

Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 4. maí 2020

Mál nr. E-3987/2019:

A

(Ólafur Valur Guðjónsson lögmaður)

gegn

B

(Guðbjörg Benjamínsdóttir lögmaður)

D Ó M U R :

1. Mál þetta var höfðað 5. september 2019. Stefndi höfðaði gagnsök 3. október 2019. Stefnandi og gagnstefndi er A, [...]. Stefndi og gagnstefnandi er B, [...]. Aðalmeðferð málsins fór fram 28. apríl 2020 og var málið dómtekið að henni lokinni.
2. Stefnandi krefst þess að stefndi verði dæmdur til að greiða sér 25.650.000 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 5.000.000 króna frá 20. apríl 2018 til 22. maí 2018, af 7.000.000 króna frá þeim degi til 29. maí 2018, af 21.500.000 krónum frá þeim degi til 6. júlí 2018, af 21.650.000 krónum frá þeim degi til 8. ágúst 2018, af 21.950.000 krónum frá þeim degi til 23. ágúst 2018, af 22.050.000 krónum frá þeim degi til 17. september 2018, af 22.250.000 krónum frá þeim degi til 11. október 2018, af 22.450.000 krónum frá þeim degi til 1. nóvember 2018, af 22.650.000 krónum frá þeim degi til 23. nóvember 2018 en af 25.650.000 krónum frá þeim degi til greiðsludags Einnig krefst stefnandi þess að staðfest verði kyrrsetningargerð sem fram fór 26. júní 2019 á lögheimili stefnda að B1, en þar voru kyrrsettar kröfur stefnda, alls að fjárhæð 20.500.000 krónur á hendur D samkvæmt kaupsamningi dagsettum 21. maí 2019, til tryggingar fullnustu krafna stefnanda samkvæmt kyrrsetningarbeiðni, dagsettri 21. júní 2019, allt að teknu tilliti til endurupptöku og breytingar kyrrsetningargerðarinnar þann 16. júlí 2019 og 6. mars 2020. Þá krefst stefnandi 2.172.635 króna í málskostnað úr hendi stefnda. Í gagnsök krefst gagnstefndi aðallega sýknu af öllum kröfum gagnstefnanda en til vara að dómkröfur gagnstefnanda verði lækkaðar verulega. Stefndi krefst aðallega sýknu af öllum kröfum stefnanda en til vara að dómkröfur stefnanda verði lækkaðar verulega. Í báðum tilvikum krefst hann þess að kröfu stefnanda um staðfestingu kyrrsetningargerðar verði hafnað. Dómkröfur gagnstefnanda í gagnsök eru þær að gagnstefndi verði dæmdur til að greiða gagnstefnanda 46.101.168 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af 40.100.000 krónum frá 15. janúar 2019 til 15. febrúar 2019,

en af 46.101.168 krónum frá þeim degi til greiðsludags. Jafnframt krefst gagnstefnandi viðurkenningar á rétti sínum til að skuldajafna 24.500.000 krónum af kröfunni við jafnháan hluta kröfu gagnstefnda um endurgreiðslu kaupverðs, samanber stefnukröfu í aðalsök. Þá er gerð krafa um að stefnandi verði dæmdur til að greiða stefnda 1.678.250 krónur í málskostnað auk endurgreiðslu kostnaðar vegna þingfestingar gagnsakar 113.000 krónur. Gagnstefndi krafðist í öndverðu frávísunar gagnsakar en þeirri kröfu var synjað með úrskurði héraðsdóms 7. apríl 2020.

3. Mál þetta er sprottið af fasteignaviðskiptum með þrjár íbúðir að B1 í Reykjavík. Íbúðirnar höfðu tvö fastanúmer: [...] og [...]. Um var að ræða 163,6 fm. íbúð á fyrstu hæð hússins að fasteignamati 68.750.000 krónur, íbúð á annarri hæð með sama fastanúmeri og inni í sama fasteignamati og loks 70,6 fm. íbúð á þriðju hæð að fasteignamati 38.250.000 krónur. Stefndi samþykkti kautilboð E. í eignirnar 2. febrúar 2018. Kaupverð samkvæmt umræddu kautilboði var 125.000.000 króna. Greiða skyldi 80% af kaupverði við undirritun kaupsamnings og 20% við útgáfu afsals. Afhending átti að fara fram 1. apríl 2018 og afsal 1. júní 2018. Dráttur varð á að gengið væri til kaupsamningsgerðar. Tilboðsgjafi og stefndi sömdu um að sá fyrrnefndi greiddi inn á kaupverðið og gengu frá þremur skriflegum samningum þess efnis. Aðilar eru sammála um að alls greiddi tilboðsgjafi að minnsta kosti 24.500.000 krónur inná kaupverðið en stefnandi telur raunar að fjárhæðin hafi verið 25.650.000 krónur. Mikil samskipti voru á milli aðila á meðan á tilraunum til að fjármagna kaupin stóð. Samtöl í síma, sms sendingar og tölvupóstsamskipti. Í þessum samskiptum setti fyrirsvarsmáður stefnanda ítrekað fram fullyrðingar sem voru til þess fallnar að styrkja trú stefnda á því að stefnandi myndi fullnusta viðskiptin. Með framsali 23. nóvember 2018 tók stefnandi við öllum réttindum og skyldum E samkvæmt kautilboðinu þar á meðal rétti vegna nefndra innborgana. Með bréfi lögmanns stefnda til stefnanda 15. febrúar 2019 lýsti stefndi því svo yfir að umrætt kautilboð eða samkomulag um kaupin væri niður fallið. Hann áskildi sér jafnframt allan rétt til að krefjast skaðabóta vegna dráttar á frágangi kaupanna og þess fjárhagstjóns sem hann hafi orðið fyrir vegna þessa með skuldajöfnuði við áðurnefndar innborganir á kaupsamning upp á 24.500.000 krónur. Í kjölfar yfirlýsingar um riftun auglýsti stefndi fasteignirnar aftur til sölu og kaupsamningur um eignirnar komst á milli stefnda og D 21. maí 2019. Með kyrrsetningarbeiðni til sýslumannsins á höfuðborgar-svæðinu 21. júní 2019 krafðist stefnandi þess að kyrrsettar yrðu tilgreindar greiðslur samkvæmt stefnda og D, til tryggingar og fullnustu krafna stefnanda á hendur stefnda. Umræddar greiðslur áttu að berast 27. júní 2019. 6.000.000 króna og 26. júlí 2019, 14.500.000 krónur á reikning fasteignasölu F. Þann 26. júní 2019 fór kyrrsetningargerð fram á lögheimili stefnda. Sýslumaður taldi skilyrðum 5. gr. laga nr. 31/1990 fullnægt og kyrrsetningargerðin fór fram samkvæmt kröfum stefnanda. Gerðinni

var lokið sem árangurlausri að hluta með því að andlag kyrrsetningar dygði ekki til tryggingar kröfu stefnanda. Kyrrsetningargerðin var endurupptekin að kröfu gerðarþola 16. júlí 2019 og árangurslaus kyrrsetning að hluta felld niður en í staðinn kyrrsettur eignarhluti gerðarþola í G fyrir 7.216.005 krónum. Kyrrsetningargerðin var endurupptekin öðru sinni að kröfu gerðarþola 6. mars 2020 og eignarhluti gerðarþola í G leystur undan kyrrsetningu en þess í stað lagðar fram 7.216.005 krónur á reikning sýslumanns. Stefnandi lýsir því að hann höfði mál þetta annars vegar til að fá dóm fyrir skyldu stefnda til að endurgreiða stefnanda innborganir vegna kauptilboðsins frá 2. febrúar 2018. Hins vegar sé málið höfðað sem staðfestingarmál vegna kyrrsetningargerðarinnar 26. júní 2019 sem endurupptekin var 16. júlí 2019 og 6. mars 2020. Stefndi gagnstefnir í málinu til að fá dóm á hendur stefnanda um skyldu hans til að greiða bætur vegna þess tjóns sem hann telur að vanefndir stefnanda hafi valdið sér og til að fá staðfestan rétt sinn til að skuldajafna við þær innágreiðslur sem stefnandi greiddi á móti þeirri kröfu.

Málsástæður stefnanda/gagnstefnda

4. Stefnandi vísar til þess að í hinu samþykktu kauptilboði frá 2. febrúar 2018 hafi verið skýr fyrirsvari stefnanda sem kaupanda (þá framseljandans E) um fjármögnun eða samþykki lánastofnunar og greiðslugetu kaupanda. Þá hafi þar einnig verið að finna fyrirvara stefnda um móttöku lánsloforðs til kaupanda frá lánastofnun innan 30 daga frá samþykki kauptilboðs og tekin af tvímæli um rétt seljanda til að falla frá kaupum með einhliða yfirlýsingu ef ekki yrði af afhendingu lánsloforðs. Ekki sé um deilt með aðilum að dráttur hafi orðið á því að ganga frá kaupunum enda hafi fjármögnun þeirra gengið illa. Þó hafi stefnandi greitt samtals 25.650.000 krónur til stefnda inn á kaupverðið með sérstöku samkomulagi sem gert hafi verið milli aðila í nokkur skipti. Fyrst hafi verið gert skriflegt samkomulag um innágreiðslu vegna tafa á fjármögnun 20. apríl 2018 er stefnandi greiddi 5.000.000 króna sem innborgun á kaupsamning. Aftur hafi verið gert skriflegt samkomulag um innágreiðslu 29. maí 2018 er stefnandi greiddi 14.500.000 krónur sem innborgun á kaupsamning. Loks hafi verið gert skriflegt samkomulag um innágreiðslu 23. nóvember 2018 er stefnandi greiddi enn 3.000.000 króna sem innborgun á kaupsamning. Á þeim degi telur stefnandi að greiðslur sem tilboðsgjafi hafði greitt inn á kaupsamning aðila hafi numið alls 25.650.000 krónum. Vísar stefnandi til þess að ekki sé ágreiningur um að samanlögð fjárhæð kaupsamningsgreiðslna sé að lágmarki 24.500.000 krónur.
5. Stefnandi telur að staðan í viðskiptum aðila þann 23. nóvember 2018 hafi verið sú að verulegur hluti kaupverðs hafi verið greiddur en engar efndir farið fram af hálfu stefnda. Aðilar hafi verið ásáttir um að halda fast við kaupin. Þeir hafi samið að nýju um gjalddaga

eftirstöðva og afhendingu eignarinnar þann 15. janúar 2019 að því gefnu að fyrirvari stefnanda um fjármögnun gengi eftir. Stefnandi lítur svo á að með þessu hafi ekki verið samið um viðbótarfrest stefnanda heldur um nýjan gjalddaga og afhendingardag. Þá hafi ekki er þarna var komið sögu verið fram komnir neinir fyrirvarar um beitingu vanefndaúrræða af hálfu stefnda. Þvert á móti beri samkomulagið frá 23. nóvember 2018 með sér að ágreiningur aðila hafi verið sættur. Það hafi svo verið ákvörðun stefnda að rifta kaupunum með sérstakri yfirlýsingu 15. febrúar 2019 en þrátt fyrir það hafi greiðslum ekki verið skilað heldur haldið eftir og gerður áskilnaður um skaðabætur og skuldajöfnuð á móti greiðslum stefnanda. Stefndi hafi því haldið eftir greiðslum sem nemi verulegum hluta kaupverðs og neitað að skila greiðslum en ekki gert grein fyrir því í hverju meint tjón hans fælist eða á hvaða grundvelli hann haldi eftir svo verulegum hluta kaupverðs. Stefnandi hafnar því að stefndi hafi orðið fyrir tjóni vegna viðskipta við sig. Stefndi hafi síðar selt eignirnar sem hann hafi áður ætlað að selja stefnanda á 84,9 milljónir sem sé rúmlega 40.000.000 króna lægra verð en samið var um á sínum tíma milli stefnanda og stefnda. Skýrist sá verðmunur ekki af breytingum á markaðsverði eigna enda hafi fasteignaverð hækkað frá 2. febrúar 2018 og fram í maí 2019. Stefnandi telur að þennan verðmun kaupsamninga stefnda megi helst skýra af því að fjárhagsstaða eða fjárhagskröggur stefnda hafi ráðið þar mestu. Stefnandi telur sig eiga skýran rétt til endurgreiðslu innborgana úr hendi stefnda. Byggi það á meginreglu fjármunaréttar um skil á greiðslum við riftun, sbr. einkum meginreglu 2. mgr. 33. gr. laga nr. 40/2002 um skil á greiðslum í kjölfar riftunar, sbr. 5. mgr. 51. gr. sömu laga. Stefnandi vísar til sjónarmiða um gagnkvæmni greiðslna í fasteignakaupum sem skipti miklu um val á vanefndaúrræðum og hve langt sé unnt að ganga við beitingu þeirra. Hann telur að skylda stefnda til að skila greiðslum byggist meðal annars á nefndum gagnkvæmnisjónarmiðum.

6. Stefnandi telur að riftun stefnda hafi verið ólögmat. Engri vanefnd hafi verið til að dreifa. Stefnandi hafi samkvæmt samkomulagi aðila frá 23. nóvember 2018 verið laus undan kaupsamningi þegar fyrirvari um fjármögnun gekk ekki eftir þann 15. janúar 2019. Þá verði í öllu falli ekki talið að vanefnd sé veruleg miðað við þær efndir sem fram höfðu farið af hálfu stefnanda, í ljósi samkomulagsins frá 23. nóvember 2018 og atvika málsins að öðru leyti. Þannig sé í mesta lagi eins mánaðar greiðsludráttur fram kominn frá því að efndir samkvæmt samkomulaginu frá 23. nóvember 2018 skyldu fara fram er riftunaryfirlýsing stefnda var gefin 15. febrúar 2019. Þá telur stefnandi að þó fallist væri á að vanefnd hafi yfir höfuð verið fyrir hendi séu kröfur stefnda úr öllu hófi miðað við eins mánaðar greiðsludrátt stefnanda og þær efndir sem þegar höfðu farið fram af hálfu stefnanda og atvik máls að öðru leyti. Stefndi hafi ekki sýnt fram á að fasteignirnar hafi rýrnað í verðmæti um tugi milljóna á nokkra mánaða tímabili frá því að samningi er rift þar til hann selur eignirnar í apríl 2019. Þá vísar stefnandi til þess að hafi stefnda yfir höfuð legið

svo á að selja eignirnar og þá að því gefnu að hann hafi orðið fyrir tjóni sem rekja megi til vanefnda stefnanda séu ráðstafanir hans ekki í samræmi við 60. gr. fasteignakaupalaga um skyldu sammingsaðila til að takmarka tjón. Stefnandi telur að standi upp á stefnda að byggja kröfur sínar á viðhlítandi bótagrundvelli, sanna tjón og umfang þess. Ekkert af þessu hafi stefnda tekist og því sé öllum kröfufliðum stefnanda hafnað og skuldajafnaðar-yfirlýsingu mótmælt.

7. Stefnandi telur að krafa stefnda um mismun á kaupverði samkvæmt kauptilboði aðila frá 2. febrúar 2018 og söluverði fasteignanna samkvæmt kaupsamningi stefnda við D 21. maí 2019 sé ótæk þar sem stefndi hafi sjálfur kosið að rifta kaupum milli aðila og selja eignirnar að nýju og að sú ráðstöfun sé stefnanda/gagnstefnda algerlega óviðkomandi. Eignirnar hafi verið seldar frjálstri sölu og stefnda í sjálfsvald sett hvort hann samþykkti tilboð í þær. Það hafi hann gert á eigin áhættu en ekki stefnanda. Þá sé ekki sannað af hálfu stefnda að fasteignirnar hafi rýrnað í verði um 40.100.000 krónur á því skamma tímabili sem hér skipti máli. Þá sé fjárskortur stefnda á þessu tímabili stefnanda óviðkomandi og ekki á hans ábyrgð auk þess sem ekkert liggi fyrir um meintan fjárskort stefnda í gögnum málsins. Engir fyrirvarar hafi verið um það gerðir af hálfu stefnda að hann stæði sjálfur í fasteignakaupum. Þau viðskipti séu á ábyrgð stefnda og grundvallist á hans eigin ákvörðunum. Stefnandi beri enga ábyrgð á ráðstöfunum stefnda að þessu leyti.
8. Með vísan til sömu sjónarmiða telur stefnandi að hafna beri öðrum liðum kröfu stefnda í gagnsök. Þannig sé krafa um bætur vegna vaxta af yfirdrætti að fjárhæð 26.000.000 króna sem gagnstefnandi kveðist hafa neyðst til að taka til að standa straum af kaupum á G vegna greiðsludráttar gagnstefnda fráleit þar sem fjármögnun gagnstefnanda á umræddri fasteign sé gagnstefnda með öllu óviðkomandi og verði gagnstefnandi sjálfur að bera hallan af því að hafa kosið svo óhagstæða fjármögnunarleið. Hið sama eigi við um greiðslu á vöxtum vegna dráttar á greiðslum samkvæmt kaupsamningi um G enda beri stefnandi ekki ábyrgð á vanefndum stefnda gagnvart seljanda fasteignarinnar að G. Stefnandi hafnar kröfu stefnda um endurgreiðslu fasteignagjalda sem gagnstefnandi greiddi af B1 frá 1. apríl 2018 til 21. maí 2019 og greiðslur vegna hita og rafmagns sem gagnstefnandi greiddi af B1 fyrir sama tímabil. Stefnandi vísar til þess að samkvæmt 13. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002 ábyrgist seljandi kostnað af fasteign fram að afhendingu. Sé fasteign ekki afhent á réttum tíma, af ástæðum sem kaupanda er um að kenna, ábyrgist kaupandi kostnað af eigninni frá þeim tíma. Í þessu máli hafi afhending fasteignar hins vegar aldrei farið fram. Þá sé krafa stefnda um bætur vegna afborgana gagnstefnanda á áhvílandi lánnum á B1 frá 1. apríl 2018 til 21. maí 2019 með öllu órökstuddur og hafnað af hálfu stefnanda með vísan í fyrri umfjöllun. Þannig komi fram í

kauptilboði aðila að skuldbindingar sem á eignunum hvíla séu kaupanda óviðkomandi. Ekki hafi verið um samið að stefnandi tæki yfir áhvílandi lán.

9. Stefnandi byggir á því að stefndi hafi aldrei tilkynnt um að hann hygðist krefjast skaðabóta vegna tafa á því að ganga frá endanlegum kaupsamningi. Engir fyrirvarar um slíkt hafi verið gerðir af hálfu stefnda við gerð samkomulaga vegna innborgana inn á kaupsamning aðila. Um kaupin hafi gilt lög um fasteignakaup nr. 40/2002 og byggir stefnandi á því að stefndi hafi glatað rétti til skaðabóta, hafi hann yfir höfuð átt rétt til slíks, enda hafi hann ekki tilkynnt gagnstefnda um að hann hygðist krefjast skaðabóta, sbr. 2. mgr. 55. gr. laganna. Stefnandi vísar varðandi kröfu sína um staðfestingu kyrrsetningargerða til þess að sýnt hafi verið fram á að þær hafi verið nauðsynlegar til að tryggja kröfu stefnanda. Þá sé sýnt að skilyrði 5. gr. og VI. kafla laga nr. 31/1990 hafi verið uppfyllt.

Málsástæður stefnda/gagnstefnanda

10. Stefndi mótmælir dómkröfum, málsástæðum og lagarökum stefnanda og telur að engin þeirra eigi að leiða til þess að dómkröfur félagsins verði teknar til greina. Stefndi telur að greiðslur stefnanda til hans inn á kaupverð eignanna að B1 nemi ekki 25.650.000 krónur heldur 24.500.000 krónur líkt og fram komi í samkomulagi aðila um framsal frá 23. nóvember 2018. Í stefnu og framlögðum gögnum af hálfu stefnanda sé ranglega á því byggt að sjö greiðslur á tímabilinu 6. júlí til 1. nóvember 2018, samtals 1.150.000 krónur séu vegna fasteignakaupanna. Hið rétta sé að umræddar greiðslur hafi verið leigugreiðslur sem E og eftir atvikum annað félag í eigu fyrirsvarsmanns stefnanda, H, hafi greitt fyrir I fram til janúar 2019, en I þessi hafi leigt eina af íbúðum stefnda að B1. Eftir janúar 2019 hafi I svo sjálfur greitt leigu. Af gögnum málsins sjáist glögg að oft sé rætt um leigugreiðslur en stefndi hafi ítrekað þurft að ganga eftir þeim greiðslum líkt og greiðslum inn á kaupverð fasteignanna. Þar sem hluti kröfu stefnanda, 1.150.000 krónur, sé að rekja til greiðslna samkvæmt leigusamningi verði að draga þann hluta frá stefnu-fjárhæð.

11. Stefndi byggir á því að hann hafi orðið fyrir umfangsmiklu tjóni vegna vanefnda stefnanda sem felist fyrst og fremst í miklum drætti á frágangi fasteignakaupanna og alvarlegum greiðsludrætti, en stefndi hafi orðið fyrir tjóni þar sem hann hafi neyðst til að selja eignirnar á lækkuðu verði eftir að fyrri samningi var rift í samræmi við ákvæði kauptilboðs við stefnanda í kjölfar ítrekaðra áskorana. Í ljósi þessa eigi stefndi skaðabótakröfu á hendur stefnanda og krefjist þess að sú krafa komi til skuldajafnaðar við dómkröfur stefnanda. Vísar stefndi til 2. mgr. 33. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup sem mæli fyrir um rétt sammingsaðila við riftun, sem á réttmætar kröfur um skaðabætur eða vexti til að halda eftir greiðslu frá gagnaðila hafi hann ekki aðrar fullnægjandi tryggingar. Af

Þessum sökum sé þess jafnframt krafist að hafnað verði kröfu stefnanda um staðfestingu kyrrsetningar þar sem áskilnaði kyrrsetningarlaga nr. 31/1990 sé ekki fullnægt. Stefnandi eigi ekki lögvarða kröfu á hendur stefnda líkt og áskilið sé í 5. gr. laga nr. 31/1990 auk þess sem ekki sé sennilegt í skilningi ákvæðisins að hætta sé á að stefnandi glati ætluðum fjárhagslegum réttindum sínum eða að fullnusta þeirra verði örðugri verði kyrrsetning ekki staðfest. Vísar stefndi á bug fullyrðingum stefnanda um stefndi fari huldu höfði eða að ástæða sé til að ætla að stefndi muni stinga undan þeim fjármunum sem stefnandi hafði greitt inn á kaupsamninginn. Verði fallist á niðurfellingu kyrrsetningar vegna sýknu af kröfum stefnanda er gerð krafa um bætur vegna miska og fjártjóns stefnda að álitum með vísan til 42. gr. laga nr. 31/1990.

12. Stefnandi hafnar fullyrðingum stefnanda um að hann hafi ekki gert grein fyrir því í hverju tjón hans felist og að hann hafi haldið eftir verulegum hluta kaupverðs án þess að afhending hafi farið fram. Stefnandi vísar til þess að bindandi kautilboð við E fól í sér að félagið skyldi greiða 125.000.000 krónur fyrir fasteignirnar en félagið hafði einungis greitt um 19% kaupverðs eða 24.500.000 krónur. Stefnandi vísar til þess að fyrirsvarsmáður stefnanda, J, tengist miklum fjölda félaga, eigi eignarhlut í 32 félögum, sitji sem stjórnarmaður í 20 félögum og hafi með höndum framkvæmdastjórn í 27 félögum. Sem slíkum hafi honum mátt vera kunnugt hvaða skuldbinding fólst í hinu samþykktu kautilboði við stefnda um eignirnar að B1. Líta verði til stöðu samningsaðila, en stefndi sé einstaklingur sem hafi samið við félag sem rekið sé af aðila sem hafi stundað umfangsmikil fasteignaviðskipti og atvinnurekstur. Stefnandi telur að gálaust hafi verið af stefnanda að ganga til skuldbindandi samninga við hann sem ekki hafi verið unnt að standa við. Þá sé ljóst að með hinum fyrirvaralausum greiðslum stefnanda til stefnda inn á kaupverð eignanna hafi skuldbindingargildi samningsins verið áréttað af hálfu stefnanda.

13. Stefnandi telur tjón sitt sem kröfur hans í gagnsök byggjast á einkum felast í því að hafa þurft að selja fasteignirnar á mun lægra verði en samkvæmt samningnum við stefnanda, og nemi tjón hans því mismun á kaupverði samkvæmt samningi aðila og endanlegu söluverði eignanna. Ennfremur hafi stefndi vegna greiðsludráttar stefnanda þurft að taka yfirdrátt að fjárhæð 26.000.000 króna með tilheyrandi vaxtakostnaði, en fyrirsvarsmanni stefnanda hafi frá upphafi verið kunnugt um fasteignaskuldbindingar stefnda vegna kaupa hans á G og það tjón sem stefndi varð fyrir vegna greiðsludráttar stefnanda. Þannig hafi stefndi þurft að greiða seljanda eignarinnar að G vexti vegna dráttar á greiðslum samkvæmt kaupsamningi og standa straum af rekstri fasteignanna að A eftir umsaminn afhendingardag samkvæmt kautilboði og fram til afhendingardags til hins nýja kaupanda 21. maí 2019 og sé sá kostnaður hluti af dómkröfu stefnda í gagnsök. Kröfu sína sundurliðar stefndi svo að mismunur á kaupverði nemi 40.100.000 krónum. Vextir

af yfirdrætti (vegna 26.000.000 króna yfirdráttar) sé 2.076.637 krónur. Vextir vegna dráttar á greiðslum samkvæmt kaupsamningi um G 170.000 krónur. Fasteignagjöld sem stefndi greiddi af B1 frá í apríl 2018 og fram í maí 2019 156.382 krónur. Greiðslur vegna hita og rafmagns sem stefndi greiddi af B1 á sama tímabili 397.422 krónur og afborganir stefnda af áhvílandi lánum á B1 á sama tímabili 3.200.727 krónur eða samtals 46.101.168 krónur sem er krafa stefnda eða gagnstefnanda í gagnsök. Stefndi telur að skýr orsakatengsl séu milli tjóns síns og vanefnda stefnanda á samningi aðila. Að mati stefnda er augljóst að stefnandi beri ábyrgð á vanefndunum á grundvelli sakar og að stefndi hafi orðið fyrir miklu tjóni við það að samningur aðila hafi ekki verið efndur samkvæmt efni sínu. Stefndi telur að samkvæmt reglum um skaðabætur innan samninga ber skuldari almennt bótaábyrgð á vanefndum sem verði vegna fjárskorts og tjóni sem kröfuhafi verði sannanlega fyrir vegna þess. Byggir stefndi á því að stefnanda og fyrirsvarsmönnum félagsins geti ekki hafa dulist að athafnaleysi félagsins og greiðsludráttur leiddi til tjóns fyrir stefnda. Stefndi telur að stefnanda hafi ekki tekist að sanna að hann beri ekki ábyrgð á greiðsludrætti gagnvart stefnda.

Niðurstæða

14. Samningssamband aðila sem deilt er um uppgjör á í máli þessu byggir á samþykktu kaup-tilboði frá 2. febrúar 2018 þar sem aðili sem stefnandi leiðir rétt sinn frá gerði kauptilboð í eignir stefnda að B1. Með samþykki kauptilboðsins komst á samningur milli E sem kaupanda og stefnda sem seljanda og um þau kaup giltu ákvæði laganna um fasteignakaup nr. 40/2002. Fyrir liggur að kauptilboðið var gert með fyrirvara um fjármögnun eða samþykki lánastofnunar og um greiðslugetu kaupanda. Þá er einnig ljóst að í kauptilboðinu var fyrirvari í þágu stefnda um skyldu kaupanda til að afhenda lánsloforð til kaupanda frá lánastofnun innan 30 daga frá samþykki kauptilboðsins og skýrt kveðið á um rétt seljanda eða stefnda til að falla frá kaupunum með einhliða yfirlýsingu ef ekki yrði af afhendingu slíks lánsloforðs. Ljóst er að verulegur dráttur varð á því að ganga frá kaupunum og virðist skýringin hafa verið sú að fjármögnun þeirra hafi reynst örðug. Þrátt fyrir dráttinn neytti stefndi ekki réttar síns til að falla frá kaupunum með einhliða yfirlýsingu. Þvert á móti virðist sameiginlegur vilji aðila hafa staðið til þess að af kaupunum gæti orðið. Alltént er ljóst að í að minnsta kosti þrjú skipti, fyrst 20. apríl 2018, svo 29. maí 2018 og loks 23. nóvember 2018 gerðu þeir með sér skriflegt samkomulag um innágreiðslur vegna tafa á fjármögnun og á grundvelli þeirra samninga greiddi stefnandi samtals 24.500.000 krónur til stefnda inn á kaupverðið.
15. Í síðasta samningnum þann 23. nóvember 2018 var staðfest samkomulag aðila um að framselja réttindi og skyldur upphaflegs tilboðsgjafa til stefnanda í máli þessu. Um þetta er ekki ágreiningur með aðilum. Þá er í samkomulaginu tekin sérstök afstaða til þeirra

tafa sem þá þegar höfðu orðið á frágangi viðskiptanna næstum í heilt ár. Segir í samkomulaginu; „Frágangur á fjármögnun framsalsgjafa hefur tafist úr hófi, en framsalsgjafi og seljandi eru hafa (sic) orðið ásáttir um að hefðbundnir tímafrestir í fasteigna- viðskiptum eigi ekki við þessi viðskipti og hafa einsett sér að klára viðskiptin þrátt fyrir tafir á fjármögnun.“ Síðar í texta samkomulagsins kemur fram að „að boðað skuli til formlegs kaupsamnings og afhendingar hins selda þann 15. janúar 2019 og viðskiptin kláruð þá endanlega í samræmi við ákvæði kauptilboðsins, enda hafi framsalshafi lokið fjármögnun viðskiptanna fyrir þann tíma.“ Af samkomulagi þessu verður ráðið að þrátt fyrir sameiginlegan ásetning aðila um að ljúka viðskiptunum hafi enn verið uppi fyrirvari um að kaupandanum myndi takast að fjármagna viðskiptin. Ljóst er að aðilar sömdu með þessu um nýjan gjalddaga eftirstöðva og nýjan afhendingardag. Þetta var þeim fullheimilt. Um leið verður að líta svo á að stefndi hafi fallið frá rétti til að beita fyrir sig vanefndum vegna fyrri tíma með gerð samkomulags þessa.

16. Eins og að framan er rakið fór það svo að ekki varð af frágangi kaupsamnings aðila þann 15. janúar 2019 þar sem fjármögnun verkefnisins var þá enn ólokið. Við þessar aðstæður afréð stefndi að rifta kaupunum með sérstakri yfirlýsingu 15. febrúar 2019 og gera áskilnað um skaðabætur og skuldajöfnuð á móti greiðslum stefnanda. Dómurinn lítur svo á að í ljósi forsögunnar og þrátt fyrir samkomulagið frá 23. nóvember þá hafi stefnda verið heimilt að rifta kaupum við þessar aðstæður. Þá telur dómurinn að teljast verði líklegt að stefndi hafi orðið fyrir fjárhagslegu tjóni af viðskiptum sínum við stefnanda í skilningi reglna fasteignakaupalaga og sem að öðrum skilyrðum fullnægðum væri hugsanlegt að hann gæti krafist stefnanda um bætur útaf. Hins vegar telur dómurinn að hvað sem þessu líður þá leiði af reglum fasteignakaupalaga, um rétt þess sem mátt hefur þola vanefndir, til að krefja sammingsaðila sinn um skaðabætur, sem svara til þess fjárhagslega tjóns sem hann hefur orðið fyrir, að bótakrefjandi verði að leggja viðhlítandi grundvöll að mati á því, hvert sé umfang tjónsins. Á þetta skortir mjög í ljósi þess hvernig stefndi hefur kosið að haga málatilbúnaði sínum. Þannig getur dómurinn ekki fallist á kröfu stefnda um bætur sem nemi muninum á tilboðsfjárhæð stefnanda og endanlegu söluverði eignanna án frekari sönnunar um að endanlegt söluverð hafi verið í samræmi við marksvirði fasteignanna. Í þessu sambandi verður og að líta til þeirrar reglu fasteignakaupalaga að krafa bótakrefjanda getur aðeins átt við um tjón sem sá er ábyrgð ber gat með sanngirni séð fyrir sem sennilegar afleiðingar vanefnda.

17. Þannig gat stefndi ekki eftir að hann hafði tekið ákvörðun um að rifta kaupum gagnvart stefnanda 15. febrúar 2019 og þrátt fyrir að hafa gert áskilnað um skaðabætur og skuldajöfnuð á móti greiðslum stefnanda, gengið útfrá því að geta heimt bætur úr hendi stefnanda fyrir mismun söluverðs án tillits til þess við hvaða verði hann seldi eignir sínar. Sá

mikli munur sem var á tilboðsfjárhæð stefnanda og endanlegu söluverði eignanna hefur ekki verið skýrður með viðhlítandi hætti og taka verður undir með stefnanda að bersýnilegt er að hann verður trauðla samræmdur breytingum á markaðsverði eigna miðað við þróun fasteignaverðs frá í febrúar 2018 og fram í maí 2019.

18. Samkvæmt reglu 33. gr. fasteignakaupalaga falla brott skyldur sammingsaðila til efnda við riftun kaupsammings og á þá hvor sammingsaðila um sig rétt á að fá til baka þá greiðslu sem hann hefur innt af hendi. Dómurinn fellst ekki á að stefndi hafi sýnt fram á tjón sem hann með réttu getur krafist stefnanda um að bæta sér og haldið eftir fyrir af greiðslum þeim sem stefnandi hafði innt af hendi til stefnda. Þetta á einnig við aðrar kröfur stefnda í gagnsök en þá sem lýtur að verðmun í kauptilboði og endanlegu söluverði. Þær kröfur eru með þeim hætti tengdar við fjármögnun viðskipta gagnstefnanda við þriðja mann sem gagnstefndi getur ekki verið ábyrgur fyrir eða við yfirfærslu kostnaðar sem fara á fram við afhendingu fasteignar, sem aldrei varð af, að ekki eru efni til að fallast á þær kröfur. Verður því niðurstaðan sú að fallist verður á kröfur stefnanda að teknu tilliti til þess sem dómurinn telur sannað að hann hafi greitt inná kaupsamning aðila eins og í dómsorði greinir. Töluleg framsetning eða fjárhæð einstakra kröfuliða er að mestu óumdeild með aðilum. Þó greinir aðila á um hver sé rétt fjárhæð innborgana stefnanda vegna greiðslna inn á kaupsamning til stefnda. Stefnandi telur fjárhæð þeirra nema 25.650.000 krónum og byggir kröfugerð sína á því en stefndi telur fjárhæð greiðslnanna 1.150.000 krónum lægri eða 24.500.000 krónur og að mismunurinn hafi verið greiðslur í þágu þriðja manns vegna leigu. Dómurinn telur með vísan til samkomulags aðila frá 23. nóvember 2018 og með stoð í því sem fram kemur í gögnum málsins að rétt fjárhæð innborgana stefnanda vegna greiðslna inn á kaupsamning til stefnda sé 24.500.000 krónur og byggir á því í niðurstöðu sinni. Þá verður samkvæmt þessu staðfest kyrrsetningargerð stefnanda frá 26. júní 2019 einsog nánar greinir í dómsorði. Um upphafsdag vaxta af kröfu stefnanda þykir rétt í ljósi framangreindra forsendna, samkomulags aðila um breyttar efndir og samkvæmt meginsjónarmiðum og þó einkum 7. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 að miða við riftunardaginn 15. febrúar 2019, þannig að krafa stefnanda beri vexti að liðnum mánuði frá þeim degi. Eftir þessum málsúrslitum verður stefndi að gjalda stefnanda málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn eins og í dómsorði greinir. Af hálfu stefnanda flutti málið Ólafur Valur Guðjónsson lögmaður en af hálfu stefnda flutti málið Guðbjörg Benjamínsdóttir lögmaður. Ástráður Haraldsson héraðsdómari dæmdi málið.

Dómsorð

Gagnstefndi, A er sýkn af kröfum gagnstefnanda, B. Stefndi, B, greiði stefnanda, A, 24.500.000 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti

og verðtryggingu frá 15. mars 2019 til greiðsludags. Staðfest er kyrrsetningargerð sem fram fór 26. júní 2019 þar sem kyrrsettar voru kröfur stefnda, alls að fjárhæð 20.500.000 krónur á hendur D, samkvæmt kaupsamningi 21. maí 2019, til tryggingar fullnustu krafna stefnanda að teknu tilliti til endurupptöku og breytinga á kyrrsetningargerðinni 16. júlí 2019 og 6. mars 2020. Stefndi greiði stefnanda 2.000.000 króna í málskostnað.

Ástráður Haraldsson