

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 19. október 2015 í máli nr. E-1210/2015:

Baldvin Már Magnússon

(Valtýr Sigurðsson hrl.)

gegn

Júliönu Einarsdóttur

(Einar Páll Tamimi hdl.)

I

Mál þetta, sem var dómtekið 22. september sl., er höfðað 25. mars 2015 af Baldvini Má Magnússyni, til heimilis að Tröllaborgum 4 í Reykjavík, gegn Júliönu Einarsdóttur, Drápuhlíð 48 í Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda eru þær að stefnda verði dæmd til þess að greiða stefnanda 1.825.552 krónur auk vaxta frá 21. febrúar 2015, en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 frá 11. mars 2015 til greiðsludags, gegn útgáfu afsals „fyrir eigninni“. Stefnandi krefst jafnframt málskostnaðar að skaðlausu.

Stefndi krefst lækkunar á kröfum stefnanda í 185.552 krónur. Þá krefst hann málskostnaðar að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

II

Haustið 2014 setti stefnandi risíbúð sem hann átti að Drápuhlíð 48 í Reykjavík, sem er merkt nr. 01 0301, á sölu hjá fasteignasölnunni Bæ. Í söluyfirliti íbúðarinnar var lýsing á einstökum vistarverum, en þar sagði meðal annars að eldhúsið væri parketlagt „með nýrri innréttingu og nýjum tækjum“. Jafnframt kom þar fram að íbúðin hefði verið „öll tekin í gegn í júlí 2014“. Í söluyfirlitinu er söluverð eignarinnar tilgreint 26.900.000 krónur.

Stefnandi samþykkti kautilboð stefndu í íbúðina 18. ágúst 2014 að fjárhæð 25.500.000 krónur. Afhending eignarinnar átti að fara fram eigi síðar en 15. október 2014. Í kautilboðinu kemur fram að aðilar hafi kynnt sér söluyfirlit fasteignarinnar og að það sé hluti af kautilboðinu. Þá segir eftirfarandi í hinu samþykktu tilboði: „Verið er að endurnýja íbúðina. Seljandi afhendir eignina skv. lýsingu í söluyfirliti.“ Samkvæmt kautilboðinu átti að greiða kaupverðið þannig að

3.500.000 krónur yrðu inntar af hendi við gerð kaupsamning, 1.600.000 krónur yrðu greiddar tveimur mánuðum eftir afhendingu og að kaupandi greiddi 20.400.000 krónur með láni með veði í íbúðinni.

Sama dag og kauptilboðið var undirritað gerðu aðilar með sér sérstakt samkomulag í tveimur stafliðum sem voru svohljóðandi:

A. Að veittur verði afsláttur af kaupverði Drápuhlíðar 48 upp á 1,5 milljón króna vegna breytinga á skilalýsingu og fer það uppgjör fram við afsal eignarinnar.

B. Kaupandi tryggir seljanda góðan afslátt (stórverktaka afslátt) af byggingarefni (hjá Húsasmiðjunni hf.).

Hinn 19. september 2014 var kaupsamningur milli aðila undirritaður. Kaupverð var áfram 25.500.000 krónur. Í samningnum kemur fram að „greiðsla kaupverðs“ hafi hins vegar tekið breytingum frá samþykktu kauptilboði. Skyldi kaupverðið að hluta greitt með tveimur lánunum frá Arion banka samtals að fjárhæð 20 milljónir króna. Átti að ráðstafa andvirði þeirra inn á fjárvörslureikning fasteignasalans sem myndi greiða seljanda 10 milljónir króna við afgreiðslu lánanna, 5 milljónir þegar íbúðin væri tilbúin til innréttinga, en eftirstöðvar átti að inna af hendi við afhendingu eignarinnar. Öðrum greiðslum, samtals að fjárhæð 5.500.000 krónur, skyldi hagað þannig að kaupandi greiddi seljanda 3.900.000 krónur við gerð kaupsamningsins og 1.600.000 krónur tveimur mánuðum eftir afhendingu.

Í kaupsamningnum er sérstaklega tekið fram að seljandinn sé að endurnýja íbúðina og að hann sé skuldbundinn til þess að afhenda hana samkvæmt lýsingu í söluyfirliti. Kveðið var á um að afsal yrði gefið út samhliða lokagreiðslu og uppgjöri. Átti afhending að fara fram eigi síðar en 15. október 2014, en þá skyldi afsal gefið út.

Stefnandi gat ekki afhent íbúðina 15. október 2014 þar sem hún var þá ekki fullbúin í samræmi við lýsingu í söluyfirliti. Bauð hann stefndu að flytja í risíbúð í Engihlíð 10 þangað til íbúðin í Drápuhlíð yrði tilbúin. Stefnda muna í kjölfarið hafi flutt þangað og dvalið þar um hríð. Hún gerði þó stefnanda grein fyrir óánægju sinni með íbúðina í tölvupósti 18. október 2014. Þar kvaðst hún áforma að finna sér annað húsnæði til leigu eða fara á hótél meðan hún biði eftir því að íbúðin í Drápuhlíð yrði tilbúin. Fyrir dómi kvaðst stefnda hafa búið í Engihlíð í þrjár vikur eða einn mánuð en flutt í íbúð á Birkimel og dvalið þar í 10 daga.

Hinn 30. október 2014 gerði Katrín Theodórsdóttir héraðsdómslögmaður og móðir stefndu fasteignasölnunni grein fyrir því að stefnda væri reiðubúin til þess að rifta kaupsamningi um eignina í Drápuhlíð gegn endurgreiðslu á kaupverðinu. Með tölvuskeyti föstudaginn 31. október 2014 upplýsti stefnandi að hann hafi ákveðið að verða við þeirri beiðni. Óskaði hann jafnframt eftir því að stefnda skilaði lykklum að Engihlíð 10. Stefnda sendi stefnanda tölvupóst, sem samkvæmt gögnum málsins virðist hafa verið sendur sama dag, en aðilar halda fram að hafi borist 3. nóvember sama ár. Í póstinum kvaðst hún aldrei hafa lagt til að kaupunum yrði rift og að móðir hennar hafi ekki haft umboð til þess að leggja það til. Fór stefnda fram á að haldinn yrði fundur á mánudeginum þar sem stefnandi gæfi upp afhendingardag

eða að íbúðin yrði afhent í því ástandi sem hún væri í, en með afslætti sem næmi kostnaði við að standsetja hana.

Aðilar og lögmenn þeirra sem og starfsmenn fasteignasölunnar áttu áfram í tölvupóstsamskiptum um málið. Virðist sem stefnt hafi verið að afhendingu eignarinnar 24. nóvember 2014 en af því varð ekki. Sérstakt samkomulag var undirritað um afhendingu íbúðarinnar 28. nóvember 2014. Þar skorar stefnandi á stefnda að skoða eignina vel áður en formleg afhending ætti sér stað. Kemur þar fram að telji hún að eignin sé ekki „í umsömdu ástandi í samræmi við kaupsamning og skilalýsingu eignar“ áskilji stefnandi sér rétt til þess að bæta þegar í stað úr, svo fremi sem hann telji athugasemdir stefndu réttmætar. Síðan segir í samkomulaginu að eftir „ítarlega skoðun“ staðfesti aðilar með undirskrift sinni að eignin sé í samræmi við skilalýsingu eignarinnar og að stefnandi afhendi þá stefndu lykila. Sérstaklega var tekið fram að samkomulagið takmarkaði ekki rétt kaupanda til þess að nýta sér almenn vanefndaúrræði kæmu gallar í ljós síðar eða við aðrar vanefndir seljanda.

Eignin var afhent í samræmi við framangreint 28. nóvember 2014. Stefnandi var í samskiptum við fasteignasöluna í febrúarbyrjun 2015 í tengslum við lokauppgjör á kaupverði. Þar lýsti hann þeirri afstöðu sinni að samkomulag frá 18. ágúst 2014 hafi „ekki verið efnt af hálfu kaupanda“ og væri „þar af leiðandi ekki hluti af uppgjöri“. Þá benti hann á að kaupandi hafi tekið við eigninni og vottað að hún væri „í samræmi við skilalýsingu/kaupsamning“ og engin breyting hefði orðið þar á.

Fasteignasalan samdi því næst skjal sem ber yfirskriftina kostnaðaruppgjör. Þar kemur fram að kaupverð hafi numið 25.500.000 krónum. Kaupsamningsgreiðsla væri 3.900.000 krónur og að greitt hefði verið af andvirði lánsins samtals 19.788.600 krónur. Eftir stæði svonefnd afsalsgreiðsla er næmi 1.811.400 krónum. Að auki var við það miðað að stefndu bæri að greiða 4.972 krónur í fasteignagjöld fyrir árið 2014, 4.192 krónur í vatns- og fráveitugjald og 4.988 krónur í dráttarvexti af lántökukostnaði. Samtals var stefndu því gert að greiða 1.825.552 krónur í lokagreiðslu.

Stefnda féllst ekki á að greiða þá fjárhæð. Lögmaður stefnanda ritaði stefndu bréf 11. febrúar 2015 þar sem hún var krafín um framangreinda fjárhæð í samræmi við kostnaðaruppgjörið. Með tölvuskeyti lögmans stefndu 23. febrúar 2015 var því haldið fram að krafan færi í bága við samkomulag aðila 18. ágúst 2014 þar sem samið hefði verið um 1.500.000 króna afslátt af kaupverði. Hafi stefnda boðið fram greiðslu gegn útgáfu afsals í samræmi við samkomulag þetta og að frádregnum „lágmarkskostnaði vegna margra vikna afhendingardráttar á íbúðinni“.

III

1. Málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi kveðst byggja kröfu sína á því að stefndu beri að efna skyldur sínar um greiðslu kaupverðs íbúðarinnar að Drápuhlíð 45 í samræmi við kaupsamning aðila frá 18. september 2014. Um sundurliðun fjárhæðarinnar sem upp á vanti,

1.825.552 krónur, vísar stefnandi til kostnaðaruppgjörs fasteignasölnunnar.

Stefnandi mótmælir því að stefnda eigi rétt á afslætti í samræmi við samkomulag frá 18. ágúst 2014. Því til stuðnings vísar stefnandi til þess að samkomulag þetta hafi falist í því að umræddur afsláttur yrði veittur vegna breytinga á skilalýsingu sem hafi falist í því að ekki yrði sett ný eldhúsinnrétting eða ný tæki í eldhúsið heldur yrði notuð eldhúsinnrétting og tæki sett í staðinn. Um síðara atriðið í samkomulaginu segir í stefnu að ekki hafi reynt á þann stórverktakaafslátt sem stefnandi hafi átt að fá.

Stefnandi byggir á því að samkomulag þetta hafi aldrei orðið hluti af endanlegum samningum milli aðila. Því hafi í kaupsamningi, sem gerður hafi verið mánuði eftir samþykkt kautilboðs, ekki verið stuðst við samkomulagið, heldur alfarið vísað til þess að stefnandi myndi skila íbúðinni samkvæmt lýsingu í söluþfirliti. Það hafi stefnandi líka gert, en henni hafi verið skilað með nýrri eldhúsinnréttingu og í einu og öllu í samræmi við kaupsamning og skilalýsingu í söluþfirliti. Hafi það verið viðurkennt af hálfu stefndu meðal annars með undirritun samkomulags um afhendingu frá 28. nóvember 2014. Stefnandi tekur og fram að ekki sé ágreiningur um að kaupverð íbúðarinnar hafi verið 25.500.000 krónur, eins og í kaupsamningi greini, en þar hafi verið um að ræða 1.400.000 króna lækkun frá verði íbúðarinnar samkvæmt söluþfirliti. Í þessu ljósi telur stefnandi illskiljanlegt að stefnda fari fram á að lækka kaupverðið enn um 1.500.000 krónur vegna breyttrar skilalýsingar, enda virðist ekki ætlast til þess af stefnanda að hann fjarlægji nýju eldhúsinnréttinguna og setji gamla í staðinn með gömlum tækjum.

Stefnandi tekur fram að þrátt fyrir samþykki hans fyrir því að rifta kaupsamningi hafi atvik málsins orðið þau að ákveðið hafi verið að efna samninginn. Vísar stefnandi til þess að þessi þáttur málsins hafi engin áhrif á það hvernig íbúðin hafi verið afhent eins og gefið hafi verið í skyn af hálfu stefndu. Telur stefnandi að það eigi að vera óumdeilt að tafir á afhendingu íbúðarinnar hafi átt rætur að rekja til þess að verið var að ljúka við að setja upp innréttingar o.fl. til þess að unnt væri að afhenda íbúðina eins og söluþfirlit hafi gert ráð fyrir. Það hafi hins vegar ekkert haft með það að gera að íbúðin hafi verið sett tímabundið aftur á sölu.

Um lagarök vísar stefnandi til almennra meginreglna íslensks samninga- og kröfuréttar svo og til almennra meginreglna fjármunaréttarins meðal annars um réttar efnidir. Þá vísar stefnandi einnig til laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, einkum til 50. gr. laganna. Um dráttarvexti vísar stefnandi til 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu og um málskostnað vísar stefnandi til XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

2. Málsástæður og lagarök stefndu

Stefnda reisir kröfu sína á því að 18. ágúst 2014 hafi komist á samkomulag aðila um 1.500.000 króna afslátt af 25 milljóna króna kaupverði íbúðarinnar samkvæmt samþykktu kautilboði. Því til stuðnings vísar stefnda meðal annars til þess að í kaupsamningi aðila 19. september 2014 hafi sagt: „Greiðsla kaupverðs hefur tekið breytingum frá samþykktu kautilboði með samþykki aðila“.

Stefnda kveður stefnanda hafa deilt þeim skilningi með henni að stofnast hefði bindandi samkomulag um afslátt 18. ágúst 2014. Þannig segi í tölvupósti stefnanda til fasteignasölnunnar: „Umrætt samkomulag var ekki efnt af hálfu kaupanda og þar af leiðandi ekki hluti af uppgjöri. Kaupandi tók við eigninni og vottaði að hún væri í samræmi við skilalýsingu/kaupsamning og engin breyting orðið þar á.“

Stefnda kveðst aldrei hafa vanefnt samkomulagið frá 18. ágúst 2014. Það eina sem hún hafi átt að gera hafi verið að tryggja seljanda góðan afslátt, eða svokallaðan stórverktakafslátt, af byggingarefni í Húsasmiðjunni. Eins og fram komi í stefnu hafi aldrei reynt á þennan afslátt. Útilokað sé að telja það vanefnd af hálfu stefndu að stefnandi skyldi ekki bera sig eftir því að fá að versla í Húsasmiðjunni með umsömdum afslætti. Hafi skyldur stefndu samkvæmt samkomulaginu ekki verið aðrar.

Stefnda tekur fram að ekki hafi verið útfært nánar í samkomulaginu í hverju breytingar á skilalýsingu fælust. Stefnda staðfestir þann skilning stefnanda að breytingin hafi átt að felast í því að honum væri ekki skylt að setja upp nýja eldhúsinnréttingu heldur mætti hann sprautulakka þá sem hafi verið fyrir kysi hann að gera það. Hún kveðst ekki muna eftir því að tæki í eldhúsi hafi komið til tals í þessu sambandi. Stefnda kveður það ekki geta verið vanefnd af hennar hálfu að hún hafi tekið við íbúðinni með nýrri eldhúsinnréttingu. Þá felist ekki í því samþykki fyrir því að samkomulagið frá 18. ágúst 2014 hefði ekki fullt gildi.

Í þessu sambandi tekur stefnda fram að þó að seljandi kjósi að skila fasteign betur búinni en skilalýsing geri ráð fyrir skapi það kaupanda engar skyldur eðli málsins samkvæmt, enda hafi hann ekkert um slíka ákvörðun að segja. Heldur stefnda því raunar fram að ný eldhúsinnrétting hafi verið sett upp þar sem stefnandi hafi ákveðið að reyna að selja íbúðina öðrum í bága við rétt stefndu. Það hefði aðeins haft í för með sér viðbótarkostnað og óþægindi í för með sér fyrir stefnanda að taka hana niður og setja gömlu innréttinguna upp.

Stefnda byggir einnig á því að hún eigi rétt á afslætti af umsömdu kaupverði sem samsvari því tjóni sem hún hafi orðið fyrir vegna afhendingardráttar stefnanda. Kveðst hún hafa þurft að leigja sér íbúð um skamma hríð. Hafi hún lagt sig fram við að leigja eins ódýrt húsnæði og í boði hafi verið fyrir svona skamman tíma. Stefnda tekur fram að henni hafi ekki verið skylt að leysa húsnæðisvanda sinn með því að hagnýta sér þá íbúð sem stefnandi hafi lagt henni til eftir umsaminn afhendingardag. Sú íbúð hafi verið óhentug og haldin umtalsverðum ágöllum. Hafi það ekki verið á forræði stefnanda að ráðstafa búsetumálum stefndu fram að afhendingu hinnar keyptu íbúðar.

Stefnda kveðst hafa átt að greiða stefnanda 185.552 krónur tveimur mánuðum eftir afhendingu íbúðarinnar. Um sé að ræða þá fjárhæð sem fram komi sem samtala á afsalsuppgjöri fasteignasölnunnar að frádregnum 1.500.000 krónum, sem sé umsaminn afsláttur samkvæmt samkomulaginu frá 18. ágúst 2014, og 140.000 króna skammtímaleigukostnaði stefndu vegna afhendingardráttar stefnanda. Stefnda kveðst hafa boðið stefnanda þá greiðslu gegn útgáfu afsals en því boði hafi hann hafnað.

Stefnda kveður drátt á framangreindri greiðslu einungis stafa af því að stefnandi hafi hafnað því að taka við greiðslunni og gefa út afsal svo sem honum hafi borið að gera. Hafi henni því verið rétt að halda eftir sinni greiðslu samkvæmt almennum reglum kröfuréttar. Af þeim sökum telur stefnda að stefnandi geti ekki krafist hana um dráttarvexti af þeirri fjárhæð, enda stafi greiðsludráttur hennar af atvikum „sem varða kröfuhafa og skuldara verður ekki um kennt“, sbr. 7. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

Með vísan til sömu sjónarmiða telur stefnda eðlilegt að stefnanda verði gert að greiða stefndu málskostnað vegna reksturs málsins fyrir dómi þó að ekki sé gerð sýknukrafa í málinu.

Stefnda kveðst reista kröfur sína í málinu aðallega á almennum reglum samninga- og kröfuréttar. Þá kveðst stefnda byggja á lögum nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Málskostnaðarkröfu sína kveðst stefnda byggja á XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

IV

Í málinu gáfu aðilar skýrslu sem og Elín Viðarsdóttir fasteignasali sem jafnframt er sambúðarkona stefnanda.

Í skýrslu stefndu fyrir dómi gat hún þess að samkomulagið 18. ágúst 2014 hafi verið gert til þess að auðvelda henni að fjármagna kaupin. Hafi verið samkvæmt kaupsamningi verið hækkað frá því sem samið hafði verið um í því skyni að hún gæti fengið hærra lán, en eiginlegt kaupverð hafi átt að vera 24 milljónir króna. Á sama tíma hafi hún samþykkt að gömul eldhúsinnrétting yrði sett í eldhúsið í stað nýrrar innréttingar auk þess sem hún hafi rætt við föður sinn, sem starfi hjá Húsasmiðjunni, um að stefnandi fengi stórverktakaafslátt.

Þessi lýsing á tilefni samkomulagsins fær að nokkru leyti stoð í framburði Elínar Viðarsdóttur. Lýsti vitnið því fyrir dómi að kaupverð íbúðarinnar í Drápuhlíð hafi verið of hátt fyrir stefndu. Hafi hún, stefnda og móðir hennar eftir sem áður reynt að finna einhvern flöt á því að stefnda gæti keypt eignina. Í því skyni hafi komið upp sú hugmynd að afhenda eignina með gamalli innréttingu gegn afslætti af kaupverðinu. Stefnandi hafi ekki fallist á það nema að stefnda gæti útvegað honum stórverktakaafslátt í Húsasmiðjunni og hafi samkomulag náðst um það. Ekki hafi hins vegar verið hægt að efna samkomulagið fyrr en eftir að kaupsamningur hafði komist á og fyrstu greiðslur verið inntar af hendi. Því hafi kaupsamningurinn ekki tekið mið af samkomulaginu.

Stefnandi lýsti því yfir fyrir dómi að umrætt samkomulag frá 18. ágúst 2014 hafi verið virkt eftir að kaupsamningur hafði verið gerður 17. september sama ár. Hins vegar hafi hann aldrei fengið neina staðfestingu um að hann ætti rétt á ríflegum afslætti í Húsasmiðjunni.

Með hliðsjón af framangreindri yfirlýsingu, og með stoð í framburði stefndu og vitnisins Elínar, verður að leggja til grundvallar að kaupsamningurinn 19.

september 2014, þar sem í engu var vikið að umsömdum afslætti og kaupverði var tilgreint 25.500.000 krónur, hafi ekki haggað við skuldbindingum aðila samkvæmt samkomulaginu frá 18. ágúst 2014.

Í stefnu er einungis á því byggt af hálfu stefnanda að samkomulagið frá 18. ágúst 2014 hafi aldrei orðið hluti af endanlegum samningi aðila. Það fær ekki staðist í ljósi framangreindrar yfirlýsingar stefnanda fyrir dómi. Af lestri stefnunnar verður ekki ráðið að á því sé byggt að stefnda hafi vanefnt samkomulagið af sinni hálfu. Þar segir einungis að ekki hafi reynt á þann stórverktakaafslátt sem fjallað hafi verið um í síðari lið samkomulagsins. Af þessum sökum getur sú málsástæða ekki komið til álita nema með samþykki stefndu, að hún hafi ekki staðið við þennan þátt samkomulagsins og því sé stefnandi laus undan skuldbindingu sinni um að veita umræddan afslátt. Af hennar hálfu er því mótmælt að slík málsástæða komist að í málinu, sbr. 5. mgr. 101. gr. laga nr. 91/1991. Þá getur það ekki falið í sér vanefnd af hálfu stefndu að stefnandi hafi skilað íbúðinni í betra ástandi en samkomulag var um. Viðtaka stefnda á íbúðinni með nýrri eldhúsinnréttingu, eða yfirlýsingar hennar og lögmanns hennar eftir að kaupsamningur komst á, fela ekki í sér samþykki hennar fyrir því að skuldbindingar aðila samkvæmt umræddu samkomulagi séu fallnar niður.

Samkvæmt framansögðu skortir á að stefnandi hafi sýnt fram á, að skuldbinding hans um að veita 1.500.000 króna afslátt af kaupverði íbúðarinnar í samræmi samkomulag aðila 18. ágúst 2014, sé niður fallin. Við uppgjör aðila ber því að taka tillit til þess afsláttar sem þar var samið um.

Stefnda telur að til viðbótar þessu eigi við uppgjórið að taka tillit til skaðabótakröfu hennar að fjárhæð 140.000 krónur vegna afhendingardráttar af hálfu stefnanda. Ber að skilja kröfuna á þá leið að hún eigi að komi til skuldajafnaðar á móti greiðslukröfu stefnanda á grundvelli heimildar í 1. mgr. 28. gr. laga nr. 91/1991.

Ágreiningslaust er að afhending íbúðarinnar í Drápuhlíð dróst í tæpar sex vikur. Á þeim tíma bauð stefnandi stefndu að búa í annarri risíbúð í Engihlíð sem hún þáði um skeið. Kveður stefnda kröfu sína um skaðabætur vera til komna vegna kostnaðar við leigu á annarri íbúð, en íbúðin í Engihlíð hafi verið haldin ýmsum annmörkum að hennar mati. Skaðabótakrafa þessi er ekki studd neinum gögnum og er því vanreifuð. Kemur því ekki til álita að henni verði skuldajafnað við greiðslukröfu stefnanda.

Stefnda gerir ekki aðrar athugasemdir en þær sem að framan greinir við framlagt skjal um uppgjör í tilefni af fasteignakaupum hennar. Í ljósi þess sem hér hefur verið rakið verður á það fallist að stefnda beri að greiða stefnanda 325.552 krónur að teknu tilliti til þess afsláttar sem samið var um 18. ágúst 2014 (1.825.552 – 1.500.000).

Stefnandi krefst vaxta frá 21. febrúar 2015 auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 11. mars 2015 til greiðsludags. Vaxtakrafa frá 21. febrúar til 11. mars 2015 er vanreifuð af hálfu stefnanda, en í stefnu er hvorki vikið að hundraðshluta þessara vaxta eða gerð grein fyrir á hvaða lagagrundvelli krafan byggist. Því ber að vísa þessari kröfu frá dómi.

Stefndi mótmælir dráttarvaxtakröfu stefnanda á þeim grundvelli að henni hafi verið rétt að halda að sér höndum með greiðslu þar sem stefnandi hafi neitað að taka við því sem hún hafi boðið og gefa út afsal fyrir eigninni. Vísar hann í því sambandi til 7. gr. laga nr. 38/2001. Synjun á útgáfu afsals af hálfu seljanda, á þeim grunni að ekki séu boðnar fram réttar efndir af kaupanda, felur ekki í sér vanefnd seljanda. Í ljósi þess sem að framan greinir og með vísan til kaupsamnings aðila er ljóst að stefnda hafði ekki lögmæta ástæðu til að neita að greiða stefnanda 325.552 krónur af þeim 1.825.552 krónum sem hún var krafin um greiðslu á 11. febrúar 2015. Verður henni því gert að greiða stefnanda dráttarvexti samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af þeirri fjárhæð frá 11. mars 2015 til greiðsludags, sbr. 3. mgr. 5. gr. sömu laga.

Þó að í dómkröfum stefnanda sé ekki gerð grein fyrir því fyrir hvaða eign stefnandi eigi að gefa út afsal þá er augljóst af málatilbúnaði aðila að þar er vísað til íbúðarinnar að Drápuhlíð 48, sem er merkt 01-0301, og er við það miðað í dómsorði.

Í ljósi framangreindrar niðurstöðu og með vísan til 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 þykir rétt að stefnandi greiði stefndu hluta af málskostnaði stefndu. Þykir sá hluti hæfilega ákveðinn 200.000 krónur.

Ásmundur Helgason héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

D Ó M S O R Ð :

Stefnda, Júlíana Einarsdóttir, greiði stefnanda, Baldvini Má Magnússyni, 325.552 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af þeirri fjárhæð frá 11. mars 2015 til greiðsludags, gegn útgáfu afsals fyrir íbúðinni að Drápuhlíð 48 sem er merkt 01-0301.

Vaxtakröfu stefnanda frá 21. febrúar til 11. mars 2015 er vísað frá dómi.

Stefnandi greiði stefndu 200.000 krónur í málskostnað.

Ásmundur Helgason (sign.)