

LANDSRÉTTUR

Dómur miðvikudaginn 22. apríl 2026.

Mál nr. 343/2025:

Mótx ehf.

(Sveinn Andri Sveinsson lögmaður)

gegn

Bryndísi Haraldsdóttur

(Ingví Hrafn Óskarsson lögmaður)

Lykilorð

Kaupsamningur. Riftun. Gagnsök. Ógilding samnings. Vanefnd. Skilmálar. Byggingarréttur. Brostnar forsendur. Dráttarvextir.

Útdráttur

M höfðaði mál gegn B og krafðist þess að ógiltur yrði kaupsamningur M og B um allt hlutfé í einkahlutafélaginu Skientia ehf. og að B greiddi M 5.500.000 krónur auk dráttarvaxta. Til vara krafðist M þess að staðfest yrði riftun fyrrgreinds kaupsamnings og að B yrði gert að greiða M 5.500.000 krónur, auk dráttarvaxta. Í gagnsök krafðist B sýknu af kröfum M en til vara verulegrar lækkunar á þeim. Þá krafðist B þess að M yrði, í samræmi við framangreindan kaupsamning, gert að greiða henni 19.089.743 krónur auk dráttarvaxta, að frádreginni innborgun að fjárhæð 5.500.000 krónur. Með hinum áfrýjaða dómi var B sýknuð af kröfum M í aðalsök og fallist á fjárkröfu hennar í gagnsök. Hinn áfrýjaði dómur var staðfestur með vísan til forsendna hans.

Dómur Landsréttar

Mál þetta dæma landsréttardómararnir Ragnheiður Harðardóttir og Símon Sigvaldason og Eiríkur Elís Þorláksson, settur landsréttardómari.

Málsmeðferð og dómkröfur aðila

- Áfrýjandi skaut málinu til Landsréttar 7. maí 2025. Áfrýjað er dómi Héraðsdóms Reykjavíkur 11. apríl 2025 í málinu nr. E-601/2024.
- Áfrýjandi krefst þess að ógiltur verði kaupsamningur hans og stefndu 17. júlí 2023 um allt hlutfé í einkahlutafélaginu Skientia og að stefndu verði gert að greiða honum 5.500.000 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 14. desember 2023 til greiðsludags. Til vara krefst hann þess að staðfest verði riftun fyrrgreinds kaupsamnings og að stefnda greiði honum 5.500.000 krónur með dráttarvöxtum eins og í aðalkröfu. Þá krefst hann sýknu af fjárkröfu stefndu. Loks krefst hann málskostnaðar vegna meðferðar málsins í héraði og fyrir Landsrétti.

- 3 Stefnda krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms en til vara lækkunar á fjárkröfum áfrýjanda. Þá krefst hún málskostnaðar fyrir Landsrétti.

Niðurstaða

- 4 Með vísan til forsendna hins áfrýjaða dóms verður hann staðfestur.
- 5 Áfrýjanda verður gert að greiða stefndu málskostnað fyrir Landsrétti eins og í dómsorði greinir.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur skal vera óraskaður.

Áfrýjandi, Mótx ehf., greiði stefndu, Bryndísi Haraldsdóttur, 900.000 krónur í málskostnað fyrir Landsrétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 11.apríl 2025

1. Mál þetta, sem var dómtekið 19. febrúar 2025, var höfðað í aðalsök af Mótx ehf., Hlíðasmára 9, Kópavogi, gegn Bryndísi Haraldsdóttur, Traðarlandi 14, Reykjavík. Framlögð stefna í aðalsök, dags. 17. janúar 2024, ber ekki með sér hvenær hún hafi verið birt en þing var sótt af hálfu stefndu við þingfestingu málsins 1. febrúar 2024. Í gagnsök var málið höfðað af Bryndísi Haraldsdóttur með gagnstefnu á hendur Mótx ehf., birtri 28. febrúar 2024.
2. Í aðalsök krefst aðalstefnandi þess aðallega að ógiltur verði kaupsamningur hans og gagnstefnanda, Bryndísar Haraldsdóttur, frá 17. júlí 2023 um allt hlutafé í einkahlutafélaginu Skientia ehf., og að gagnstefnandi greiði aðalstefnanda 5.500.000 krónur, auk dráttarvaxta frá 14. desember 2023 til greiðsludags.
3. Til vara krefst aðalstefnandi þess að staðfest verði riftun fyrrgreinds kaupsamnings aðalstefnanda og gagnstefnanda og að gagnstefnanda verði gert að greiða aðalstefnanda 5.500.000 krónur, auk dráttarvaxta frá 14. desember 2023 til greiðsludags.
4. Þá krefst aðalstefnandi málskostnaðar.
5. Gagnstefnandi krefst aðallega sýknu af kröfum aðalstefnanda í aðalsök en til vara verulegrar lækkunar á kröfum aðalstefnanda. Þá krefst gagnstefnandi málskostnaðar úr hendi stefnanda.
6. Í gagnsök gerir gagnstefnandi kröfu um að aðalstefnandi greiði henni 19.089.743 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 25. september 2023 til greiðsludags, að frádreginni innborgun að fjárhæð 5.500.000 krónur þann 12. október 2023. Þá krefst gagnstefnandi málskostnaðar úr hendi aðalstefnanda.
7. Aðalstefnandi krefst sýknu af kröfum gagnstefnanda í gagnsök, auk málskostnaðar úr hendi gagnstefnanda.

Helstu málsatvik

8. Reykjavíkurborg leitaði eftir kauptilboðum í byggingarrétt „fyrir íbúðarhúsnæði á lóðinni Nauthólsvegur 79 (lóð E samkvæmt deiliskipulagsupprætti)“. Útboðsgögn voru aðgengileg frá 15. júní 2023 en frestur til að skila tilboðum rann út 29. s.m.

9. Í úthlutunar- og útboðsskilmálum fyrir sölu nefnds byggingarréttar segir í almennri lýsingu á lóð og byggingarrétti að á lóðinni sé heimilt að byggja allt að 65 íbúðir, í 3–5 hæða íbúðarhúsnæði í randbyggð, auk tveggja stakstæðra húsa 2–3 hæða, allt að 5.320 m² ofanjarðar og 2.365 m² neðanjarðar. Hlutfall hverrar íbúðargerðar megi ekki fara yfir 35% og gert sé ráð fyrir atvinnu- og/eða þjónustuhúsnæði á jarðhæð meðfram hluta Nauthólsvegur og Flugvallarvegur. Bílastæði verði ofanjarðar og í bílageymslum neðanjarðar. Bílastæði ofanjarðar verði að hámarki 13 og sé alls gert ráð fyrir 47 bílastæðum á lóðinni. Reiknist bílastæðafjöldi sem eitt bílastæði á hverja 120 m², 0,65 á hverja íbúð. Fyrir þjónustu- eða atvinnuhúsnæði sé miðað við eitt bílastæði fyrir hverja 100 m² húsnæðis. Þá segir jafnframt að hönnun mannvirkja og frágangur lóðar skuli fylgja ákvæðum deiliskipulags og er í því sambandi vísað nánar til deiliskipulagsuppráttar á útboðsvef.
10. Í úthlutunar- og útboðsskilmálunum er tekið fram að um útboð og úthlutun lóðarinnar gildi deiliskipulag fyrir Háskólagarða Háskólans í Reykjavík, sem tekið hafi gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda 27. mars 2017. Brýnt sé að tilboðsgjafar kynni sér ítarlega deiliskipulagið og önnur tilgreind gögn, sem varði byggingarrétt og uppbyggingu á lóðinni. Upplýsingar sem fengnar séu úr deiliskipulagi gildi framar upplýsingum sem fram komi í skilmálunum, stangist þær á.
11. Í úthlutunar- og útboðsskilmálunum segir enn fremur að fullnægi tilboðsgjafi ekki skilyrðum um fjármögnun fyrir kaupum á byggingarrétti og byggingarframkvæmdum falli tilboð hans sjálfkrafa niður. Þegar borgarráð hafi samþykkt tilboð tilboðsgjafa með úthlutunarbréfi borgarráðs teljist kominn á bindandi kaupsamningur. Um sé að ræða sölu á byggingarrétti, en ekki á lóðinni sjálfri, og verði því gerður lóðarleigusamningur um lóðina sem í hlut eigi, sem kveði nánar á um réttindi og skyldur lóðarhafans/tilboðsgjafans og sýni þær kvaðir sem gildi um lóðina.
12. Þá er tekið fram í skilmálunum að kaupanda byggingarréttar sé heimilt að framselja byggingarrétt sinn á lóð þegar lóðarleigusamningur hafi verið útgefinn.
13. Í deiliskipulagi því sem vísað er til í framangreindum úthlutunar- og útboðsskilmálum kemur fram að umrædd lóð sé 5.167 m². Ber deiliskipulagið með sér á að nefndri lóð sé gert frá fyrir að ofanjarðar verði annars vegar 5.070 m² sem A- og B-rými og hins vegar 250 m² sem C-rými en neðanjarðar verði 2.365 m² annars vegar sem kjallari undir byggingu og hins vegar sem bílakjallari.
14. Óumdeilt er að Skientia ehf. varð hlutskarpast í útboði fyrir byggingarrétt á lóðinni Nauthólsvegur 79. Meðal gagna málsins er kynning sem eignmaður gagnstefnanda útbjó af hálfu Skientia ehf. varðandi fyrirhugað framsal á byggingarrétti félagsins á nefndri lóð. Þar kemur m.a. fram í almennri kynningu að í kjölfar útboðs Reykjavíkurborgar hafi borgarráð úthlutað Skientia ehf. lóðinni að Nauthólsvegi 79 fyrir 751.000.000 króna. Byggja megi allt að 65 íbúðir á lóðinni auk verslunar- og þjónusturýmis á jarðhæðinni og séu áætlaðir birtir fermetrar 5.400. Í þeim hluta kynningarinnar sem varðar kostnaðaráætlun segir jafnframt að áætlaður kostnaður „per. áætlaða birta fermetra (5.387 m²)“ sé um 640.000 krónur.
15. Þann 17. júlí 2023 gerðu málsaðilar með sér kaupsamning, þar sem aðalstefnandi keypti af gagnstefnanda allt hlutafé í Skientia ehf., að nafnvirði 500.000 krónur, og öll réttindi sem því fylgdu. Gagnstefnandi hélt eftir kröfu á félagið sem samkvæmt ársreikningi fyrir árið 2021 var 56.341.010 krónur. Umsamið kaupverð var 15.000.000 króna, sem skyldi greiðast eigi síðar en einum virkum degi eftir að Landsbankinn hf. hefði samþykkt lánveitingu vegna fyrirhugaðra kaupa Skientia ehf. á lóð og byggingarrétti á 65 íbúðum að Nauthólsvegi 79 í Reykjavík, sbr. yfirlýsingu bankans, dags. 13. júlí 2023. Hið umsamda kaupverð skyldi skiptast í annars vegar 500.000 krónur fyrir hlutafé hins selda félags og hins vegar 14.500.000 krónur fyrir framsal á lóðarleiguréttindum að Nauthólsvegi 79. Þá var samið um að kaupandi hefði 30 daga frá undirritun kaupsamningsins til að greiða hið umsamda kaupverð en ella gengju kaupin til baka. Þann frest mætti eftir atvikum framlengja með samþykki seljanda. Gengju kaupin til baka þrátt fyrir lánsloforð Landsbankans skyldi aðalstefnandi þessa máls greiða gagnstefnanda 5.000.000 króna í bætur.
16. Í kaupsamningnum var jafnframt kveðið á um að hinir seldu hlutir skyldu framseldir til kaupanda á undirritunardegi, sem væri afhendingardagur hins selda, og tæki kaupandi þá formlega yfir rekstur Skientia ehf. Stjórn Skientia ehf. og allir hluthafar skyldu fyrir þann tíma lýsa því yfir að fallið yrði frá forkaupsrétti

til hlutanna við sölu þeirra til kaupanda. Þá skyldi á afhendingardegi bókaður hluthafafundur þar sem stjórn félagsins segði af sér og nýr hluthafi kysi félaginu nýja stjórn og tæki við rekstri þess.

17. Í kaupsamningnum er tekið fram að forsenda kaupanda fyrir kaupunum sé að Landsbankinn veiti fullt og endanlegt samþykki fyrir beiðni Skientia ehf. fyrir fjármögnun fyrirhugaðra kaupa félagsins á lóð og byggingarrétti á 65 íbúðum að Nauthólsvegi 79 í Reykjavík, sbr. yfirlýsingu bankans, dags. 13. júlí 2023. Hafni bankinn lánsúmsókn Skientia ehf. falli kaupun niður.
18. Þá var í kaupsamningnum loks kveðið á um að þegar borgaryfirvöld hefðu gengið frá lóðarleigusamningi við Skientia ehf. myndi félagið framselja lóðarleigusamninginn til aðalstefnanda. Um leið og það framsal væri frágengið væru aðilar á það sáttir að aðalstefnandi framseldi allt hlutafé í Skientia ehf. aftur til gagnstefnanda án endurgjalds.
19. Þann 25. september 2023 gerðu aðilar viðauka við kaupsamninginn þar sem fram kemur að samþykki Landsbankans hf. fyrir lánveitingu vegna fyrirhugaðra kaupa Skientia ehf. á lóð- og byggingarrétti á 65 íbúðum að Nauthólsvegi 79 í Reykjavík sé í höfn. Þá segir í viðaukanum að aðilar hafi ákveðið að bæta við greiðsluskilmála kaupsamningsins með þeim hætti að „í stað til viðbótar“ peningagreiðslu fyrir framsal lóðar upp á 14.500.000 krónur og 500.000 krónur fyrir framsal á öllum hlutum í Skientia ehf. greiði kaupandi fjármagnstekjuskatt seljanda vegna kaupanna, „u.þ.b. kr. 4.089.743“.
20. Þann 12. október 2023 greiddi aðalstefnandi gagnstefnanda annars vegar 500.000 krónur vegna hlutafjárkaupa og hins vegar 5.000.000 króna vegna byggingarréttar að Nauthólsvegi 79, eða alls 5.500.000 krónur.
21. Í fundargerð yfirstjórnar aðalstefnanda frá 31. október 2023 kemur fram að í gögnum arkitekta komi fram að misræmi sé á milli byggingarmagns í auglýsingu og úthlutun og því byggingarmagni sem skráð sé í deiliskipulagi. Skapi þetta óvissu sem mikilvægt sé að eyða og hafi verið ákveðið að fá fund með aðilum frá Reykjavíkurborg til að fá staðfestingu á því hvað sé rétt í þessu og til að kynna hugmyndir aðalstefnanda um skipulag á reitnum og aukningu á byggingarmagni.
22. Það var síðan 13. nóvember 2023 sem lögmaður aðalstefnanda sendi bréf til gagnstefnanda þar sem tilkynnt var um að aðalstefnandi hefði ákveðið að falla frá kaupum á öllu hlutafé í Skientia ehf. Í bréfinu kemur fram að þrátt fyrir yfirlýsingu um lánsloforð Landsbankans næði aðalstefnandi ekki að fjármagna verkefnið að Nauthólsvegi 79 enda væri byggingarmagn á reitnum of lítið og ekki svigrúm til aukningar þess af hálfu borgaryfirvalda nema gegn viðbótargreiðslum fyrir byggingarrétt og gatnagerðargjöld. Jafnframt var tekið fram að einnig spilaði inn í ákvörðunina staða á mörkuðum, áframhaldandi hækkun stýrivaxta, kulnun á fasteignamarkaði og óvissa um niðurstöðu kjarasamninga. Þá sagði í bréfinu að samkvæmt samningi aðila hefði umsamið kaupverð verið 15.000.000 króna og hefðu 5.000.000 króna þegar verið greiddar. Í kaupsamningi væri gert ráð fyrir því að gengju kaup til baka þrátt fyrir lánsloforð Landsbankans skyldi aðalstefnandi greiða gagnstefnanda 5.000.000 króna og yrði ekki gerð krafa um að gagnstefnandi endurgreiddi umræddar 5.000.000 króna.
23. Með bréfi skrifstofu borgarstjóra og borgarritara til borgarráðs, dags. 28. nóvember 2023, var þess óskað að borgarráð samþykkti að afturkalla lóðarúthlutun vegna Nauthólsvegar 79 og að byggingarréttur á lóðinni yrði seldur á föstu verði. Voru tillögur þessar samþykktar í borgarráði.
24. Í nefndu bréfi frá 28. nóvember 2023 kemur fram að 31. ágúst 2023 hafi borgarráð samþykkt að úthluta Skientia ehf. „um 5.320 fermetra lóð (A+B+C rými) að Nauthólsvegi 79 auk 2.265 fermetra byggingarrétti neðanjarðar undir kjallara og bílakjallara“. Greiðsla fyrir byggingarrétt hafi verið 751.000.000 króna sem skyldi greiðast 45 dögum eftir staðfestingu borgarráðs á úthlutun lóðar, þ.e. 15. október 2023. Kaupverðið hafi ekki verið greitt þrátt fyrir að Reykjavíkurborg hafi heimilað veðsetningu á byggingarrétti gegn útgáfu skilyrts veðleyfis og ítrekað innt eftir greiðslu. Tölvupóstur hafi borist 10. nóvember 2023 þar sem því hafi verið lýst yfir að greiðsla myndi ekki berast. Af þessum sökum sé þess óskað að borgarráð afturkalli lóðarúthlutina og er í því sambandi vísað til þess að í úthlutunar- og útboðsskilmálum komi fram að inni kaupandi byggingarréttar ekki af hendi greiðslu kaupverð byggingarréttarins innan fresta falli úthlutun lóðar niður með afturköllun borgarráðs á úthlutuninni. Þá er þess óskað að borgarráð samþykki að lóðin verði seld á föstu verði og að hið fasta verð grundvallist á tilboðsverði sem Skientia ehf. hafi boðið í lóðina

en taki mið af því að um sé að ræða 5.070 íbúðarhúsnæðisfermetra ofanjarðar (A+B rými). Verði verð fyrir byggingarréttinn samkvæmt því 715.700.000 krónur.

25. Þann 14. desember 2023 sendi lögmaður aðalstefnanda á ný bréf til gagnstefnanda þar sem gerð var krafa um að gagnstefnandi endurgreiddi aðalstefnanda 5.500.000 krónur vegna forsendubrests í samningi um kaup á öllu hlutafé gagnstefnanda í Skientia ehf., sbr. framangreindan kaupsamning frá 17. júlí 2023 og viðauka frá 25. september s.á. Segir í bréfinu að komið sé babb í bátinn sem sýni að forsendur fyrir viðskiptunum í öndverðu hafi ekki staðist. Kaupin á Skientia ehf. hafi miðast við auglýsingu og útboðsskilmála borgaryfirvalda um Nauthólsveg 79, þar sem fram hafi komið að á lóðinni mætti byggja allt að 65 íbúðir, allt að 5.320 m² ofanjarðar og 2.365 m² neðanjarðar, samtals 7.685 m². Komið hafi á daginn að mistök hafi verið gerð af hálfu borgarinnar við gerð útboðsskilmála. Í bréfi skrifstofu borgarstjóra og borgarrítara frá 28. nóvember 2023 hafi þetta verið leiðrétt þar sem segi að um sé að ræða 5.070 m² íbúðarhúsnæði ofanjarðar (A+B rými) en ekki 5.320 m². Sé þar um að ræða fermetratölu sem sé 250 m² lægri en fram komi í útboðsskilmálum borgarinnar sem tilboð Skientia ehf. hafi byggt á, sem og samningur aðalstefnanda við gagnstefnanda. Auk þess sé það 330 m² minna en komið hafi fram í kynningu Skientia ehf. fyrir kaup aðalstefnanda á hlutum í félaginu. Sé um að ræða algjöran forsendubrest fyrir samningi aðila og þar með umsömdum rétti gagnstefnanda til að halda eftir þeim greiðslum sem aðalstefnandi hafi innt af hendi.
26. Með bréfi lögmanns gagnstefnanda til lögmanns aðalstefnanda, dags. 8. janúar 2024, hafnaði gagnstefnandi kröfu aðalstefnanda um endurgreiðslu á hluta af kaupverði. Hafnaði gagnstefnandi sjónarmiðum aðalstefnanda varðandi forsendubrest eða að til staðar væri vanheimild eða vanefnd af hálfu gagnstefnanda. Skoraði gagnstefnandi á aðalstefnanda að efna kaupsamninginn eftir efni sínu og greiða eftirstöðvar kaupverðsins.

Helstu málsástæður og lagarök aðalstefnanda

27. Aðalstefnandi byggir á því að samningur er gagnstefnandi hafi, sem fyrirvarsmaður Skientia ehf., gert við Reykjavíkurborg samkvæmt útboðstilboði gagnstefnanda um byggingarrétt fyrir íbúðarhúsnæði á lóðinni Nauthólsvegi 79 í Reykjavík hafi í öndverðu verið ógildanlegur þar sem hann hafi byggt á röngum forsendum. Hafi Reykjavíkurborg í því sambandi viðurkennt mistökin og á fundi borgarráðs þann 30. nóvember 2023 hafi verið samþykkt að afturkalla úthlutun lóðarinnar.
28. Um hafi verið að ræða rangar upplýsingar, tilkomnar fyrir mistök gerð af hálfu Reykjavíkurborgar við gerð útboðsskilmála. Með tilliti til fermetrafjölda samkvæmt útboðsauglýsingu og raunverulegri heimild samkvæmt skipulagi leiði mistökin til þess að útboðsverðið hefði átt að vera 90.000.000 króna lægra en samið hafi verið um. Hafi gagnstefnandi byggt löggerning sinn við aðalstefnanda á sömu röngu forsendunum og falist hafi í löggerningi gagnstefnanda og Reykjavíkurborgar.
29. Byggi aðalstefnandi kröfu um ógildingu kaupsamnings við gagnstefnanda m.a. á grundvelli þessara brostnu forsendna. Telji hann verðmun upp á 90.000.000 króna vera sterk og málefnaleg rök til stuðnings því að frumforsendur löggernings séu brostnar og að um verulegar forsendur hafi verið ræða sem uppfylli skilyrði ógildingar.
30. Ógildingarheimild samningaréttar sem byggist á brostnum forsendum sé ólögfest meginregla sem leggi einnig grunn að vanefndareglum kröfuréttar. Til þess að brostnar forsendur geti leitt til ógildingar samnings verði löggerningsgjafa að hafa vantað upplýsingar um hinar raunverulegu aðstæður sem síðar muni koma upp og séu honum óhagstæðar. Ógilding samnings á grundvelli brostinna forsendna hafi í för með sér að greiðslur verði ekki afhentar og að áður afhentum greiðslum beri að skila.
31. Aðalstefnandi hafni röksemdum sem fram komi í bréfi lögmanns gagnstefnanda þess efnis að hinn skerti fermetrafjöldi sé eitthvað sem aðalstefnandi verði að una sem hluta af þeirri viðskiptaáhættu sem felist í kaupum á félagi. Áhætta aðalstefnanda hafi falist í því að kaupa byggingarréttinn á Nauthólsvegi 79 og fara í framkvæmdir því tengdar. Áhættu í viðskiptum megi ekki rugla saman við það að seljandi selji kaupanda annað en það sem kveðið sé á um í kaupsamningi. Vanefndir seljanda séu ekki eitthvað sem falli undir áhættu í viðskiptum kaupanda.

32. Aðalstefnandi byggir kröfu sína enn fremur á ógildingarreglu 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa. Þar komi fram í 1. mgr. að ógilda megi samning sem ósanngjarnt teljist að bera fyrir sig eða sé andstæður góðri viðskiptavenju. Í 2. mgr. greinarinnar sé kveðið á um nánari viðmið sem líta skuli til við mat á því hvort samningur aðila teljist ósanngjarn eða andstæður góðri viðskiptavenju. Samkvæmt því sem þar komi fram skuli litið til efnis samnings, stöðu samningsaðila og þá m.a. horft til aðstöðumunar og fjárhagslegs bolmagns aðila við samningsgerðina. Einnig skuli litið til atvika við sjálfa samningsgerðina og atvika sem síðar koma til.
33. Í samningi aðila hafi verið ákvæði þar sem kveðið hafi verið á um að skyldi aðalstefnandi falla frá kaupum samkvæmt samningi myndi ekki koma til endurgreiðslu gagnstefnanda á 5.500.000 krónum sem millifærðar hefðu verið sem hlutagreiðsla kaupsamningsins. Eftir að Reykjavíkurborg hafi viðurkennt sök er varði mistök við auglýsingu og útboðsskilmála borgaryfirvalda um Nauthólsveg 79 hafi á hinn bóginn forsendur fyrir viðskiptunum í öndverðu ekki staðist. Af þeim sökum sé ósanngjarn og andstætt góðri viðskiptavenju af hálfu gagnstefnanda að halda eftir hinni umsömdu hlutagreiðslu aðalstefnanda.
34. Varakröfu sína um að staðfest verði riftun á kaupsamningi aðila byggir aðalstefnandi á vanefndaheimildum fjármunaréttar. Skilyrði riftunar á samningi í heild sé að um verulegar vanefndir sé að ræða en séu vanefndir ekki taldar verulegar sé þó hægt að rifta samningi að hluta. Við riftun sé samningur felldur úr gildi og réttarstaðan verður sú sama og hann hafi aldrei verið gerður. Byggi aðalstefnandi á því að þær brostnu forsendur sem varði 90.000.000 króna verðmun á upphaflegu útboðstilboði, sem kaupsamningur aðila hafi byggst á, teljist vera veruleg vanefnd og því beri að rifta samningi aðila í heild.
35. Um kröfu sína um dráttarvexti vísar aðalstefnandi til 5., 6. og 9. gr. laga n. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.
36. Aðalstefnandi byggir sýknukröfu sína í gagnsök á almennum reglum samninga- og kröfuréttar. Reyni þar á túlkun samnings aðila, sé samningurinn sem slíkur ekki fallinn úr gildi, og þá hvort túlka eigi samninginn á þann veg að aðalstefnandi eigi að greiða fullt verð þrátt fyrir ákvæði 6. gr., bakki hann úr út samningnum.
37. Samkvæmt samningi aðila hafi það verið forsenda hans að aðalstefnandi fengi staðfestingu um fjármögnun verkefnisins frá Landsbankanum og hafi sú fjármögnun gengið eftir. Það breyti því ekki að í 6. gr. hafi verið sett sérstakt ákvæði um það hvernig með skyldi fara gengju kaupin til baka þrátt fyrir staðfestingu um fjármögnun Landsbankans. Hafi þar verið sérstaklega samið um að gengju kaupin til baka skyldi aðalstefnandi greiða gagnstefnanda bætur sem næmu 5.000.000 króna. Kemur fram í málalíbúnaði aðalstefnanda sú túlkun hans að í lokmálslið 6. gr. kaupsamningsins felist samkvæmt orðanna hljóðan heimild fyrir hann til þess að ganga einhliða út úr kaupunum án sérstakrar ástæðu.
38. Í gagnstefnu sé engan rökstuðning að finna fyrir því að túlka eigi nefnt ákvæði með þeim hætti að þrátt fyrir orðalag þess eigi að borga fullt verð, gangi kaupin til baka. Slík vöntun sé á rökstuðningi fyrir kröfum í gagnsök að rétt væri að vísa gagnstefnu frá dómi ex officio.

Helstu málsástæður og lagarök gagnstefnanda

39. Gagnstefnandi byggir sýknukröfu sína í aðalsök á meginreglu samninga- og kröfuréttar um skuldbindingargildi samninga og því að kaupsamningur aðila sé hvorki ógildanlegur né riftanlegur. Hafi engar forsendur brostið fyrir samningnum eða verið rangar. Þá eigi aðalstefnandi engar vanefndaheimildir.
40. Aðilar hafi gert með sér bindandi kaupsamning sem gagnstefnandi hafi efnt að fullu af sinni hálfu en aðalstefnandi á hinn bóginn kosið að vanefna og beri hann einn ábyrgð á því að hafa glatað byggingarréttinum. Í öllu falli hafi aðalstefnandi sérstaklega tilkynnt með bréfi þann 13. nóvember 2023 að ekki yrði gerð krafa um endurgreiðslu og sé sú yfirlýsing bindandi fyrir hann.
41. Einnig byggir gagnstefnandi á því að áhættuskipti vegna kaupanna hafi orðið við afhendingu hins selda þann 17. júlí 2023 og að aðalstefnandi hafi borið áhættuna af hinu selda og ábyrgð á því frá og með því tímamarki.

42. Gagnstefnandi byggir á því að kaupsamningur aðila frá 17. júlí 2023, auk viðauka frá 25. september 2023, sé skuldbindandi og hafi gagnstefnandi efnt samninginn að fullu fyrir sitt leyti. Hafi hún afhent aðalstefnanda hið selda við undirritun og jafnframt vikið úr stjórn félagsins ásamt eiginmanni sínum.
43. Aðalstefnandi hafi haft í hendi sér að nýta byggingarréttinn í samræmi við kaupsamning aðila en ákveðið, alfarið á eigin spýtur og ábyrgð, að vanefna útboðsskilmála með þeim afleiðingum að byggingarrétturinn hafi verið afturkallaður.
44. Aðalstefnandi hafi enga heimild haft til að falla frá kaupunum. Hafi hann í tilkynningu sinni þess efnis 13. nóvember 2023 vísað til ýmissa atriða almenns eðlis en engar breytingar hafi á hinn bóginn átt sér stað frá því að aðilar gengu frá kaupsamningi og engir fyrirvarar verið í kaupsamningnum. Þvert á móti hafi aðilar fest kaupsamninginn í sessi með gerð viðauka þann 25. september 2023. Hafi því engar forsendur brostið en í öllu falli ekki slíkar að þær hnekki skuldbindingargildi kaupsamningsins.
45. Í kaupsamningi aðila hafi einungis verið gerður fyrirvari um fjármögnun af hálfu Landsbankans og engir aðrir fyrirvarar gerðir um skuldbindingargildi samningsins. Í viðaukanum við kaupsamninginn frá 25. september 2023 hafi aðalstefnandi staðfest með undirritun sinni að sú fjármögnun væri í höfn. Beri aðalstefnandi alla ábyrgð á því hvernig hann hafi farið með hið selda og eigi hann enga kröfu á hendur gagnstefnanda heldur sé það þvert á móti.
46. Gagnstefnandi mótmælir túlkun aðalstefnanda á 6. gr. kaupsamningsins og segir hana engan rétt veita aðalstefnanda til að falla frá kaupunum. Kaupsamningurinn fjalli ekki um neinar hlutagreiðslur heldur skyldi kaupverð greitt í einu lagi eigi síðar en einum virkum degi frá staðfestingu lánsloforðs, sbr. 4. gr. samningsins, en ekki meira en 30 dögum frá undirritun kaupsamnings nema með samþykki [gagnstefnanda], sbr. 6. gr. Hafi síðarnefnda ákveðið verið sett inn í samninginn til að tryggja efnidir af hálfu [aðalstefnanda] en ella möguleika [gagnstefnanda] á að bregðast við vanefndum. Enda hafi verið mælt fyrir um það að [aðalstefnandi] skyldi greiða bætur gengju kaupin til baka. Í því hafi ekki falist fyrirvari eða réttur til handa aðalstefnanda til að hætta við kaupin. Hafi aðalstefnandi enda staðfest kaupin og þar með skuldbindingargildi samningsins með gerð viðauka við kaupsamninginn. Lögmaður aðalstefnanda hafi annast skjalagerðina og verði aðalstefnandi að bera hallann af því ef samningsákveðið teljist vera óljóst, sbr. andskýringarreglu samningaréttar. Í huga gagnstefnanda sé ákveðið þó kýrskýrt.
47. Gagnstefnandi hafnar því að ógildingarástæður séu fyrir hendi vegna kaupanna og einnig því að vanheimild eða aðrar vanefndir hafi verið til staðar, sem og því að aðalstefnandi hafi átt eða eigi rétt á því að rifta kaupunum.
48. Þá sé rangt hjá aðalstefnanda að forsendur fyrir viðskiptunum hefðu ekki staðist í öndverðu. Bendir gagnstefnandi á að útboð það sem málið varðar hafi falið í sér úthlutun á 5.070 m² íbúðarhúsnæði, A- og B-rými, í samræmi við deiliskipulag. Ákvörðun Reykjavíkurborgar um sölu A- og B-rýmis á föstu verði, eftir afturköllun á byggingarréttinum, hafi falið í sér nákvæmlega sama fermetrafjölda þessara rýma enda deiliskipulagið óbreytt. Engin mistök hafi verið gerð af hálfu borgarinnar. Gera verði þá kröfu til aðalstefnanda, sem sérfróðs aðila, að hann kynni sér rækilega það deiliskipulag sem lóðarúthlutun grundvallist á og geti hann ekki borið fyrir sig misskilning.
49. Einnig sé þess að gæta að kaupsamningur aðila hafi lotið að því að Skientia ehf. hefði átt hæsta boð í útboði Reykjavíkurborgar á byggingarrétti á lóðinni að Nauthólsvegi 79 í Reykjavík en formleg úthlutun hafi ekki átt sér stað. Að auki hafi félagið átt eftir að greiða fyrir byggingarréttinn og ganga frá lóðarleigusamningi. Með kaupsamningnum 17. júlí 2023 hafi gagnstefnandi framselt hluti í Skientia ehf. til aðalstefnanda að teknu tilliti til þessarar stöðu. Kaupsamningurinn hafi verið um hlutafé og séu slík viðskipti í eðli sínu áhættusöm.
50. Afhending hins selda hafi farið fram við undirritun kaupsamnings 17. júlí 2023. Við það hafi orðið áhættuskipti og aðalstefnandi sem kaupandi borið ábyrgð og áhættu af hinu selda frá því tímamarki. Gagnstefnandi hefði á sama tíma efnt kaupsamninginn að fullu af sinni hálfu. Aðalstefnandi hafi á hinn bóginn á eigin ábyrgð ákveðið að efna ekki úthlutunar- og útboðsskilmála og í því sambandi ekkert samráð haft við gagnstefnanda eða haft uppi fyrirvara eða áskilnað. Þann 10. nóvember 2023 hafi Reykjavíkurborg verið tilkynnt, eftir að borgin hafði ítrekað innt eftir greiðslu, að greiðsla vegna byggingarréttarins myndi

ekki berast. Með bréfi til borgarráðs, dags. 28. nóvember, hafi þess síðan verið óskað að lóðarúthlutunin yrði afturkölluð. Beri aðalstefnandi einn ábyrgð á því hvernig fór.

51. Ekkert bendi til þess að mistök hafi verið gerð eða að Reykjavíkurborg hefði ekki staðið við úthlutunina í samræmi við samþykkt skilmála. Í öllu falli geti gagnstefnandi ekki borið ábyrgð á því eftir afhendingu hins selda. Þá sé í nefndu bréfi borgarinnar, dags. 28. nóvember 2023, ekkert minnst á mistök. Þvert á móti sé þar fjallað um samþykki borgarráðs á úthlutuninni og ítrekaðar tilraunir borgarinnar til að fá greiðslu úr hendi aðalstefnanda á fullu endurgjaldi. Samkvæmt þessu hafi úthlutunin staðist að öllu leyti en fallið niður, eingöngu vegna þeirrar ákvörðunar aðalstefnanda að efna ekki skilmálana.
52. Einu megi gilda um þá ákvörðun Reykjavíkurborgar að selja A- og B-rými á föstu verði í framhaldinu. Það fasta verð sem Reykjavíkurborg hafi ákvað að áskilja sér fyrir A- og B-rýmin, 715.700.000 krónur, hafi heldur enga þýðingu og leiði ekki til þess að kaupsamningur aðila teljist hafa verið ósanngjarn. Um sé að ræða fast verð sem sé 35.300.000 krónum, eða um 4,7%, lægra en samkvæmt útboði. Slíkur mismunur geti aldrei leitt til þess að úthlutunarverð teljist hafa verið ósanngjarnt. Mótmælir gagnstefnandi sjónarmiðum aðalstefnanda um að útboðsverð hefði átt að vera 90.000.000 króna lægra sem röngum og örökstuddum. Sé engin leið til að átta sig á þeim útreikningum.
53. Komi svo ólíklega á daginn að fótur sé fyrir rangtúlkun aðalstefnanda, hvað varði fermetrafjöldi, byggir gagnstefnandi á því að ætluð breyting hafi verið óveruleg. Auk þess megi gera ráð fyrir því að Reykjavíkurborg hefði tekið tillit til þess við greiðslu fyrir byggingarréttinn ef um mistök hefði verið að ræða eða C-rými undanskilið. Á slíkt hafi á hinn bóginn ekki reynt vegna vanefnda aðalstefnanda. Meði í þessu sambengi einnig horfa til orðalags í útboðsskilmálum um „allt að“ ákveðinn fermetrafjöldi og einnig hafa hliðsjón af 21. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup sem fjalli um að það teljist ekki galli ef flatarmál fasteignar sé minna en kaupandi hafi gert ráð fyrir, nema það sé verulega minna en seljandi hafi upplýst eða háttsemi hans teljist stórfellt gáleysi. Hvorugu sé fyrir að fara í þessu máli en auk þess hafi engin mistök átt sér stað og standi deiliskipulagið.
54. Samkvæmt því sem rakið hafi verið hafi enginn forsendubrestur verið til staðar og kaupsamningur aðila ekki verið ósanngjarn. Kenningar aðalstefnanda um mistök Reykjavíkurborgar standist enga skoðun. Í öllu falli hafi orðið óverulegar breytingar sem feli ekki í sér forsendubrest, auk þess sem gagnstefnandi verði ekki látin bera ábyrgð á þeim. Gagnstefnandi hafi efnt kaupsamninginn fyrir sitt leyti og eigi hvorki vanefndaúrræði né ógildingarástæður við, hvorki vegna brostinna eða rangra forsendna né heldur samkvæmt almenntri ógildingarreglu 36. gr. samningalaga nr. 7/1936.
55. Loks byggir gagnstefnandi sýknukröfu sína á því að yfirlýsing aðalstefnanda í bréfi, dags. 13. nóvember 2023, þess efnis að ekki væri gerð krafa um endurgreiðslu, sé bindandi fyrir aðalstefnanda. Einnig megi hafa hliðsjón af 6. gr. kaupsamningsins sem fjallað hafi um bætur til handa gagnstefnanda ef kaupin féllu niður þrátt fyrir lánsloforð Landsbankans.
56. Varakröfu um verulega lækkun á dómkröfu aðalstefnanda byggir gagnstefnandi á öllum sömu málsástæðum og eigi við um aðalkröfu hennar um sýknu. Vísar gagnstefnandi í því sambandi sérstaklega til yfirlýsingar aðalstefnanda um að ekki yrði gerð krafa um endurgreiðslu og ákvæðis kaupsamnings um bætur til gagnstefnanda að fjárhæð 5.000.000 króna. Verði ekki fallist á sýknukröfu gagnstefnanda sé á því byggt að gagnstefnandi verði einungis gert að endurgreiða kaupverð að mjög litlu leyti. Bendir gagnstefnandi í því sambandi m.a. á heimild 36. gr. samningalaga til að víkja frá samningi „að hluta, eða breyta“.
57. Þá segir gagnstefnandi að dómkrafa aðalstefnanda um staðfestingu á riftun sé markleysa þar sem aðalstefnandi hafi aldrei tilkynnt um riftun.
58. Í gagnsök byggir gagnstefnandi á því að aðalstefnandi beri að efna kaupsamning aðila í samræmi við efni samningsins, standa við skuldbindingar sínar og greiða gagnstefnanda eftirstöðvar kaupverðsins. Verði talið að efnidum in natura verði ekki komið við byggir gagnstefnandi á meginreglum skaðabótaréttar innan samninga og eigi hún samkvæmt þeim rétt á efnabótum úr hendi aðalstefnanda sem miði að því að gera gagnstefnanda eins setta og ef aðalstefnandi hefði staðið við kaupsamning aðila.

59. Kaupsamningur aðila frá 17. júlí 2023, auk viðaukans frá 25. september 2023, sé skuldbindandi og beri að efna. Umsamið kaupverð hafi verið 15.000.000 króna en auk þess hafi aðalstefnandi skuldbundið sig með viðaukanum til að greiða sem nemi áætluðum fjármagnstekjuskatti, 4.089.743 krónur. Aðalstefnandi hafi einungis greitt hluta af kaupverðinu, þ.e. 5.500.000 krónur, 12. október 2023. Beri aðalstefnanda að greiða gagnstefnanda eftirstöðvar umsamins kaupverðs, samtals 13.589.743 krónur, sem sé stefnufjárhæðin í gagnsök.
60. Með afhendingu á hlutum í Skientia ehf. í samræmi við efni kaupsamningsins hafi gagnstefnandi efnt kaupsamninginn að fullu fyrir sitt leyti og eigi rétt á gagngjaldi en aðalstefnandi beri alla ábyrgð á því hvernig hann hafi farið með hið selda.
61. Verði af einhverjum ástæðum talið að gagnstefnandi geti ekki gert kröfu um greiðslu úr hendi aðalstefnanda samkvæmt kaupsamningnum eftir efni sínu gerir gagnstefnandi kröfu um efndabætur úr hendi aðalstefnanda þannig að gagnstefnandi verði eins sett og aðalstefnandi hefði staðið við kaupin.
62. Byggir gagnstefnandi í því sambandi á meginreglum skaðabótaréttar innan samninga. Tilkynning aðalstefnanda um að hann félli frá kaupunum hafi verið sagnæm og ólöglegt og falið í sér verulega vanefnd aðalstefnanda á kaupsamningi aðila. Enn fremur hafi aðalstefnandi bakað sér bótaskyldu með því að láta hjá líða að efna útboðsskilmála sem leitt hafi til þess að byggingarrétturinn hafi farið forgörðum.
63. Krafa gagnstefnanda um vexti byggi á lögum nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, einkum III. kafla laganna. Krafa um dráttarvexti sé á því reist að greiða hafi átt kaupverðið í síðasta lagi við gerð viðaukans, 25. september 2023, en þá hafi lánsloforð Landsbankans legið fyrir. Telji gagnstefnandi að þá hafi gjalddagi í skilningi 1. mgr. 5. gr. laganna verið ákveðinn. Krafist sé dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laganna frá þeim degi og til greiðsludags en að frádreginni innborgun aðalstefnanda inn á kröfuna 12. október 2023 að fjárhæð 5.500.000 krónur.

Niðurstaða

64. Í aðalsök greinir málsaðila á um hvort aðalstefnandi eigi rétt á að kaupsamningur aðila frá 17. júlí 2023 um allt hlutafé í Skientia ehf. verði ógiltur eða honum ella rift og að gagnstefnandi endurgreiði honum þann hluta kaupverðs sem aðalstefnandi hefur innt af hendi á grundvelli samningsins.
65. Byggir aðalstefnandi í þeim efnum á því að samningur sá sem gerður hafi verið af hálfu Skientia ehf. við Reykjavíkurborg um úthlutun byggingarréttar fyrir íbúðarhúsnæði á lóðinni Nauthólsvegi 79 hafi byggst á röngum forsendum og því í öndverðu verið ógildanlegur. Vísar aðalstefnandi í þeim efnum til þess að ósamræmi hafi verið í úthlutunar- og útboðsskilmálum annars vegar, sem og kynningu sem aðalstefnandi hafi fengið frá eiginmanni gagnstefnanda á hinu selda, og hins vegar í deiliskipulagi varðandi fjölda þeirra fermetra sem byggja mætti á lóðinni þar sem gert hafi verið ráð fyrir fleiri fermetrum í úthlutunar- og útboðsskilmálum en gert sé ráð fyrir í deiliskipulagi. Samkvæmt því hafi verð sem Skientia ehf. bauð í byggingarréttinn verið of hátt og heldur aðalstefnandi því fram að þar muni 90.000.000 króna. Gagnstefnandi hafi síðan byggt samning sinn við aðalstefnanda á sömu röngu forsendunum sem leiði til þess að forsendur aðalstefnanda fyrir kaupunum hafi brostið. Einnig byggir aðalstefnandi á því að kaupsamningur aðila sé ógildanlegur á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936 en til vara að samningur þeirra sé riftanlegur vegna vanefnda gagnstefnanda. Þessum málátilbúnaði aðalstefnanda hefur gagnstefnandi alfarið hafnað.
66. Í nefndri kynningu, sem útbúin var af eiginmanni gagnstefnanda vegna lóðarinnar að Nauthólsvegi 79 og heimildar til að byggja þar 65 íbúðir, eins og hún hefur verið lögð fyrir dóminn, er tvisvar sinnum vikið að fermetrafjölda. Í báðum tilvikunum er talað um áætlaða birta fermetra og þeir í öðru tilvikinu sagðir vera 5.400 en í hin tilvikinu 5.387.
67. Í úthlutunar- og útboðsskilmálum sem kaup aðalstefnanda tóku einnig mið af kemur fram að á lóðinni verði heimilt að byggja allt að 5.320 m² ofanjarðar og allt að 2.365 m² neðanjarðar. Í úthlutunar- og útboðsskilmálunum er jafnframt tekið fram að um útboðið gildi m.a. deiliskipulag fyrir Háskólagarða Háskólans í Reykjavík, sem tekið hafi gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda, dags. 27. mars 2017, og sem finna megi á tilgreindri vefslóð. Þá er úthlutunar- og útboðsskilmálunum settur fyrirvari um að

upplýsingar sem fengnar séu úr deiliskipulagi gildi framur upplýsingum sem komi fram í skilmálunum, stangist þær á.

68. Í deiliskipulagi því sem vísað er til í úthlutunar- og útboðsskilmálum kemur fram að á umræddri lóð megi byggja ofanjarðar sem A- og B-rými 5.070 m² og sem C-rými 250 m² og neðanjarðar sem kjallara undir byggingu 1.365 m² og sem bílakjallara 1.000 m². Geri það alls 7.685 m², þ.e. 5.320 m² ofanjarðar og 2.365 m² neðanjarðar.
69. Að teknu tilliti til orðalags úthlutunar- og útboðsskilmálanna þar sem gerð er grein fyrir því að byggja með „allt að“ tilteknum fermetrafjölda ofanjarðar annars vegar og neðanjarðar hins vegar og þess skýra fyrirvara sem þar er settur um að upplýsingar í deiliskipulagi gildi framur upplýsingum í úthlutunar- og útboðsskilmálum stangist þær á verður ekki séð af því sem fram hefur komið í málinu að gerð hafi verið mistök af hálfu Reykjavíkurborgar við framsetningu upplýsinga í úthlutunar- og útboðsskilmálum borgarinnar. Þykir aðalstefnanda því ekki hafa tekist sönnun á að tilboð Skientia ehf. í byggingarréttinn hafi verið gert á röngum forsendum og að samningur þar að lútandi hafi verið ógildanlegur í öndverðu.
70. Þá er einnig til þess að líta að við skýrslugjöf fyrir dómi staðfesti fyrirvarsmáður aðalstefnanda að er samið hefði verið um kaup aðalstefnanda á Skientia ehf. hefði hvort tveggja legið fyrir, áður nefnd kynning útbúin af eiginmanni gagnstefnanda og fyrrgreindir úthlutunar- og útboðsskilmálar. Deiliskipulagið kvaðst hann á hinn bóginn ekki hafa séð.
71. Að mati dómsins verður aðalstefnandi, sem samkvæmt fyrirbyggjandi upplýsingum er alhliða byggingarfélag sem hefur víðtæka reynslu í nýbyggingum fasteigna og naut aðstoðar lögmanns við gerð kaupsamnings þess sem málið varðar, að bera hallann af því að hafa ekki kynnt sér deiliskipulag sem tekur til lóðarinnar að Nauthólsvegi 79 og sem vísað var til með skýrum hætti í úthlutunar- og útboðsskilmálunum.
72. Við skýrslugjöf fyrirvarsmanns aðalstefnanda fyrir dómi og skýrslugjöf eiginmanns gagnstefnanda kom fram að munur væri á birtum fermetrum og þeim fermetrafjölda sem byggingarréttur tæki til. Tækju birtir fermetrar til þeirra fermetra sem hægt væri að selja íbúðarkaupendum og væru birtir fermetrar því ekki bundnir við fermetrafjölda ofanjarðar heldur gætu þeir einnig tekið til geymslurýmis sem væri neðanjarðar. Eiginmaður gagnstefnanda gerði grein fyrir þeim forsendum sem hann lagði til grundvallar útreikningi sínum á áætluðum birtum fermetrum og gat þess að hann hefði í því sambandi reiknað með geymslurými í kjallara hússins neðanjarðar. Að mati dómsins hefur ekkert komið fram í málinu sem gefur tilefni til að ætla að áætlaður fjöldi birtra fermetra í áður nefndri kynningu er útbúin var af eiginmanni gagnstefnanda geti ekki átt við rök að styðjast.
73. Að framangreindu virtu er að mati dómsins ekki unnt að fallast á að vegna þeirra upplýsinga sem veittar hafi verið við samningsgerð málsaðila um þann fermetrafjölda sem byggja mætti á umræddri lóð séu fyrir hendi brostnar forsendur fyrir kaupsamningi aðila. Á sömu forsendum verður heldur ekki fallist á að ósanngjarnt sé eða andstætt góðri viðskiptavenju af hálfu gagnstefnanda að bera þann samning fyrir sig. Þá þykir ekkert fram komið sem sýnir fram á að gagnstefnandi hafi vanefnt samning aðila af sinni hálfu þannig að leiða eigi til riftunar hans.
74. Þeirri niðurstöðu fær því ekki breytt að borgarráð hafi samþykkt tillögu skrifstofu borgarstjóra og borgarritara frá 28. nóvember 2023 í kjölfar afturköllunar úthlutunar til Skientia ehf. sökum þess að 10. nóvember 2023 hafði því verið lýst yfir að ekki yrði staðið í skilum á greiðslum fyrir byggingarréttinn. Þá fær því heldur ekki breytt að sú ákvörðun borgarráðs hafi falið í sér að lóðin skyldi seld á föstu verði, 715.700.000 krónur, sem væri lægra en það verð sem Skientia ehf. hafði boðið í eignina og taka mið af því að um væri að ræða 5.070 íbúðarhúsnæðisfermetra ofanjarðar (A+B rými).
75. Verður gagnstefnandi samkvæmt framangreindu sýknuð af kröfum aðalstefnanda í aðalsök, hvort tveggja aðalkröfu hans og varakröfu.
76. Í gagnsök greinir málsaðila á um hvort gagnstefnandi eigi rétt á greiðslu eftirstöðva umsamins kaupverðs úr hendi aðalstefnanda. Byggir gagnstefnandi í því sambandi á meginreglu samninga- og kröfurettar um samningsgildi samninga. Hún hafi efnt kaupsamninginn að fullu fyrir sitt leyti og eigi rétt á umsömdu gagngjaldi. Beri aðalstefnandi á hinn bóginn alla ábyrgð á því hvernig hann hafi farið með hið selda og

hafi hann enga heimild haft til að falla frá kaupunum með tilkynningu þess efnis 13. nóvember 2023. Aðalstefnandi byggir á hinn bóginn á því í gagnsök að honum hafi verið heimilt að falla frá kaupunum á grundvelli 6. gr. kaupsamnings málsaðila frá 17. júlí 2023.

77. Vegna ábendingar í greinargerð aðalstefnanda í gagnsök þess efnis að efni kunni að vera til að vísa gagnstefnu málsins frá dómi án kröfu skal tekið fram að ekki verður séð að vörnum aðalstefnanda hafi að nokkru leyti verið áfátt vegna framsetningar málsástæðna í gagnstefnu gagnstefnanda. Þá hefur gagnstefnandi í aðalsök gert grein fyrir sjónarmiðum af sinni hálfu varðandi túlkun á ákvæði 6. gr. kaupsamnings aðila. Kemur því að mati dómsins ekki til álita að vísa gagnsök málsins frá án kröfu.
78. Það er grundvallarregla í samningarétti að samninga skuli halda og efna. Það er aðeins í undantekningartilfellum sem gildum samningi verður vikið til hliðar og þá að uppfylltum lagaskilyrðum. Verður samkvæmt því að mati dómsins að túlka þröngt samningsákvæði sem leitt geta til annarrar niðurstöðu.
79. Í kaupsamningi málsaðila er tilgreind ein forsenda fyrir kaupum aðalstefnanda. Er það í 8. gr. kaupsamningsins þar sem segir að forsenda kaupanda fyrir kaupunum sé að Landsbankinn veiti fullt og endanlegt samþykki fyrir beiðni Skientia ehf. fyrir fjármögnun fyrirhugaðra kaupa félagsins á lóð og byggingarrétti á 65 íbúðum að Nauthólsvegi 79 í Reykjavík, sbr. yfirlýsingu bankans frá 13. júlí 2023. Þar er jafnframt tekið fram að hafni bankinn lánsúmsókn félagsins falli kaupin niður. Óumdeilt er að þessi forsenda aðalstefnanda fyrir kaupunum gekk eftir og að Landsbankinn veitti umrætt lánsloforð.
80. Fyrirsögn 6. gr. kaupsamnings málsaðila, sem aðalstefnandi vísar til í málalíbúnaði sínum, er „Tímastrestur kaupanda og bætur“. Í greininni segir:
- Kaupandi hefur 30 daga frá undirritun kaupsamnings til þess að greiða kaupverð skv. 4. gr. Ella ganga kaup þessi til baka. Frest þennan má eftir atvikum framlengja með samþykki seljanda. Gangi kaupin til baka þrátt fyrir lánsloforð Landsbankans skal MótX ehf. greiða seljanda kr. 5.000.000 í bætur.
81. Að mati dómsins felur þetta samningsákvæði samkvæmt orðalagi þess ekki í sér heimild til handa aðalstefnanda til að falla frá kaupunum með einhliða ákvörðun af sinni hálfu og það á jafn almennum forsendum og hann gerði í tilkynningu sinni til gagnstefnanda 13. nóvember 2023.
82. Þá er jafnframt til þess að líta að komi til þess að umsamin kaup gangi til baka er við það miðað að samningsaðilar verði eins settir og ef kaupin hefðu ekki átt sér stað. Verður í því sambandi ekki fram hjá því litið að 10. nóvember 2023, þremur dögum áður en aðalstefnandi sendi gagnstefnanda fyrrnefnda tilkynningu, lýsti aðalstefnandi því yfir gagnvart Reykjavíkurborg að greiðsla kaupverðs byggingarréttar vegna umræddrar lóðar myndi ekki berast borginni. Leiddi það til þess að borgarráð afturkallaði í kjölfarið lóðarúthlutunina vegna vanefnda í samræmi við úthlutunar- og útboðsskilmála. Verður ekki hjá því komist að álykta að með því hafi aðalstefnandi komið í veg fyrir að hin umþrættu kaup gætu gengið til baka samkvæmt efni sínu.
83. Að öllu framangreindu virtu er það niðurstaða dómsins að aðalstefnanda hafi ekki verið heimilt að ákvarða einhliða að hann félli frá kaupum þeim sem hann hafði skuldbundið sig til með kaupsamningi aðila 17. júlí 2023. Er aðalstefnandi þess í stað bundinn af samningi aðila og ber honum að efna hann með því að greiða gagnstefnanda umsamið kaupverð að fullu.
84. Umsamið kaupverð samkvæmt 4. gr. fyrrgreinds kaupsamnings nam 15.000.000 króna. Er í ákvæðinu tekið fram að aðilar séu á það sáttir að kaupverðið skiptist í annars vegar 500.000 krónur fyrir hlutafé hins selda félags og hins vegar í 14.500.000 krónur fyrir framsal á lóðarleiguréttindum að Nauthólsvegi 79. Óumdeilt er að aðalstefnandi greiddi gagnstefnanda 12. október 2023 annars vegar 500.000 krónur vegna hlutafjárkaupa og hins vegar 5.000.000 króna vegna byggingarréttar að Nauthólsvegi 79, eða alls 5.500.000 krónur.
85. Þá gerðu aðilar 25. september 2023 með sér viðauka við kaupsamning sinn þar sem segir m.a.:
- Aðilar hafa nú ákveðið að bæta við greiðsluskilmálana með þeim hætti að í stað til viðbótar peningagreiðslu fyrir framsal lóðar upp á kr. 14.500.000 og kr. 500.000 fyrir framsal á öllum hlutum

í Skientia ehf. greiði kaupandi fjármagnstekjuskatt seljanda vegna kaupanna, u.þ.b. kr. 4.089.743 en fjármagnstekjuskattur vegna 2023 fellur í eindaga í júní 2024.

86. Orðalag þessa ákvæðis er óljóst að því leyti hvort nefnd greiðsla vegna fjármagnstekjuskatts eigi að koma í stað eða til viðbótar peningagreiðslu samkvæmt samningi aðila frá 17. júlí 2023. Þá er þar ekki getið um hvenær greiða skuli þá greiðslu sem þar er kveðið á um.
87. Gagnstefnandi hefur gert þá kröfu að aðalstefnandi standi við skuldbindingar sínar samkvæmt samningi aðila með greiðslu á 19.089.743 krónum ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/20001 um vexti og verðtryggingu frá 25. september 2023 til greiðsludags, að frádreginni innborgun að fjárhæð 5.500.000 krónur þann 12. október 2023. Byggir gagnstefnandi samkvæmt því á því að umrædd greiðsla samkvæmt viðaukanum eigi að koma til viðbótar þeirri greiðslu sem samið var um í kaupsamningnum sjálfum. Hefur þeim málatilbúnaði gagnstefnanda ekki verið mótmælt af hálfu aðalstefnanda. Að því gættu og jafnframt að teknu tilliti til þess að umrætt viðaukaskjal var samið af lögmanni aðalstefnanda, sem og andskýringarreglu samningaréttar, þykir mega slá því föstu að viðaukaákvæðið feli í sér viðbótargreiðslu við umsamið kaupverð samkvæmt kaupsamningi.
88. Dráttarvaxtakröfu sína reisir gagnstefnandi á því að greiða hafi átt kaupverðið í síðasta lagi við gerð viðaukans, 25. september 2023, en þá hafi lánsloforð Landsbankans legið fyrir og telji gagnstefnandi að þá hafi gjalddagi í skilningi 1. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu verið ákveðinn.
89. Samkvæmt 4. gr. kaupsamnings málsaðila sömdu þau um að umsamið kaupverð, sem þar var ákveðið 15.000.000 króna, skyldi greiðast eigi síðar en einum virkum degi eftir að Landsbankinn samþykkti lánveitingu vegna fyrirhugaðra kaupa á lóð og byggingarrétti að Nauthólsvégi 79. Ekki liggja fyrir upplýsingar um hvenær lánsloforð bankans var veitt en í það minnsta er staðfest í viðauka við kaupsamninginn að það hafi legið fyrir er viðaukinn var gerður 25. september 2023. Þykir samkvæmt því mega miða við að gjalddagi kaupverðs samkvæmt kaupsamningi 17. júlí 2023 hafi verið næsta virka dag, 26. september 2023, og að dráttarvextir skuli reiknast frá og með þeim degi af þeirri fjárhæð sem kveðið var á um í kaupsamningnum, að teknu tilliti til innborgunar 12. október 2023.
90. Sem fyrr segir er ekki getið um það í viðauka aðila frá 25. september 2023 hvenær skuli greiða þá greiðslu sem þar var samið um. Þá verður ekki séð af gögnum málsins að gagnstefnandi hafi með beinum hætti krafist greiðslu þeirrar fjárhæðar sem viðaukinn varðar fyrir en með höfðun gagnsakarhluta þessa máls 28. febrúar 2024. Að því gættu og að teknu tilliti til 4. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001 þykir rétt að reikna dráttarvexti frá 28. febrúar 2024 á þann hluta kröfu gagnstefnanda sem varðar greiðslu samkvæmt viðauka, dags. 25. september 2024.
91. Verður aðalstefnanda samkvæmt framangreindu gert að greiða gagnstefnanda 19.089.743 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 af 15.000.000 króna frá 26. september 2023 til 28. febrúar 2024 og af 19.089.743 krónum frá þeim degi til greiðsludags, allt að frádreginni innborgun að fjárhæð 5.500.000 krónur þann 12. október 2023.
92. Með hliðsjón af úrslitum þessa máls og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 verður, aðalstefnandi dæmdur til að greiða gagnstefnanda málskostnað, sem að teknu tilliti til umfangs málsins þykir hæfilega ákveðinn, að því er varðar hvort tveggja aðalsök og gagnsök, 1.240.000 krónur og hefur þá verið tekið tillit til virðisaukaskatts.
93. Sveinn Andri Sveinsson lögmaður flutti málið fyrir aðalstefnanda og Grétar Dór Sigurðsson lögmaður fyrir gagnstefnanda.
94. Stefanía G. Sæmundsdóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan. Ekki tókst að kveða upp dóm í málinu innan fjögurra vikna frá því að það var tekið til dóms. Fyrir uppkvaðningu dómsins var gætt fyrir mæla 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991.

Dómsorð:

Gagnstefnandi er sýkn af kröfum aðalstefnanda í aðalsök.

Aðalstefnandi, MótX ehf., greiði gagnstefnanda, Bryndísi Haraldsdóttur, 19.089.743 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 af 15.000.000 króna frá 26. september 2023 til 28. febrúar 2024 og af 19.089.743 krónum frá þeim degi til greiðsludags, allt að frádreginni innborgun að fjárhæð 5.500.000 krónur þann 12. október 2023.

Aðalstefnandi greiði gagnstefnanda, alls í aðalsök og gagnsök, 1.240.000 krónur í málskostnað.