

# Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 23. desember 2024

Mál nr. E-3340/2023:

**BF17 ehf.**

(Skúli Sveinsson lögmaður)

**gegn**

**Óskari Sigurðssyni og Guðmundi Sigurðssyni**

(Fjölnir Ólafsson lögmaður)

## Dómur

*Málsmeðferð og dómkröfur aðila*

- Mál þetta, sem dómtekið var 5. nóvember 2024, var höfðað með stefnu birtri 19. maí 2023, af BF17 ehf., [...], Reykjavík, gegn Óskari Sigurðssyni, [...], [...], og Guðmundi Sigurðssyni, [...], [...].
- Stefnandi krefst þess að staðfest verði riftun á kaupsamningi aðila, dags. 15. júlí 2022, ásamt öllu sem eigninni fylgir og fylgja ber, sbr. yfirlýsingu um riftun, dags. 19. apríl 2023, auk málskostnaðar að skaðlausu. Stefndu krefjast sýknu af öllum kröfum stefnanda. Jafnframt krefjast stefndu aðallega málskostnaðar að skaðlausu, en til vara að málskostnaður verði felldur niður.
- Stefndu höfðuðu gagnsök með birtingu gagnstefnu 21. júní 2023, á hendur stefnanda. Málið var flutt um frávísunarkröfu gagnstefnda (stefnanda) 5. janúar 2024. Boðað var til þinghalds 19. janúar 2024, þar sem útivist varð af hálfu stefndu, þrátt fyrir að þáverandi lögmaður þeirra hefði staðfest móttöku boðunar með tölvubréfi, dags. 16. janúar 2024. Í þinghaldinu 19. janúar sl. var kveðinn upp úrskurður þar sem gagnsök var vísað frá dómi.
- Af hálfu dómsins var þáverandi lögmanni stefndu sent erindi þar sem honum var gefinn kostur á að sýna fram á lögmati forfallanna. Í svari lögmannsins kom fram að hann hefði verið á fundi og ekki náð að boða forföll í tæka tíð fyrir þinghaldið. Þar sem ekki var um lögmat forföll að ræða, sbr. a–f-liði 1. mgr. 97. gr., sbr. 2. mgr., laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, varð ekki hjá því komist að fara með málið í þann farveg sem kveðið er á um í 96. gr. laga nr. 91/1991. Var því lögmaður stefnanda boðaður til þinghalds 26. janúar 2024 og honum gefinn kostur á að skila skriflegri sókn í málinu,

sbr. 3. mgr. tilvitnaðrar lagagreinar. Skriflegri sókn stefnanda var skilað í því þinghaldi og var málið þá dómtekið.

5. Dómur í málinu var kveðinn upp 21. febrúar 2024, þar sem fallist var á riftunarkröfu stefnanda og stefndu dæmdir til greiðslu málskostnaðar. Endurupptökubeiðni stefndu barst Héraðsdómi Reykjavíkur 22. mars 2023 og með úrskurði héraðsdóms í máli nr. I-1879/2024 var málið endurupptekið og staðfesti Landsréttur úrskurðinn 26. júní 2024, sbr. mál nr. 516/2024.

## I

### *Helstu málsatvik og ágreiningsefni*

6. Þann 15. júlí 2022 undirrituðu aðilar kaupsamning um fasteignina Bugðuflyót 17A (bil 110) í Mosfellsbæ, fastanúmer 251-4668, þar sem stefnandi er seljandi og stefndi Óskar Sigurðsson er kaupandi að 67% eignarinnar og stefndi Guðmundur Sigurðsson er kaupandi að 33% eignarinnar. Við kaupin lá fyrir söluyfirlit þar sem skilalýsingu eignarinnar var að finna, en söluyfirlitið var hluti kaupsamningsins.
7. Umsamið kaupverð fasteignarinnar var 42.900.000 krónur og átti að greiðast með þeim hætti að við undirritun kaupsamnings skyldi greiða 4.000.000 króna, þegar fasteignin væri komin á byggingarstig 5 átti að greiða 30.030.000 krónur með láni sem átti að þinglýsa á eignina gegn skilyrtu veðleyfi, við afhendingu fasteignar átti að greiða 5.870.000 krónur og við undirritun afsals átti að greiða 3.000.000 króna, en þá átti jafnframt að vera búið að malbika bílaplan. Enn fremur bar stefndu skv. kaupsamningnum að endurgreiða stefnanda 6.953.500 krónur vegna uppgreiðslu virðisaukaskattskvaðar. Í samningnum var kveðið á um að yrði kvöðin hærri en næmi framangreindri fjárhæð þegar fasteignin væri komin á byggingarstig 5 skyldi stefnandi (seljandi) greiða þá hækkun.
8. Stefndu greiddu fyrstu greiðslu af hinum umsömdu kaupsamningsgreiðslum, þ.e. 4.000.000 króna, við undirritun samningsins 15. júlí 2022. Með aðilum hafa í framhaldinu risið deilur um kaupin, svo sem hvort fasteignin hafi verið afhent og hvort hún hafi verið í samræmi við það sem kaupsamningurinn kvað á um. Enn fremur hvort fasteignin hafi uppfyllt byggingarstaðla sem í gildi voru þegar kaupin áttu sér stað. Saka málsaðilar þannig hvor annan um vanefndir samningsins.

9. Í 7. tölulið á bakhlið kaupsamningsins kemur fram að húsið sé í smíðum og að eignin sé „seld og afhent á byggingarstigi 5 (bst. 3 skv. nýrri bygg.rgl.) skv. meðfylgjandi sölu-yfirliti/skilalýsingu seljanda, sem telst hluti af kaupsamningi þessum“. Í fyrrnefndu sölu-yfirliti kemur fram skilalýsing eignarinnar og þar segir m.a.: „Yfirborð steyptra veggja að innan er grófpússað eða ómeðhöndlaðir [svo] úr steypumótum frá Smellin.“ Þessi lýsing er í samræmi við byggingarstig 5 skv. byggingarstaðli ÍST 51:2001, sem virðist þannig hafa verið miðað við í kaupsamningnum. Hins vegar átti sér stað uppfærsla á byggingarstaðlinum í 5. útgáfu hans (ÍST 51:2021), þar sem byggingarstigum var fækkað úr sjö í fjögur talsins. Er þannig ekki lengur til byggingarstig 5, en það sem næst því kemst er byggingarstig 3, sem þó gerir ráð fyrir að lokið sé við yfirborðsfrágang allra veggja innanhúss. Nýjasta útgáfa staðalsins hafði þannig tekið gildi þegar kaupsamningur aðila var undirritaður, en þrátt fyrir það virðast aðilar hafa miðað við eldri útgáfuna, sbr. skilalýsinguna í sölu-yfirlitinu, þó þannig að í kaupsamningnum er jafnframt vísað til byggingarstigs 3 í nýrri staðlinum án frekari tilgreiningar.
10. Stefnandi heldur því fram að eignin hafi verið afhent 30. september 2022 og vísar í því sambandi til skráðs afhendingardags í fasteignayfirliti Fasteignaskrár. Samkvæmt fasteignayfirliti sem er á meðal gagna málsins, og var sótt á vef Fasteignaskrár þann 23. febrúar 2023, hafði fasteignin þá verið færð yfir á byggingarstig 5 (Tilbúin til innréttingar). Enn fremur má ráða af gögnum málsins að hitamælir fyrir fasteignina var þann 25. október 2022 skráður á stefnda Óskar Sigurðsson og þann 21. október 2022 var settur upp rafmagnsmælir í fasteigninni sem var jafnframt skráður á stefnda Óskar.
11. Samkvæmt kaupsamningnum áttu stefndu að greiða stefnanda 5.870.000 krónur við afhendingu eignarinnar og þegar eignin færðist upp á byggingarstig 5 átti enn fremur megnið af kaupverðinu að greiðast, eða 30.030.000 krónur. Gögn málsins bera með sér að 23. febrúar 2023 sendi fasteignasali sem sá um sölu eignarinnar tölvupóst á stefndu með fasteignayfirliti sem staðfesti að eignin væri komin á byggingarstig 5. Í tölvupóstinum er stefndu bent á að láta fjármálastofnun vita að gefa megi út lánaskjöl, auk þess sem komið sé að afhendingargreiðslunni skv. 3. tölulið í kaupsamningnum. Stefndi Óskar svaraði þessum tölvupósti daginn eftir, 24. febrúar 2023, þar sem kom fram að stefndu hefðu ekki tekið við eigninni og að ýmsu væri enn ábótavant varðandi skilin af hálfu stefnanda. Kom m.a. fram að frágangur á þakvirki væri ekki í samræmi við samþykktar burðarþolsteikningar og að starfsmaður byggingarfulltrúa hefði gert athugasemd við þetta í „úttekt fyrir byggingarstig 5“.

12. Stefnandi sendi stefndu innheimtuviðvörðun þann 9. mars 2023 þar sem krafist var greiðslu eftirstöðva kaupverðsins skv. kaupsamningnum. Var raunar einnig krafist greiðslu á 3.000.000 króna sem greiðast áttu við útgáfu afsals, að því gefnu að bílaplan væri þá malbikað, en óumdeilt er að afsal hafði þá ekki farið fram, þótt bílaplanið hefði verið malbikað.
13. Gögn málsins bera með sér að sama dag og stefnandi sendi innheimtuviðvörðunina, þ.e. 9. mars 2023, sendi stefndi Óskar tölvupóst á starfsmann byggingarfulltrúa. Í tölvupóstinum sagði að liðinn væri einn og hálfur mánuður frá því starfsmaðurinn skoðaði húsið og mánuður síðan stefndu hefðu fengið tilkynningu um að eignin hefði verið færð á byggingarstig 5. Óskaði stefndi eftir skýringum á því hvers vegna eignin hefði verið færð á byggingarstig 5, þótt ekki væri búið að gera þær úrbætur sem starfsmaður byggingarfulltrúa hefði krafist við skoðun á staðnum. Samkvæmt gögnum málsins mun hafa verið um að ræða athugasemdir annars vegar um að ekki væri búið að ganga frá yfirborði veggja í samræmi við grein 4.3.2. í ÍST 51:2021 og hins vegar væri burðarvirki þaks ekki í samræmi við hönnunargögn og upplýsingar um þessa breyttu útfærslu hefðu ekki borist byggingarfulltrúa.
14. Í svari starfsmanns byggingarfulltrúa sama dag kom fram að byggingarstjóri og framkvæmdaaðili hefðu fullvissað starfsmanninn um að úrbótum væri svo til lokið. Þá kom fram að hann myndi „færa þetta bil til baka á byggingarstig 4“. Gögn málsins bera ekki með sér að starfsmaður byggingarfulltrúa hafi farið og skoðað eignina á ný áður en hún var færð aftur á byggingarstig 4, heldur virðist það hafa verið gert samdægurs. Þá bera gögn málsins það ekki með sér að stefnanda hafi verið gert viðvart áður en eignin var færð niður um byggingarstig.
15. Stefndu svöruðu innheimtuviðvörðun stefnanda með bréfi 22. mars 2023. Í bréfinu var því mótmælt að fasteignin hefði verið afhent og jafnframt áréttað að fasteignin hefði „ekki komist á byggingarstig 5“, eftir að byggingarfulltrúi Mosfellsbæjar hefði gert athugasemdir við tiltekin atriði byggingarinnar og krafist úrbóta af hálfu stefnanda. Loks var í bréfinu áréttað að stefndu ætluðu að halda fast við kaupin og skorað á stefnanda „að ljúka við það sem á vantar fullar efndir á kaupsamningi aðila“.
16. Í svari stefnanda frá 31. mars 2023 við framangreindu bréfi kom fram að hann tæki fullyrðingum stefndu, um að ekki hefði enn komið til afhendingar eignarinnar, með þeim hætti að þeir hefðu skilað fasteigninni til stefnanda, sem hefði þá full umráð yfir henni. Jafnframt var stefndu gefinn frestur til 6. apríl 2023 til að efna greiðslu þeirra

kaupsamningsgreiðslna sem stefnandi taldi vera í vanskilum og enn fremur voru þeir aðvaraðir um að ef ekki kæmi til efnda myndi stefnandi lýsa yfir riftun.

17. Í kjölfarið lýsti stefnandi yfir riftun kaupsamnings aðila með bréfi, dags. 19. apríl 2023. Þann 21. apríl 2023 barst svar frá þáverandi lögmanni stefndu þar sem riftun var mótmælt sem ólögmati og boðuð frekari efnisleg mótmæli, sem bárust ekki skv. gögnum málsins.
18. Fyrirsvarismaður stefnanda gaf aðilaskýrslu fyrir dómi 29. október 2024, sbr. 4. mgr. 102. gr. laga nr. 91/1991, þar sem fyrirséð var að hann myndi hafa lögmat forföll þegar aðalmeðferð færi fram. Við aðalmeðferð málsins, 5. nóvember, gaf stefndi Óskar Sigurðsson aðilaskýrslu fyrir dómi. Þá gáfu skýrslu vitnin A, starfsmaður byggingarfulltrúa Mosfellsbæjar, B, byggingarfræðingur og byggingarstjóri, C, fasteignasali, D, rafvirkjameistari og söluaðili á þakefni, og E, byggingarfulltrúi Mosfellsbæjar. Verður vitnað til framburða framangreindra eftir því sem þurfa þykir.

## II

### *Helstu málsástæður og lagarök stefnanda*

19. Stefnandi byggir á því að stefndu hafi vanefnt svo verulega samningsbundnar greiðslur til stefnanda skv. kaupsamningi aðila um fasteignina Bugðufliót 17A, Mosfellsbæ, að honum hafi verið heimilt að rifta kaupsamningi þann 19. apríl 2023.
20. Stefndu hafi í fyrsta lagi vanefnt afhendingargreiðslu að fjárhæð 5.870.000 krónur, sem hafi átt að greiðast við afhendingu fasteignarinnar þann 30. september 2022. Í annan stað hafi stefndu vanefnt greiðslu sem hafi verið bundin við að fasteignin væri komin á byggingarstig 5, eins og það byggingarstig hafi þá verið þá skilgreint skv. kaupsamningi aðila og skilalýsingu fasteignarinnar. Ekki sé kveðið á um það í hinum umdeilda kaupsamningi eða söluyfirliti að formleg skráning hjá byggingarfulltrúa sé forsenda þess að skilyrði til greiðslu séu uppfyllt, heldur hafi samningur aðila einungis kveðið á um að fasteignin væri komin á tilvísað byggingarstig 5, óháð því hvort byggingarfulltrúi hefði skráð eignina á það byggingarstig eður ei. Þegar fasteignin hafi náð umsöndu byggingarstigi hafi stefndu átt að greiða annars vegar 30.030.000 krónur, með láni sem þinglýsa hafi átt á eignina, og hins vegar 6.953.500 krónur vegna uppgreiðslu virðisaukaskattskvaðar.
21. Stefndu hafi aðeins greitt 4.000.000 króna af heildarkaupverði fasteignarinnar, 42.000.000 króna, sem sé innan við 10% af umsöndu kaupverði. Þá hafi stefndu ekki

sinnt ítrekuðum áskorunum um efndir eða aðvörunum um yfirvofandi riftun. Vanefnd stefndu verði því að teljast veruleg, og það veiti stefnanda rétt til að rifta kaupsamningi aðila. Stefndu hafi lýst því yfir að þeir hafi ekki fengið fasteignina afhenta og hafi stefnandi meðtekið þá yfirlýsingu þeirra á þann veg að stefndu hafi lýst yfir skilum á fasteigninni til stefnanda.

22. Stefndandi kveðst byggja riftunarheimild sína á lögum um fasteignakaup nr. 40/2002, einkum ákvæðum V. kafla laganna er varði vanefndaúrræði seljanda. Í 1. mgr. 49. gr. laga nr. 40/2002 segi að greiði kaupandi ekki kaupverðið á réttum tíma eða vanefni aðrar skyldur sínar skv. kaupsamningi, án þess að seljanda sé um að kenna eða atvikum sem hann beri ábyrgð á, geti þá seljandi beitt vanefndaúrræðum laganna, svo sem riftun, sbr. 51. gr. laganna. Greiðsludráttur af hálfu stefndu geti ekki talist annað en veruleg vanefnd, sem heimili stefnanda að rifta kaupunum, sbr. 1. mgr. 51. gr. laga nr. 40/2002.
23. Í 3. mgr. 51. gr. laga nr. 40/2002 sé jafnframt kveðið á um að seljandi geti enn fremur rift ef kaupandi greiðir ekki innan sanngjarns viðbótarfrests sem seljandi hafi veitt til greiðslu eða taki ekki við fasteigninni innan þess frests sem seljandi hafi sett og hann hafi sérstaka hagsmuni af því að geta afhent eignina. Stefndandi hafi ítrekað veitt stefndu viðbótarfrest til að efna sammingsbundnar kaupsammingsgreiðslur, auk þess sem stefndu vilji ekki kannast við að hafa fengið fasteignina afhenta, þrátt fyrir m.a. opinber gögn sem staðfesti umráð þeirra yfir fasteigninni. Stefndandi hafi augljósa, mikla og sérstaka hagsmuni af afhendingu fasteignarinnar, auk þess sem stefndu hafi ítrekað verið gefinn viðbótarfrestur til efnda, sem veiti þá stefnanda jafnframt rétt til að byggja riftun sína á 3. mgr. 51. gr. laga nr. 40/2002.
24. Fasteignin hafi verið skráð á byggingarstig 5 eigi síðar en 23. febrúar 2023. Raunar bendi gögn til þess að fasteignin hafi verið skráð fyrir það tímamark á byggingarstig 5. Í tölvupósti stefnda Óskars til byggingarfulltrúa, dags. 9. mars 2023, sem rakinn sé orðrétt í greinargerð stefndu, komi fram að á þeim tímapunkti hafi verið liðinn einn mánuður frá því að stefndu hefðu fengið tilkynningu um að eignin væri komin á byggingarstig 5. Enn fremur kveðst stefndandi byggja á því að fasteignin hafi verið komin á umsamið byggingarstig áður en hún var skráð á það af byggingarfulltrúa, þá í samræmi við kaupsamning aðila á þeim tíma. Greiðsluskylda stefndu í samræmi við umsamið byggingarstig hafi ekki verið bundin við formlega skráningu þess hjá byggingarfulltrúa, heldur að

- fasteignin væri í raun komin á hið umsamda byggingarstig. Ljóst megi því vera að efndatími stefndu hafi verið kominn eigi síðar en þann 23. febrúar 2023 og séu stefndu því í öllu falli í vanefnd frá þeim tíma.
25. Ágreiningur sé í málinu um umsamið afhendingarástand eignarinnar, þ.e. hvort skila hafi átt eigninni á byggingarstigi 5 í samræmi við eldri staðalinn ÍST 51:2001 eða byggingarstigi 3 í samræmi við nýja staðalinn ÍST 51:2021. Munurinn felist í því að skv. nýja staðlinum hafi frágangur innveggja þurft að vera meiri en skv. eldri staðlinum. Þurfi innveggir skv. nýjum staðli að vera grunnaðir og þar með jafnframt fínsparslaðir, en ekki einungis sandsparslaðir eins og verið hafi skv. þeim eldri.
  26. Byggir stefnandi á því að kröfur stefndu, um að greiðsluskylda þeirra hafi verið bundin við skráningu byggingarfulltrúa á byggingarstig 5, sem þeir telji þá eiga að samrýmast byggingarstigi 3 í nýjum og uppfærðum íslenskum staðli, sé umfram umsamið endanlegt afhendingarástand fasteignarinnar, sbr. kaupsamning aðila.
  27. Til að skera úr um hvað hafi í raun verið umsamið afhendingarástand, í ljósi þess að vísað sé til beggja útgáfna staðalsins á bakhlið kaupsamningsins undir 7. tölulið, verði að líta til skilalýsingar fasteignarinnar á söluyfirliti, sem hafi verið hluti kaupsamningsins. Í skilalýsingu segi þannig að yfirborð steyptra veggja að innan sé grófpússað eða ómeðhöndlað úr steypumótum, sem sé í samræmi við byggingarstig 5 í eldri staðlinum. Ljóst megi því vera að umsamið endanlegt afhendingarástand hafi verið í samræmi við ákvæði eldri staðalsins, en ekki þess nýja, eins og stefndu haldi ranglega fram.
  28. Fasteignin hafi verið skráð á byggingarstig 5 af byggingarfulltrúa í síðasta lagi 23. febrúar 2023 og hafi stefndu því eigi síðar en þann dag borið að efna kaupsamningsgreiðslur, sem við þá byggingarlegu stöðu hafi verið bundnar, auk þess sem afhendingargreiðslan hafi þá þegar verið vanefnd. Hefðu stefndu talið að stefnandi hefði vanefnt kaupsamning eða greiðslu sína að einhverju leyti varðandi endanlegt afhendingarástand eignarinnar hefði þeim borið að beita vanefndaákvæðum laga nr. 40/2002, sbr. einkum IV. kafla laganna um vanefndaúrræði kaupanda.
  29. Stefndu hefðu þannig getað beitt heimild sinni til að halda eftir greiðslu, þ.e. stöðvunarrétti skv. 35. gr. laga nr. 40/2002, og þá haldið eftir greiðslu til stefnanda í samræmi við þær vanefndir sem þeir hefðu talið vera fyrir hendi. Algerlega óforsvaranlegt hafi verið af stefndu að halda eftir greiðslu kaupverðsins nánast að öllu leyti, eða yfir 90% af því, á grundvelli þeirra óverulegu athugasemda sem hafi komið fram af hálfu byggingarfulltrúa. Þær athugasemdir sem stefndu hafi haldið fram

- varðandi ástand fasteignarinnar sé óverulegar sé hliðsjón höfð af umfangi vanefnda stefndu. Þær athugasemdir sem fram hafi komið af hálfu byggingarfulltrúa séu annars vegar umfram umsamið afhendingarástand, þ.e. að innanhússveggir verði fullkláraðir, og hins vegar varði þær skil á uppfærðum hönnunarteikningum. Teikningar af fasteignum varði ekki eiginlegt ástand fasteigna og teljist t.d. ekki til galla á ástandi fasteignar.
30. Varðandi það síðastnefnda byggir stefnandi á því að einungis hafi verið um aðra útfærslu burðarvirkis að ræða, en ekki að burðarvirkinu sjálfu væri ábótavant. Hafi stefndu verið það fullljóst í hverju athugasemdir byggingarfulltrúa fælust varðandi burðarvirkið, enda byggingarvanir menn. Í stað þess að snúa sér til stefnanda varðandi þetta og gefa honum tækifæri til að skila inn uppfærðum teikningum hafi stefndu leitað beint til byggingarfulltrúa, án vitundar stefnanda, og þrýst á byggingarfulltrúann að færa fasteignina af byggingarstigi 5, sem svo hafi orðið raunin.
  31. Stefndu hafi verið óheimilt að neita að greiða stefnanda bæði afhendingargreiðslu og svo greiðslur sem hafi verið bundnar við byggingarstig að fullu og öllu leyti, þrátt fyrir að einhverjar athugasemdir þeirra kunni að hafa verið réttmætar. Hefði stefndu í öllu fallið borið skylda til að halda sig við þau vanefndaúrræði sem lög um fasteignakaup nr. 40/2002 heimili þeim að beita.
  32. Stefndu hafi með framangreindri háttsemi sinni brotið gegn tillits- og trúnaðarskyldu sammingsaðila, einkum með því að leita til byggingarfulltrúa og þrýsta á hann að breyta skráðu byggingarstigi fasteignarinnar, án nokkurs samráðs við stefnanda. Tilgangur stefndu hafi augljóslega verið sá einn að koma sér undan greiðsluskyldu með því að fá fasteignina aftur færða á lægra byggingarstig. Slíkt úrræði sé umfram þær heimildir sem lög nr. 40/2002 veiti kaupendum til úrræða vegna meintra vanefnda af hálfu seljanda.
  33. Augljóst megi jafnframt vera að ósanngjarnt sé gagnvart stefnanda að stefndu haldi eftir greiðslu umsamins kaupverðs fasteignarinnar að yfir 90% hluta, þrátt fyrir að fasteignin hafi í raun verið í umsömdu ástandi. Stefnandi beri verulegan fjármagnskostnað af þeim lánum sem hann hafi tekið til að kosta byggingu fasteignarinnar og að sama skapi losni stefndu undan því að bera fjármagnskostnað, svo sem af því láni sem þinglýsa hafi átt á fasteignina og greiða til stefnanda.
  34. Stefndu hafi, með hliðsjón af framangreindu, verulega vanefnt kaupsamning aðila. Stefnanda sé því heimilt að rifta samningnum, hvort sem byggt sé á almennum reglum kröfu- og samningaréttar eða sérstökum ákvæðum laga nr. 40/2002 um fasteignakaup er það varði. Þá sé riftun kaupsamningsins ekki verulega íþyngjandi fyrir stefndu, sem

hvorki hafi fasteignina í sínum umráðum nú né hafi þeir greitt nema innan við 10% af umsömdu kaupverði, en stefnandi hafi í riftunaryfirlýsingu sinni þegar boðið fram skil á þeirri greiðslu. Beri því að staðfesta riftun stefnanda á kaupsamningi aðila.

### III

#### *Helstu málsástæður og lagarök stefndu*

35. Stefndu byggja á því að með undirritun kaupsamnings hafi verið kominn á bindandi samningur milli aðila. Í samningnum sé því nákvæmlega lýst hvernig samningsaðilum beri að uppfylla samningsskuldbindingar sínar og í hvaða röð það skuli gerast. Við það séu málsaðilar bundnir, nema um annað sé samið sérstaklega eftir á. Stefndu hafi ekki fallið frá ákvæðum kaupsamningsins eða samið um frávík frá samningi aðila, heldur vilji halda fast við kaupin skv. efni samningsins og krefjist því efnda *in natura*. Stefndu byggi þannig á því að ekki séu fyrir hendi forsendur til riftunar af hálfu stefnanda og að lögmæt vanefndaúrræði stefnanda séu ekki fyrir hendi skv. lögum nr. 40/2002.
36. Forsenda fyrir greiðslu tvö skv. kaupsamningi aðila sé sú að fasteignin hafi komist á byggingarstig 5, tilbúin til innréttingar skv. skilalýsingu seljanda. Nú liggi fyrir að byggingarfulltrúi Mosfellsbæjar hafi, eftir skoðun á eigninni, gert athugasemdir við tiltekin atriði byggingarinnar og krafist úrbóta af hálfu seljanda. Af þeim sökum hafi byggingin ekki komist á byggingarstig 5, sem sé forsenda fyrir gjalddaga á greiðslu tvö skv. kaupsamningi. Þá hafi eignin ekki verið afhent stefndu, enda gerist það ekki fyrr en eignin komist á byggingarstig 5 og því sé ekki komið að gjalddaga á greiðslu þrjú, afhendingargreiðslu. Greiðsla fjögur skv. kaupsamningnum sé svo afsalsgreiðsla. Breyti þar engu þótt bílaplanið við Bugðufljót 17A hafi verið malbikað. Í sundurliðun á greiðslu fjögur segi að malbika skuli bílaplanið fyrir útgáfu afsals og að kaupendur verði ekki krafðir um greiðsluna fyrr en staðið hafi verið við þann verkþátt. Sú staðreynd að planið hafi verið malbikað flýti ekki afsalsgreiðslunni, enda sé ótímabært að gefa út afsal fyrir eigninni þar sem hún sé ekki komin á byggingarstig 5, svo sem áskilið sé í kaupsamningi, og því ekki tilbúin til afhendingar.
37. Óumdeilt sé að stefndu hafi efnt fyrstu greiðslu skv. samningnum, þ.e. kaupsamningsgreiðsluna. Stefnandi hafi hins vegar vanefnt skyldur sínar skv. kaupsamningi, eignin sé ekki fullkláruð og skorti þar nokkuð á. Hafi eignin þannig ekki náð byggingarstigi 5, sem sé forsenda fyrir greiðslu tvö skv. kaupsamningi. Það sé stefnanda

að uppfylla ákvæði kaupsamningsins í samræmi við einstök ákvæði greiðslutilhögunar, áður en stefndu verði krafðir um greiðslu.

38. Stefnandi haldi fram þeirri málsástæðu að ósanngjarnt sé hversu stórum hluta umsamins kaupverðs stefndu haldi eftir, eða 90%, þrátt fyrir að eignin sé í raun í umsömdu ástandi. Stefnandi hafi sjálfur komið því þannig fyrir í kaupsamningi að greiðsla tvö að fjárhæð 30.030.000 krónur, eða 70% af kaupverðinu, skyldi greidd þegar fasteignin væri komin á byggingarstig 5. Samkvæmt upplýsingum frá byggingarfulltrúa Mosfellsbæjar hafi eignin ekki náð því byggingarstigi og því sé ekki tímabært að halda greiðslum áfram skv. samningnum.
39. Samkvæmt kaupsamningnum sé það stefnanda að sjá um úttektir á eigninni þar til hún komist á byggingarstig 5, en þá taki stefndu við og sjái um úttektir eftir afhendingu. Byggingarfulltrúinn í Mosfellsbæ hafi tekið út eignina að ósk stefnanda í febrúar 2023 og gert athugasemdir sem hafi hindrað að eignin kæmist upp á byggingarstig 5.
40. Veigamesta athugasemd byggingarfulltrúa sé við breytta útfærslu á burðarvirki þaksins. Hún lúti að frágangi á þakvirki þar sem límtrésbitar eigi að festast á milli útveggjar og þakramma í þar til gerðar stálfestingar, en í raun sé búið að koma fyrir reim á útvegginn, sem bitarnir séu festir á. Þá hafi komið fram í úttektinni að þessi frágangur, þ.e. festing, sé ekki skv. samþykktum burðarþolsteikningum. Engar upplýsingar um breytinguna hafi borist byggingarfulltrúa né áfangaúttekt með athugasemd um frávik. Í tölvupósti byggingarfulltrúa Mosfellsbæjar, dags. 30. mars 2023, til lögmanns stefnanda komi fram hvaða athugasemdir hafi verið gerðar, sem leitt hafi til þess að byggingarstigi 5 væri ekki náð. Þar sé annars vegar um það að ræða að ekki hafi verið búið að ganga frá yfirborði veggja í samræmi við grein 4.3.2. í ÍST 51:2021 og hins vegar að engar upplýsingar um breytta útfærslu á burðarvirki þaks hafi borist byggingarfulltrúa né áfangaúttekt með athugasemd um frávik.
41. Að mati stefndu sé það svo veigamikil forsenda fyrir greiðslu tvö og afhendingu/viðtöku eignarinnar að burðarvirki þaks hússins sé rétt hannað skv. samþykktum teikningum og að frágangur standist reglur og kröfur staðla að stefndu verði ekki skyldaðir til að greiða greiðslu tvö áður en kaupsamningurinn kveði á um gjalddaga greiðslunnar. Stefndu árétti að greiðslan eigi að berast inn á reikning sem settur sé Kvikubanka hf. að handveði, þannig að þó svo að stefndu hefðu fallist á að greiða greiðslu tvö eða hluta hennar umfram kaupsamningsskyldu, þá til að liðka fyrir framkvæmdum, hefði sú greiðsla ekki skilað sér til stefnanda vegna handveðs Kvikubanka í greiðslureikningi.

42. Fyrir liggir að eignin sé seld og afhent á byggingarstigi 5, tilbúin til innréttingar skv. skilalýsingu stefnanda. Þá skuli stefndu fá nýjan byggingarstjóra og alla aðra iðnmeistara að verkinu við afhendingu og sjá um úttektir eftir afhendingu eignar. Uppfylli eignin ekki byggingarstig 5 við afhendingu meti stefndu það svo að erfitt muni reynast þeim, ef ekki ómögulegt, að fá nýjan byggingarstjóra og nýja iðnmeistara að verkinu með þeirri ábyrgð sem þeirri yfirtöku fylgi. Þeir væru með því að ábyrgjast ófullklárað verk sem sé á ábyrgð stefnanda og fyrri byggingarstjóra og iðnmeistara. Sú staðreynd að eignin uppfylli ekki ákvæði kaupsamnings, reglur, skilalýsingu og staðla geri stefndu ómögulegt að koma eigninni í réttmætt horf nema, eins og áskilið sé í bréfi til stefnanda, að þeir sætti sig við ástand eignarinnar og vanefndir stefnanda og láti framkvæma það sem á vanti fullar efndir á eigin ábyrgð, en á kostnað stefnanda. Stefndu beri hins vegar engin skylda til að fara þá leið, auk þess sem stefnandi hafi ekki fallist á að sú leið verði farin til að efna kaupsamninginn.
43. Stefndu hafi tilkynnt stefnanda að þeir ætli sér að halda fast við kaupin og krefja stefnanda um efndir *in natura*, sbr. 31. gr. laga nr. 40/2002. Það hvíli á herðum stefnanda að bæta úr því sem á vanti efndir skv. kaupsamningi, enda muni efndir stefnanda ekki leiða til slíks óhagræðis eða kostnaðar fyrir hann að það væri í verulegu ósamræmi við hagsmuni stefndu af því að fá réttar efndir. Vanefndir stefnanda heimili honum hins vegar ekki að rifta kaupsamningi, sbr. V. kafla og VI. kafla laga nr. 40/2002, einkum 51. gr. og 57. gr. laganna.
44. Fasteignin hafi aldrei verið afhent og stefndu hafi aldrei tekið við eigninni, þrátt fyrir fullyrðingar um annað í stefnu. Afhenda hafi átt eignina í síðasta lagi 30. september 2022, en af því hafi ekki orðið. Þótt lykklar hafi verið skildir eftir í skrá á umsömdum degi teljist það ekki vera formleg afhending eignar. Á sama tíma hafi iðnaðarmenn á vegum stefnanda verið að vinna í eigninni við að uppfylla afhendingarskilyrði kaupsamningsins, koma eigninni af byggingarstigi 4 upp á byggingarstig 5 og gera hana úttektarhæfa.
45. Stefnandi hafi sett upp hita- og rafmagnsmæli í eigninni og án samráðs eða samþykkis hafi stefnandi skráð stefnda Óskar Sigurðsson þann 25. október 2022 fyrir hitamælinum og fyrir rafmagnsmæli þann 21. október 2022. Aðspurður hverju þetta sætti hafi fasteignasali upplýst stefndu um að þetta væri eðlilegt fyrirkomulag og alvanalegt og að slíkt yrði síðar jafnað á milli aðila og gert upp við afsalsgreiðslu. Þetta staðfesti á engan hátt að eignin hafi verið afhent og að stefndu hafi sætt sig við að taka við eigninni áður

en hún hafi náð byggingarstigi 5. Þá staðfesti þessar skráningardagsetningar á mælum í október 2022 að stefnandi hafi ekki afhent eignina á umsömdum tíma, þrátt fyrir meiningar um annað í stefnu. Til enn frekari skýringar á afhendingardrætti vísi stefndu til ljósmynda með skýringum, sem þeir hafi lagt fram með greinargerð sinni.

#### IV

##### *Niðurstaða*

46. Í máli þessu deila aðilar um efndir kaupsamnings frá 15. júlí 2022 um fasteignina Bugðuflyót 17A í Mosfellsbæ, en skv. samningnum keyptu stefndu umrædda fasteign af stefnanda. Samkvæmt kaupsamningnum skyldi afhendingardagur eignarinnar vera 30. september 2022 eða fyrr. Jafnframt kom fram í samningnum að um væri að ræða hús í smíðum og að eignin væri „seld og afhent á byggingarstigi 5 (bst. 3 skv. nýrri bygg.rgl.) skv. meðfylgjandi söluyfirliti/skilalýsingu, sem telst hluti af kaupsamningi þessum“. Kaupverð var ákveðið 42.900.000 krónur og greiðslutilhögun er nánar lýst í umfjöllun um málavexti hér að framan, sbr. mgr. 7. Óumdeilt er í málinu að stefndu greiddu stefnanda kaupsamningsgreiðslu að fjárhæð 4.000.000 króna, en hafa ekki innt af hendi frekari greiðslur til stefnanda.
47. Stefnandi byggir á því að fasteignin hafi verið afhent stefndu á réttum tíma í umsömdu ástandi og að hinir síðarnefndu hafi vanefnt greiðslur sem þeim hafi borið að standa skil á skv. kaupsamningnum. Stefnanda hafi þannig verið heimilt að rifta kaupsamningnum vegna verulegra vanefnda stefndu og krefst stefnandi þess að riftun hans á kaupsamningnum verði staðfest.
48. Stefnu byggja hins vegar á því að fasteignin hafi aldrei verið afhent þeim og að eignin sé ekki komin í umsamið afhendingarástand skv. kaupsamningi. Krefjast stefndu sýknu af riftunarkröfu stefnanda þar sem enn hafi ekki stofnast skylda þeirra til að greiða eftirstöðvar kaupverðsins vegna vanefnda stefnanda.
49. Eins og rakið er ítarlega að framan hverfist ágreiningur aðila fyrst og fremst um hvert umsamið afhendingarástand fasteignarinnar hafi verið og hvort eignin hafi komist í hið umsamda ástand og verið afhent þannig, sem stofni þá greiðsluskyldu stefndu skv. kaupsamningnum. Samkvæmt kaupsamningnum, sbr. 7. tölulið á bakhlið hans, átti að afhenda eignina á byggingarstigi 5, en þó er einnig innan sviga vísað til byggingarstigs „3 skv. nýrri bygg.rgl.“ án þess að það sé tilgreint nánar hvað í því felist. Hafa ber í huga að ekki er rétt að vísa til byggingarreglugerðar í þessu sambandi, því um er að ræða

byggingarstaðla (ÍST 51:2001 og ÍST 51:2021) sem gefnir eru út í umboði Staðlaráðs Íslands. Þá er í kaupsamningnum enn fremur vísað til söluyfirlits þar sem fram kemur skilalýsing eignarinnar og tiltekið að söluyfirlitið teljist hluti kaupsamningsins.

50. Í stefnu er rakið ítarlega hvað felist í annars vegar byggingarstigi 5 (Tilbúin til innréttingar) skv. eldri staðli (ÍST 51:2001) og hins vegar hvað felist í byggingarstigi 3 (Fullgerð bygging að utan og tilbúin til innréttingar) skv. nýrri staðli (ÍST 51:2021). Í nýja staðlinum, sem hafði tekið gildi þegar aðilar málsins undirrituðu hinn umdeilda kaupsamning, var byggingarstigum fækkað úr sjö í fjögur talsins. Er þannig ekki lengur til byggingarstig 5 skv. byggingarstaðli, en það sem kemst næst því mun vera byggingarstig 3. Munurinn á þessum byggingarstigum er þó sá að nýi staðallinn gerir ráð fyrir að lokið sé við yfirborðsfrágang allra veggja innanhúss, sbr. grein 4.3.2., en eldri staðallinn gerði ráð fyrir að staðsteyptir innveggir þyrftu aðeins að vera múrhúðaðir og fínhúðaðir eða sandsparslaðir, sbr. grein 4.5.2.
51. Í skilalýsingu fasteignarinnar á söluyfirlitinu, sem var hluti kaupsamningsins, kemur fram að yfirborð steyptra veggja að innan sé grófpússað eða ómeðhöndlað úr steypumótum frá Smellin. Enn fremur er í kaupsamningnum, eins og að framan greinir, aðallega vísað til byggingarstigs 5 varðandi afhendingarástand eignarinnar, þótt einnig sé innan sviga vísað til byggingarstigs 3 skv. nýja staðlinum. Það er mat dómsins að skilalýsingin sé í samræmi við byggingarstig 5 skv. eldri staðlinum og að það hafi verið það ástand sem samið var um með aðilum. Fær að mati dómsins ekki staðist að aðilum hafi verið óheimilt að semja á þann veg, þótt nýr staðall hefði tekið gildi við kaupsamningsgerðina.
52. Framangreint fær enn fremur stuðning af því að skilningur stefndu virðist hafa verið sá að hið umsamda afhendingarástand væri í samræmi við eldri staðallinn og tilvísaða skilalýsingu. Þannig má sjá af ljósmynd, sem stefndu lögðu fram í málinu, og texta sem ritaður er undir henni með dagsetningunni 26. nóvember 2022, að þeir hafi verið byrjaðir að grófsparsla útvegg með leyfi byggingaraðila. Í greinargerð stefndu er jafnframt orðrétt vitnað til tölvupósts þeirra til m.a. fasteignasala, dags. 24. febrúar 2023, þar sem kemur fram að stefndu hafi á þeim tíma verið búnir að grófsparsla veggjum að hluta til. Samkvæmt þessu voru stefndu byrjaðir að sparsla og ganga frá innveggjum áður en ágreiningur aðila kom upp og með því viðurkenndu þeir í verki að það kæmi í þeirra hlut að ganga frá innveggjum. Í skýrslu stefnda Óskars fyrir dómi kom enn fremur fram að stefndu töldu það í sínum verkahring að sjá um spörslun á veggjum allt þar til úttekt

byggingarfulltrúa fór fram í lok janúar 2023, þegar byggingarfulltrúinn sagði þeim að þetta væri í verkahring stefnanda skv. nýjum staðli, sem stefndu hafi ekki vitað um að hefði tekið gildi. Eftir þetta hafi þeir því hætt sparslvinnunni, en í huga stefndu hafi frágangur veggjanna þó ekki verið neitt lykilatriði, heldur fyrst og fremst að burðarvirki þaksins væri í lagi. Þá er í málatilbúnaði stefndu í greinargerð jafnan vísað til þess að greiðsluskylda þeirra hafi verið bundin við að eignin væri komin á byggingarstig 5.

53. Með hliðsjón af öllu framangreindu hefur að mati dómsins verið sýnt fram á að umsamið afhendingarástand fasteignarinnar hafi verið í samræmi við byggingarstig 5 skv. eldri byggingarstaðli (ÍST 51:2001), sbr. skilalýsingu í söluyfirliti.
54. Eins og lýst er að framan fór fram úttekt á eigninni í lok janúar 2023. Vitnið A, starfsmaður byggingarfulltrúa, bar fyrir dóminum að um hefði verið að ræða úttekt eða stöðumat vegna byggingarstigs, þar sem til hefði staðið að færa eignina upp um byggingarstig. Vitnið lýsti því að gerðar hefðu verið tvenns konar athugasemdir, annars vegar við frágang yfirborðs veggja, sem væri ekki í samræmi við nýjan byggingarstaðal, og hins vegar varðandi burðarvirki þaksins. Að því er varðandi hið síðarnefnda hefði verið um að ræða breytta útfærslu sem ekki hefði verið í samræmi við hönnunargögn og hefði því vantað uppfærðar teikningar um þessa breytingu. Þá staðfesti vitnið að þótt útfærsla burðarvirkisins hefði ekki verið í samræmi við hönnunargögn hefði hann ekki talið neina hættu til staðar vegna breytinganna og að hægt væri að bæta úr þessu með því að skila inn teikningum sem væru í samræmi við breytingarnar. Vitnið mundi ekki eftir að hafa gert athugasemdir við frágang burðarvirkisins sem slíkan, svo sem að það vantaði fleiri festingar eða múrbolta. Sagðist vitnið hafa talið í lagi að færa eignina yfir á byggingarstig 5 og veita frest til að skila uppfærðum teikningum.
55. Við aðalmeðferð málsins gaf einnig skýrslu vitnið B, byggingarstjóri. Byggingarstjórinn lýsti því að gerðar hefðu verið ákveðnar breytingar á burðarvirki þaksins, sem væri ekki óalgengt í svona ferli. Breytingarnar hefðu verið til að einfalda verkið en þær rýrðu þó ekkert bygginguna, heldur þvert á móti. Svo væri teikningum breytt eftir á og skilað inn og það væri algengt að þetta væri gert með þessum hætti. Byggingarstjórinn var spurður hvort hann myndi eftir að athugasemdir byggingarfulltrúa hefðu lotið að því að einhverju leyti að það vantaði frekari festingar og svaraði hann því játandi, það hefði verið gerð athugasemd um að bæta mætti fleiri múrboltum í reimina sem var bætt við í breytingunni. Byggingarstjórinn sagðist ekki vita betur en að brugðist hefði verið við þessum athugasemdum með því að bæta við fleiri múrboltum og skila inn uppfærðum

teikningum. Eignin hefði svo verið færð upp á byggingarstig 5 fljótlega eftir skoðunina og hann hefði þá farið af verkinu í samræmi við ákvæði kaupsamningsins. Byggingarstjórinn kvaðst ekki vita hvort búið hefði verið að bregðast við athugasemdum byggingarfulltrúa þegar hann sagði sig af verkinu.

56. Vitnið D, innflytjandi byggingarefnis sem notað var í þakið, kom einnig fyrir dóminn við aðalmeðferðina og gaf skýrslu um sína aðkomu að málinu. Lýsti hann því að hann hefði verið í sambandi við byggingarverkfræðinginn um að skila inn uppfærðum teikningum sem endurspegluðu þær breytingar sem hefðu verið gerðar á burðarvirki þaksins. Kvaðst hann hafa gert þetta að beiðni fyrirsvarsmanns stefnanda. Um þessi samskipti vitnisins og verkfræðingsins voru lögð fram gögn við upphaf aðalmeðferðar og bera þau með sér að samskiptin áttu sér stað á tímabilinu 15.–29. mars 2023. Bar vitnið um að síðast nefndan dag hefði hann fengið tölvupóst frá verkfræðingnum um að teikningarnar væru tilbúnar. Hann hefði svo sent starfsmann frá sér daginn eftir til að ná í teikningarnar og skila þeim inn til byggingarfulltrúa í Mosfellsbæ og sagðist ekki vita betur en að starfsmaður hans hefði gert það. Sérstaklega aðspurður sagði D að verkfræðingurinn hefði sagt í tölvupósti 15. mars 2023 að bæta þyrfti við fleiri múrboltum og þeir hefðu gert það strax. Bera gögn málsins með sér að þann 27. mars 2023 sendi D tölvupóst á verkfræðinginn þar sem kom fram að búið væri að laga þetta. Uppfærðar teikningar voru lagðar fram af hálfu stefnanda við upphaf aðalmeðferðar og á þeim kemur fram að dagsetning breytinganna er 29. mars 2023.

57. Við upphaf aðalmeðferðarinnar lögðu stefndu fram skjal með tölvupóstssamskiptum lögmanns stefndu við byggingarfulltrúa Mosfellsbæjar á tímabilinu 30.–31. október 2024. Í þeim samskiptum kom fram af hálfu byggingarfulltrúa að uppdráttur af breytingu á burðarvirki þaksins hefði komið til byggingarfulltrúa 19. júlí 2023 og verið samþykktur 1. september 2023. Á teikningunum eru einnig, að því er virðist, stimplar með framangreindum dagsetningum. Byggingarfulltrúi Mosfellsbæjar, E, kom einnig fyrir dóminn og staðfesti þetta. Sagði hann jafnframt að yfirleitt bærust svona teikningar með rafrænum hætti og væri þá skráð um móttöku þeirra í excel-skjal, en ef komið væri með þær á pappír væri settur móttökustimpill á pappírinn. E sagði aðspurður að hann hefði ekki móttækið teikningarnar sjálfur og þegar hann var spurður hvort móttaka væri alltaf skráð samdægurs eða hvort það hefði einhvern tíma brugðist svaraði hann á þá leið að svo hefði kannski verið í einhverjum öðrum málum sem hann væri ekki með á hraðbergi, en sú skráning sem notuð væri ætti að vera rétt.

58. Samkvæmt fasteignayfirliti, sem sótt var á vefinn 23. febrúar 2023, var fasteignin á þeim tíma komin á byggingarstig 5. Þann sama dag fengu stefndu fasteignayfirlitið sent í tölvupósti frá fasteignasalanum og þeim var bent á að láta fjármálastofnun vita að það mætti gefa út lánaskjöl, auk þess sem bent var á að komið væri að greiðslu skv. 3. tölulið í greiðsluáætluninni í kaupsamningnum, þ.e. afhendingargreiðslu. Fasteignasalinn, C, gaf skýrslu fyrir dómi og lýsti því að hann hefði ekki beðið stefndu um að ganga frá veðláninu fyrr en þarna, þrátt fyrir að afhendingartími skv. kaupsamningi hefði verið 30. september 2022, vegna þess að eignin hefði ekki fyrr verið komin á byggingarstig 5 og önnur greiðsla skv. kaupsamningi hefði átt að greiðast með láni frá Arion banka þegar eignin væri komin á það byggingarstig. Þar sem eignin hefði svo verið færð aftur niður á byggingarstig 4, eftir athugasemdir stefndu, hefðu lánaskjöl ekki verið útbúin eftir því sem hann best vissi.
59. Á meðal gagna málsins er tölvupóstur stefnda Óskars, dags. 9. mars 2023, til starfsmanns byggingarfulltrúa Mosfellsbæjar þar sem kemur fram að þann dag hafi verið liðinn einn og hálfur mánuður frá því að byggingarfulltrúinn skoðaði fasteignina „og mánuður síðan við fengum tilkynningu um að bilið okkar í Bugðufljóti 17A, Matshluti 01 bil 110 sé komið á byggingarstig 5“. Samkvæmt þessu virðast stefndu hafa fengið tilkynningu um að hin umdeilda fasteign hefði verið skráð á byggingarstig 5 í kringum 9. febrúar 2023. Það er því að mati dómsins ekki hægt að fallast á þann málatilbúnað stefndu að fasteignin hafi „ekki komist á byggingarstig 5“, heldur er ljóst að hún var færð á það byggingarstig, þrátt fyrir þær athugasemdir sem byggingarfulltrúi gerði við skoðunina. Stefnanda var þannig veittur frestur til úrbóta og tölvupósturinn frá 9. mars 2023 ber með sér að stefndi Óskar hefur vitað um þennan frest til úrbóta, enda var hann viðstaddur skoðunina í lok janúar 2023. Í skýrslu sinni fyrir dómi kvaðst starfsmaður byggingarfulltrúa ekki muna hvort stefndi Óskar hefði pressað á hann að breyta skráningunni, en Óskar hefði haft samband og verið mjög ósáttur við að eignin hefði verið færð á byggingarstig 5. Þá sagði starfsmaðurinn jafnframt að það væri ólíklegt að hann hefði fært eignina niður um byggingarstig ef stefndi hefði ekki haft samband.
60. Stefndu halda því fram að þeim hafi aldrei verið afhent fasteignin og að þeir hafi „aldrei tekið við eigninni“. Ljóst er að skv. kaupsamningnum átti að afhenda fasteignina á byggingarstigi 5 og þá skv. skilalýsingunni í söluyfirlitinu og enn fremur að afhendingardagur var ákveðinn 30. september 2022. Þótt stefnandi haldi því fram að fasteignin hafi í raun verið komin á umsamið byggingarstig áður en hún var formlega færð á það stig

skv. fasteignayfirliti telur dómurinn ekki unnt að fallast á að miðað verði við fyrra tíma-  
mark en 23. febrúar 2023, en á þeim tíma liggur fyrir sönnun um að fasteignin hafi verið  
komin á byggingarstig 5. Engu að síður telur dómurinn að sýnt hafi verið fram á að  
stefndu hafi verið komnir með lykla að fasteigninni mun fyrr og hefur að mati dómsins  
ekki þýðingu í því sambandi hvort fyrirvarsmaður stefnanda afhenti þeim lyklana beint  
eða skildi þá eftir í skránni þannig að þeir voru til reiðu fyrir stefndu. Hvað þetta varðar  
vísast einnig til þess að stefndu voru þann 26. nóvember 2022 farnir að sparsla innveggi,  
auk þess sem gögn málsins benda til þess að þeir hafi verið með lykla eignarinnar undir  
höndum, en við mynd sem stefndu lögðu fram og segja að hafi verið tekin 19. apríl 2023,  
sama dag og stefnandi lýsti yfir riftun, er skrifað að byggingaraðili hafi þá verið búinn  
að skipta um skrá á eigninni „þrátt fyrir að kaupendur væru búnir að skila lyklum sem  
þeir voru með til afnota“.

61. Samkvæmt framansögðu verður miðað við að hin umdeilda fasteign hafi í síðasta lagi  
23. febrúar 2023 verið komin í umsamið afhendingarástand skv. kaupsamningi, enda  
var eignin þá skráð á byggingarstig 5 í fasteignayfirliti. Þótt þá hafi ekki verið lokið við  
að bæta úr þeim atriðum sem gerðar voru athugasemdir við af hálfu starfsmanns  
byggingarfulltrúa við skoðunina í lok janúar verður að líta til þess að starfsmaðurinn  
færði eignina yfir á byggingarstig 5 þrátt fyrir þetta og veitti frest til úrbóta, sem ekki  
hefur verið upplýst um að hafi verið bundinn tilteknum tímamörkum, þótt gera verði ráð  
fyrir að þessu hafi átt að hraða eftir föngum.
62. Hér að framan hefur verið komist að þeirri niðurstöðu að sá málalíbúnaður stefndu að  
skila hafi átt veggjum í samræmi við byggingarstig 3 í hinum nýja og uppfærða staðli  
sé umfram umsamið afhendingarástand eignarinnar skv. kaupsamningi. Í skýrslu sinni  
fyrir dómi dró annar stefndu nokkuð úr þessu og sagði að þeir hefðu í sjálfu sér ekki  
verið ósáttir við að sjá sjálfir um frágang veggja. Stendur þá í raun einungis eftir  
athugasemdin um að vantað hafi upplýsingar um breytingu á burðarvirki þaksins.
63. Dómurinn telur að ekkert liggi fyrir um það í málinu að burðarvirki þaksins hafi verið  
ábótavant í hinni breyttu útfærslu, heldur einungis að ekki hafi verið skilað inn upp-  
færðum teikningum sem endurspegli þá útfærslu. Við aðalmeðferðina komu þó fyrst  
fram upplýsingar um að vantað hafi fleiri múrbolta í þessari útfærslu sem vitni staðfesti  
að bætt hefði verið úr um leið og unnið var að því að útbúa breyttar teikningar. Ekki  
kom þó fram að nokkur hætta væri þessu samfara og sá starfsmaður byggingarfulltrúa  
sem skoðaði eignina og gerði athugasemdirnar gat ekki borið um að vantað hefði

festingar eða múrbolta í þessa útfærslu burðarvirkisins. Ítrekað hefur verið staðfest í dómaframkvæmd að teikningar sýni ekki eiginlegt ástand fasteigna og að kostnaður sem hlýst af breytingum á teikningum vegna atriða sem í reynd eru á annan veg varðar ekki galla á fasteigninni sem slíkri, sbr. til hliðsjónar dóma Hæstaréttar 23. nóvember 2000 í máli nr. 76/2000 og 16. júní 2016 í máli nr. 540/2015. Í ljósi þessa er það mat dómsins að ekki sé um að ræða verulega vanefnd af hálfu stefnanda í skilningi laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, jafnvel þótt miðað sé við að teikningum hafi ekki verið skilað inn til byggingarfulltrúa fyrr en í júlí 2023.

64. Sú aðgerð byggingarfulltrúa að færa eignina aftur niður um byggingarstig var án nokkurs samráðs við stefnanda og hefði, skv. framburði starfsmanns byggingarfulltrúa, að öllum líkindum ekki átt sér stað ef ekki hefði komið til þess að annar stefndu setti sig í samband við hann, sama dag og innheimtuaðvörðun barst frá stefnanda, eins og nánar er lýst að framan. Í ljósi þeirrar niðurstöðu dómsins að ekki hafi verið um að ræða verulega vanefnd af hálfu stefnanda í skilningi fasteignakaupalaga bar byggingarfulltrúa að gefa honum kost á að gæta andmæla og skýra frá gangi úrbótanna, sem honum var sannarlega veittur frestur til að gera, og eftir atvikum veita tilgreindan, stuttan frest til viðbótar. Slíkt hefði verið í samræmi við meðalhóf og andmælarétt stefnanda skv. reglum stjórnisýsluréttar. Að mati dómsins dregur það verulega úr gildi umræddrar ákvörðunar að þessa var ekki gætt.
65. Að framangreindu virtu er það mat dómsins að stefndu hafi borið að greiða þær greiðslur sem skv. kaupsamningi voru bundnar við byggingarstig 5 þegar eignin var sannarlega komin á það stig, 23. febrúar 2023, án tillits til þess þótt eignin hafi á síðara tímamarki verið færð aftur niður á byggingarstig 4. Hafa stefndu því vanefnt greiðslur skv. liðum tvö og þrjú í kaupsamningi aðila, sem námu megninu af kaupverðinu, eða ríflega 85%. Á þeim tímamarki var hins vegar ekki komið að lokagreiðslunni, enda hún bundin við útgáfu afsals.
66. Fjallað er um vanefndaúrræði seljanda í V. kafla laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Í 1. mgr. 49. gr. laganna segir að ef kaupandi greiðir ekki kaupverðið á réttum tíma eða vanefnir aðrar skyldur sínar skv. kaupsamningi, án þess að seljanda sé um að kenna eða atvikum sem hann ber ábyrgð á, geti seljandi beitt vanefndaúrræðum laganna. Eitt þessara vanefndaúrræða seljanda er riftun skv. 51. gr. laga 40/2002. Samkvæmt 1. mgr. 51. gr. laganna getur seljandi rift kaupsamningi ef greiðsludráttur kaupanda telst veruleg vanefnd. Hér að framan hefur dómurinn komist að þeirri niðurstöðu að stefndu hafi borið

að greiða kaupsamningsgreiðslur skv. liðum tvö og þrjú, sem námu ríflega 85% af kaupverðinu, í síðasta lagi 23. febrúar 2023. Er því um að ræða verulega vanefnd í skilningi ákvæðisins. Stefnandi veitti jafnframt stefndu ítrekað viðbótarfrest til að inna greiðsluskyldu sína af hendi, án þess að stefndu efndu samninginn af sinni hálfu, og var stefnanda því rétt að byggja riftun sína jafnframt á 3. mgr. 51. gr. laga nr. 40/2002.

67. Samkvæmt framansögðu hafnar dómurinn þeirri málsástæðu stefndu að fasteignin hafi ekki komist í umsamið afhendingarástand skv. kaupsamningi. Hér að framan hefur þó verið komist að þeirri niðurstöðu að eignin hafi ekki verið komin í umsamið ástand á þeim afhendingardegi sem kaupsamningur kvað á um, en hafa ber í huga að stefndu höfðu fengið aðgang að eigninni þótt hún hefði þá ekki verið skráð á byggingarstig 5. Enn fremur liggur fyrir að stefnandi krafði stefndu ekki um greiðslur skv. þeim ákvæðum kaupsamningsins sem bundin voru við umsamið afhendingarástand fyrr en eignin var komin í það ástand. Er það mat dómsins að í því ljósi sé ekki um að ræða verulega vanefnd af hálfu stefnanda.

68. Jafnvel þótt fallist sé á að dregist hafi að koma eigninni í umsamið afhendingarástand og að stefnandi hafi enn fremur átt eftir að skila til byggingarfulltrúa uppfærðum teikningum af burðarvirki þaksins veitir það að mati dómsins ekki stefndu heimild til að halda meira en 90% eftir af heildarkaupverðinu. Um vanefndaúrræði kaupanda er fjallað í IV. kafla laga nr. 40/2002. Samkvæmt d-lið 1. mgr. 30. gr. laganna er eitt þessara vanefndaúrræða að halda eftir greiðslu kaupverðs skv. 35. gr. laganna. Samkvæmt síðastnefndu ákvæði er kaupanda heimilt, á eigin áhættu, að halda eftir svo miklu af kaupverði sem nægir til að tryggja greiðslu seljanda. Svo sem rakið er hér að framan er það álit dómsins að athugasemd byggingarfulltrúa um burðarvirki þaksins hafi í raun eingöngu falist í því að eftir hafi átt að veita upplýsingar um breytta útfærslu á burðarvirkinu, þ.e. að stefnandi hafi átt eftir að skila uppfærðum teikningum af burðarvirki þaksins til byggingarfulltrúa. Ekki liggur hins vegar fyrir í málinu að um galla á burðarvirkinu hafi verið að ræða. Hefði stefndu því eingöngu verið heimilt að halda eftir greiðslu í samræmi við þessar vanefndir stefnanda, sem ekki teljast verulegar vanefndir.

69. Að virtu öllu framangreindu er það niðurstaða dómsins að stefnanda hafi verið heimilt að rifta kaupsamningnum frá 15. júlí 2022 vegna verulegra vanefnda stefndu. Gagnstæð niðurstaða setti stefnanda í þá stöðu að þurfa að efna kaupsamninginn umfram samningsbundna skyldu, en fram kom í skýrslu starfsmanns byggingarfulltrúa að eignin væri nú skráð á byggingarstig 2. Af þessu má draga þá ályktun að eignin verði ekki færð

upp á byggingarstig 3 skv. nýja staðlinum nema lokið verði við frágang veggja. Það er hins vegar mat dómsins að riftun sé ekki verulega íþyngjandi fyrir stefndu, en þeir skilðu lykllum að eigninni áður en stefnandi lýsti yfir riftun og hafa einungis greitt tæplega 10% af kaupverðinu.

70. Af reglum kröfuréttar leiðir að ef fallist er á kröfu um riftun skulu þær greiðslur sem inntar hafa verið af hendi ganga til baka, þannig að aðilar verði eins settir og engar efndir hefðu farið fram, sbr. einnig 33. gr. laga nr. 40/2002, sbr. 5. mgr. 51. gr. sömu laga. Í riftunaryfirlýsingu stefnanda frá 19. apríl 2023 var stefndu boðin endurgreiðsla á þeirri greiðslu sem stefnandi hafði mótttekið vegna kaupanna, þ.e. 4.000.000 króna kaupsamningsgreiðslu. Í dómkröfu stefnunnar er hins vegar einungis krafist staðfestingar á riftun kaupsamningsins. Þótt ljóst sé að uppgjör muni þurfa að fara fram milli aðila í kjölfar riftunar, og þá eftir atvikum endurgreiðsla á þeirri greiðslu sem stefndu hafa innt af hendi, er það ekki hluti af sakarefni máls þessa. Samkvæmt íslenskum rétti hindrar það ekki að riftun sé heimilud af dómstólum þótt sá sem kröfu gerir bjóði ekki jafnframt fram tiltekin skil af sinni hálfu, sbr. úrskurð Landsréttar 17. febrúar 2021 í máli nr. 8/2020 og dóm Hæstaréttar 13. janúar 1981 í máli nr. 242/1980, sem birtur er í dómasafni réttarins 1981 á blaðsíðu 10.
71. Samkvæmt framangreindu er fallist á dómkröfu stefnanda eins og hún er fram sett. Að virtum úrslitum málsins og 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 verður stefndu gert að greiða stefnanda málskostnað svo sem greinir í dómsorði.
72. Af hálfu stefnanda flutti málið Skúli Sveinsson lögmaður og af hálfu stefndu flutti málið Fjölur Ólafsson lögmaður.
73. Guðrún Sesselja Arnardóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan. Dómsuppsaga hefur dregist vegna mikilla anna dómara. Fyrir uppkvaðningu dómsins var gætt fyrir mæla 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991.

### **Dómsorð:**

Staðfest er riftun á kaupsamningi aðila, dags. 15. júlí 2022, ásamt öllu sem eigninni fylgir og fylgja ber, sbr. yfirlýsingu um riftun, dags. 19. apríl 2023.

Stefndu greiði stefnanda 1.200.000 krónur í málskostnað.

Guðrún Sesselja Arnardóttir

