverðið við nýtingu kaupréttar meðal annars átt að greiðast með yfirtöku áhvílandi lána. Landsbanki Íslands hf., sem aðalveðhafi í eigninni, hafi samþykkt yfirtöku stefnanda á lánunum en gegn því að lánskjör versnuðu miðað við þau kjör sem stefndi hafi notið. Komi þetta meðal annars fram í tölvubréfi bankans 7. júlí 2006. Með tölvubréfinu hafi fylgt yfirlit yfir lánin miðað við stöðu þeirra 7. júlí 2006, vaxtakjör og uppgreiðslugjald. Byggi stefnandi á því að með því að bjóða stefnanda verri kjör en stefnda hafi bankinn í raun verið að hafna yfirtöku hans á lánunum á þeim kjörum sem þau voru til stefnda og bjóða stefnanda nýtt lán á nýjum kjörum. Stefnandi eigi ekki að þurfa að sæta þessu enda sé þar með um vanefndir að ræða á því sem fram komi í leigusamningi aðila, að stefnandi yfirtaki áhvílandi lán. Þar hljóti að vera átt við lánin með þeim kjörum sem þau voru til stefnda þegar stefnandi hugðist nýta sér kauprétt sinn en ekki með nýjum og verri kjörum. Kjörin séu þar með orðin mun óhagstæðari en stefnanda bjóðist í sínum viðskiptabanka. Hann eigi því engra annarra kosta vöð en að greiða lánin upp svo sem Landsbankinn hafi boðið honum en uppgreiðsluákvæði sé að minnsta kosti í flestum lánasamningum.

Telji stefnandi að stefndi beri skaðabótaábyrgð samkvæmt almennum reglum skaða bótaréttarins um skaðabætur innan samninga á því tjóni sem stefnandi verði fyrir við uppgreiðslu lánanna, þar sem hann geti ekki tryggt yfirtöku þeirra á sömu kjörum og hann njóti sjálfur. Því verði stefnandi að fá það viðurkennt með dómi að honum sé heimilt að draga frá kaupverði fjárhæð sem svari til uppgreiðslugjalds á lánunum. Vísi stefnandi í þessu sambandi einnig til 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 um rétt til að fá þessa kröfu sína viðurkennda með dómi.

Kröfu sína um að uppgjör milli aðila miðist við 31. júlí 2006, byggi stefnandi á því, að ekki seinna en þann dag hefðu aðilar gert kaupsamning sín á milli og eignin verið afhent stefnanda ef stefndi hefði staðið við skyldur sínar. Þótt stefnandi hefði verið reiðubúinn að efna skyldur sínar þegar í apríl 2006, geri hann aðeins kröfur

um að uppgjör miðist við 31. júlí 2006 en þá hafði stefnda gefist nægilegur tími til að undirbúa kaupsamning og afhenda eignina. Sú afstaða stefnanda sé framar skyldu og mjög ívilnandi fyrir stefnda. Vísi stefnandi í þessu sambandi til 13. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, þar sem kveðið sé á um að seljandi eigi rétt á arði af eign fram að afhendingardegi hennar og ábyrgist kostnað af henni til sama tíma og þeirrar venju í fasteignaviðskiptum að uppgjör milli aðila miðist við afhendingu eignar. Um rétt til að fá dóm fyrir þessari kröfu sinni vísi stefnandi til 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991.

Til stuðnings þeirri kröfu sinni að viðurkennt verði að lóðin Skúlagata 36, Reykjavík, sem hafi landnúmer 180-551 og á séu 27 bílastæði, tilheyri matshluta 01 í fasteigninni Barónsstíg 2-4, Reykjavík, byggi stefnandi á eignaskiptayfirlýsingu um fasteignina, dagsettri 18. desember 2002, en henni sé þinglýst á eignina. Undir hana hafi stefndi skrifað. Samkvæmt eignaskiptayfirlýsingunni sé lóðin Skúlagata 36, Reykjavík, 764,0 m² viðskipta- og þjónustulóð með landnúmerið 180-551. Á lóðinni séu 27 bílastæði sem tilheyri matshluta 01 enda sjái sá matshluti um allan kostnað, skyldur og réttindi vegna lóðarinnar. Stefnandi byggi á því að þetta orðalag verði ekki skilið öðruvísi en svo að lóðin Skúlagata 36 tilheyri matshluta 01 í Barónsstíg 2 og fylgi því með í kaupunum. Fallist dómurinn ekki á þetta byggi stefnandi á því til vara, að matshluti 01 hljóti að minnsta kosti að hafa afnotarétt af 27 bílastæðum á lóðinni samkvæmt fyrrgreindum eignaskiptasamningi.

Stefnandi kveður það hafa komið sér á óvart þegar fram hafi komið á fundi aðila 17. júlí 2006 að lóðin Skúlagata 36 fylgdi ekki hótelinu og því þyrfti stefnandi að kaupa hana líka. Hafi stefnandi ekki vitað betur en að lóðin tilheyrði hótelinu enda væri hún hluti af bílastæðum hótelsins. Engar athugasemdir hafi heldur verið gerðar vegna þessa af hálfu stefnda og ekkert tekið fram um þetta í leigusamningi aðila, þ.e. að einhverjar aðrar reglur giltu um þessa lóð en hið leigða að öðru leyti. Byggi stefnandi á því að hann hafi verið í góðri trú um að lóðin fylgdi hótelinu og hafi mátt ætla það miðað við framgöngu stefnda. Þá taki fyrirliggjandi eignaskiptayfirlýsing frá 18. desember 2002 líka af öll tvímæli um það að lóðin tilheyri matshluta 01 að Barónsstíg 2-4, þ.e. hótelinu. Lóðin tilheyri því hinu leigða og samkvæmt leigusamningi aðila hafi stefnandi kauprétt á því. Hann geri því kröfu um að viðurkenndur verði eignarréttur hans á lóðinni, sbr. 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 og til vara að viðurkenndur verði afnotaréttur hans af 27 bílastæðum á lóðinni.

Kröfu sína um málskostnað styðji stefnandi við 129. gr. laga nr. 91/1991. Geri stefnandi kröfu um að hann fái dæmt álag á málskostnað þar sem stefndi hafi haft uppi málsástæður og mótbárur sem hann hafi mátt vita að væru rangar eða haldlausar, sbr. c- liður 1. mgr. og 2. mgr. 131. gr. laga nr. 91/1991. Málalíbúnaður stefnda hafi allur haft það yfirbragð að koma í veg fyrir að stefnandi gæti nýtt sér lögvarinn kauprétt sinn á fasteigninni Barónsstíg 2-4, ásamt því sem eigninni fylgdi samkvæmt leigusamningi.

Varðandi lagarök að öðru leyti vísi stefnandi til almennra kröfuréttar- og samninga réttarreglna um vanefndir og afleiðingar þeirra og til almennra skaðabótareglna um skaðabætur innan samninga. Þá vísi stefnandi til meginreglna laga nr. 7/1936 um tilurð og efni samninga.

IV

Stefndi kveður sýknukröfu sína byggja á því í fyrsta lagi að samningsákvæðinu um kauprétt stefnanda til handa eigi að víkja til hliðar með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, sbr. 6. gr. laga nr. 11/1986 og laga nr. 14/1995.

Þegar gengið hafi verið frá húsaleigusamningnum þar sem stefnandi hafi tekið fasteign stefnda á leigu hafi að kröfu lögmanns stefnanda verið gengið svo frá málum að samið hafi verið um kauprétt að fasteigninni fyrir ákveðið verð á ákveðnum tíma og með ákveðnum greiðsluskilmálum. Hafi greiðsluskilmálar og það verð sem samið hafi verið um verið eðlilegt á þeim tíma en síðan hafi mikið breyst á fasteignamarkaði á Íslandi. Fasteignaverð hafi hækkað langt umfram hækkun neysluvísitölu og sé ekki ólíklegt að markaðsvirði fasteignarinnar ásamt innbúi sé um það bil 30-40% hærra að raunvirði en samið hafi verið um. Sé það staðfest í matsgerð að markaðsvirði sé mun hærra en samningur aðila geri ráð fyrir. Þá séu greiðsluskilmálar í dag undantekningarlaust á þann veg að um staðgreiðslu sé að ræða. Forsvarsmenn stefnda hafi alls ekki séð fyrir að verðbreytingar gætu orðið með þessum hætti á leigutímanum og hefðu aldrei samið sig undir slík ákvæði hefði þeim dottið í hug að slíkt gæti gerst. Það sé því bæði ósanngjarnt og andstætt góðri viðskiptavenju að bera slíkan samning fyrir sig og krefst stefndi þess að samningsákvæði þessu verði alfarið vikið til hliðar úr samningi aðila.

Í húsaleigusamningi aðila hafi bæði verið samið um kauprétt og forkaupsrétt til handa stefnanda. Ákvæði þessi séu með þeim hætti í samningnum að ómögulegt hafi verið fyrir stefnda að selja fasteignina fyrir markaðsverð á tímabilinu frá undirritun húsaleigusamningsins til þess dags er kauprétturinn varð virkur samkvæmt honum. Kaupandinn hafi ætíð átt að yfirtaka réttindi og skyldur samkvæmt húsaleigusamningnum, þar með kvöð um kauprétt stefnanda. Sé fráleitt að slík samningsákvæði teljist sanngjörn. Um hafi verið að ræða einhliða rétt stefnanda til handa. Ekkert gagngjald hafi komið á móti þessum rétti. Hafi forsvarsmenn aðila náð samkomulagi í októbermánuði árið 2002 um leigufjárhæð fyrir fasteignina og hvernig leigufjárhæðin yrði greidd. Fjórum mánuðum eftir að samkomulag hafi náðst um að leigja eignina hafi komið fram krafa um að stefnandi fengi kauprétt að eigninni en stefndi hafi ekki fengið neinn rétt í staðinn. Ekki hafi verið samið um kaupskyldu stefnanda á ákveðnum tíma fyrir ákveðið verð. Ef svo hefði verið hefði áhætta verið tekin beggja vegna borðsins en áhætta ekki einungis hvílt á öðrum samningsaðilanum. Aðalatriðið sé að stefnanda hafi verið veittur réttur til að ákveða hvort hann vildi kaupa fasteignina á ákveðnu verði á ákveðnum

tíma. Hann hafi getað ákveðið að kaupa ef það hefði verið honum hagstætt en sleppt því ef það hefði verið honum óhagstætt. Stefndi hafi ekki fengið slíkt val samkvæmt samningi aðila. Sé það ósanngjarnt og stríði gegn góðum viðskipta háttum þegar einungis öðrum aðila samnings sé veitt slíkt sjálfdáemi um ákvarðana töku.

Þá sé það ósanngjarnt að tengja saman húsaleigusamning og samning um kauprétt á ákveðnu verði. Afar sjaldgæft sé að samið sé um kauprétt fyrir ákveðið verð fram í tímann. Hitt sé algengara að samið sé um kauprétt og að verð verði ákveðið af dóm kvöddum matsmönnum eða öðrum aðilum sem aðilar semji um. Þá sé tryggt að seljandinn fái sanngjarnt verð og kaupandi kaupi á sanngjörnu verði.

Þá megi jafnframt benda á að aðstæður aðila við samningsgerðina hafi verið misjafnar. Heilsufar stjórnarmanns í stefnda, Halldóru Lilju Helgadóttur, hafi verið afar slæmt. Hún hafi ekki treyst sér lengur til að standa í rekstri hótelsins og hafi verið mikið í mun að leigja frá sér hótelið og losna úr daglegum rekstri þess. Hún hafi fyrst og fremst hugsað um að koma hótelinu í leigu og fá sanngjarna húsaleigu og tryggingu fyrir greiðslu leigunnar. Hún hafi ekki gert sér ljóst að með húsaleigusamningnum væri hún hugsanlega að gefa stefnanda hundruð milljóna króna með því að undirrita samningsákvæði um kauprétt stefnanda til handa heldur talið sig semja um hugsanlega sölu eignarinnar á sanngjörnu verði. Samningurinn hafi verið saminn af lögmanni stefnanda og sé að mörgu leyti einhliða stefnanda í hag. Þá hafi þess í engu verið getið að kaupréttarákvæði tæki til lóðarinnar við Skúlagötu 36 og geti það því ekki tekið til þeirrar eignar.

Af þessu sé ljóst að það sé ósanngjarnt og andstætt góðri viðskiptavenju að bera fyrir sig kaupréttarákvæði leigusamningsins. Allar forsendur séu brostnar fyrir kaupréttarákvæði húsaleigusamningsins og beri því að sýkna stefnda af öllum kröfum stefnanda. Skilyrði 36. gr. laga nr. 7/1936 með síðari breytingum, séu því uppfyllt til þess að víkja samningsákvæðinu um kauprétt til hliðar úr samningi aðila.

Verði niðurstaðan sú að sýkna beri stefnda af kröfulið nr. 1 sýnist sjálfgefið að sýkna af öðrum kröfuliðum. Verði kaupréttur hins vegar viðurkenndur mótmæli stefndi öðrum kröfuliðum stefnanda.

Stefnandi hafi ekki boðið fram greiðslu kaupverðsins og ekki samið um yfirtöku áhvílandi veðskulda. Verði að miða kaupverð eignarinnar við uppreiknað samningsverðmæti á þeim degi þegar kaupsamningur er gerður og greiðsla innt af hendi, ekki við tímamark sem stefnandi ákveði einhliða. Kaupverðið breytist eingöngu ef neysluvísitalan breytist og tekur verðbreytingum í samræmi við hana

en ekki sé um raunverulega verðhækkun að ræða. Stefndi greiði afborganir og vexti af öllum þeim lánum sem stefnanda hafi borið að yfirtaka samkvæmt samningnum, hann greiði fasteignagjöld, brunatryggingariðgjöld svo og öll önnur gjöld er hvíli á eigendum fasteigna. Stefnandi hafi ekkert greitt og ekki boðist til að greiða neitt. Hann hefði þurft að bjóða fram greiðslu og deponera henni ef stefndi hefði neitað viðtöku til þess að festa verðið við uppreiknað verð í júlí 2006. Það hafi hann ekki gert og geti því ekki krafist þess að við þá krónutölu sé miðað við samningsgerð aðila.

Með sama hætti beri að hafna kröfu stefnanda um að honum sé heimilt að draga leigugreiðslur er hann hafi innt af hendi frá greiðslu kaupverðsins. Meðan hann greiði ekki kaupverðið beri honum að greiða leigu eins og samið hafi verið um. Þá beri að hafna kröfu stefnanda um að heimilt sé að draga uppgreiðslugjald lána í Landsbanka Íslands hf. frá greiðslu kaupverðsins. Í samningi aðila hafi verið kveðið á um að stefnandi skyldi yfirtaka áhvílandi lán. Hann geti ekki einhliða ákveðið að í stað yfirtöku lánanna greiði hann þau upp og láti stefnda bera kostnað af því.

Varðandi kröfu stefnanda um eignarrétt að Skúlagötu 36, eða til vara að hann eigi afnotarétt að þeirri eign, er krafist sýknu hvernig sem niðurstaðan verður um aðrar kröfur. Þessi eign hafi ekki verið leigð stefnanda og kauprétturinn nái ekki til hennar. Um sé að ræða sjálfstæða fasteign sem liggja við hliðina á Barónsstíg 2-4. Hún sé sjálfstætt veðandlag og á henni hvíli tryggingarbréf.

Stefnandi hafi aldrei boðið fram kaupverð eignarinnar í samræmi við kaupréttar ákvæði leigusamningsins. Hann hafi ekki haft samband við aðra veðhafa en Landsbanka Íslands hf. og óskað eftir að fá að yfirtaka veðskuldirnar eða greiða þær upp. Hann hafi aðeins lagt fram yfirlýsingu Glitnis hf. um að bankinn sé reiðubúinn að lána stefnanda fyrir kaupverðinu gegn ákveðnum skilyrðum. Kaupsamningur hafi því ekki komist á um eignirnar.

Kröfu sína um sýknu að svo stöddu byggir stefndi á því að stefnandi hafi ekki uppfyllt þau skilyrði um kaup sem sett hafi verið. Hann verði að greiða kaupverðið með þeim hætti sem samningur aðila segir um og þá beri að sjálfsögðu að miða kaupverðið við neysluvísitölu á þeim tíma sem greitt er og afhending fer fram en lögskil eignarinnar miðist við þann tíma.

Kröfu sína um að framhaldssökinni verði vísað frá dómi byggir stefndi á því að málatilbúnaður stefnanda um hana sé svo ruglingslegur að erfitt sé að taka afstöðu til þeirra krafna sem fram séu settar.

Stefnandi hafi ekki greitt kaupverðið og ekki fengið fasteignirnar afhentar og eigi hann því að greiða húsaleigu til þess tíma er eignin er afhent. Sé því út í hött að leigugreiðslur fram að greiðslu kaupverðs eigi að dragast frá kaupverðinu. Þá sé krafa stefnanda um að hann fái greidda dráttarvexti af húsaleigugreiðslum, fráleit. Dráttarvextir reiknist af vanskilakröfum. Ef samræmi ætti að vera í kröfugerð stefnanda ætti hann að bjóða fram kaupverðið ásamt dráttarvöxtum frá þeim tíma sem hann miði kaupverðið við. Sé krafan svo fráleit að vísa beri henni frá dómi. Stefndi bjóði til dæmis ekki að hann endurgreiði framlag stefnda í viðhaldssjóð sem dregið hafi verið frá leigugreiðslum en það ætti hann með réttu að gera ef allrar sanngirni væri beitt. Málflutningur stefnanda sé svo ruglingslegur þegar hann í aðra röndina telji sig hafa keypt eignina og krefjist endurgreiðslu leigufjárhæðar en um leið og á hinn bóginn krefjist hann þess að stefndi leggi til greiðslur til viðhalds eignarinnar eins og hann sé eigandi hennar og leigusali. Verði ekki hjá því komist að vísa framhaldssökinni frá dómi vegna þessa.

V

Stefndi gerði í upphafi kröfu um frávísun málsins en þeirri kröfu var hafnað með úrskurði 27. júní 2007 eins og rakið hefur verið. Eftir að sá úrskurður féll höfðaði stefnandi framhaldssök þar sem hann breytir kröfuleið 2. í stefnu. Felst breytingin í því að hann krefst frádráttar leigugreiðslna fyrir lengra tímabil en hann gerði í frumsök og hækkar því sú fjárhæð sem hann telur sig geta dregið frá kaupverðinu. Stefndi krefst þess í málinu að kröfum í framhaldssök verði vísað frá dómi á þeim forsendum að málatilbúnaður stefnanda sé svo ruglingslegur að erfitt sé að taka afstöðu til þeirra krafna sem þar séu fram settar. Krafa stefnanda í framhaldssök er skýr og fer ekki á milli mála hvers hann krefst. Hvort stefnanda hefur hins vegar tekist að sýna fram á réttmæti kröfu þessarar varðar hins vegar efnishlið málsins og þykja því ekki efni til að vísa kröfu þessari frá dómi á þeim forsendum að hún sé vanreifud.

Stefnandi telur að kaupsamningur hafi komist á milli aðila þegar hann tilkynnti stefnda að hann hygðist nýta sér kaupréttinn. Hafi sú tilkynning falið í sér ákvöð gagnvart stefnda um að stefnandi nýtti sér samningsbundinn kauprétt sinn og hafi hún því bundið stefnda um leið og hún kom til vitundar hans. Þannig hafi komist á kaupsamningur milli aðila. Stefndi mótmælir því hins vegar að kaupsamningur hafi komist á milli aðila og krefst sýknu.

Eins og greinir í hinu umdeilda kaupréttarákvæði segir að leigutaki skuli hafa kauprétt að hinni leigðu eign í 18 mánuði frá 1. apríl 2006 að telja. Kauprétturinn skuli miðast við að kaupverðið sé 770.000.000 króna uppfært samkvæmt vísitölu neysluverðs miðað við grunnvísitölu 224,1 stig í október 2002. Nýti leigutaki sér kaupréttinn skuli kaupverðið greitt með yfirtöku áhvílandi lána, með fjórum jöfnum afborgunum, í fyrsta sinn við undirritun kaupsamnings og síðan á fjögurra mánaða fresti í eitt ár. Af efni þessa ákvæðis er ljóst að gert er ráð fyrir að kaupsamningur

verði undirritaður hyggist leigutaki nýta sér kaupréttinn. Getur stefnandi ekki einhliða ákveðið, gegn mótmælum stefnda, að kaupsamningur sé kominn á milli aðila og hvers efnis hann sé. Þegar af þessari ástæðu er það því niðurstaða dómsins að til kaupsamnings hafi ekki stofnast á milli aðila á grundvelli kaupréttarákvæðisins. Er með þessari niðurstöðu ekki tekin afstaða til þess hvort stefnandi eigi rétt á því að viðurkennt verði að stefnda beri skylda til þess að gera við hann kaupsamning með þeim efnisatriðum sem fram koma í stefnukröfum málsins. Eins og kröfugerð stefnanda er háttáð verður ekki hjá því komist að sýkna stefnda af kröfum þess efnis að kaupsamningur um tilgreinda eignarhluta hafi komist á milli aðila á grundvelli kaupréttarins og að stefndi verði dæmdur til að gefa út afsal gegn greiðslu kaupverðsins.

Með hliðsjón af framangreindri niðurstöðu eru engin efni til þess að taka afstöðu til þess hvert efni samnings sem gerður væri með réttum hætti á grundvelli kaupréttarákvæðisins ætti að vera. Því verður ekki með dóminum tekin afstaða til annarra krafna stefnanda sem byggjast allar á því að kaupsamningur hafi komist á.

Þegar litið er til atvika málsins, og með hliðsjón af 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 þykir rétt að hvor aðili um sig beri sinn kostnað af málinu.

Af hálfu stefnanda flutti málið Reynir Karlsson hrl. en af hálfu stefnda flutti málið Björgvin Þorsteinsson hrl.

Greta Baldursdóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

D Ó M S O R Ð

Stefndi, Neskjör ehf. er sýknaður af kröfu stefnanda, Fosshótela ehf., þess efnis að viðurkennt verði að kaupsamningur hafi komist á milli aðila um eignarhluta stefnda í fasteigninni Barónsstíg 2-4, Reykjavík, ásamt fylgifé til reksturs fullbúins hótels og að stefndi verði dæmdur til að gefa út afsal fyrir eignarhlutunum, sem eru með fastanúmer 200-3450, 200-3451, 223-9937, 223-9938, 223-9939, 223-9940, 223-9941, 223-9942 og 223-9943 í fasteigninni Barónsstíg 2 og fastanúmer 223-9997 í fasteigninni Barónsstíg 4, allt gegn greiðslu kaupverðsins.

Málkostnaður fellur niður.

Greta Baldursdóttir