

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 30. apríl 2009 í máli nr. E-11065/2008:

Auður Gunnur Gunnarsdóttir

(Þorbjörg Inga Jónsdóttir hrl.)

gegn

Óla Kárasyni Tran og

(Marteinn Másson hrl.)

Helgu Björk Pálsdóttur

(Marteinn Másson hrl.)

og gagnsök.

I.

Mál þetta, sem dómtekið var 2. apríl sl., er upphaflega höfðað með stefnu birtri 24. nóvember 2008, af Auði Gunni Gunnarsdóttur, Litlakrika 12, Mosfellsbæ, á hendur Óla Kárasyni Tran og Helgu Björk Pálsdóttur, til heimilis að Þverholti 9, Mosfellsbæ.

Með stefnu birtri 18. febrúar sl. höfðuðu stefndu mál á hendur stefnanda vegna sömu lögskipta og fram koma í upphaflegri stefnu í málinu. Að ósk stefndu og með heimild í b-lið 1. mgr. 30. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála var sakarefni þess máls sameinað máli þessu og gert að gagnsök í málinu.

Í aðalsök krefst aðalstefnandi þess að aðalstefndu verði in solidum dæmd til að greiða aðalstefnanda 29.000.000 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt ákvæðum laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 af 8.000.000 króna frá 1. desember 2007 til 28. mars 2008 og af 10.180.000 krónum frá 1. apríl 2008 til 21. apríl 2008 og af 1.000.000 króna frá 10. júní 2008 til greiðsludags, allt að frá dregnum innborgunum sem gerðar voru 28. mars 2008 að fjárhæð 17.820.000 krónur og 21. apríl 2008 að fjárhæð 10.180.000 krónur og sé tekið tillit til þeirra í dráttarvaxtakröfu. Þá er krafist málskostnaðar.

Í aðalsök krefjast aðalstefndu aðallega sýknu af öllum kröfum aðalstefnanda og greiðslu málskostnaðar. Til vara er krafist verulegrar lækkunar á stefnukröfum. Í varakröfu krefjast aðalstefndu þess að til skuldajafnaðar við hugsanlega tildæmda

fjárhæð komi gagnkrafa á hendur aðalstefnanda að fjárhæð 300.000 krónur.

Í gagnsök krefjast gagnstefnendur þess að gagnstefnda verði dæmd til þess að gefa út til sín afsal fyrir íbúð að Þverholti 9, Mosfellsbæ, eign merkt 03-02, matshluti 01, fastanúmer 208-5013, ásamt öllu sem fylgir og fylgja ber að engu undanskildu þar með talin hlutdeild í sameign og lóðarréttindum, gegn greiðslu gagnstefnanda á 998.048 krónum til gagnstefndu, að viðlögðum 50.000 króna dagsektum til gagnstefnanda frá dómsuppkvaðningu til útgáfudags afsalsins. Þá er krafist málskostnaðar.

Í gagnsök krefst gagnstefnda sýknu að svo stöddu af öllum kröfum gagnstefnanda og greiðslu málskostnaðar.

II.

Aðalstefnandi seldi aðalstefndu íbúð sína að Þverholti 9 í Mosfellsbæ með kaupsamningi 22. nóvember 2007. Söluna annaðist Pétur Pétursson löggiltur fast eignasali á Berg fasteignasölu. Samkvæmt kaupsamningi var kaupverð eignarinnar 31.000.000 krónur og skyldu af því verði 2.000.000 krónur greiddar við undirritun kaupsamnings. Samkvæmt C lið í kaupsamningi átti að greiða 8.000.000 krónur af kaupverðinu með afhendingu á veðskuldabréfi þeirrar fjárhæðar með veði í hinni seldu eign. Þá skyldu kaupendur greiða 20.000.000 króna við sölu á sinni eign, þó eigi síðar en 1. apríl 2008. Afsalsgreiðslu að fjárhæð 1.000.000 króna átti að greiða 5. maí 2008. Samkvæmt lið 15 í kaupsamningi skyldi seljandi aflétta veðskuldum á 1. til 3ja veðrétti samtals að fjárhæð 26.182.083 krónur sem væru kaupendum óviðkomandi svo fljótt sem verða mætti og eigi síðar en 20. janúar 2008. Aðalstefnandi veitti aðalstefndu skilyrt veðleyfi fyrir því að veðsetja íbúðina og var veðleyfið bundið því skilyrði að Frjálsa fjárfestingarbankinn ábyrgðist að andvirði lánsins, að frádregnu lánþökugjaldi, yrði lagt inn á tilgreindan fjárvörslureikning hjá Berg fasteignasölu. Halda gagnstefndu því fram að ráðstafa skyldi peningunum beint til Mótanda ehf. vegna kaupa aðalstefndu á fasteigninni að Litlakrika 12 í Mosfellsbæ, en við sölu eignarinnar lá fyrir að aðalstefnandi og hennar maður Gunnar Magnússon hefðu fest kaup á fasteigninni að Litlakrika 12, Mosfellsbæ. Annaðist sama fasteignasala sölu á þeirri fasteign. Seljandi þeirrar eignar var einkahlutafélagið Mótandi, en eignin var þá á byggingarstigi. Var við það miðað að allar greiðslur sem aðalstefnandi fengi vegna sölunnar myndu renna beint til greiðslu á kaupverði fyrir fasteignina að Litlakrika 12. Að sögn aðalstefnanda átti það einnig við um veðskuldabréfið að fjárhæð 8.000.000 krónur.

Í aðdraganda kaupsamningsgerðarinnar eða 20. nóvember 2007 var gengið frá veðskuldabréfi hjá Frjálsa fjárfestingarbankanum sem fram kemur á dskj. nr. 13. Var veðskuldabréfið að fjárhæð 8.000.000 króna og tryggt með veði í fasteigninni að Þverholti 9. Skyldi bréfinu þinglýst á 4 veðrétt með uppfærslurétti á eftir veðskuldum á 1. til 3ja veðrétti. Samkvæmt áritun á veðskuldabréfið var skjal þetta móttakið til þinglýsingar 23. nóvember 2007. Skjalið ber með sér að hafa verið vísað frá þinglýsingu 6. mars 2008 að ósk Frjálsa fjárfestingarbankans.

Með yfirlýsingu sem undirrituð er 21. desember 2007 af hálfu aðalstefnanda og BYR sparisjóðs er gengið frá flutningi veðskjala á 1. veðrétti af fasteigninni að

Þverholti 9 Mosfellsbæ yfir á fasteignina að Litlakrika 12, Mosfellsbæ. Samkvæmt áritun á skjalið var það móttakið til þinglýsingar 19. mars 2008.

Aðalstefnandi kveður mann sinn Gunnar Magnússon hafa komist að því í febrúarmánuði 2008, er aðalstefnandi hafi ætlað að veðsetja fasteignina að Litlakrika til framkvæmda við húsið, að veðskuldabréf að fjárhæð 8.000.000 krónur hafi ekki verið innt af hendi og að lánveitandi kaupenda hafi hætt við áform sín um að veita kaupendum lán. Hafi aðalstefnandi fengið þau svör frá seljanda Litlakrika að ekki væri unnt að veita aðalstefnanda veðleyfi þar sem of lítið hafi verið greitt af kaupverði eignarinnar til að svo væri.

Aðalstefnandi kveðst hafa leitað til fasteignasölnunnar vegna þessa. Eftir nokkur misvísandi svör hafi aðalstefnandi fengið þau svör að aðalstefndu hafi ekki fengið það lán sem þau hafi stefnt að og reiknað hafi verið með við kaupsamningsgerðina. Áformuðu þau í staðinn að fá lán frá Íbúðarlánasjóði að fjárhæð 18.000.000 krónur vegna kaupanna og hafi verið óskað eftir að aðalstefnandi veitti veðleyfi vegna þess. Kveðst aðalstefnandi hafa veitt slíkt veðleyfi til að liðka um fyrir efdum á kaupsamningi. Var veðleyfið með viðauka við kaupsamninginn undirritað 3. mars 2008. Á sama tíma undirritaði aðalstefnandi skjöl vegna veðflutninga af Þverholti 9 yfir á hús sitt að Litlakrika 12. Í framhaldi af þessu fékk aðalstefnandi greiðslu frá aðalstefndu 28. mars 2008 að fjárhæð 17.820.000 krónur sem gekk beint til greiðslu kaupverðs vegna Litlakrika 12. Eftirstöðvar af kaupsamningsgreiðslunni 10.180.000 krónur sem voru á gjalddaga 1. apríl 2008 voru inntar af hendi 21. apríl 2008.

Aðalstefndu lýsa því svo að í byrjun janúar 2008 hafi Gunnar Magnússon haft samband við aðalstefndu og upplýst þau um að andvirði veðskuldabréfsins að fjárhæð 8.000.000 króna hafi ekki skilað sér til Mótanda ehf. Hafi aðalstefndu þegar haft samband við Frjálsa fjárfestingarbankann og þeim þá tjáð að vegna þess að enn væru áhvílandi á Þverholti 9 þrjú veðlán í eigu BYR sparisjóðs væri ekki unnt að afgreiða lánið frá Frjálsa fjárfestingarbankanum.

Aðalstefndu halda því fram að afgreiðsla lánsins frá Frjálsa fjárfestingarbankanum hafi enn dregist þar sem 20. janúar 2008 hafi aðalstefnandi ekki enn verið búin að aflýsa veðskuldunum af hinni seldu eign. Vegna lánareglna bankans hafi fyrirhuguð lánveiting komist í uppnám í lok janúar eða í febrúar 2008. Starfsmenn Berg fasteignasölu hafi þá í samráði við aðalstefnanda og aðalstefndu kannað möguleika á því að fá lán fyrir aðalstefndu hjá Íbúðarlánasjóði í stað lánsins frá Frjálsa fjárfestingarbankanum. Úr hafi orðið að gerður hafi verið viðauki við kaupsamninginn 3. mars 2008 sem fram komi á dskj. nr. 4 þar sem fram hafi komið að hluti kaupverðsins yrði greiddur með 18.000.000 króna láni frá Íbúðarlánasjóði. Sama dag hafi verið undirritað veðskuldabréf vegna slíks láns sem fram komi á dskj. nr. 5 þar sem tilgreint hafi verið að andvirði lánsins skyldi renna inn á bankareikning hjá Mótanda ehf.

Þann 6. mars 2008 undirritaði aðalstefnandi tvær yfirlýsingar um veðsetningu og veðbandslausn vegna veðlana á 2. og 3ja veðrétti á hinni seldu eign, sbr. dskj. nr. 17 og 18. Skyldu lánin færast yfir á hina nýju eign stefnanda að Litlakrika 12. Skjölin ásamt samhljóða yfirlýsingu frá 21. desember 2007 vegna lánsins á 1. veðrétti sem og viðaukasamningur og veðskuldabréf frá Íbúðarlánasjóði var afhent til þinglýsingar 19. mars 2008. Aflýsing þeirra þriggja lána sem flytja átti

að Litlakrika 12 fór fram 25. mars 2008. Þinglýsing láns Íbúðarlánasjóðs fór fram 26. mars 2008.

Lán Íbúðarlánasjóðs var afgreitt 28. mars 2008 og andvirði þess 17.820.000 krónur greitt beint til Mótanda ehf. Miða aðalstefndu við að í fjárhæðinni hafi falist greiðsla aðalstefndu á jafnvirði 8.000.000 króna veðlánsins samkvæmt C lið kaup samnings og 9.820.000 króna af þeirri kaupsamningsgreiðslu sem aðalstefndu hafi átt að inna af hendi eigi síðar en 1. apríl 2008.

Þann 21. apríl 2008 greiddu aðalstefndu 10.180.000 krónur af kaupverðinu og dróst sú greiðsla frá 1. apríl 2008.

Þann 14. mars 2008 undirritaði aðalstefndi Óli Kárason Tran yfirlýsingu, sbr. dskj. nr. 28, þar sem fram kemur að samþykkt sé að afhending íbúðarinnar að Þverholti 9 verði 1. júní 2008 í stað 1. apríl 2008. Er ómótmælt að þetta hafi verið gert að beiðni aðalstefnanda og eiginmanns hennar. Var seinkun á íbúðinni bundin því skilyrði að lokagreiðsla að fjárhæð 1.000.000 króna, sem upphaflega átti að greiða 5. maí 2008 gegn útgáfu afsals, færi fram 1. júlí 2008 en þá yrði gefið út afsal fyrir eigninni. Aðalstefndu halda því fram að 18. mars 2008 hafi aðalstefnandi breytt dagsetningunni einhliða og án samráðs við aðalstefndu í 10. júní 2008, sbr. dskj. nr. 6.

Á dskj. nr. 10 liggur fyrir tölvupóstur frá Berg fasteignasölu dagsettur 9. júní 2008 sem aðalstefndu miða við að sé vegna boðunar til afsalsgerðar þriðjudag 10. júní 2008 kl. 15.00. Lögmaður aðalstefnanda svarar því tölvubréfi á þann veg að unnt sé að mæta til fundar 12. júní 2008. Fyrir liggur að ekkert varð af afsalsgerð þann dag eða síðar.

Við uppgjör í tengslum við afsalsgreiðslu fékk aðalstefnandi í hendi drög að uppgjörstútreikningi frá fasteignasölnunni. Í þeim drögum var ekki, nema að tak mörkuðu leyti, gert ráð fyrir að dráttarvextir myndu reiknast til aðalstefnanda vegna þess dráttar sem aðalstefnandi heldur fram að hafi orðið á greiðslum til aðalstefnanda. Leitaði aðalstefnandi endurskoðunar á því en var alfarið hafnað af hálfu aðalstefndu. Af þeim ástæðum varð ekki af útgáfu afsals eða greiðslu höfuðstóls afsalsgreiðslu. Sendi lögmaður aðalstefnanda innheimtubréf til aðalstefndu 24. júlí 2008. Var því bréfi mótmælt með bréfi lögmanns aðalstefndu 14. ágúst 2008.

Við aðalmeðferð málsins gaf aðalstefndi Óli Tran Kárason skýrslu, Pétur Pétursson löggiltur fasteignasali á Berg fasteignasölu og Gunnar Magnússon eigin maður aðalstefnanda.

III.

Aðalstefnandi kveðst byggja mál sitt á því að gerður hafi verið gildur og skuldbindandi samningur milli aðalstefnanda og aðalstefndu sem hafi verið van efndur af hálfu aðalstefndu og eigi aðalstefnandi þar af leiðandi rétt á dómi fyrir kröfum sínum í samræmi við stefnukröfur í aðalsök.

Krafa aðalstefnanda byggir á því að með kaupsamningi aðila hafi verið samið um gjalddaga hveirrar greiðslu kaupverðs með óyggjandi hætti og hafi fyrsta greiðslan sem stefnukrafan lúti að átt að eiga sér stað þegar við undirritun kaupsamnings, þ.e. með afhendingu á veðskuldabréfi að fjárhæð 8.000.000 krónur. Sé af hálfu aðalstefnanda byggt á því að þar skipti engu máli hvort greiðslan hafi átt að eiga sér stað með afhendingu reiðufjár eða skuldabréfs, þ.e. í báðum tilvikum hafi verið um peningaleg verðmæti að ræða. Ef víkja hafi átt frá einhverjum gjalddögum í samningnum hefðu aðilar þurft að semja um það sérstaklega. Það hafi hins vegar ekki verið gert. Aðalstefndu hafi þannig átt að greiða aðalstefnanda 8.000.000 krónur með veðskuldabréfi strax eftir undirritun kaupsamnings. Það hafi ekki verið gert og því eigi aðalstefnandi rétt á greiðslu dráttarvaxta af þeirri fjárhæð samkvæmt 5. gr. vaxtalaga nr. 38/2001.

Aðrir gjalddagar kaupverðs hafi verið umsamdir með skýrum hætti í samningi aðila. Hafi borið að inna þær greiðslur af hendi á réttum dögum, þ.e. 20.000.000 króna 1. apríl 2008 og 1.000.000 króna 10. júní 2008. Þar sem það hafi ekki verið gert eigi aðalstefnandi einnig rétt á dráttarvöxtum af þeim fjárhæðum svo sem í stefnukröfu í aðalsök greini. Stefnukrafa aðalstefnanda sem sé umsamin afsalsgreiðsla sé enn ógreidd af hálfu aðalstefndu að fjárhæð 1.000.000 krónur, sbr. 3. tl. A-liðar kaupsamnings.

Að því er varði fjárhæð stefnukröfu byggir aðalstefnandi á kaupsamningi aðila svo og viðauka við kaupsamninginn sem dagsettur sé 3. mars 2008 og yfirlýsingar aðila frá 14. mars 2008 um breytingu á greiðsludegi afsalsgreiðslu.

Í gagnsök byggir gagnstefnda á því að gagnstefnendur hafi ekki enn greitt hluta af kaupsamningsgreiðslum fyrir hið selda og eigi þar af leiðandi ekki rétt á útgáfu afsals. Þá byggir gagnstefnda á því að sú fjárhæð sem gagnstefnendur bjóði fram sem lokauppgjörsgreiðslu í gagnstefnu sé of lág og vegna þess geti þau ekki átt rétt á afsali gegn því að inna hana af hendi. Auk þess hafi afsalsgreiðsla gagnstefnenda verið dregin í um 9 mánuði þegar greinargerð í gagnsök sé rituð og vegna þess eigi gagnstefnendur að greiða gagnstefndu dráttarvexti af þeirri fjárhæð. Að öðru leyti eru málsástæður gagnstefndu í gagnsök á sama veg og málsástæður aðalstefnanda í aðalsök.

Aðalstefnandi og gagnstefndi vísar til meginreglna samninga- og kröfuréttar um skuldbindingargildi samninga og réttar efndir, svo og lög nr. 40/2002 um fasteignakaup og lög nr. 99/2004. Krafa um dráttarvexti er studd við ákvæði laga nr. 38/2001. Um málskostnað er vísað til XXI. kafla. laga nr. 91/1991.

IV.

Í aðalsök byggja aðalstefndu aðalkröfu sína um sýknu á því að í stefnukröfum aðalstefnanda í aðalsök felist að krafist sé dóms á hendur aðalstefndu til fullnaðargreiðslu samkvæmt kaupsamningi auk dráttarvaxta sem aðalstefnandi telji sig eiga rétt til. Hvorki sé boðið fram afsal fyrir íbúðinni né hefðbundið kostnaðaruppgjör í fasteignaviðskiptum. Af þeim sökum beri að sýkna aðalstefndu, enda eigi aðalstefnandi ekki lögvarinn rétt til þess að fá sér tildæmnda

fullnaðargreiðslu samkvæmt kaupsamningi um fasteign nema að afsalsgerð fari jafnhliða fram svo og endanlegt kostnaðaruppgjör.

Aðalstefndu haldi því fram að þau hafi ítrekað boðið fram lokagreiðslu og hefðbundið kostnaðaruppgjör gegn því að fá afhent afsal fyrir íbúðinni, en aðal stefnandi ávallt neitað afhendingu afsals vegna óréttmætrar kröfu sinnar um dráttar vexti af 8.000.000 króna skuldabréfinu. Af þessum sökum sé ekki enn kominn réttur efndatími á lokagreiðslu. Því beri að sýkna aðalstefndu af öllum kröfum aðal stefnanda.

Við kaupsamningsgerð hafi aðalstefndu afhent umsamið skuldabréf að fjár hæð 8.000.000 króna og jafnframt greitt í peningum lántökukostnað og stimpil- og þinglýsingargjöld. Bréfið hafi verið afhent til þinglýsingar strax daginn eftir undir ritun kaupsamningsins. Að þessu leyti hafi aðalstefndu uppfyllt fyllilega kaup samninginn af sinni hálfu.

Samkvæmt kaupsamningi aðila skyldi skuldabréfið að fjárhæð 8.000.000 króna tryggt með veði í hinni seldu eign. Við undirritun samningsins hafi upp reiknað verðmæti áhvílandi veðlána numið 26.182.083 krónum eða 84,45% af kaupverðinu. Hefði hinu nýja veðskuldabréfi verið þinglýst á eignina hefðu áhvílandi lán numið 34.182.083 krónum og verið þannig rúmlega 3.000.000 króna herra en sem numið hafi kaupverði. Aðalstefndu haldi því fram að aðalstefnanda hafi átt og mátt vera það ljóst að ekki yrði hægt að þinglýsa veðskuldabréfinu, sem aðalstefndu hafi afhent á kaupsamningsdegi og fá andvirði þess greitt, fyrir en aðalstefnandi sjálf væri búin að aflýsa svo miklu af áhvílandi veðlánnum samkvæmt 15. tölulið kaupsamningsins að þau lán sem eftir stæðu, auk hins nýja láns, færu ekki fram úr 70% af kaupverði eignarinnar. Með því að aflýsa láninu af 1. veðrétti færi veðhlutfallið niður í 44,34% en með því að bæta 8.000.000 króna láninu við færi veðhlutfallið upp í 70%. Aðalstefndu telji því að raunverulegur gjalddagi á andvirði hins nýja veðláns hafi aldrei getað orðið fyrir en í fyrsta lagi þann dag sem unnt hafi verið að þinglýsa hinu nýja veðskuldabréfi á íbúðina.

Aðalstefndu bendi jafnframt á að engin sérstakur gjalddagi hafi verið tilgreindur að því er hið nýja veðlán varðaði eða útborgun andvirðis þess og því beri að miða gjalddagann við það tímamark þegar í fyrsta lagi tæknilega hafi verið mögulegt að þinglýsa veðláninu á eignina. Það hafi ekki verið fyrir en 25. mars 2008 þegar hinum þrem áhvílandi lánunum á eigninni hafi verið aflýst en þá hafi verið búin að semja um annars konar greiðslufyrirkomulag.

Aðalstefndu haldi því fram að vegna aðgerðar- og sinnuleysis aðalstefnanda sjálfs með því að aflýsa ekki áhvílandi lánunum samkvæmt 15. tl. kaupsamningsins hafi aðalstefnandi í raun tafið það að andvirði 8.000.000 króna lánsins fengist útborgað. Það sé því engum öðrum um að kenna en aðalstefnanda verði litið svo á að einhver dráttur hafi orðið á útborgun lánsins.

Aðalstefndu bendi einnig á að aðalstefnanda og eiginmanni hennar hafi verið það fyllilega ljóst að bið yrði á þinglýsingu nýja veðlánsins, en þau hafi rætt málið við starfsmann fasteignasölnunnar í desember og byrjun janúar 2008, auk þess sem aðalstefnandi hafi undirritað yfirlýsingu um veðflutning á fremsta veðláninu á íbúðinni, þó svo sú yfirlýsing hafi ekki verið afhent þinglýsingarstjóra fyrir en 19. mars 2008. Þá hafi eiginmaður aðalstefnanda rætt málið við aðalstefndu í byrjun

janúar 2008. Á aðalstefnanda hafi hvílt rík skylda til þess að aflýsa svo miklu af áhvílandi lánnum að rými skapaðist fyrir nýja veðlánið, teldi aðalstefnandi það nauðsynlegt hagsmuna sinna vegna.

Aðalstefndu haldi því fram að í raun hafi aðalstefnandi afsalað sér öllum rétti til móttöku og ráðstöfunar á andvirði nýja veðlánsins með því að fallast á að Berg fasteignasölu yrði falið að sjá alfarið um að taka við andvirði og ráðstafa því óskiptu til Mótanda ehf. Með framsalinu hafi jafnframt horfið réttur aðalstefnanda til að krefja aðalstefndu um dráttarvexti yrði dráttur á afgangi og útborgun lánsins. Réttur til dráttarvaxta, ef einhver sé, hafi þannig legið hjá Mótanda ehf. Af þessum sökum beri að sýkna aðalstefndu vegna aðildarskorts.

Aðalstefndu bendi ennfremur á að aðalstefnandi hafi ekki orðið fyrir neinu tjóni vegna tafa sem kunni að hafa orðið á afgangi veðlánsins. Hafi fyrirtækið Mótandi ehf. þannig ekki krafist aðalstefnanda um greiðslu dráttarvaxta vegna sama tímabils og aðalstefnandi þannig ekki getað hafa orðið fyrir neinu fjárhagslegu tjóni.

Aðalstefnandi hafi ekki nefnt það einu orði, hvorki við undirritun samnings viðaukans 3. mars 2008, við móttöku yfirlýsingarinnar um seinkun afhendingar íbúðarinnar né í öðrum samskiptum við aðalstefndu, að aðalstefnandi hygðist krefjast greiðslu dráttarvaxta svo sem gert hafi verið. Það hafi ekki verið fyrir en í lok júní eða byrjun júlí 2008 sem sú krafa hafi fyrst komið fram. Aðalstefndu telji aðalstefnanda hafa fyrirgert öllum hugsanlegum rétti til dráttarvaxta vegna tómlætis við að hafa slíka kröfu uppi á fyrri stigum málsins.

Aðalstefndu bendi á að ekki sé í sjálfu sér ágreiningur um að greiðsludráttur hafi orðið af þeirra hálfu að því er varði greiðslu á 10.180.000 krónum sem inni hafi átt af hendi 1. apríl 2008. Sú greiðsla hafi tafist til 21. apríl 2008. Í drögum að hefðbundnu kostnaðaruppgjöri vegna lokagreiðslu og afsalsgerðar sem fram komi á dskj. nr. 8 sé gert ráð fyrir að aðalstefndu greiði aðalstefnanda dráttarvexti vegna þessa greiðsludráttar í lokauppgjöri. Aðalstefnandi hafi hins vegar neitað að ganga til afsalsgerðar og lokauppgjors við aðalstefndu. Efndatími vegna dráttarvaxtanna sé því enn ekki kominn.

Aðalstefndu hafni með öllu framsetningu stefnukröfu aðalstefnanda. Ljóst megi vera að þau skuldi aðalstefnanda engar 29.000.000 króna. Framsetning kröfunnar sé eingöngu gerð til þess að búa til óréttmætan stofn til að reikna dráttarvexti ofan á.

Verði ekki fallist á sýknukröfu aðalstefndu krefjist þau þess að stefnukröfur aðalstefnanda verði lækkaðar verulega. Byggist varakrafan meðal annars á sömu röksemdum og málsástæðum og fram komi í aðalkröfu. Allan vafa um dagsetningar og fjárhæðir beri að túlka aðalstefndu í hag og til lækkunar á hugsanlega tildæmri fjárhæð.

Aðalstefndu haldi fram gagnkröfu að fjárhæð 300.000 krónur á hendur aðalstefnanda til skuldajafnaðar við hugsanlega tildæmda fjárhæð aðalstefnanda til handa. Byggist gagnkrafan á því að aðalstefnandi hafi fengið að búa 2 mánuðum lengur í íbúðinni að Þverholti 9 en um hafi verið samið í kaupsamningi eða frá 1. apríl til júní 2008. Aðalstefndu krefjist þess að aðalstefnanda verði gert að greiða

sér 150.000 krónur í húsaleigu á mánuði fyrir þetta tímabil eða alls 300.000 krónur. Komi sú fjárhæð til skuldajafnaðar og lækkunar á hugsanlega tildæmdri fjárhæð aðalstefnanda.

Aðalstefndu mótmæli sérstaklega dráttarvaxtakröfu aðalstefnanda og bendi á í því sambandi meðal annars að margvíslegar tafir hafi orðið af hálfu aðalstefnanda í allri vinnslu málsins.

Í gagnsök byggja gagnstefnendur á því að gagnstefnda hafi skuldbundið sig til þess að virða skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi þeirra, þ. á m. með því að gefa út afsal fyrir íbúðinni 5. maí 2008 gegn lokagreiðslu að fjárhæð 1.000.000 króna. Gagnstefnendur haldi því fram að þau hafi samþykkt beiðni gagnstefndu um að afhendingu íbúðarinnar mætti seinka til 1. júní 2008 gegn því að lokagreiðsla og útgáfa afsals færi fram 1. júlí 2008. Gagnstefnda hafi hins vegar, að gagnstefnendum forspurðum og án þeirra samþykkis, ritað á eintak yfirlýsingarinnar dagsetninguna 10. júní í stað 1. júlí.

Gagnstefnendur haldi því fram að þau hafi innt sínar skyldur af hendi gagn vart gagnstefndu aðallega með greiðslu kaupverðsins, að undanskilinni lokagreiðslu, enda hafi ekki átt að inna hana af hendi nema afsal væri jafnhliða gefið út til gagnstefnanda og hefðbundið kostnaðaruppgjör færi fram.

Gagnstefnendur haldi því fram að gagnstefnda hafi á ólögmetan hátt neitað að gefa út afsal fyrir íbúðinni nema þau greiddu dráttarvexti, upphaflega að fjárhæð 800.000 krónur en síðar 655.556 krónur. Gagnstefnendur telji þá kröfu ekki eiga sér neina stoð, hvorki í samningi aðila né í atvikum málsins að öðru leyti. Krafan sé því óréttmæt og geti ekki réttlætt neitun stefndu á að gefa út afsalið og að ganga til lokauppgjörs um eignina.

Gagnstefnendur haldi því fram að gagnstefnda hafi ítrekað hundsáð fundar boð fasteignasalans þegar kalla hafi átt til fundar um afsalsgerð, uppgjör og loka greiðslu. Þetta sjáist m.a. í bréfasamskiptum fasteignasalans og lögmanns gagn stefndu, m.a. í byrjun júlí og lok ágúst 2008. Frá þeim tíma hafi gagnstefnda vanefnt samninginn gagnvart gagnstefnendum.

Gagnstefnendur bendi á að gagnstefnda hafi gengið skrefi lengra og sett dráttarvaxtakröfu sína í innheimtu hjá lögmanni sínum og síðan höfðað dómsmál gegn þeim, sem er rekið sem aðalsök í málinu. Í aðalsök sé krafist dráttarvaxta og lokagreiðslu án þess að boðið sé fram afsal fyrir íbúðinni.

Gagnstefnendur telji að afstaða gagnstefndu og neitun hennar til að ljúka frágangi kaupanna feli í sér ólögmetu hindrun á því að þau geti innt samnings skyldur af hendi sem og viðtökudrátt gagnstefndu á lokagreiðslunni.

Gagnstefnendur haldi því fram að þau hafi verið reiðubúin til þess að inna af hendi lokagreiðslu á réttum tíma og skipti þá ekki máli hvort miðað sé við 10. júní eða 1. júlí 2008 eða síðari dagsetningu. Þau hafi gert allt sem í þeirra valdi stóð til þess að koma á fundi til frágangs kaupunum en gagnstefnda hafi hundsáð öll fundarboð. Efndatími á lokagreiðslu og fullnaðaruppgjöri sé því enn ekki komið. Hann renni ekki upp fyrr en gagnstefnda bjóði um leið fram afsal fyrir íbúðinni.

Vegna þess að vanefndir gagnstefndu um útgáfu afsals skaði gagnstefnendur mjög, bæði fjárhagslega sem og á annan hátt, telji þau nauðsynlegt að knýja enn frekar á um efndir gagnstefndu að þessu leyti og sé því gerð krafa um að gagnstefnda greiði þeim 50.000 króna dagsektir frá uppkvaðningu dóms til útgáfu dags afsalsins.

Aðalstefndu og gagnstefnendur vísa til almennra reglna samningaréttar um skuldbindingargildi og efndir samninga. Þá styðja þau kröfur sínar við lög nr. 40/2002, einkum 31. gr. Um málskostnað er vísað til XXI. kafla. laga nr. 91/1991, einkum 129. og 130. gr. Krafa um kostnaðaruppgjör og dagsektir er studd við 4. mgr. 114. gr. laganna.

V.

Í aðalsök hefur aðalstefnandi uppi dómkröfu um að aðalstefndu greiði sér tiltekna fjárhæð að viðbættum dráttarvöxtum samkvæmt ákvæðum laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Samkvæmt d. lið 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 skal í stefnu greina svo glöggst sem verða má dómkröfur þar á meðal um vexti. Í dómi Hæstaréttar Íslands sem upp var kveðinn 18. mars 2008 í máli nr. 207/2007 var kveðið á um það að ef í kröfugerð í stefnu væri hvorki vísað til tiltekins lagaákvæðis eða í tiltekinn vaxtaföt að því er dráttarvaxtakröfu varðaði yrði ekki hjá því komist að vísa þeirri vaxtakröfu frá dómi án kröfu. Mál það sem hér er til meðferðar í aðalsök varðar ágreining um skyldu til greiðslu dráttarvaxta af kaupsamningsgreiðslum um fasteign og er ekki ágreiningur uppi um greiðslu á sjálfum höfuðstól kröfunnar. Þar sem niðurstaða málsins í aðalsök ræðst þannig af því með hvaða hætti slíkir vextir verða reiknaðir verður í ljósi afdráttarlausss dómfordæmis Hæstaréttar Íslands í máli nr. 207/2007 ekki hjá því komist að vísa aðalsök í málinu frá dómi.

Í gagnsök hafa gagnstefnendur uppi kröfu um skyldu gagnstefndu til útgáfu afsals fyrir íbúð að Þverholti 9 í Mosfellsbæ gegn greiðslu á 998.048 krónum til gagnstefndu, að viðlögðum dagsektum. Ágreiningur í gagnsök stendur um hvort gagnstefnendur hafi uppfyllt skyldur sínar í samræmi við kaupsamning aðila frá 22. nóvember 2007 sem leiði til þess að gagnstefndu verði gert skylt að gefa út afsal til þeirra fyrir eigninni.

Svo sem fram kemur í málavaxtalýsingu hér að framan kvað kaupsamningur aðila sem undirritaður var 22. nóvember 2007 á um greiðslu kaupverðs fyrir fasteignina að Þverholti 9. Var kaupverðið ákveðið 31.000.000 króna. Við undirritun kaupsamnings skyldu gagnstefnendur greiða með peningum 2.000.000 króna. Þá skyldu gagnstefnendur greiða 20.000.000 króna með greiðslum sem til féllu við sölu á fasteign gagnstefnenda, þó eigi síðar en 1. apríl 2008. Við undirritun afsals 5. maí 2008 skyldi greitt með peningum 1.000.000 króna. Loks skyldu gagnstefnendur gefa út veðskuldabréf með veði í hinni seldu eign að fjárhæð 8.000.000 króna. Samkvæmt ákvæði í kaupsamningi skyldi gagnstefnda aflétta veðskuldum á 1. til 3ja veðrétti samtals að fjárhæð 26.182.083 krónur svo fljótt sem verða mætti og eigi síðar en 20. janúar 2008. Tveim dögum fyrir undirritun kaupsamningsins eða 20. nóvember 2007 gáfu gagnstefnendur út

veðskuldabréf í samræmi við kaupsamninginn og var Frjálsi fjárfestingarbankinn kröfuhafi samkvæmt bréfinu. Veðskuldabréfið var samkvæmt áritun á bréfið sjálft móttakið til þinglýsingar daginn eftir undirritun kaupsamningsins. Sökum veðrýmis á hinni seldu eign reyndist ekki unnt að þinglýsa veðskuldabréfi þessu. Af þeim sökum kom aldrei til þess að veðskuldabréfið yrði notað í lögskiptum.

Skjöl málsins bera með sér að gagnstefnda hafi hlutast til um afléttingu veðbanda af hinni seldu eign og voru skjöl þar að lútandi móttækin til þinglýsingar 19. mars 2008. Stuttu áður, eða í byrjun mars 2008, var gerður viðauki við kaup samning aðila þar sem miðað var við að í stað veðskuldabréfs sem Frjálsi fjárfestingarbankinn yrði kröfuhafi að myndu gagnstefnendur óska eftir láni frá Íbúðarlánasjóði að fjárhæð 18.000.000 króna. Var slíkt veðskuldabréf gefið út 3. mars 2008, sbr. dskj. nr. 5. Í bréfinu kemur m.a. fram að ráðstöfun lánsfjárhæðar fari inn á tilgreindan reikning í eigu Mótanda ehf. Á svipuðum tíma undirrita aðilar máls þessa yfirlýsingu um að afhendingu eignarinnar seinki frá 1. apríl 2008 til 1. júlí 2008. Yfir dagsetninguna 1. júlí hefur síðan verið strikað og fært inn í staðinn 10. júní 2008. Öll framangreind skjöl eru undirrituð af aðilum málsins og Pétri Péturssyni löggiltum fasteignasala á Berg fasteignasölu. Hefur Pétur lýst því fyrir dóminum að sökum þess að veðrými hafi verið lítið á Þverholti 9 hafi alla tíð legið fyrir að flytja þyrfti veð af eigninni til að gagnstefnendur gætu þinglýst láni sínu á eignina. Veðlán á eigninni kaupendum óviðkomandi hafi því átt að fara yfir á Litlakrika 12 áður en gagnstefnendur gætu þinglýst láni sínu og hefði gagnstefnda haft frest í því sambandi til 20. janúar 2008. Tafir í frágangi vegna söluunnar hafi helgast af því að gagnstefndu hafi ekki tekist að flytja lán sín í tíma. Hafi Pétur séð að við svo búið mætti ekki una og því hafi hann haft frumkvæði að því að gagnstefnendur fengju lán frá Íbúðarlánasjóði.

Samkvæmt kaupsamningi aðila lá það fyrir að veðskuldabréfið að fjárhæð 8.000.000 króna samkvæmt C lið kaupsamnings skyldi tryggt með veði í hinni seldu eign. Jafnframt liggur fyrir að á þeim tíma er samningurinn var gerður voru áhvílandi á fasteigninni veðskuldir sem námu tæplega 85% af söluverði eignarinnar. Í því ljósi og með vísan til framburðar Péturs Péturssonar fasteignasala telur dómurinn fyrir liggja að gagnstefndu hafi mátt vera það ljóst að ekki gæti komið til þinglýsingar veðskuldabréfs samkvæmt C lið kaupsamningsins nema að undangenginni afléttingu veðlána af hálfu gagnstefndu. Af því varð hins vegar ekki fyrr en í síðari hluta mars mánaðar 2008 eða um fjórum mánuðum eftir undirritun kaupsamnings aðila og veðskuldabréfs að fjárhæð 8.000.000 króna. Með þessu brustu forsendur fyrir því að út yrði gefið veðskuldabréf til handa Frjálsa fjárfestingarbankanum, svo sem kaupsamningurinn gerði ráð fyrir. Var því ekki við gagnstefnendur að sakast þó svo efndir tækjust ekki í samræmi við kaupsamning aðila. Var því ekki um vanefnd að ræða af þeirra hálfu fram til þess tíma er samningsviðauki var gerður við kaupsamninginn um að í stað veðskuldabréfsins frá Frjálsa fjárfestingarbankanum kæmi lán frá Íbúðarlánasjóði að fjárhæð 18.000.000 króna.

Eftir að ofangreindur samningsviðauki var gerður við kaupsamninginn lá fyrir að gagnstefnendur höfðu áfram frest til 1. apríl 2008 til að inna af hendi greiðslur samkvæmt 2. tl. A hluta samningsins. Í samræmi við þetta inntu gagnstefnendur í lok mars 2008 af hendi 17.820.000 krónur til gagnstefndu á grundvelli láns Íbúðarlánasjóðs. Gagnstefnendur áttu að greiða 10.180.000 krónur fyrir 1. apríl 2008 svo að kaupsamningurinn yrði réttilega efndur. Sú greiðsla var

hins vegar ekki innt af hendi fyrr en 21. apríl 2008 eða 21 degi eftir gjalddaga. Hafa gagnstefnendur viðurkennt skyldu sína til greiðslu dráttarvaxta af þeirri fjárhæð í þann tíma.

Pétur Pétursson fasteignasali boðaði aðila þessa máls til fundar 10. júní 2008 til lokagreiðslu og útgáfu afsals. Var það í samræmi við ákvæði yfirlýsingar á dskj. nr. 6 um breyttan afhendingartíma á íbúðinni. Ber dskj. nr. 20 með sér að lögmaður gagnstefndu móttók þau skilaboð en átti ekki kost á að mæta til fundar þann dag. Hefur Pétur lýst því fyrir dóminum að tilraunir til að boða gagnstefndu til fundar hafi reynst árangurslausar eftir það þar sem gagnstefnda hafi ekki fallist á hugmyndir að uppgjöri. Er þetta í samræmi við staðhæfingar gagnstefnenda í málinu og dskj. nr. 21. Í ljósi þess sem rakið er hér að framan er það niðurstaða dómsins að gagnstefnda hafi ekki átt lögvarða kröfu til dráttarvaxta af kaupsamningsgreiðslu svo sem hún gerði kröfu um og hafi þar af leiðandi ranglega synjað viðtöku lokagreiðslu í málinu. Var því ekki um vanefnd gagnstefnenda að ræða að því leytinu til er þau synjuðu um greiðslu dráttarvaxta til gagnstefndu. Er það því niðurstaða dómsins að miðað við ákvæði kaupsamningsins hafi þau réttilega boðið fram greiðslur í samræmi við hann. Á þeim forsendum verður á dómkröfur gagnstefnenda í gagnsök fallist. Að því er fjárhæð gagnsjalds samkvæmt dómkröfu gagnstefnenda varðar samrýmist það dskj. nr. 8 í málinu, sbr. dskj. nr. 14, sem kveður á um greiðslu á lántökugjaldi sem kemur til frádráttar lokagreiðslu, en gagnstefnda hafði við kaupsamningsgreiðslu fengið í hendur fjárhæð sem nam lántökugjaldi kaupanda.

Gagnstefnendur krefjast þess að gagnstefndu verði skylt að viðlögðum 50.000 króna dagsektum frá uppkvaðningu dómsins til útgáfudags afsals, að gefa út afsal fyrir íbúðinni að Þverholti 9, Mosfellsbæ, merkt 03-02, ásamt öllu er fylgir og fylgja ber að engu undanskildu þar með talin hlutdeild í sameign og lóðarréttindum gegn greiðslu á 998.048 krónum sem renni til gagnstefndu. Er um heimild til dagsekta vísað til 4. mgr. 114. gr. laga nr. 91/1991. Gagnstefnda hefur látið undir höfuð leggjast að mæta til fundar til lokagreiðslu og útgáfu afsals í viðskiptum við gagnstefnendur þrátt fyrir ítrekaðar boðanir til funda. Að því virtu verður tekin til greina krafa gagnstefnenda um að gagnstefndu verði gert að gefa út afsal fyrir eigninni gegn greiðslu á 998.048 krónum að viðlögðum dagsektum til gagnstefnenda, sem þykja hæfilega ákveðnar 10.000 krónur.

Með vísan til þessara úrslita málsins verður gagnstefnda dæmd til að greiða gagnstefnendum 300.000 krónur í málskostnað.

Af hálfu aðalstefnanda og gagnstefndu flutti mál þetta Þorbjörg Inga Jóns dóttir hæstaréttarlögmaður en af hálfu aðalstefndu og gagnstefnenda Marteinn Máss son hæstaréttarlögmaður.

Símon Sigvaldason héraðsdómari kveður upp dóminn.

DÓMSORÐ:

Aðalsök í máli þessu er vísað frá dómi.

Gagnstefndu, Auði Gunni Gunnarsdóttur, er skylt að gefa út afsal til gagnstefnenda, Óla Kárasonar Tran og Helgu Bjarkar Pálsdóttur, fyrir íbúð að Þverholti 9, Mosfellsbæ, eign merkt 03-02, matshluti 01, fastanúmer 208-5013, ásamt öllu sem fylgir og fylgja ber að engu undanskildu þar með talin hlutdeild í sameign og lóðarréttindum, gegn greiðslu gagnstefnenda á 998.048 krónum til gagnstefndu, að viðlögðum 10.000 krónum dagsektum til gagnstefnenda.

Gagnstefnda greiði gagnstefnendum 300.000 krónur í málskostnað.

Símon Sigvaldason