

## D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 19. nóvember 2015 í máli nr. E-1819/2015:

**Ásta Bærings Bjarnadóttir og**

**Valgeir Gunnlaugur Ísleifsson**

*(Erlendur Þór Gunnarsson hrl.)*

**gegn**

**Sævari Þór Geirssyni**

*(Haukur Guðmundsson hdl.)*

### I

Mál þetta, sem var dómtekið 9. nóvember sl., er höfðað 27. maí 2015 af Ástu Bærings Bjarnadóttur og Valgeiri Gunnlaugi Ísleifssyni, Vesturbergi 83 í Reykjavík, gegn Sævari Þór Geirssyni, Rituhólum 15 í Reykjavík.

Dómkröfur stefnenda eru þær að stefnda verði með dómi gert skylt að gera kaupsamning við stefnendur um fasteignina að Rituhólum 15, 111 Reykjavík, ásamt öllu því sem eigninni fylgir og fylgja ber, í samræmi við samning stefnenda og stefnda, samkvæmt samþykktu kauptilboði, dags. 16. mars 2015, að viðlögðum 50.000 króna dagsektum frá uppkvaðningu dóms og þar til skyldum stefnda er fullnægt. Þá krefjast stefnendur þess að viðurkenndur verði réttur stefnenda til skaðabóta úr hendi stefnda vegna þess tjóns sem stefnendur hafi orðið fyrir og muni verða fyrir vegna vanefnda stefnda á samningi aðila. Stefnendur krefjast enn fremur málskostnaðar.

Stefndi krefst sýknu af öllum dómkröfum stefnanda. Þá krefst hann málskostnaðar að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

### II

Hinn 16. mars 2015 gerðu stefnendur kauptilboð í fasteignina að Rituhólum 15 í Reykjavík sem var til sölu á fasteignasölu Valhöll. Kaupverð samkvæmt tilboðinu var 58.500.000 krónur. Gert var ráð fyrir að afhending færi fram 15. júní 2016. Stefndi undirritaði fyrir sitt leyti tilboðið sem seljandi fasteignarinnar. Heiðar Friðjónsson, löggiltur fasteignasali, var vottur að réttri dagsetningu, undirskrift og yfirlýsingu aðila um fjárræði.

Í reit á kauptilboðinu, sem ber yfirskriftina „Greiðslutilhögun, sbr. sundurl. A“ er allt kaupverðið tilgreint. Í öðrum reitum á tilboðinu, sem báru yfirskriftina „Yfirteknar skuldir, sbr. sundurl. B“, „Fasteignaveðbréf, sbr. sundurl. C“ og „Viðbótarlán sbr. sundurl. D“, koma fram 0 krónur. Í sundurliðun A, sem endurspeglar „útborgun“ kaupverðs, segir orðrétt í kauptilboðinu:

#### Lýsing

1. Með peningum við kaupsamning  
6.500.000 kr.

2. Við kaupsamning gegn skilyrtu veðleyfi, með láni frá lánastofnun  
46.800.000 kr.

3. Við afhendingu í peningum  
2.000.000 kr.

4. Með peningum við afsal 01-11-2015  
3.200.000 kr.

Á framhlið kauptilboðsins kemur fram svohljóðandi fyrirvari: „Kaupendur gera fyrirvara um lán eins og fram kemur í tilboðinu og skulu hafa 20 virka daga til að staðfesta þá lánveitingu.“

Í stöðluðum og tölusettum skilmálum, sem eru á bakhlið kauptilboðsins, segir að bindandi kaupsamningur komist á þegar skriflegt tilboð hafi verið samþykkt af móttakanda með undirskrift, enda felist í því gagnkvæm skuldbinding, annars vegar um greiðslu kaupverðs og hins vegar um afhendingu eignar, sbr. 3. tölulið skilmálanna. Í 4. tölulið segir einnig að um réttarsamband aðila og réttindi þeirra og skyldur gildi lög nr. 40/2002 um fasteignakaup nema að því leyti sem tilboðið geymi frávik um einstök atriði. Samkvæmt 16. tölulið skilmálanna kemur jafnframt fram að eignin skuli afhent á hádegi umsamins afhendingardags nema annað sé um samið. Neðan við tölusett ákvæði skilmálanna er skráð: „Aðilar gera og samþykkja tilboð þetta með fyrirvara um lánafyrirgreiðslu hjá Íbúðalánasjóði, bönkum, sparisjóðum eða öðrum lánastofnunum, sbr. C og D lið á framhlið tilboðs þessa.“

Í stefnu er því haldið fram að viku eftir undirritun kaupsamnings, eða 23. mars 2015, hafi legið fyrir að Íslandsbanki myndi lána stefnendum fyrir hluta af kaupverðinu. Kveðst stefnandi Ásta hafa þegar í stað farið með lánaskjölin úr bankanum yfir á fasteignasöluna Valhöll.

Fasteignasalinn Heiðar Friðjónsson upplýsti fyrir dómi að stefnandi Ásta hefði komið um þetta leyti með umrædd skuldabréf til sín. Hafi stefnendur í kjölfarið óskað eftir því að boðað yrði til kaupsamnings. Fasteignasalinn kvaðst hafa verið í samskiptum við seljanda eftir þetta og boðað hann ásamt kaupendum í tvö eða þrjú skipti til að undirrita kaupsamning. Gat hann þess jafnframt að við það hafi verið miðað að seljandi veitti þar jafnframt heimild til þess að veðsetja fasteignina til tryggingar á greiðslu skuldabréfanna. Að sögn fasteignasalans hafi stefndi ekki

viljað mæta til að undirrita kaupsamninginn, m.a. sökum þess að hann hafi átt eftir að flytja áhvílandi lán af fasteigninni. Stefndi mótmælir þeirri skýringu.

Hinn 7. apríl 2015 hófst verkfall félagsmanna í Stéttarfélagi lögfræðinga er starfa hjá sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu. Samkvæmt því sem fram hefur komið fyrir dómi lýsti stefndi áhyggjum sínum af því við fasteignasalann áður en verkfallið hófst að stefnendur gætu ekki greitt honum kaupverðið, sem fjármagna átti með lánveitingu, þar sem ekki væri unnt að þinglýsa veðskuldabréfunum meðan á verkfallinu stæði.

Hinn 27. apríl 2015 ritaði lögmaður stefnda stefndum og fasteignasölnunni bréf. Þar er því haldið fram að ekki hafi verið boðað til kaupsamningsfundar þar sem kaupendum væri ómögulegt að standa við tilboðið vegna fyrrgreinds verkfalls þó að þeim hafi tekist að fjármagna viðskiptin. Af þeim sökum væru allar forsendur fyrir samþykki stefnda brostnar. Við þessar aðstæður gætu kaupendur ekki haldið kaupunum upp á seljandann. Af hálfu stefnda var því þó lýst yfir að hann væri reiðubúinn til þess að veita frest til 15. maí 2015 til að stefnendur gætu staðið við kauptilboð sitt, undirritað kaupsamning og innt af hendi greiðslur samkvæmt tölulíðum eitt og tvö í kauptilboðinu. Þó var áréttað að semja þyrfti um nýjan afhendingartíma tækist stefndum að leysa úr málinu fyrir þennan tíma.

Fundur var haldinn á fasteignasölnunni Valhöll 30. apríl 2015 um þá stöðu sem komin var upp í viðskiptunum. Stefndi mun ekki hafa sótt fundinn en lögmaður hans var þar viðstaddur. Ekki náðist samkomulag um niðurstöðu á fundinum.

Þáverandi lögmaður stefnenda, Hörður Guðmundsson hdl., svaraði bréfi lögmanns stefnda 30. apríl 2015. Í því bréfi er því haldið fram að þótt kaupendum væri ómögulegt að fá lánið greitt út veiti það seljanda ekki rétt til riftunar. Áskildu stefnendur sér allan rétt til að nýta sér öll vanefndaúrræði ef stefndi myndi ekki falla frá riftuninni. Þá mótmælti lögmaðurinn því að ekki hefði verið boðað til kaupsamningsfundar. Hefðu stefnendur þvert á móti ítrekað óskað eftir því að slíkur fundur færi fram, en að stefndi hafi ekki viljað mæta á kaupsamningsfund.

Með bréfi 15. maí 2015 var af hálfu stefnda lýst yfir riftun á samkomulagi því sem komst á með samþykki kauptilboðsins 16. mars 2015. Í bréfinu er riftunin rökstudd með því að stefnendur væru ekki í aðstöðu til þess að geta staðið við kauptilboð sitt. Ekkert væri fram komið sem gæfi vísbendingu um hvenær stefnendur kynnu að verða í stakk búnir til þess að standa við tilboð sitt, enda væri verkfallið, sem kæmi í veg fyrir veðsetningu fasteignarinnar, enn þá óleyst og ekkert sem benti til þess að úr því yrði leyst í bráð. Þá væri ljóst að mjög langur afgreiðslutími biði þeirra sem vildu þinglýsa skjölum eftir að verkfallið leystist.

Lögmaður stefnenda svaraði ofangreindu bréfi með tölvuskeyti 20. maí 2015. Þar er því haldið fram að með aðgerðum og aðgerðarleysi stefnda væri hann að valda stefndum tjóni. Var þess enn fremur krafist að skrifað yrði undir kaupsamning.

Mál þetta var sem áður segir höfðað með birtingu stefnu 27. maí 2015. Með lögum nr. 31/2015, er tóku gildi 14. júní 2015, var lagt bann við frekari verkfallsaðgerðum Stéttarfélags lögfræðinga og fleiri aðildarféлага Bandalags háskólamanna.

### III

#### 1. Málsástæður og lagarök stefnenda

Stefnendur mótmæla riftun stefnda á samkomulagi aðila samkvæmt samþykktu kauptilboði. Byggja stefnendur á því að þau hafi í fyrsta lagi ekki vanefnt samning aðila á neinn hátt. Benda þau á að þau hafi í margar vikur óskað eftir því að gengið yrði til kaupsamnings. Hafi því fyrst verið hafnað af ástæðum er vörðuðu stefnda. Síðan hafi því verið hafnað sökum þess að stefndi hafi haft áhyggjur af verkfalli hjá sýslumanni.

Stefnendur benda á að frá seinni hluta mars 2015 hafi legið fyrir að stefnendur væru með fjármögnun fyrir þeim hluta kaupanna sem þau hafi átt að fjármagna með láni frá lánastofnun. Því sé ljóst að engar vanefndir hafi orðið af hálfu stefnenda og að enginn ómöguleiki hafi verið eða sé til staðar hvað þau varði. Alls enginn grundvöllur sé fyrir því að rifta kaupunum. Þá benda stefnendur á að hvergi hafi komið fram á hvaða lagagrundvelli riftunaryfirlýsingin sé reist.

Í öðru lagi benda stefnendur á að í máli þessu hafi stefndi hvorki skorað á stefnendur formlega né óformlega að ganga frá kaupsamningi í samræmi við efni samningsins en það hafi verið eðlilegt í ljósi þess að riftun sé það vanefndaúrræði sem gangi hvað lengst og sé hvað mest íþyngjandi gagnvart stefnendum. Þvert á móti hafi það verið stefndi sem hafi hafnað því að ganga til kaupsamnings.

Stefnendur halda því fram að meintur ómöguleiki sem stefndi hafi vísað til sé ekki fyrir hendi í málinu. Ekkert sé því til fyrirstöðu að aðilar riti undir samning í samræmi við kauptilboð, skili kaupsamningi inn til sýslumanns, hann verði þar skráður í dagbók embættisins og fari svo til þinglýsingarafgreiðslu. Það sé ekki stefnda í þessu máli að sjá inn í framtíðina og fullyrða hvað muni gerast á tilteknum dögum eftir að kaupsamningur verði undirritaður.

Stefnendur byggja á því að með riftunaryfirlýsingunni hafi stefndi vanefnt samninginn. Með því sé stefnendum veitt heimild til að grípa til viðeigandi vanefndaúrræða á grundvelli laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, sbr. IV. kafla laganna. Samkvæmt 31. gr. laga nr. 40/2002 geti kaupandi haldið fast við kaup og krafist efnda, sbr. 1. mgr. 31. gr. laganna. Ákvæðið sé í samræmi við meginreglu kröfu- og samningaréttar um skuldbindingargildi samninga.

Stefnendur byggja á því að þau hafi innt þær skyldur af hendi sem á þeim hafi hvílt samkvæmt þinglýstu kauptilboði aðila frá 16. mars 2015. Stefndi hafi hins vegar vanefnt samninginn með ólögmati riftun, með því að stuðla ekki að efndum, sem og með því að sinna ekki áskorun stefnenda um að efna samninginn samkvæmt orðanna hljóðan.

Stefnendur reisa kröfu um dagsektir á heimild í 4. mgr. 114. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Telja stefnendur nauðsynlegt að gera slíka kröfu til að tryggja að stefndi inni skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi af hendi. Stefnendur hafi innt af hendi allar þær skyldur sem á þeim hvíli samkvæmt

samningi aðila. Þá hafi stefnendur mikla hagsmuni af því að fá fasteignina afhenta í samræmi við samning aðila. Því sé krafa stefnanda um dagsektir að fjárhæð 50.000 krónur á dag frá uppkvaðningu dóms afar hófleg.

Kröfu stefnenda um viðurkenningu skaðabóta úr hendi stefnda kveða þau vera reista á því að þau hafi orðið fyrir og muni verða fyrir tjóni vegna vanefnda stefnda á samningi aðila frá 16. mars 2015, þ.e. með því að stuðla ekki að efndum samningsins sem og með hinni ólögsmætu riftunaryfirlýsingu. Stefnendur byggja á því að stefndi beri ábyrgð á því beina og óbeina tjóni sem vanefndir hans hafi í för með sér fyrir stefnendur sem og því fjárhagstjóni sem stefnendur kunni að verða fyrir uns fasteignin hafi verið afhent. Tjón stefnenda muni m.a. felast í kostnaði vegna tímabundins húsnæðis þar til afhending fari fram. Benda stefnendur á að engar réttmætar ástæður hafi verið færðar fram af hálfu stefnda sem undanþiggi hann hefðbundinni skaðabótaábyrgð í máli þessu.

Að sögn stefnenda sé krafa þeirra skaðabótakrafa sem byggja á 1. mgr. 35. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, en þar komi fram að kaupandi geti krafist skaðabóta vegna þess tjóns sem hann bíði vegna afhendingardráttar eða tjóns vegna saknæmrar háttsemi seljanda. Samkvæmt meginreglum á sviði kaupa- og kröfuréttar beri að gera tjónþola eins settan og samningurinn hafi verið réttilega efndur.

Stefnendur reisa kröfu um viðurkenningu á bótarétti vegna tjóns þeirra sem rekja megi til vanefnda stefnda á 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Þar sem óljóst sé hvenær fasteignin verði afhent, og því óljóst hvert heildartjón stefnenda verði vegna vanefnda stefnda, sé þeim nauðsynlegt að gera kröfu um viðurkenningu bótaréttar. Verði fallist á þessa kröfu stefnenda megi búast við því að leitast verði við að ná samkomulagi um greiðslu bóta og/eða að óskað verði eftir mati dómkvadds manns á tjóni þeirra.

Um nánari skilyrði efndabóta vísa stefnendur til almennra reglna skaðabóta- og fjármunaréttar um bætur fyrir fjártjón sem feli það í sér að stefnendur eigi kröfu til þess að verða jafnsettir fjárhagslega eins og engin vanefnd hafi orðið af hálfu stefnda.

Auk framangreinds gera stefnendur kröfu um málskostnað sem þau segja að styðjist við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

## *2. Málsástæður og lagarök stefnda*

Stefndi byggir sýknukröfu sína í fyrsta lagi á því að með samþykki hans á kauptilboði stefnenda hafi komist á bindandi samningur á milli þeirra, sem þó hafi verið háður ákveðnum fyrirvara um að stefnendum tækist að fjármagna kaupin innan 20 virkra daga. Þegar þetta tímabil hafi verið liðið hafi stefnendur ekki getað innt umsanda 46.8 milljóna króna greiðslu af hendi. Þau hafi heldur ekki getað þinglýst fasteignaskuldabréfi lánastofnunar á eignina (hvað sem öllum undirritunum stefnda leið) og ekkert raunhæft getað látið uppi um hvenær greiðslan myndi berast. Þegar stefndi hafi sent þeim riftunaryfirlýsingu sína 15. maí hafi sama staða verið uppi. Stefndi telur óumdeilt að ekki hafi verið unnt að þinglýsa

veðskuldabréfum Íslandsbanka á eignina vegna verkfalls lögfræðinga. Að sama skapi sé óumdeilt að Íslandsbanki hafi ekki verið tilbúinn að fjármagna kaupin. Telur stefndi útilokað að túlka fyrirvarann um kaupin, sem gerður hafi verið af hálfu beggja aðila, með þeim hætti að skilyrði hans um fjármögnun hafi við þessar aðstæður verið uppfyllt.

Stefndi byggir sýknukröfu sína í öðru lagi á því að jafnvel þótt fyrirvarinn í samningi aðila yrði túlkaður svo þröngt að skilyrði hans væru talin uppfyllt hafi forsendur stefnda fyrir samþykki tilboðsins algjörlega brostið. Það hafi verið augljós ákvörðunarástæða hans fyrir sölunni að hann myndi í raun og veru fá greitt fyrir húsið og að þær greiðslur bærust á tilsettum tíma. Þegar riftunaryfirlýsing hans hafi verið send, tveimur mánuðum eftir samþykki tilboðsins, hafi á hinn bóginn ekkert verið í hendi um hvenær kaupendur gætu greitt meginhluta kaupverðsins. Telur stefndi útilokað að fallast á þá afstöðu stefnenda að hvað sem hafi liðið getuleysi þeirra til að greiða, hafi stefnda borið að efna samninginn. Telur stefndi að þar sem tveir mánuðir hafi verið liðnir frá samþykki tilboðsins, og ekkert hafi legið fyrir um að stefnendur gætu staðið við tilboð sitt innan nokkurra tímamarka, hafi honum verið rétt að rifta samningnum.

Stefndi tekur fram að vangeta stefnenda til að greiða umrædda greiðslu hefði sett hann í alveg óþolandi aðstöðu ef honum hefði þrátt fyrir hana verið talið skylt að standa við sínar samningsskyldur. Hann hefði þá þurft að hefjast handa við að rýma húsið og afhenda það 15. júní án þess að vera í færum til að kaupa sér aðra eign. Bendir stefndi á í þessu sambandi að við höfðun máls þessa hafi umrætt verkfall verið enn þá óleyst og stefnendum því enn jafn ómögulegt að greiða umsamið kaupverð eða upplýsa um hvenær það yrði fært.

Stefndi vísar til þess að seljandi hafi lögfestan rétt til þess að rifta kaupum um fasteign ef kaupandi greiðir ekki kaupverð á réttum tíma samkvæmt ákvæðum laga um fasteignakaup. Þegar það hafi legið fyrir, tveimur mánuðum eftir að samningar tókust, að kaupendur hafi ekki enn verið í aðstöðu til að undirrita kaupsamning og fá afgreitt veðlán til að gera upp kaupverðið hafi vanefnd þeirra verið orðin veruleg. Stefndi byggir á því að vegna umrædds verkfalls og ákvæðis 1. mgr. 50. gr. laga nr. 40/2002 hafi hann ekki getað krafist þess af stefnendum að þau inntu af hendi greiðslur samkvæmt tilboði sínu. Hann hafi því ekki átt önnur raunhæf úrræði en að rifta.

Stefndi telur að stefnendur geri rangt í því að stilla því upp sem aðalatriði málsins hvort sérstakur skriflegur kaupsamningur yrði gerður í framhaldi af samþykki hans á tilboði stefnenda. Bindandi samningur hafi komst á með samþykki tilboðsins. Sá samningur hafi verið háður öllum reglum samningaréttar, m.a. um fyrirvara og ógildingarástæður.

Jafnvel þótt aðilar hefðu undirritað kaupsamning um að stefnendur ættu að greiða stefnda 46,8 milljónir af láni, sem óumdeilt var að þau fengju ekki afgreitt, hefði það engu breytt fyrir niðurstöðu málsins. Stefndi hefði allt að einu getað fengið þeim samningi rift vegna vanhalda kaupenda. Þó sé hætt við að stefnendur myndu þá byggja sérstaklega á því að stefndi hefði þannig skuldbundið sig enn frekar, þrátt fyrir vitneskju sína um verkfallið og getuleysi stefnenda til réttra efnda vegna þess. Stefndi hafi hins vegar kosið að koma fram af fyllsta heiðarleika í garð stefnenda með því að greina þeim frá því að hann myndi ekki ganga lengra við

kaupin eða afhenda fasteignina við þær aðstæður að ekki yrði greitt.

Í stefnu sé þess hins vegar freistað að stilla aðstöðu stefnda svo upp að hann hafi átt að skrifa undir kaupsamning. Óumdeilt getuleysi stefnenda til að inna greiðslur réttilega af hendi skipti engu máli þar sem á það hafi aldrei reynt. Þessu hafnar stefndi alfarið.

Stefndi vekur athygli á því að á framlögðum dómsskjölum sé ítrekað vísað til þess að stefnendum sé „ómögulegt að standa við tilboðið“, þeim sé „fyrirmunað að inna greiðslur af hendi og hafa ekkert í hendi um hvenær þeir verði færir um það“, þeir séu „ekki í þeirri stöðu að geta staðið við kauptilboð sitt“. Veðsetning eignarinnar sé „óframkvæmanleg“ og ekkert sé „fram komið sem veitir neina vísbendingu um hvenær kaupendur kynnu að verða í stakk búnir til að standa við tilboð sitt“. Þrátt fyrir þetta hafi því aldrei verið haldið fram af stefnendum að þeir gætu staðið við kauptilboð sitt, hvorki í bréfum lögmanna stefnenda né í stefnu. Í bréfi lögmanna stefnenda 30. apríl 2015 sé berum orðum gengist við því að stefnendum sé ómögulegt að greiða, en byggt á því sjónarmiði „að ómöguleiki sá sem er fyrir hendi veiti seljanda ekki riftunarástæðu“. Þetta hafi verið afstaða stefnenda þegar riftunaryfirlýsing stefnda hafi verið send. Í bréfi nýs lögmanna stefnenda 20. maí og í stefnu kveði hins vegar við nýjan tón því að þar sé byggt á þeim skilningi á aðstöðunni að viðurkennt og óumdeilt getuleysi stefnenda til að greiða hafi í engu hróflað við skyldu seljanda til að gera kaupsamning og fara með hann til þinglýsingar. Með því að það hafi ekki verið gert, skipti óumdeilt getuleysi stefnenda engu máli því þar sé aðeins um „getgátur seljanda“ að ræða. Telur stefndi þessa uppsetningu á lögskiptum aðila fráleita.

Krafa stefnda um málskostnað byggir á því að hann telur að stefnendur eigi alla sök í málinu. Krafan byggir á því sjónarmiði að sá sem tapar máli skuli bera af því kostnað. Stefndi kveðst hafa freistað þess að ljúka því óvissuástandi sem hafi skapast í framhaldi af samþykki kauptilboðsins án kostnaðar fyrir báða aðila, en stefnendur hafi þess í stað krafist þess að samningur um eignayfirlýsingu og afhendingu fasteignar yrði efndur án þess að umsamið gagngjald væri þá greitt. Stefndi kveður kröfu um virðisaukaskatt styðjast við lög nr. 50/1988 um virðisaukaskatt, en stefndi sé ekki virðisaukaskattsskyldur og sé því nauðsyn á að fá dæmt álag úr hendi gagnaðila sem þeirri fjárhæð nemur.

#### IV

Með samþykki sínu við kauptilboði stefnenda 16. mars 2015 í fasteignina að Rituhólum 15 í Reykjavík skuldbatt stefndi sig til að afhenda fasteignina gegn greiðslu stefnenda á kaupverðinu í samræmi við tilboðið, sbr. 7. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup og ákvæði í stöðluðum skilmálum kauptilboðsins. Samkvæmt framangreindu komst á samningur milli aðila um kaup á umræddri fasteign. Skyldi kaupverðið meðal annars greitt við „kaupsamning gegn skilyrtu veðleyfi, með láni frá lánastofnun“ að fjárhæð 48.800.000 krónur, eins og rakið hefur verið.

Skilja má þennan lið í sundurliðun á kaupverðinu á tvo vegu. Annars vegar má leggja þá merkingu í hann að seljandi eigi að fá framangreinda fjárhæð greidda úr hendi stefnenda þegar sérstakur kaupsamningur milli aðila hefur verið undirritaður.

Þarf stefndi þá áður að veita skilyrt leyfi til veðsetningar fasteignarinnar svo að stefnendum sé unnt að fá lánsféð í hendur. Hins vegar má skilja ákvæðið á þann veg að við undirritun sérstaks kaupsamnings veiti stefndi jafnframt skilyrt veðleyfi svo unnt sé að þinglýsa veðskuldabréfum á hina seldu fasteign. Stefnendur fái þá lánsféð í hendur að þinglýsingu lokinni og greiða því næst stefnda fjármunina. Fasteignasalinn Heiðar Friðjónsson, sem samdi kauptilboðið, fullyrti fyrir dómi að fara hafi átt síðari leiðina.

Í tilboðinu var fyrirvari af hálfu stefnenda um að þau hefðu 20 virka daga til að „staðfesta þá lánveitingu“ sem að framan greinir. Með skýrslu fyrrgreinds Heiðars Friðjónssonar eru færðar viðhlítandi sönnur á fullyrðingu stefnenda um að lánsloforð bankastofnunar og útgefin skuldabréf að framangreindri fjárhæð hafi legið fyrir vel innan þeirra tímamarka, eða um viku til tíu daga eftir undirritun kauptilboðsins. Með því var aflað þeirrar staðfestingar sem fyrirvarinn kvað á um. Miðað við orðalag hans verður fyrirvarinn ekki túlkaður á þann veg að stefnendur hafi átt að vera reiðubúnir að inna af hendi 48.800.000 krónur innan 20 virkra daga frá því að samningur komst á, eins og stefndi byggir á. Ber því að hafna málsástæðu hans um að á það hafi skort að fyrirvarinn í samningi aðila hafi verið uppfylltur.

Í greinargerð stefnda er ekki á því byggt að láðst hafi tilkynna honum í tæka tíð að stefnendum hafi tekist að uppfylla fyrirvarann. Með vísan til 5. mgr. 101. gr. laga nr. 91/1991 kemur sú málsástæða því ekki til álita en samþykki stefnenda fyrir því liggur ekki fyrir. Dómur Hæstaréttar Íslands frá 5. febrúar 2009 í málinu nr. 224/2008 hefur því ekki þýðingu við úrlausn málsins.

Á hvorn veginn sem lýsing kauptilboðsins á greiðslu kaupverðsins verður skilin varð stefndi að ljá atbeina sinn til efnda á samningi aðila með því að veita stefnendum skilyrt veðleyfi svo að þeim væri unnt að fá lánsfé í hendur til að greiða stefnda mestan hluta kaupverðsins. Mátti öllum aðilum vera ljóst að útgreiðsla bankans á lánsfénu var háð þinglýsingu sýslumanns á skuldabréfunum. Eins og mál þetta liggur fyrir verður að ganga út frá því að stefnendur hafi, vel fyrir boðað verkfall lögfræðinga hjá embætti sýslumannsins í Reykjavík, sem hófst 7. apríl 2015, fullnægt öllum þeim skyldum sem á þeim hvíldu samkvæmt samningi aðila svo að stefnda væri unnt að veita veðleyfið.

Stefndi kveðst hafa verið erlendis fram til mánaðarmóta mars/apríl 2015 og því ekki getað mætt til kaupsamningsfundar hjá fasteignasalanum fyrr en í upphafi aprílmánaðar. Eftir að hann kom til landsins virðist hann hafa talið að engar líkur væru á því að unnt væri að þinglýsa veðskuldabréfum ásamt veðleyfi á fasteignina í tæka tíð áður verkfallið hæfist. Því hafi alger óvissa ríkt um það hvenær hann gæti fengið kaupverðið greitt. Af þessari ástæðu kveðst stefndi hafa hafnað því að mæta til kaupsamningsfundar og að lokum lýsti hann yfir riftun samningsins 15. maí 2015, en þá hafði verkfallið varað í rúmar sex vikur.

Af hálfu stefnenda hefur ekki verið dregið í efa að ólíklegt hafi verið að takast mætti að ljúka við að þinglýsa skuldabréfunum á þeim stutta tíma er leið frá því að stefndi kom til landsins þangað til verkfallið hæfist. Engin ákvæði voru í samningi aðila um áhrif þess ef atriði á borð við verkföll hindruðu efndir af hálfu samningsaðila. Við þessar aðstæður reyndi á skyldu aðila til að sýna gagnaðila sínum tillitssemi við samningsefndir. Á þeim grunni og í ljósi beinna skuldbindinga

samkvæmt samningi aðila urðu þeir að taka tillit til hagsmuna gagnaðila síns þannig að hvor um sig gæti efnt samningsskyldur sínar.

Í skýrslu fasteignasalans Heiðars lýsti hann því að við fasteignakaup væri almennt undirritaður sérstakur kaupsamningur milli aðila um það leyti þegar frestur kaupenda til að afla staðfestingar á fjármögnun kaupanna liði undir lok. Hann gat þess jafnframt að við það væri miðað að seljandi veitti á sama tíma leyfi til veðsetningar fasteignarinnar til tryggingar á greiðslu af lánum kaupenda.

Ekki er í samningi aðila kveðið á um að þeim beri að undirrita sérstakan kaupsamning af þessu tagi fyrir ákveðinn tíma. Þar er heldur ekki mælt fyrir um það hvenær stefndi eigi að veita stefnendum leyfi til veðsetningar á fasteigninni til að fjármagna kaupin. Ekki var því í raun umsamið milli aðila hvenær stefnendum bæri að inna af hendi tvær fyrstu greiðslur kaupverðsins. Þó verður að ætla að það hafi átt að gerast áður en fasteignin yrði afhent og þriðja greiðslan færi fram. Í samningnum segir að afhenda skuli fasteignina 16. júní 2015 nema að um annað verði samið. Í ljósi framangreindra sjónarmiða um gagnkvæma tillitssemi samningsaðila og að teknu tilliti til tafa á þinglýsingu veðskjala vegna verkfalls, og þar með greiðslu meginhluta kaupverðsins, telur dómurinn að hvorugum aðila hafi verið stætt á því að knýja fram eða bera fyrir sig að afhenda bæri fasteignina 16. júní 2015.

Í þessu ljósi er með engu móti unnt að fallast á það með stefnda að mánuði fyrr, eða 15. maí 2015, hafi legið fyrir vanefnd af hálfu stefnenda á samningi aðila eða að hún hafi þá verið fyrirsjáanleg þannig að það hafi veitt stefnda rétt til að rifta kaupunum, sbr. 51. og 57. gr. laga nr. 40/2002. Ekki verður heldur á það fallist að forsendur stefnda fyrir sölu fasteignarinnar geti á þeim tíma hafa verið brostnar þannig að hann yrði laus undan meginsamningsskyldum sínum um afhendingu fasteignarinnar gegn greiðslu umsamins kaupverðs.

Með vísan til þess sem að framan greinir um efni samningsins og gagnkvæmrar tillitsskyldu samningsaðila urðu kaupendur og seljandi að hlíta því að greiðslur á kaupverði færu fram einhverju síðar en venjulegt er í fasteignaviðskiptum og að afhendingu fasteignarinnar seinkaði að nokkru marki frá því sem gert var ráð fyrir í kauptilboði. Gagnkvæmar efnaskyldur frestuðust því um sinn meðan á verkfallinu stóð að því gefnu að það drægist ekki úr hófi fram yfir umsaminn afhendingardag að efna samninginn. Eins og rakið hefur verið lauk verkfalli lögfræðinga hjá sýslumannsembættinu 15. júní 2015. Það hindrar því ekki lengur að aðilum sé unnt að efna kaupsamninginn í samræmi við samningsskyldur sínar.

Stefnendur gera kröfu um að stefnda verði gert að gera kaupsamning við stefnendur í samræmi við samning aðila samkvæmt samþykktu kauptilboði 16. mars 2015 að viðlögðum dagsektum. Eins og áður segir telur stefndi sig vera lausan undan öllum skyldum sínum samkvæmt samningi aðila frá 16. mars 2015 þar sem honum hafi verið rift 15. maí 2015. Framangreindar dómkröfur stefnenda eru til þess fallnar að knýja fram staðfestingu á því að stefnda beri að fylgja þeim samningi þrátt fyrir yfirlýsingu hans um riftun. Þær eru einnig í samræmi við venjubundna framkvæmd við fasteignakaup þar sem við það er miðað að samningsaðilar geri sérstakan kaupsamning áður en kemur að því að efna samningsskyldur aðila, þó að í sumum tilvikum feli hann aðeins í sér áréttingu á þeim skyldum samkvæmt samþykktu kauptilboði. Ekki er því tekið undir með

stefnda að það breyti engu um réttarágreining aðila þó að fallist verði á kröfur stefnenda.

Í ljósi alls þess sem hér hefur verið rakið ber að fallast á kröfu stefnenda um að stefnda verði gert skylt að gera kaupsamning við stefndur um téða fasteign í samræmi við framangreindan samning aðila frá 16. mars 2015. Í málinu gera stefndur kröfu um að stefnda verði gert að greiða 50.000 krónur í dagsektir frá uppkvaðningu dómsins uns stefndi hefur leyst af hendi skyldu sína um gerð kaupsamnings um fasteignina. Krafan er reist á heimild í 4. mgr. 114. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Við aðalmeðferð málsins andmælti stefndi kröfu stefnanda um dagsektir. Dómurinn telur að fjárhæð hennar sé hæfilega ákveðin 50.000 krónur eins og farið er fram á. Að teknu tilliti til almennrar meðalhófsreglu skulu þær þó ekki falla á fyrr en að liðnum 15 dögum frá uppkvaðningu dóms þessa, enda hafi stefndi þá ekki orðið við fyrrgreindri skyldu.

Stefndur krefjast einnig viðurkenningar á rétti þeirra til skaðabóta úr hendi stefnda vegna þess tjóns sem þeir hafi orðið fyrir og muni verða fyrir vegna vanefnda stefnda á samningi aðila. Samkvæmt 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 getur sóknaraðili leitað viðurkenningardóms um kröfur um tilvist eða efni réttinda eða réttarsambands enda hafi hann lögvarða hagsmuni af því að skorið verði úr um slíka kröfu. Áskilnaður ákvæðisins um lögvarða hagsmuni hefur verið skýrður á þá leið að sá sem krefst viðurkenningar á skaðabótaskyldu verði að leiða nægar líkur að því að hann hafi orðið fyrir tjóni og gera grein fyrir því í hverju tjón hans felist og hver tengsl þess séu við ætlað skaðaverk. Í máli þessu nýtur ekki við neinna gagna um ætlað tjón stefnenda. Stefndur hafa því ekki fært fyrir því viðhlítandi rök að þau hafi lögvarða hagsmuni af því að fá skorið úr um rétt þeirra til skaðabóta. Samkvæmt því verður að vísa þeirri kröfu sjálfkrafa frá dómi.

Að teknu tilliti til niðurstöðu málsins og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála verður stefnda gert að greiða stefndum málskostnað sem í ljósi eðlis þess ágreinings sem til umfjöllunar er þykir hæfilega ákveðinn 1.000.000 krónur.

Ásmundur Helgason héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

## **D Ó M S O R Ð:**

Stefnda, Sævari Þór Geirssyni, er skylt að gera kaupsamning við stefndur, Ástu Bærings Bjarnadóttur og Valgeir Gunnlaug Ísleifsson, um fasteignina að Rituhólum 15 í Reykjavík, ásamt öllu því sem eigninni fylgir og fylgja ber, í samræmi við samning stefnenda og stefnda samkvæmt samþykktu kauptilboði, dags. 16. mars 2015, að viðlögðum dagsektum að fjárhæð 50.000 krónur til stefnenda, sem falli á að liðnum 15 dögum frá uppsögu dóms þessa hafi stefndi ekki orðið við framangreindri skyldu.

Kröfu stefnenda um viðurkenningu á rétti þeirra til skaðabóta úr hendi stefnda er vísað frá dómi.

Stefndi greiði stefndum 1.000.000 króna í málskostnað.

Ásmundur Helgason