

LANDSRÉTTUR

Dómur föstudaginn 25. mars 2022.

Mál nr. 167/2021:

Gerður Garðarsdóttir

(Gunnar Egill Egilsson lögmaður)

gegn

protabúi Magnúsar Þórs Indriðasonar

(Sigurður G. Guðjónsson lögmaður)

og gagnsök

Lykilorð

Fasteignakaup. Riftun. Haldsréttur. Uppgjör.

Útdráttur

Ágreiningur málsaðila laut að uppgjöri í kjölfar riftunar G á kaupsamningi milli aðila um fasteignina V. M krafðist þess að G yrði gert að greiða honum leigu fyrir afnot af fasteigninni fyrir þann tíma er hún hefði haft umráð hennar. Fram kom að krafa M tæki að hluta til þess tímaskeiðs þegar G hefði haft umráð fasteignarinnar samkvæmt kaupsamningi sem þá stóð til að yrði efndur eftir aðalefni sínu en frá þeim tíma sem G hefði lýst yfir riftun kaupsamningsins hefðu umráð hennar stuðst við haldsrétt sem hún naut í fasteigninni til tryggingar því að hún fengi til baka þá greiðslu sem hún hafði innt af hendi auk vaxta. Í haldsrétti í fasteign fælist eðli máls samkvæmt að sá sem hans nyti hefði eignina í umráðum sínum. Ekki væru efni til annars en að líta svo á G hefði haft haldsrétt í fasteigninni frá því að hún lýsti yfir riftun kaupsamningsins og þar til umráðum hennar yfir fasteigninni lauk. Fengi það vart samrýmt þessum rétti og sjónarmiðum sem lögju honum til grundvallar að G sem haldsréttarhafi þyrfti eins og atvikum væri háttað að sæta því að henni yrði gert að greiða sérstaklega fyrir þau afnot af eigninni sem voru samfara lögætum umráðum hennar yfir henni. Voru því ekki taldar forsendur til að fallast á það með M að honum bæri réttur til greiðslu úr hendi G fyrir afnot hennar af fasteigninni á því tímabili sem kröfugerð hans í málinu tók til og var G því sýknuð af kröfum M.

Dómur Landsréttar

Mál þetta dæma Þorgeir Ingi Njálsson landsréttardómari, Ingimundur Einarsson, settur landsréttardómari og Björgvin Björgvinsson, löggiltur fasteignasali og leigumiðlari.

Málsmeðferð og dómkröfur aðila

- 1 Aðaláfrýjandi skaut málinu til Landsréttar 16. mars 2021. Áfrýjað er dómi Héraðsdóms Reykjaness 18. febrúar 2021 í málinu nr. E-51/2019.

- 2 Aðaláfrýjandi krefst þess að hinum áfrýjaða dómi verði hrundið og hún sýknuð af öllum kröfum gagnáfrýjanda. Þá krefst hún málskostnaðar í héraði og fyrir Landsrétti.
- 3 Gagnáfrýjandi áfrýjaði málinu fyrir sitt leyti 7. maí 2021. Hann krefst þess að aðaláfrýjanda verði gert að greiða honum 15.995.882 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 12.682.507 krónum frá 1. nóvember 2018 til 30. sama mánaðar, af 13.074.936 krónum frá 1. desember 2018 til 31. sama mánaðar, af 13.467.365 krónum frá 1. janúar 2019 til 31. sama mánaðar, af 13.863.244 krónum frá 1. febrúar 2019 til 28. sama mánaðar, af 14.259.123 krónum frá 1. mars 2019 til 31. sama mánaðar, af 14.655.022 krónum frá 1. apríl 2019 til 30. sama mánaðar, af 15.050.881 krónu frá 1. maí 2019 til 31. sama mánaðar, af 15.446.760 krónum frá 1. júní 2019 til 30. sama mánaðar, af 15.842.639 krónum frá 1. júlí 2019 til 31. sama mánaðar, en af 15.995.882 krónum frá 1. ágúst 2019 til greiðsludags. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Landsrétti auk álags á málskostnað. Til vara krefst hann staðfestingar hins áfrýjaða dóms auk málskostnaðar fyrir Landsrétti ásamt álagi á málskostnað.
- 4 Bú Magnúsar Þórs Indriðasonar var tekið til gjaldþrotaskipta með úrskurði héraðsdóms 25. maí 2021 sem staðfestur var með úrskurði Landsréttar 22. júní sama ár. Samkvæmt 3. mgr. 23. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála hefur þrotabúið tekið við aðild málsins.

Málsatvik og sönnunarfærsla

- 5 Mál þetta á rætur að rekja til riftunar aðaláfrýjanda 22. desember 2016 á samningi hennar og Magnúsar Þórs Indriðasonar um kaup hennar á fasteigninni Vatnsendabletti 510 í Kópavogi, sem gerður var 25. nóvember 2015. Umsamið kaupverð var 65.000.000 króna og skyldi það greiddast með 20.000.000 króna við undirritun kaupsamnings, 20.000.000 króna við afhendingu eignarinnar 16. febrúar 2016, yfirtöku áhvílandi veðlána að fjárhæð 5.975.898 krónur, sem aðaláfrýjandi mun hafa greitt upp á árinu 2016, og loks með lokagreiðslu að fjárhæð 19.024.102 krónur 20. október 2016. Um er að ræða einbýlishús sem stendur á 4502 m² spildu sem verið hefur í eigu einkaaðila allt frá því að það var byggt árið 1995.
- 6 Aðaláfrýjandi stóð skil á kaupsamningsgreiðslum þar til kom að lokagreiðslu. Bar hún þá fyrir sig að í ljós hefði komið að samningur um lóðarleigu væri tímabundinn til 2025 og uppsegjanlegur með eins árs fyrirvara hvenær sem væri á leigutímanum. Magnús Þór krafði aðaláfrýjanda um lokagreiðsluna með tölvubrési 24. október 2016. Á þeim tíma hafði aðaláfrýjandi verið veitt heimild til að veðsetja fasteignina til tryggingar lánnum samtals að fjárhæð 9.588.000 krónur sem hún tók hjá lánastofnun. Tilraunir sem gerðar voru til að jafna ágreining aðila báru ekki árangur og með bréfi 22. desember 2016 rifti aðaláfrýjandi kaupnum. Magnús Þór hafnaði riftuninni og höfðaði mál á hendur aðaláfrýjanda, sem þingfest var 11. janúar 2017, til heimtu eftirstöðva kaupverðs. Í máli sem þingfest var fyrir héraðsdómi 12. apríl 2017 krafðist aðaláfrýjandi þess að viðurkenndur yrði réttur hennar til að rifta kaupsamningnum og

að Magnúsi Þór yrði gert að greiða henni 40.000.000 króna auk vaxta. Fyrir mistök láðist aðaláfrýjanda að gera samhliða þessu kröfu um greiðslu á þeim lánnum sem hún hafði yfirtekið og greitt upp. Málin voru sameinuð í héraði. Með dómi héraðsdóms 16. janúar 2018 var riftun aðaláfrýjanda staðfest og Magnúsi Þór gert að greiða henni fjárkröfuna og kröfu hans um greiðslu eftirstöðva kaupverðs þar með hafnað. Með dómi sínum 12. október 2018 staðfesti Landsréttur héraðsdóminn. Segir í dómi Landsréttar að aðaláfrýjandi hafi átt skýlausan rétt til þess samkvæmt 26. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup að vera upplýst um efnislegt inntak leigusamningsins og hugsanlega þýðingu tilgreindra ákvæða hans fyrir fjárhagslega hagsmuni hennar. Ósannað væri að það hefði verið gert eða að aðaláfrýjandi hefði með öðrum hætti haft um þetta vitneskju í aðdraganda þess að kaupsamningur var gerður.

- 7 Um samskipti samningsaðila í kjölfar dóms Landsréttar er þess meðal annars að geta að með tölvubréfi lögmanns Magnúsar Þórs til lögmanns aðaláfrýjanda 22. október 2018 var sett fram krafa á hendur aðaláfrýjanda um greiðslu leigu þar sem hún hefði búið í fasteigninni í 44 mánuði. Nam krafan 22.250.000 krónum og var þar við það miðað að mánaðarleg leiga næmi 500.000 krónum. Var tekið fram í bréfinu að Magnús Þór gæti skuldajafnað þessari kröfu við endurgreiðslukröfu aðaláfrýjanda. Að leigu uppgerðri stæðu eftir af kröfu aðaláfrýjanda 29.712.176 krónur auk dæmðs málskostnaðar. Þessu næst segir svo í bréfinu: „Umbjóðandi þinn þarf að leysa veðskuld, sem er liðlega 10 milljónir, af Vatnsendabletti 510. Umbjóðandi minn hefur rétt til að halda fjárhæð sem svarar til veðskulda þangað til þær hafa verið fluttar af fasteigninni eða greiddar upp. Það þarf að gerast fyrir skil fasteignarinnar. Til að tryggja hagsmuni sína hefur umbjóðandi minn haldsrétt í fjárhæð sem svarar til fjárhæðar leigu og veðskulda. Samþykki umbjóðandi þinn það þá er umbjóðandi minn tilbúinn að greiða veðhafa kröfu hans í dag sem lið í uppgjöri aðila.“ Með bréfi lögmanns aðaláfrýjanda 23. október 2018 var öllum fjárkröfum Magnúsar Þórs hafnað. Hefur enn ekki tekist að jafna ágreining aðila um hvernig uppgjöri í kjölfar riftunar skuli hagað og hefur ágreiningur þessu tengdur komið til kasta dómstóla í fleiri málum.
- 8 Aðaláfrýjandi mun hafa haft umráð eignarinnar frá afhendingu hennar 16. febrúar 2016 til 12. ágúst 2019. Mál þetta höfðaði Magnús Þór á hendur aðaláfrýjanda 21. desember 2018 til heimtu endurgjalds fyrir afnot hennar af fasteigninni á þessu tímabili. Nam endanleg krafa hans á þessum grunni 15.995.882 krónum. Aðaláfrýjandi krafðist sýknu. Með hinum áfrýjaða dómi var fallist á að Magnúsi Þór bæri réttur til greiðslu fyrir þessi afnot frá 16. febrúar til 22. desember 2016 og frá 12. október 2018 til 12. ágúst 2019. Samkvæmt því og á grundvelli matsgerðar sem Magnús Þór hafði aflað til stuðnings kröfugerð sinni var krafa hans tekin til greina með 5.937.750 krónum. Leitar aðaláfrýjandi með áfrýjun sinni endurskoðunar á þeirri niðurstöðu með kröfu um sýknu en af hálfu gagnáfrýjanda er höfð uppi sama krafa og gerð var fyrir héraðsdómi.

- 9 Um málsatvik vísast að öðru leyti til hins áfrýjaða dóms.
- 10 Málsástæðum og lagarökum málsaðila eru gerð viðhlítandi skil í héraðsdómi.

Niðurstaða

- 11 Svo sem fram kemur í hinum áfrýjaða dómi byggir gagnáfrýjandi kröfu sína á 1. mgr. 33. gr. laga nr. 40/2002 en í ákvæðinu felist að réttaráhrif riftunar séu þau að skylda til efnda falli brott og báðir aðilar eigi að vera eins settir og enginn samningur hafi verið gerður. Segir nánar um þetta í greinargerð gagnáfrýjanda til Landsréttar að ákvæðið feli ekki í sér reglu um skaðabætur „heldur reglu af meiði auðgunarreglna, þar sem sönnun fjártjóns er ekki óhjákvæmileg forsenda greiðsluskyldu endurreisnarkrafna.“ Þar er jafnframt vísað til „endurreisnarreglu“ sem miði að því að koma á því fjárhagslega ástandi sem orðið hefði ef ekki hefði komið til sammings.
- 12 Þegar fyrir lá sú afstaða Magnúsar Þórs Indriðasonar að hafna riftun aðaláfrýjanda á samningi þeirra um kaup hennar á fasteigninni Vatnsendabletti 510 í Kópavogi og höfða í kjölfarið mál á hendur henni til heimtu eftirstöðva kaupverðs hélt hún riftun sinni til streitu og leitaði atbeina dómstóla til að fá hana viðurkennda. Með dómi Landsréttar 12. október 2018 var endanlega leyst úr ágreiningi aðila á þann hátt að staðfest var að skilyrði riftunar væru uppfyllt og þar með að um verulega vanefnd hafi verið að ræða. Í þessu felst með öðrum orðum að vegna afstöðu Magnúsar Þórs komst það réttarástand, sem aðaláfrýjandi leitaðist við að ná fram með riftun sinni, í reynd ekki á fyrr en með dómi Landsréttar þar sem lögmæti riftunar var staðfest.
- 13 Í 1. mgr. 33. gr. laga nr. 40/2002 er mælt svo fyrir að við riftun kaupsammings falli brott skyldur sammingsaðila til efnda. Þá segir í 2. mgr. sömu greinar að hafi samningur verið efndur í heild eða að hluta þegar honum er rift eigi hvor um sig rétt á að fá til baka þá greiðslu sem hann hefur innt af hendi. Er þannig gert ráð fyrir því að riftun hafi afturvirk áhrif að þessu leyti og réttarstaðan eigi að vera eins og enginn samningur hafi verið gerður. Hér verður þó að geta þess fyrirvara að ekki er víst að þetta geti átt við um öll réttaráhrif kaupsammings og er í því sambandi nærtækast að vísa til þess að sá sem þola þarf vanefndir sem leiða til riftunar getur til dæmis reist rétt sinn til skaðabóta á honum. Í sömu málsgrein segir jafnframt að þeim sem tekið hefur við greiðslu sé rétt að halda henni þar til viðsemjandi hans afhendir þá greiðslu sem hann fékk. Hið sama á við þegar gerð er réttmæt krafa um skaðabætur eða vexti og ekki hefur verið sett fullnægjandi trygging fyrir henni. Í athugasemdum við ákvæðið í frumvarpi því er varð að lögum nr. 40/2002 kemur fram að í greininni felist reglur um réttaráhrif riftunar sem gilt hafi í réttarframkvæmd og gildi í lausafjárkaupum, sbr. 64. gr. laga nr. 50/2000 um það efni. Í 2. málslíð 2. mgr. greinarinnar sé hvorum aðila um sig heimilað að halda eftir því sem hann hefur fengið þar til hinn afhendir. Hér sé mælt fyrir um haldsrétt hvors um sig í eignum sem hinn á til tryggingar greiðslum. Haldsrétturinn eigi einnig við samkvæmt 3. málslíð sömu málsgreinar, það er þegar sammingsaðili á réttmætar kröfur um skaðabætur eða vexti, sem hann hefur ekki aðrar fullnægjandi tryggingar fyrir. Þá segir í athugasemdunum

að hvorum aðila um sig beri skylda til að bjóða greiðslur af sinni hálfu þegar riftun hefur farið fram, þeir geti ekki beðið eftir að hinn geri það. Almennt sé það sá, sem á að skila peningagreiðslu, sem frumkvæðið eigi að hafa, en slíkt kunni þó að ráðast af atvikum.

- 14 Þegar aðaláfrýjandi lýsti yfir riftun 22. desember 2016 hafði hún greitt stærstan hluta kaupverðs, eða um það bil 70% þess. Allt þar til dómur Landsréttar lá fyrir gat ekki komið til uppgjors samkvæmt 2. mgr. 33. gr. laga nr. 40/2002 þar sem seljandi féllst ekki á að skilyrði riftunar væru uppfyllt. Samkvæmt framansögðu naut aðaláfrýjandi haldsréttar í fasteigninni til tryggingar því að hún fengi til baka þá greiðslu sem hún hafði innt af hendi auk vaxta. Að sama skapi átti seljandi haldsrétt í þeim greiðslum sem hann hafði móttengið frá aðaláfrýjanda til tryggingar réttmætri kröfu um skaðabætur. Slík krafa getur augljóslega tekið til þess þegar verðmæti fasteignar rýrnar vegna atvika sem kaupandi ber ábyrgð á meðan hún er í umráðum hans, en að þeirri aðstöðu er sérstaklega vikið í 3. mgr. 32. gr. laga nr. 40/2002. Í máli á milli aðila sem nú mun vera rekið fyrir héraðsdómi er krafa af þessum toga meðal annars höfð uppi af hálfu gagnáfrýjanda.
- 15 Í málinu hefur aðaláfrýjandi lagt fram yfirlit sem er dagsett 20. apríl 2021 þar sem fram kemur að gagnáfrýjandi hafi greitt henni samtals 40.387.729 krónur í tengslum við uppgjör á þeirri fjárkröfu hennar sem dómur Landsréttar tók til en eftirstöðvar kröfunnar, að teknu tilliti til sammingsvaxta og dráttarvaxta, hafi þá numið 18.646.564 krónum. Hluta þessara greiðslna, eða 3.200.000 krónum, hafi verið ráðstafað til greiðslu á málskostnaði. Fyrsta greiðslan hafi verið innt af hendi 8. janúar 2019 og numið 10.000.000 króna og sú síðasta 4. maí 2020 að fjárhæð 8.000.000 króna. Við þetta bætist síðan krafa vegna yfirtekinna lána samkvæmt framansögðu. Af hálfu gagnáfrýjanda hefur þessu yfirliti ekki verið andmælt sérstaklega. Á sama tíma mun aðaláfrýjandi ekki hafa verið búin að aflétta þeim veðum sem hvíldu á fasteigninni fyrir þeim lánum sem hún tók og áður er getið.
- 16 Með hinum áfrýjaða dómi var fallist á kröfu gagnáfrýjanda um skyldu aðaláfrýjanda til að greiða honum 1.979.250 krónur fyrir afnot af fasteigninni á tímabilinu 16. febrúar til 22. desember 2016 og 3.958.500 krónur fyrir afnot á tímabilinu 12. október 2018 til 12. ágúst 2019. Á hinn bóginn var hafnað kröfu um leigu fyrir þann tíma sem leið frá riftun kaupsamnings 22. desember 2016 og þar til hún var staðfest með dómi Landsréttar 12. október 2018, en samkvæmt kröfugerð gagnáfrýjanda nemur hún 8.078.882 krónum. Í kröfugerð gagnáfrýjanda felst þannig að aðaláfrýjanda verði gert að greiða honum leigu fyrir afnot af fasteigninni sem nemur um það bil fjórðungi af kaupverði hennar og þriðjungu þeirrar greiðslu sem hún hafði innt af hendi til hans. Tekur fyrsta tímabilið samkvæmt framansögðu til þess tímaskeiðs þegar aðaláfrýjandi hafði umráð fasteignarinnar samkvæmt kaupsamningi sem þá stóð til að yrði efndur eftir aðalefni sínu en þaðan í frá studdust þau við framangreindan haldsrétt hennar.

- 17 Af hálfu gagnáfrýjanda hefur verið vísað til þriggja dóma Hæstaréttar því til stuðnings að honum beri réttur til greiðslu úr hendi aðaláfrýjanda fyrir afnot hennar af fasteigninni. Tveir þeirra, það er dómur 18. nóvember 2004 í máli nr. 163/2004 og 15. febrúar 1996 í máli nr. 23/1995, sem birtur er í dómasafni réttarins það ár á blaðsíðu 489, taka til fasteignakaupa þar sem seljandi rifti kaupsamningi vegna vanefnda kaupanda og var talinn eiga rétt til leigu fyrir þann tíma sem kaupandinn hafði haft húsnæðið í umráðum sínum. Sá meginmunur er á þessum málum og því máli sem hér er til úrlausnar að í hæstaréttarmálunum voru umráð fasteignar í höndum kaupanda sem vanefnt hafði kaupsamning svo verulega að honum var rift af hálfu seljanda en í þessu máli fór kaupandi, sem rifti samningi vegna verulegra vanefnda seljanda, með eignarumráðin. Að auki er þess að geta að í hæstaréttarmáli nr. 163/2004 voru ekki höfð uppi „sérstök andmæli gegn [leigukröfu], hvorki formi hennar, upphafstíma né fjárhæð.“ Í þriðja dóminum, sem kveðinn var upp 14. febrúar 2002 í máli nr. 272/2001, var aðstaðan sú að kaupandi bifreiðar taldi hana hafa verið haldna leyndum göllum þegar hann keypti hana og krafðist riftunar á þeim grundvelli. Var á það fallist og seljanda gert að endurgreiða kaupverðið en til frádráttar kom tilgreind fjárhæð vegna notkunar kaupanda á bifreiðinni og slits á henni. Þessi niðurstaða samræmist fyllilega ákvæði 1. mgr. 65. gr. laga nr. 50/2000 um lausafjárkaup. Sambærilegt ákvæði er ekki í lögum nr. 40/2002 og því verður ekki beitt um fasteignakaup með lögjöfnun eða á öðrum grunni.
- 18 Í haldsrétti í fasteign felst eðli máls samkvæmt að sá sem hans nýtur hafi eignina í umráðum sínum.
- 19 Ekki eru efni til annars en að líta svo á aðaláfrýjandi hafi haft haldsrétt í fasteigninni frá því að hún lýsti yfir riftun 22. desember 2016 og þar til umráðum hennar yfir henni lauk í ágúst 2019. Fær það vart samrýmst þessum rétti og sjónarmiðum sem liggja honum til grundvallar að aðaláfrýjandi sem haldsréttarhafi þurfi, eins og atvikum er hér háttáð samkvæmt framansögðu, að sæta því að henni verði gert að greiða sérstaklega fyrir þau afnot af eigninni sem voru samfara lögmætum umráðum hennar yfir henni.
- 20 Að virtu öllu því sem að framan er rakið eru ekki forsendur til að fallast á það með gagnáfrýjanda að honum beri réttur til greiðslu úr hendi aðaláfrýjanda fyrir afnot hennar af fasteigninni á því tímabili sem kröfugerð hans í málinu tekur til. Verður aðaláfrýjandi því sýknuð af kröfum gagnáfrýjanda.
- 21 Eftir framangreindum málsúrslitum og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 verður gagnáfrýjanda gert að greiða aðaláfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Landsrétti sem ákveðinn verður í einu lagi svo sem í dómsorði greinir.

Dómsorð:

Aðaláfrýjandi, Gerður Garðarsdóttir, er sýknuð af kröfum gagnáfrýjanda, þrotabús Magnúsar Þórs Indriðasonar.

Gagnáfrýjandi greiði aðaláfrýjanda samtals 2.500.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Landsrétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjaness 18. febrúar 2021

Mál þetta var höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjaness með stefnu birtri 21. desember 2018 og dómtekið að lokinni aðalmeðferð þann 21. janúar 2020.

Stefnandi er Magnús Þór Indriðason, kt. [...], [...].

Stefnda er Gerður Garðarsdóttir, kt. [...], [...].

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru þær að stefnda verði dæmd til þess að greiða stefnanda 15.995.882 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 af 12.682.507 krónum frá 1. nóvember 2018 til 30. nóvember 2018, af 13.074.936 krónum frá 1. desember 2018 til 31. desember 2018, af 13.467.365 krónum frá 1. janúar 2019 til 31. janúar 2019, af 13.863.244 krónum frá 1. febrúar 2019 til 28. febrúar 2019, af 14.259.123 krónum frá 1. mars 2019 til 31. mars 2019, af 14.655.022 krónum frá 1. apríl 2019 til 30. apríl 2019, af 15.050.881 krónum frá 1. maí 2019 til 31. maí, af 15.446.760 krónum frá 1. júní 2019 til 30. júní 2019, af 15.842.639 krónum frá 1. júlí 2019 til 31. júlí 2019, og af 15.995.882 krónum frá 1. ágúst 2019 til greiðsludags. Þá krefst stefnandi þess að stefnda verði dæmd til greiðslu málskostnaðar samkvæmt framlögðu málskostnaðaryfirliti auk virðisaukaskatts.

Stefnda krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda, en til vara verulegrar lækkunar krafna. Þá krefst stefnda þess að stefnandi verði dæmdur til að greiða sér málskostnað að skaðlausu, að teknu tilliti til virðisaukaskatts, samkvæmt mati dómsins.

Málsatvik og sönnunarfærsla:

Málsatvik eru þau að stefnandi seldi gerðarþola fasteignina Vatnsendablett 510 í Kópavogi, fastanúmer 222-4518, þann 25. nóvember 2015, á 65.000.000 króna, og var eignin afhent 16. febrúar 2016. Í ljós kom þegar stefnda hafði greitt 40.000.000 króna af kaupverðinu að leigutími lóðarréttinda myndi renna út 3. ágúst 2025 og stöðvaði hún þá frekari greiðslur og lýsti bréflaga yfir riftun þann 22. desember 2016. Stefnandi höfðaði þá mál til innheimtu eftirstöðva kaupverðs en stefnda krafðist á móti riftunar kaupsamnings. Riftun var staðfest í Héraðsdómi Reykjaness, og með dómi Landsréttar í máli nr. 105/2018 þann 12. október 2018 var endanlega fallist á rétt stefndu til að rifta kaupunum og stefnandi jafnframt dæmdur til að endurgreiða stefndu 40.000.000 króna auk vaxta, dráttarvaxta og málskostnaðar.

Eftir uppkvaðningu dóms Landsréttar lagði stefnandi til uppgjör með þeim hætti að hluti endurgreiðslu til stefndu yrði greiddur með skuldajöfnuði á ógreiddri leigukröfu stefnanda. Stefnanda hafnaði því að henni bæri að greiða þá kröfu, og snýr efnislegur ágreiningur málsins að kröfu stefnanda á hendur stefndu fyrir þau afnot.

Með beiðni um kyrrsetningu, dagsettri 5. desember 2018, krafðist stefnandi kyrrsetningar hjá sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu í eignum stefndu, gerð nr. 34662/2018. Þann 10. desember 2018 greiddi stefnandi 7.500.000 krónur inn á reikning sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu með skýringu: „v.kyrrsetningar“. Þann 13. desember 2018 var kyrrsetningargerðinni framhaldið og kyrrsettar voru framangreindar 7.500.000 krónur, með vísan til 5. gr. laga nr. 31/1990 um kyrrsetningu, lögbann o.fl.

Réttarstefna var gefin út af dómnum þann 19. desember 2018 um þingfestingu málsins 16. janúar 2019, með vísan til 36. gr. laga nr. 31/1990, þar sem krafist var staðfestingar á gerðinni, ásamt því sem efnisleg leigukrafa stefnanda var sett fram.

Við fyrirtöku málsins þann 3. apríl 2019 var tekin sú ákvörðun að sakarefninu yrði skipt skv. heimild í 41. gr. laga nr. 31/1990 um kyrrsetningu, lögbann o.fl., þannig að málið yrði fyrst í stað aðeins sótt og varið um atriði er varða skilyrði eða framkvæmd gerðarinnar sjálfrar. Með vísan til þeirrar ákvörðunar og til reglna 31. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, fór þann 11. júní 2019 fram aðalmeðferð um þann hluta málsins. Dómur var kveðinn upp þann 27. júní 2017, þar sem kyrrsetningin var felld úr gildi.

Við fyrirtöku málsins 3. apríl 2019 var fallist á beiðni stefnanda um að skipaður yrði matsmaður til þess að meta hæfilegt endurgjald fyrir umráð og afnot stefndu af fasteigninni Vatnsendabletti 510 í Kópavogi, frá 16. febrúar 2016 til og með 31. október 2018. Var Reynir Erlingsson, löggiltur fasteignasali, skipaður til verksins, og í matsgerð hans, sem lögð var fram þann 22. maí 2019, kom fram ætlað leiguverð á umræddu tímabili, sem hann mat á markaðsverði 395.850 krónur á mánuði, miðað við verðlag í apríl 2019.

Í málinu liggur einnig fyrir mat Jasonar Guðmundssonar, löggilts fasteignasala, frá 14. nóvember 2018, en þar kemur fram að mögulegt verðmæti fasteignarinnar að Vatnsendabletti 510 hafi verið 23.000.000 króna. Vegna ákvæða lóðarleigusamnings um að hann rynni út þann 3. ágúst 2025 var verðmæti eignarinnar eingöngu metið út frá mögulegum leigutekjum eignarinnar þar til lóðarleigusamningurinn rynni út.

Greinargerð stefndu um efnisvarnir kom fram þann 10. janúar 2020. Þann 14. janúar 2020 fór fram flutningur um frávísunarkröfu stefndu, og með úrskurði dómsins þann 23. janúar 2020 var frávísunarkröfu hafnað.

Með matsbeiðni, sem lögð var fram þann 7. febrúar 2020, óskaði stefnda eftir því að dómkvaddir yrðu tveir óvilhallir og hæfir yfirmatsmenn til þess að meta hæfilegt endurgjald til handa stefnanda, annars vegar fyrir umráð og afnot fasteignarinnar frá því að hún var afhent 16. febrúar 2016 til og með 31. október 2018, og hins vegar hæfilegt mánaðarlegt endurgjald fyrir umráð og afnot eignarinnar frá 1. nóvember 2018 til og með 31. janúar 2019. Voru þeir Magnús Guðlaugsson og Stefán Hrafn Stefánsson, báðir lögmenn og löggiltir fasteignasalar, skipaðir til verksins. Í matsgerð þeirra, sem lögð var fram þann 26. júní sl., kom fram hæfilegt endurgjald fyrir fyrra tímabilið, alls 998 daga, 11.600.000 krónur, en fyrir seinna tímabilið væri það 350.000 krónur á mánuði, eða alls 1.050.000 krónur. Samtals niðurstöðufjárhæð væri því 12.650.000 krónur, og fram kom í skýrslum allra matsmanna fyrir dómi að miðað væri við almennt markaðsverð.

Aðilaskýrslu gaf stefnda, Gerður Garðarsdóttir. Vitnaskýrslur gáfu Reynir Erlingsson, matsmaður, og Magnús Guðlaugsson og Stefán Hrafn Stefánsson, yfirmatsmenn.

Málsástæður og lagarök stefnanda:

Stefnandi byggir fjárkröfu sína á hendur stefndu á því að réttaráhrif riftunar séu þau að skyldur samningsaðila til efnda falli brott og báðir aðilar eigi að vera eins settir og enginn samningur hefði verið gerður, sbr. 1. mgr. 33. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Krafa stefnanda lúti að því að stefnda verði dæmd til að greiða stefnanda hæfilegt endurgjald fyrir afnot hennar af Vatnsendabletti 510 í Kópavogi, í samræmi við framlagða matsgerð. Án slíks endurgjalds náist aldrei sú niðurstaða að báðir aðilar verði eins settir og enginn samningur hefði verið gerður, og stefnda auðgíst með þeim hætti á kostnað stefnanda.

Stefnandi byggir á því að hann eigi að lögum rétt til að halda svo stórum hluta peningagreiðslu þeirrar sem stefndu beri vegna riftunarinnar, til að mæta kröfum á hendur stefndu fyrir afnot af fasteigninni. Í samræmi við reglu 33. gr. laga nr. 40/2002 hafi stefnandi allt frá 15. október 2018 óskað eftir og boðið stefndu að ganga til uppgjors á grundvelli dóms Landsréttar, sem miði við að báðir aðilar séu eins settir og engin kaup hafi átt sér stað.

Stefnandi bendir á að í uppgjörinu eigi að felast, skv. reglum fasteignakauparéttar, að stefnandi endurgreiði stefndu þegar greitt kaupverð með vöxtum, og dráttarvöxtum og kostnaði, að frádreginni greiðslu fyrir afnot fasteignarinnar frá afhendingu til skila hennar, gegn því að stefnda afhendi á sama tíma veðbandalaus fasteign í sama ástandi og hún var við sölu. Við uppgjorið eigi stefnandi einnig að endurgreiða stefndu fasteignagjöld, lóðarleigu og brunatryggingu mannvirkja vegna þess tíma sem stefnda

hafi greitt þau gjöld. Stefnda hafi neitað að ganga til uppgjors og telji sér með öllu óskýlt að greiða fyrir afnot fasteignarinnar frá afhendingu hennar þó svo að hún hafi búið þar.

Stefnandi vísar til þess að dómkrafa málsins lúti að því að stefnda verði dæmd til að greiða stefnanda hæfilegt endurgjald fyrir afnot af fasteigninni að Vatnsendabletti 510 í Kópavogi, frá afhendingu hennar þann 16. febrúar 2016. Án slíks endurgjalds náist aldrei sú niðurstaða að báðir aðilar verði eins settir og enginn samningur hefði verið gerður. Án sanngjarns endurgjalds fyrir afnot hinnar seldu eignar myndi stefnda auðgast á kostnað stefnanda. Engu breyti fyrir tilvist kröfunnar þótt stefnda hafi dóm fyrir réttmæti riftunarinnar.

Stefnandi miðar höfuðstól kröfunnar við markaðsvirði einbýlishúsa á höfuðborgarsvæðinu. Eins og fram komi í matsgerð Reynis Erlingssonar, löggilts fasteignasala, sé krafist 15.995.882 króna fyrir það tímabil sem stefnda hafi haft afnot fasteignarinnar, eins og nánar geti um í dómkröfum málsins.

Stefnandi byggir dómkröfur sínar einkum á 33. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup og 8. gr. og 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Krafan um málskostnað er byggð á 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991.

Málsástæður og lagarök stefndu:

Stefnda byggir sýknukröfu sína í fyrsta lagi á aðildarskorti. Stefnda vísar til þess að stefnandi hafi með yfirlýsingum í stefnu í máli gegn VÍS, til innheimtu bóta úr starfsábyrgðartryggingu þess fasteignasala sem hafði milligöngu með kaupum á fasteigninni að Vatnsenda 510, ráðstafað sama sakarefni og um sé deilt í þessu máli, sem sé með öllu ósamræmanlegt málalíbúnaði hans nú. Í stefnu þess máls lýsi stefnandi því yfir að það sé sá fasteignasali, sem hafi með saknæmum og ólögmetum hætti bakað sér bótaskyldu gagnvart stefnanda, með því að hafa ekki hirt um að afla allra þinglýstra gagna um fasteignina, sem leitt hafi til tjóns sem fasteignasalinn beri skaðabótaábyrgð á, sbr. mgr. 3.27 og 3.28 í nefndri stefnu. Í máli þessu freisti stefnandi þess á hinn bóginn að sækja bætur úr hendi stefndu, sem honum með réttu beri að sækja á hendur fasteignasalanum, með vísan til málalíbúnaðar hans á hendur VÍS. Hafi stefnandi með þeim hætti skjalfest aðildarskort stefndu með málarekstri sínum á hendur VÍS. Verður því að sýkna stefndu.

Stefnda krefst sýknu byggt á því að það sé stefnandi sjálfur sem ábyrgð beri á því að hafa ekki getað notið eignar sinnar. Sé það tjón sem hann þurfi að bera sjálfur og stefnda geti enga ábyrgð borið á. Hefði stefnandi veitt eigninni viðtöku í kjölfar riftunar stefndu, sem staðfest hafi verið með dómi Landsréttar, hefði hann getað notið eignarinnar allt frá þeim degi. Hann hafi þess í stað kosið að viðhalda hinu ólögmeta ástandi með því að hafna riftun og verði með réttu að bera ábyrgð á því að hafa skapað það ástand að stefnda hafi ekki átt í önnur hús að venda.

Verði hins vegar talið að hagar stefnanda hafi með einhverju móti raskast með veru stefndu í hinni seldu fasteign, þannig að hann eigi rétt á endurgjaldi í einhverri mynd, blasi við að það tjón sé til komið vegna sömu saknæmu háttsemi stefnanda sjálfs, eða eftir atvikum fasteignasala. Ekki verði séð með hvaða hætti stefnda geti líka borið ábyrgð á umræddri háttsemi, þannig að henni beri að bæta stefnanda það með einum eða öðrum hætti. Í þessu samhengi sé bent á að ef stefnda hefði vikið úr eigninni, þegar stefnandi neitaði að taka við eigninni í kjölfar riftunar stefndu, hefði hún þurft að afla sér annars dvalarstaðar. Sá kostnaður sem til hefði fallið af því hefði verið bein afleiðing af blekkingum og vanefnd stefnanda skv. kaupsamningi og bæri stefnanda að bæta stefndu þann kostnað. Vera stefndu í eigninni hafi þannig verið til þess fallin að lágmarka tjón stefnanda fremur en að auka það. Sé það þannig fullkomin rökleysa af hálfu stefnanda að krefja stefndu um „hæfilegt endurgjald“ fyrir afnot stefndu á fasteigninni, sér í lagi þegar stefnandi sé á sama tíma að krefja fasteignasala um bætur vegna sama atviks, enda sé það bersýnilegt í fyrirliggjandi dómi um riftunarrétt stefndu, að hún beri enga sök á því að kaupsamningi hafi verið rift. Ef stefnandi hefði ekki hafnað riftunaryfirlýsingu stefndu og tekið við eigninni í upphafi málsins hefði hann átt þann kost að nýta eignina til eigin hagsbóta, t.a.m. með því að leigja út. Stefnandi einn beri ábyrgð á því að þau réttindi fóru forgörðum, og sé þar ekki við stefndu að sakast.

Stefnda krefst sýknu á grundvelli sönnunarskorts. Stefnandi hafi kosið að afla sér álits dómkvadds matsmanns til að undirbyggja kröfugerð sína. Glögglega megi ráða að í matinu sé gengið út frá því að meta markaðsleigu eignarinnar. Endurspegli kröfugerð stefnanda því það verð sem eðlilegt væri að greiða í leigu

fyrir sambærilega eign á sambærilegum stað á frjálsum markaði. Byggir stefnda á því að matsgerðin geti með engu móti verið talin sönnun um það verð sem eðlilegt væri að greiða fyrir veru hennar í eigninni, undir þeim kringumstæðum sem hún komi til. Þannig hafi stefnandi látið hjá líða að geta þess að stefnda hafi borið allan kostnað af eigninni, sem húseigandi ber almennt. Hér sé m.a. um að ræða lóðarleigugjöld, fasteignagjöld, tryggingar o.fl. Þá ætli stefnandi stefndu að sinna viðhaldi eignarinnar á sinn kostnað, enda óskaði stefnandi þess að matsmaður tæki afstöðu til þess hvort viðhald mannvirkja og lóðar hafi verið vanrækt, í því skyni að undirbyggja bótakröfu sína, sem hann þó féll frá síðar.

Stefnda bendir á að þrátt fyrir að stefnandi ætli sér fjárhæð sem nemi markaðsleigu sambærilegra eigna, hafi stefnda engra réttinda notið sem leigutaki á grundvelli húsaleigulaga nr. 36/1994. Stefnandi hafi ekkert komið að rekstri og viðhaldi eignarinnar, eins og áður var getið, og þá hafi stefnda ekki notið friðhelgi í eigninni, því að athafnir og aðgerðir stefnanda beri það glögglega með sér að hann taldi sig eiga skýlausan rétt til að bera stefndu út úr eigninni þegar honum hentaði, sem hann og hafi gert, án þess að stefnda nyti réttinda til uppsagnarfrests. Fráleitt sé að ætla að matsgerð sú sem fyrir liggir í málinu undirbyggir sönnun á eðlilegu endurgjaldi, vegna þess að stefnda hafi verið nauðbeygd til dvalar í eigninni vegna blekkinga stefnanda í kaupsamningi aðila.

Stefnda kveðst telja hrópanði rökleysu í málalítilbúnaði stefnanda. Í stefnu sé gert ráð fyrir að uppgjör aðila skuli taka mið af því að þeir væru eins settir eins og hinn rifti samningur hefði ekki verið gerður. Vísi stefnandi til 1. mgr. 33. gr. fasteignakaupalaga. Slíka reglu sé hins vegar ekki þar að finna, heldur sé þar aðeins kveðið á um gagnkvæma skyldu til að skila þeim greiðslum sem tekið hefur verið við í viðskiptunum. Ef stefnda fengi dóm fyrir kröfum sínum í máli þessu væri hins vegar svo hrópanði munur á stöðu aðila í kjölfar viðskiptanna að stefnandi hefði með stórfelldum hætti auðgast á kostnað stefndu, sem augljóst sé að væri með ólögmetum hætti. Þannig stæði stefnda frammi fyrir því að hafa selt fasteign sína og stofnað til nýrra skulda til þess að kaupa eign sem hún taldi 65 milljón króna virði í ársbyrjun 2015. Frá þeim tíma hafi verðhækkunar á fasteignamörkuðum verið svo stórfelldar að varla hafi sést þess dæmi áður hér á landi. Þrátt fyrir það sé sú eign sem hún keypti í besta falli um 25 milljóna króna virði í dag og fari lakkandi dag frá degi, enda sé virði eignarinnar einvörðungu fólgið í mögulegri útleigu eignarinnar til loka leigusamnings árið 2025.

Stefnda hafi aðeins fengið minnihluta höfuðstóls síns endurgreiddan úr hendi stefnanda og eigi því ekki kost á því að afla sér nýrrar fasteignar. Þá eigi hún ekki einu sinni kost á því að afla sér sambærilegrar eignar og hún bjó í fyrir samningagerð, þar sem markaðsvirði slíkrar eignar hafi aukist í það minnsta um 50%. Auk þess hafi kaupsamningsgreiðsla sú sem stefnda innti af hendi í reiðufé til stefnanda, 40 milljónir króna, rýrnað um u.þ.b. 50%, ef hún þyrfti að greiða stefnanda endurgjald fyrir að hafa nauðbeygd þurft að dvelja í hinni gölluðu eign. Þannig hafi stefnandi hagnast stórfellt á blekkingum sínum en stefnda standi eftir slypp og snauð. Hljóti dómur að spyrja sig hvernig staða stefndu gæti talist verða eins og hinn rifti samningur hefði ekki verið gerður, ef kröfugerð stefnanda hljóti hljómgrunn.

Sé ekki fallist á sýknukröfu stefndu sé krafist verulegrar lækkunar krafna, enda verði að hafna þeim sjónarmiðum að miða beri við markaðsleigu þann tíma sem stefnda var nauðbeygd til að dvelja í eigninni, svo sem fyrr hafi verið rakið. Stefnandi vísar til þess að innan samningssambands stefnanda og stefndu séu fordæmi fyrir því hvaða endurgjald miða skuli við, vegna veru stefndu í fasteigninni, þegar kaupsamningur sé í uppnámi eða skortir á forsendur fyrir efndum hans. Þegar undirritaður hafi verið kaupsamningur um eignina hafi þurft að afla áritunar umráðamanns lóðarinnar þess efnis að hann félli frá kaupsamningi. Eftir öflun áritunar umboðsmanns Þorsteins heitins Hjaltsted þess efnis hafi sýslumaður ekki séð sér fært að þinglýsa skjalinu, þar sem talinn var vafi á því hvort Þorsteinn væri bær til þess að falla frá forkaupsrétti, með vísan til niðurstöðu dóma Hæstaréttar í málum er varði deilur um lóðarréttindi á Vatnsenda. Að frumkvæði stefnanda hafi þá verið stillt upp leigusamningi, sem tryggði seljanda eignarinnar hæfilegt og eðlilegt endurgjald, að mati stefnanda á þeim tíma, fyrir þann tíma sem stefnda var í eigninni, án þess að hafa fengið þinglýsta skilyrta eignarheimild skv. kaupsamningi. Hafi þeim leigusamningi verið stillt upp án atbeina og aðkomu stefndu og að öllu leyti afrakstur samstarfs stefnanda og fasteignasalans. Forsendur fyrir því leiguverði sem ákvarðað var í þeim leigusamningi hafi annars vegar verið að veruleg óvissa var um getu stefnanda til að efna kaupsamning um eignina, færi svo að sýslumaður

kæmist að þeirri niðurstöðu að ekki hefði verið fallið frá forkaupsrétti með fullnægjandi hætti, en hins vegar að tryggja stefnanda hæfilegt endurgjald, að hans mati fyrir eign sína, eftir að hafa látið hana af hendi.

Stefnda vísar til þess að stefnandi hafi talið hæfilegt endurgjald undir þeim kringumstæðum vera 30.000 krónur á mánuði, enda um tímabundinn samning að ræða með stuttum uppsagnarfresti og veruleg óvissa um framhald búsetu og réttindi stefndu, sem hafði þá selt þá eign sem hún bjó í áður. Stefnda telur það leiguverð vera raunhæft leiguverð þegar mið sé tekið af ástandi eignarinnar. Á það sé bent að stefnandi hafi notið eignarinnar frá 12. ágúst 2019 en þrátt fyrir það hafi eignin staðið tóm og ónotuð. Þannig hafi stefnanda ekki tekist að njóta nokkurs arðs af eigninni, sem setur kröfu hans um „hæfilegt endurgjald“ í undarlegt samhengi. Þannig sé ljóst að engin eftirspurn sé eftir eigninni á leigumarkaði og því afar óraunhæft að ætla að eignin leigist á því verði sem stefnandi krefjist í máli þessu.

Stefnda telur rétt að ef miða skuli við eitthvert endurgjald vegna veru hennar í eigninni skuli miða við sama endurgjald og venjubundið sé í sömu aðstæðum málsaðila, og telur stefnda, til vara að miða skuli við ofangreint verð í leigusamningi aðila.

Krafist er sýknu af dráttarvöxtum. Stefndandi hafi aldrei beint innheimtuerindi og/eða innheimtuviðvörðun að stefndu, svo sem áskilið sé í innheimtulögum. Hafi hann því aldrei krafist stefndu með réttu um greiðslu í skilningi 3. mgr. 5. gr. laga um vexti og verðtryggingu. Miða beri upphafsdagur dráttarvaxta við framlagningu yfirmatsgerðar 26. júní 2020. Krafan um málskostnað er byggð á 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991.

Forsendur og niðurstaða:

Stefnda byggir á því að aðildarskortur sé í málinu, þar sem í gögnum málsins komi fram að stefnandi telji sjálfur að fasteignasali sá sem hafði milligöngu um viðskiptin hafi með saknæmum hætti valdið tjóni stefnanda.

Ekki er annað komið fram en að stefnda njóti aðildarhæfis, sbr. 16. gr. laga nr. 91/1991, og að hún sé aðili þeirra löggerna um fasteignina Vatnsendablett 510, sem mál þetta varðar. Telji stefnda að málinu sé ranglega beint að henni í stað framangreinds aðila kæmi eingöngu til greina að sýkna á grundvelli aðildarskorts, ef fyrir lægi að mál þetta væri höfðað á grundvelli sakarreglunnar, og að stefnda vefngi ekki að stefnandi ætti tilkall til þeirra leigugreiðslna sem hann krefst. Hvorugt á við, og ber því hafna að því að aðildarskortur sé í málinu.

Stefndandi byggir á því að við riftun beri að haga uppgjöri aðila með þeim hætti að aðilar eigi að vera eins settir og enginn samningur hafi verið gerður, sbr. 33. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, og að stefnandi eigi rétt á hæfilegu endurgjaldi fyrir afnot stefndu af fasteigninni. Stefnda hafnar því að ákvæði 33. gr. um uppgjör geti tekið til kröfu stefnanda um leigu.

Í athugasemdum sem fylgdu frumvarpi því sem varð að 33. gr. laga nr. 40/2002 segir að meginreglan sé sú að hvor samningsaðila eigi að greiða til baka það sem hann hafi fengið úr hendi hins. Af þeirri meginreglu má gagnálykta að mögulega komi ekki til endurgreiðslu, án þess að þau tilvik séu tilgreind í ákvæðinu sjálfu. Verði því að meta í hvert sinn hvort krafan sé í beinum tengslum við riftun fasteignakaupanna, og sé þar af leiðandi eðlileg gagnkrafta og hluti þess uppgjors sem þarf til að koma.

Stefndandi byggir á því að krafa hans taki til þess tímabils sem stefnda hafði afnot af fasteigninni, og að þá kröfu megi rekja til riftunar stefndu. Að mati dómsins er krafa stefnanda í beinum tengslum við riftun stefndu, sem gagnkrafta á móti greiðslum stefndu, og beri því að líta til þeirrar kröfu við uppgjör aðila samkvæmt ákvæðum 33. gr. laga nr. 40/2002, að því leyti sem á hana verði fallist.

Ágreiningslaust er að stefnda fékk fasteignina afhenta 16. febrúar 2016, og 22. desember 2016 sendi stefnda stefnanda bréf, þar sem kaupunum var rift. Stefndandi féllst ekki á að skilyrði væru fyrir riftun og krafðist efnda. Riftunin var staðfest í dómi Héraðsdóms Reykjaness 16. janúar 2018, og endanlega í Landsrétti 12. október 2018. Með staðfestingu Landsréttar féllu brott skyldur samningsaðila til efnda um kaupin, og við tók skylda til uppgjors og greiðslu, sbr. ákvæði 33. gr. laga nr. 40/2002. Stefnda var borin út af eigninni að kröfu stefnanda með beinni aðfarargerð þann 12. ágúst 2019.

Upplýst var í málinu, og virðist ágreiningslaust, að stefnandi hafi nú endurgreitt stefndu höfuðstól hennar, 40.000.000 króna, og með því hafi hann haft frumkvæði að uppgjöri, en uppgjör vaxta, dráttarvaxta o.fl. eigi eftir að fara fram, þar sem stefnandi telur sig meðal annars eiga þá gagnkröfu sem hér er til úrlausnar. Á það má fallast með stefndu að ekki sé hægt að líta á tímabilið frá afhendingu til útburðar sem eitt tímabil, heldur verði að horfa fyrst til tímabilsins frá afhendingu til riftunar, síðan frá þeim degi til dómsuppsögu Landsréttar, og að lokum frá dómsuppsögu til útburðar.

Um fyrsta tímabilið liggur ekki annað fyrir en að stefnda hafi í upphafi verið grandlaus um mögulega riftun. Eftir að riftunin var staðfest í Landsrétti höfðaði stefnda mál gegn stefnanda fyrir Héraðsdómi Reykjaness, mál nr. 752/2019, þar sem hún krafðist þess meðal annars að allar greiðslur sem hún hafði innt af hendi vegna fasteignarinnar, svo sem fasteignagjöld og lóðarleiga, yrðu endurgreiddar henni frá afhendingardegi. Var fallist á þá kröfu í nefndu máli þann 3. febrúar 2020, enda væri stefnandi þinglýstur eigandi fasteignarinnar. Þótt ekki hafi verið vísað til ákvæða 33. gr. laga nr. 40/2002 af hálfu stefndu í því máli, þykir ljóst að krafa hennar byggðist á því sjónarmiði að aðilar ættu að vera eins settir og enginn samningur hefði verið gerður.

Með vísan til framangreinds, og til ákvæða 33. gr. laga nr. 40/2002, þykir sanngjarnt að stefndu verði á móti gert að greiða hæfilegt endurgjald fyrir afnot hennar af fasteign stefnanda. Við mat á hæfilegu endurgjaldi verður að mati dómsins að líta til þeirra forsendna sem lágu fyrir um riftunina, og að ósanngjarnt væri að miða leigu við fullt markaðsverð. Þykir í þeim efnum rétt að miða við helming þess markaðsverðs sem fram kemur í matsgerð Reynis Erlingssonar, og fremur beri að horfa til hennar en yfirmatsgerðar, eins og síðar verður rakið.

Að öllu framangreindu virtu þykir sanngjarnt að stefndu verði gert að greiða stefnanda leigu, sem nemi u.þ.b. 197.925 krónum á mánuði, eða samtals 1.979.250 krónur fyrir þá rúmlega tíu mánuði sem liðu frá afhendingu fasteignarinnar og fram að yfirlýsingu um riftun. Mál þetta var höfðað 21. desember 2018, og reiknast dráttvextir af kröfunni frá þeim degi, sbr. 4. mgr. 5. gr. vaxtalaga nr. 38/2001.

Frá yfirlýsingu stefndu um riftun og til dómsuppsögu mátti hún gera ráð fyrir því að þurfa að víkja úr eigninni, að því gefnu að riftun væri samþykkt af hálfu stefnanda. Stefnandi hafnaði því hins vegar að skilyrði væru til riftunar, og taldi stefndu áfram réttan eiganda hennar og krafðist efnda á kaupsamningsgreiðslum. Telja verður að með neitun stefnanda á viðtöku eignarinnar hafi stefnda ekki átt annan kost en að dvelja áfram í eigninni, eða að leigja hana sjálf út, í stað þess að fara út og skilja eignina eftir í reiðuleysi næstu tvö árin. Stefnda ákvað að dvelja áfram í eigninni og naut ekki annars arðs af henni svo vitað sé. Ósanngjarnt þykir að neitun stefnanda á viðtöku eignarinnar geti síðar leitt til þess að henni verði gert að greiða leigu fyrir sama tímabil, enda staðfestur réttur hennar til riftunar þann 22. desember 2016.

Með vísan til framangreinds er hafnað kröfu stefnanda um hæfilegt endurgjald fyrir afnot stefndu af fasteigninni fyrir tímabilið frá riftun 22. desember 2016 og til staðfestingar riftunar með dómi Landsréttar 12. október 2018. Þykir um þessa niðurstöðu einnig mega líta til dóms Hæstaréttar frá árinu 1993, bls. 1527.

Um síðasta tímabilið, þ.e. frá uppkvaðningu dóms Landsréttar og til útburðar, þá mátti stefndu vera ljóst að með staðfestingunni yrði hún að afhenda stefnanda fasteignina, ekki síst eftir frumkvæði stefnanda á framangreindri endurgreiðslu. Stefnda vísar hins vegar til þess að hún eigi haldsrétt í eigninni og virðist byggja á því að stefnandi geti ekki á sama tíma krafist arðs úr hendi hennar. Í athugasemdum sem fylgdu frumvarpi því sem varð að 33. gr. laga nr. 40/2002 er mælt fyrir um haldsrétt hvors um sig í eignum sem hinn kann að eiga. Er hér vísað almennt til eigna aðila en ekki sérstaklega til þeirrar fasteignar sem riftunin tók til. Samkvæmt 6. tölulið 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu getur haldsréttur verið grundvöllur nauðungarsölu til fullnustu gjaldfallinnar peningakröfu. Haldsréttur veitir hins vegar ekki, frekar en annar veðréttur, rétthafanum ábúðar- eða nýtingarrétt á fasteigninni, og nýtur eigandi fasteignarinnar eftir sem áður alls arðs sem fellur til, þar á meðal arðs vegna leigu, nema um annað sé samið.

Dómurinn telur með vísan til framangreinds að stefnandi eigi rétt á leigu úr hendi stefndu fyrir afnot fasteignarinnar frá 12. október 2018 að telja til 12. ágúst 2019, eða í tíu mánuði, og sé það hluti þess

uppgjors sem þurfi að fara fram með vísan til 33. gr. laga nr. 40/2002. Í því sambandi breytir engu að stefnda telji að hún hafi verið nauðbeygð til þess að vera áfram í eigninni þar sem hún hafi ekki átt þess kost að afla sér annarrar eignar vegna vanefnda stefnanda, auk þess sem það er ósannað.

Fyrir liggur matsgerð sem stefnandi aflaði og yfirmatsgerð sem stefnda aflaði. Í skýrslu Reynis Erlingssonar matsmanns fyrir dómi, og í matsgerð hans, kom fram að horft hefði verið til markaðsleigu, að teknu tilliti til sérstöðu eignar, ástands og staðsetningar.

Í yfirmatsgerð og skýrslu þeirra Stefáns Hrafns Stefánssonar og Magnúsar Guðlaugssonar yfirmatsmanna fyrir dómi kom fram að mat þeirra miðaði við markaðsverð. Þeir voru hins vegar ekki samstiga um það hvernig litið hefði verið til þeirra sanngirnissjónarmiða sem nefnd eru í matinu. Bar annar matsmanna að horft hefði verið til aðstæðna í þessu máli, en hinn bar að ekki hefði verið horft til þeirra aðstæðna.

Að mati dómsins ber fremur að líta til matsgerðar Reynis Erlingssonar við mat á hæfilegu endurgjaldi fyrir afnotin. Kemur þar fyrst til að ekki er að fullu ljóst hvernig sanngirnissjónarmið í yfirmatsgerð hafi haft áhrif á leiguverðið. Þá fór matsmaður á vettvang og miðar matið við ástand eignarinnar á afnotatíma, miðað við verðlag í apríl 2019, á meðan yfirmatsgerð fór fram tæpu ári eftir að leigu lauk.

Með vísan til framangreinds verður stefndu gert að greiða stefnanda leigu fyrir afnot fasteignarinnar frá 12. október 2018 til 12. ágúst 2019 að telja, eða í tíu mánuði. Samkvæmt matsgerð Reynis Erlingssonar var hæfilegt endurgjald metið 395.850 krónur á mánuði, og verður stefndu með vísan til þess gert að greiða stefnanda 3.958.500 krónur. Með hliðsjón af endanlegri kröfugerð stefnanda verður stefndu gert að greiða dráttarvexti af þeirri fjárhæð frá 1. ágúst 2019 til greiðsludags.

Samkvæmt öllu framangreindu verður stefndu gert að greiða stefnanda fyrir afnot hennar af fasteign stefnanda, Vatnsendabletti 510 í Kópavogi, samtals 5.937.750 krónur auk dráttarvaxta eins og nánar greinir í dómsorði.

Eftir niðurstöðu málsins, og með vísan til 1. og 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, verður stefndu gert að greiða stefnanda málskostnað, sem hæfilegur þykir 2.480.000 krónur að meðtöldum virðisaukaskatti og kostnaði við öflun matsgerðar.

Bogi Hjálmtýsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan, ásamt meðdómsmönnum, þeim Þorsteini Davíðssyni héraðsdómara og Magnúsi Kristinssyni, löggiltum fasteignasala.

Dómsorð:

Stefnda, Gerður Garðarsdóttir, greiði stefnanda, Magnúsi Þór Indriðasyni, 5.937.750 krónur með dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, af 1.979.250 krónum frá 21. desember 2018 til 1. ágúst 2019, en af 5.937.750 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Stefnda greiði stefnanda 2.480.000 krónur í málskostnað.