Fimmtudaginn 17. febrúar 2000.

Nr. 434/1999. **Kristinn Már Þorsteinsson**
(Valgarður Sigurðsson hrl.)
gegn
Sigurði Sigurðssyni og
Guðríði Einarsdóttur
(Andri Árnason hrl.)

Fasteignakaup. Vangildisbætur. Samlagsaðild. Kröfugerð. Frávísun máls frá héraðsdómi. Aðfinnslur.

Með tveimur kaupsamningum seldu S og G K hvor sinn eignarhlutann í fasteigninni F. Samhliða þessum samningum voru gerðir fjórir samningar, þar sem S og G keyptu af K fjórar íbúðir, sem enn voru í smíðum. S og G lýstu yfir riftun allra þessara samninga, þar sem þau töldu K hafa stórlega vanefnt skuldbindingar sínar með því að standa ekki við útborgun samkvæmt tveimur fyrstnefndu samningunum. Í máli, sem S og G höfðuðu gegn K, féllst héraðsdómari á kröfu S og G um vangildisbætur. Skaut K þeirri niðurstöðu til Hæstaréttar og krafðist sýknu af kröfu S og G, en hafði ekki uppi kröfu um frávísun málsins, svo sem hann hafði gert í héraði. Talið var, að krafa S og G væri reist á þeirri meginforsendu, að K hefði vanefnt svo verulega kaupsamningana um fasteignina F, að þeim hefði verið heimilt að rifta þeim. Þar sem hvor samninganna hefði tekið til afmarkaðs hluta eignarinnar, sem hvor aðili hefði átt fyrir sig, væri ekki unnt að fara með kröfur, sem S og G reistu á samningunum, eins og um sameign þeirra væri að ræða. Þótt þeim hefði verið heimilt að höfða málið sameiginlega, þar sem K hafði ekki uppi kröfu fyrir Hæstarétti um frávísun málsins vegna brests á heimild til aðilasamlags, hefði þeim allt að einu borið hvoru um sig að gera sjálfstæða dómkröfu um hagsmuni sína. Þetta hefðu S og G ekki gert, heldur krefðust þau í sameiningu vangildisbóta úr hendi K í einu lagi, þótt ætlað tjón þeirra yrði eingöngu rakið til atriða, sem þau teldu leiða af vanefndum kaupsamnings við hvort þeirra um sig. Þegar af þessum ástæðum þótti ekki verða komist hjá því að vísa málinu sjálfkrafa frá héraðsdómi.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason og Markús Sigurbjörnsson og Viðar Már Matthíasson, settur hæstaréttardómari.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar 26. október 1999. Hann krefst aðallega sýknu af kröfu stefndu, auk málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti, en til vara að krafan verði lækkuð og málskostnaður falli þá niður.

Stefndu krefjast staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

I.

Málið á rætur að rekja til samninga, sem aðilarnir gerðu um fasteignakaup 24. október 1997. Með einum þessara samninga seldi stefndi Sigurður áfrýjanda eignarhluta sinn í fasteigninni að Fellsási 7 í Mosfellsbæ, sem taldist vera 80% hennar. Umsamið kaupverð, 11.000.000 krónur, átti áfrýjandi að inna af hendi með peningagreiðslu að fjárhæð 803.562 krónur við gerð samningsins, með því að taka að sér tilteknar áhvílandi veðskuldir að fjárhæð samtals 4.590.625 krónur og með hluta andvirðis fjögurra íbúða að Flétturima 1 og 5 í Reykjavík, 5.605.813 krónum. Átti stefndi Sigurður að afhenda eignina 15. nóvember 1997, svo og að létta af henni sjö veðskuldum í nánar tilteknu samræmi við afhendingu áðurnefndra íbúða að Flétturima 1 og 5. Í öðrum samningi seldi stefnda Guðríður áfrýjanda sinn eignarhluta, sem taldist 20%, í fasteigninni að Fellsási 7. Fyrir þessa eign átti áfrýjandi að greiða 302.485 krónur með peningum við samningsgerð, 1.715.804 krónur með því að taka að sér tilteknar veðskuldir, sem hvíldu á eigninni, og 4.681.711 krónur með hluta andvirðis íbúðanna að Flétturima 1 og 5. Kaupverðið átti þannig alls að nema 6.700.000 krónum. Stefnda Guðríður átti að afhenda eignina 15. nóvember 1997 og létta síðan af henni tveimur veðskuldum í tengslum við afhendingu umræddra íbúða. Þá var og tekið fram í þessum samningi að stefnda Guðríður veitti áfrýjanda „veðleyfi fyrir kr. 1.000.000.00 við kaupsamning“ og fyrir um 2.000.000 krónur þegar íbúð að Flétturima 1 hefði verið afhent.

Samhliða fyrrnefndum samningum voru gerðir fjórir samningar, þar sem stefndu keyptu í sameiningu af áfrýjanda fjórar íbúðir, sem voru í smíðum, eina að Flétturima 1 og þrjár að Flétturima 5. Fyrir íbúðina að Flétturima 1 áttu stefndu að greiða 7.350.000 krónur með því ann-

ars vegar að taka að sér áhvílandi veðskuldir að fjárhæð samtals 4.291.164 krónur og hins vegar með greiðslu á 3.058.836 krónum „upp í allt húsið nr. 7 við Fellsás“. Átti áfrýjandi að afhenda þessa íbúð 1. desember 1997 tilbúna til innréttinga. Samkvæmt þremur kaupsamningum um íbúðirnar að Flétturima 5 var kaupverð þeirra alls 19.050.000 krónur. Af þeirri fjárhæð áttu samtals 7.228.688 krónur að teljast greiddar með kaupum áfrýjanda á allri fasteigninni að Fellsási 7 og 9.078.256 krónur með því að stefndu tóku að sér tilteknar áhvílandi veðskuldir, en samtals 2.743.056 krónur áttu stefndu að greiða með skuldabréfum, sem yrðu gefin út þegar íbúðirnar yrðu fokheldar. Þessar íbúðir átti áfrýjandi að afhenda 5. janúar 1998 í sama ástandi og íbúðina að Flétturima 1.

Við undirritun þessara kaupsamninga gaf áfrýjandi út tékka fyrir samanlagðri fjárhæð greiðslna, sem honum bar þá að inna af hendi samkvæmt áðursögðu til hvors stefndu fyrir sig vegna kaupa á fasteigninni að Fellsási 7. Aðilunum ber ekki saman um hvort hér hafi verið um einn tékka að ræða eða fleiri og heldur ekki hvort þeir voru afhentir sem greiðsla eða trygging fyrir henni. Við tékkunum tók löggiltur fasteignasali, sem hafði liðsinnt stefndu í viðskiptunum. Áfrýjandi heldur því fram að þetta hafi verið greiðsla af sinni hendi, sem fasteignasalinn hafi tekið í vörslur sínar vegna þess að stefndu hafi ekki þegar við samningsgerð ritað undir veðleyfi handa áfrýjanda, svo sem mælt var fyrir um í kaupsamningi hans við stefndu Guðríði. Stefndu halda hins vegar fram að innistæða hafi ekki verið fyrir tékkum áfrýjanda, sem hafi aðeins átt að vera trygging. Ætlunin hafi verið að stefndu veittu áfrýjanda umrætt veðleyfi með áritun um það á veðskuldabréfi, sem hann myndi koma í verð til að standa straum af greiðslu samkvæmt kaupsamningunum. Af þessu hafi ekki orðið, þrátt fyrir áminningu stefndu með bréfi 28. október 1997, þar sem veittur hafi verið frestur til greiðslu til 31. sama mánaðar. Þess í stað hafi áfrýjandi í kjölfarið óskað eftir veðleyfi fyrir skuldabréfi að fjárhæð 2.100.000 krónur, sem stefndu hafi neitað.

Stefndu lýstu yfir riftun allra áðurnefndra kaupsamninga í símskeyti til áfrýjanda 13. nóvember 1997. Var þar vísað til þess að stórfelldar vanefndir hafi orðið af hendi áfrýjanda, sem hafi látið hjá líða að greiða útborgun samkvæmt kaupsamningunum um Fellsás 7, þrátt fyrir tilmæli stefndu í bréfi 28. október 1997. Þessu mótmælti áfrýjandi 17.

nóvember 1997. Urðu í kjölfarið veruleg bréfaskipti um þetta milli lögmanna, sem þá gættu hagsmuna aðilanna. Fór að endingu svo að stefndu höfðuðu málið 2. apríl 1998 og kröfðust þess samkvæmt héraðsdómsstefnu að viðurkennt yrði lögmæti riftunar þeirra á kaupsamningum um fasteignina að Fellsási 7, að áfrýjanda yrði gert að fá samningana afmáða úr þinglýsingabók og að hann yrði dæmdur til að greiða stefndu skaðabætur að fjárhæð 1.871.044 krónur. Undir rekstri málsins fyrir héraðsdómi munu umræddir kaupsamningar hafa verið afmáðir úr þinglýsingabók og breyttu því stefndu kröfu sinni á þann veg að eingöngu var krafist skaðabóta úr hendi áfrýjanda. Fjárhæð skaðabótakröfunnar sætti einnig lækkun og varð að endingu 1.384.691 króna. Stefndu sundurliðuðu kröfuna þannig að 370.044 krónur væru vegna sölulauna, sem þau hafi greitt í tengslum við sölu umræddrar fasteignar til áfrýjanda, 1.000 krónur væru vegna kostnaðar af þinglýsingu yfirlýsingar um riftun kaupanna, 750.000 krónur væru áætlaðir vextir í fimm mánuði af veðskuldum, sem hvíldu á fasteigninni að Fellsási 7, 171.814 krónur væru fasteignagjöld í jafnlangan tíma af eignarhlutanum, sem áfrýjandi keypti af stefnda Sigurði, 29.542 krónur væru með sama hætti fasteignagjöld af eignarhluta stefndu Guðríðar og loks væri samtals 62.291 króna vegna kostnaðar af rafmagni og hita á umræddu fimm mánaða tímabili. Þessi krafa var tekin að fullu til greina með hinum áfrýjaða dómi.

II.

Krafa stefndu um skaðabætur er reist á þeirri meginforsendu að áfrýjandi hafi vanefnt svo verulega kaupsamninga um fasteignina að Fellsási 7 að stefndu hafi verið heimilt að rifta þeim. Eins og áður greinir voru kaupsamningarnir tveir, annar á milli áfrýjanda og stefnda Sigurðar og hinn á milli þess fyrrnefnda og stefndu Guðríðar. Hvor þessara samninga tók til afmarkaðs hluta eignarinnar, sem hvort stefndu átti fyrir sig. Í báðum samningunum var jafnframt mælt fyrir um skyldur, sem aðilunum að hvorum þeirra bar að efna sjálfstætt og án tengsla við hinn samninginn. Er því ekki unnt að fara með kröfur, sem stefndu reisa á samningunum, eins og um sameign þeirra væri að ræða, svo sem haldið var fram af þeirra hálfu við flutning málsins fyrir Hæstarétti, enda hefur áfrýjandi ekki fellt sig við þá skipan.

Í greinargerð áfrýjanda í héraði var þess aðallega krafist að málinu

yrði vísað frá dómi. Voru þau rök meðal annars færð fyrir kröfunni að ekki væri fullnægt skilyrðum fyrir aðilasamlagi stefndu samkvæmt 1. mgr. 19. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Þeirri kröfu hafnaði héraðsdómari með úrskurði 25. febrúar 1999. Úrskurðinum var ekki áfrýjað ásamt héraðsdómi í málinu til Hæstaréttar samkvæmt heimild í 1. mgr. 151. gr. laga nr. 91/1991, sbr. 5. gr. laga nr. 38/1994. Getur niðurstaða héraðsdómara hvað þetta varðar því ekki komið til endurskoðunar fyrir Hæstarétti, enda verður máli ekki án kröfu vísað frá dómi vegna brests á heimild til aðilasamlags.

Þótt stefndu verði vegna þess, sem að framan greinir, talið heimilt að reka þetta mál í einu lagi samkvæmt 1. mgr. 19. gr. laga nr. 91/1991, verður ekki litið fram hjá því að þeim bar hvoru um sig að gera sjálfstæða dómkröfu um sína hagsmuni. Þetta hafa stefndu ekki gert, heldur krefjast þau í sameiningu fyrrgreindra vangildisbóta úr hendi áfrýjanda í einu lagi, þótt ætlað tjón þeirra verði eingöngu rakið til atriða, sem þau telja leiða af vanefndum kaupsamnings við hvort þeirra fyrir sig. Þeim mun frekar var ástæða til að greina á milli krafna stefndu þegar litið er til þess að áfrýjandi hefur borið því við að greiðslur, sem honum bar að inna af hendi við undirritun kaupsamninga, hafi ekki verið afhentar stefndu vegna þess að vanefnt hafi verið að veita honum veðleyfi, sem gefa átti út við sama tækifæri. Um slíkt veðleyfi var þó aðeins mælt í kaupsamningi áfrýjanda við stefndu Guðríði. Þegar af þessum ástæðum verður ekki komist hjá því að vísa málinu sjálfkrafa frá héraðsdómi.

Rétt þykir að aðilarnir beri hver sinn kostnað af málinu í héraði og fyrir Hæstarétti.

Það athugast að fyrir héraðsdómi var málið munnlega flutt um frávísunarkröfu áfrýjanda 18. september 1998. Málið var flutt á ný um sömu kröfu 23. febrúar 1999, þar sem úrskurður hafði ekki verið kveðinn upp um hana í kjölfar fyrri málflutnings. Gekk síðan áðurnefndur úrskurður 25. febrúar 1999, þar sem frávísunarkröfu áfrýjanda var hafnað. Aðalmeðferð málsins fór síðan fram í tvennu lagi, án þess að séð verði tilefni fyrir því, 19. og 25. mars 1999. Var málið dómtekið síðarnefnda daginn. Dómur var ekki kveðinn upp innan lögmælts tíma og var málið því flutt á ný 22. júlí 1999. Var hinn áfrýjaði dómur loks kveðinn upp 27. sama mánaðar. Þessi meðferð héraðsdómara á málinu er vítaverð.

D ó m s o r ð :

Máli þessu er vísað frá héraðsdómi.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 27. júlí 1999.

Mál þetta sem tekið var til dóms 22. þ.m. er höfðað með stefnu birtri 2. apríl 1998.

Stefnendur eru Sigurður Sigurðsson, kt. 160345-4469, Hegranesi 15, Garðabæ, og Guðríður Einarsdóttir, kt. 021148-7099, sama stað.

Stefndi er Kristinn Már Þorsteinsson, kt. 130257-2409, Huldubraut 34, Kópavogi.

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru þær að stefndi verði dæmdur til greiðslu skaðabóta að fjárhæð kr. 1.384.691, með dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af kr. 370.044 frá 14. nóvember 1997 til 20. nóvember 1997, en af kr. 371.044 frá þeim degi til stefnubirtingardags, en af kr. 1.383.691 frá þeim degi til greiðsludags.

Þá er krafist málskostnaðar samkvæmt málskostnaðarreikningi.

Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnenda og málskostnaðar samkvæmt málskostnaðarreikningi.

Upphaflegar dómkröfur stefnanda voru þessar:

1. Að viðurkennt verði með dómi lögmæti riftunar kaupsamninga, dagsettra 24. október 1997, um 6 herbergja íbúð á aðalhæð, ásamt kjallara, í húsinu nr. 7 við Fellsás, Mosfellsbæ, annars vegar og 2ja herbergja íbúð í N-hluta hússins nr. 7 við Fellsás, Mosfellsbæ, hins vegar.
2. Að stefnda verði gert að aflýsa úr fasteignabók sýslumannsins í Reykjavík nefndum kaupsamningum að fasteigninni Fellsási 7.
3. Gerð var krafa um skaðabætur að fjárhæð 1.871.044 krónur með dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 370.044 krónum frá 14. nóvember 1997 til 20. nóvember s.á. en af 371.044 krónum frá þeim degi til stefnubirtingardags, en af 1.871.044 krónum frá þeim degi til greiðsludags.
4. Loks var krafist málskostnaðar að skaðlausu að mati dómsins, að meðtöldum virðisaukaskatti.

Í þinghaldi 23. mars sl. upplýstu lögmenn aðila að kaupsamningar hefðu gengið til baka og að kaupsamningum um kaup á Fellsási 7 hefði verið aflýst.

Ágreiningur aðila snýst því einungis um skaðabótakröfu stefnenda á hendur stefnda og málskostnað.

Með úrskurði 25. febrúar 1999 var synjað um frávísun málsins.

Málsatvik.

Þann 24. október 1997 gerðu aðilar með sér kaupsamninga um fasteignina Fellsás 7 í Mosfellsbæ, annars vegar 6 herbergja íbúð á aðalhæð, ásamt kjallara og bílageymslu, eign stefnanda Sigurðar, og hins vegar 2ja herbergja íbúð í N-hluta hússins, eign stefnanda Guðríðar.

Kaupverð stærri íbúðarinnar var 11.000.000 króna, sem skyldi greitt þannig að stefndi yfirtæki veðskuldir að fjárhæð 4.590.625 krónur, en eftirstöðvar, 6.409.375 krónur, skyldu greiddar annars vegar með 4 íbúðum að Flétturima 1 og 5, að andvirði 5.605.813 krónur, skv. sérstökum kaupsamningum þar um, einnig dagsettum 24. október 1997, og hins vegar með peningagreiðslu að fjárhæð 803.562 krónur, sem greiðast skyldi við kaupsamning.

Kaupverð minni íbúðarinnar var 6.700.000 krónur, sem skyldi greitt þannig að kaupandi yfirtæki veðskuldir að fjárhæð 1.715.804 krónur, en eftirstöðvar, 4.984.196 krónur, skyldu greiddar annars vegar með áðurgreindum 4 íbúðum að Flétturima 1 og 5, að andvirði 4.681.711 krónur, og hins vegar með peningagreiðslu að fjárhæð 302.485, sem greiðast skyldi við kaupsamning.

Voru stefnendur, Sigurður Sigurðsson og Guðríður Einarsdóttir, bæði tilgreind sem kaupendur að öllum íbúðunum við Flétturima.

Sama dag og stefnendur seldu Fellsás 7 skv. framangreindu festu þau kaup á íbúðarhúsnæði að Hegranesi 15, Garðabæ, fyrir 17.000.000 króna, en þar af voru yfirteknar veðskuldir að fjárhæð 7.771.646 krónur. Hafi verið gert ráð fyrir að 2.000.000 króna væru greiddar við samningsgerð. Kveðast stefnendur hafa ætlað að nota útborgunargreiðslu vegna Fellsáss 7 til að greiða hluta þeirrar fjárhæðar. Hafi bæði kaupanda og fasteignasala verið um það kunnugt, þar sem það hafði verið tekið skýrt fram við samningsgerðina, og að stefnendum væri þ.a.l. mikið í mun að fá greiðsluna innta af hendi á réttum tíma.

Við undirritun kaupsamninga vegna Fellsáss 7 lagði stefndi fram þrjá tékka, sem geyma átti á fasteignasölunni þar til búið væri að gefa út og þinglýsa veðskuldabréfi að fjárhæð 1.000.000 króna sem stefnandi Guðríður átti að veita veðleyfi fyrir, líkt og fram kemur í kaupsamningi um minni eignarhlutann. Í framhaldi af því hafi síðan átt að greiða stefnendum peninga vegna útborgunar.

Stefnendur kveða að þegar þau hafi haft samband við fasteignasöluna þann 28. október hafi hvorki veðskuldabréfið verið tilbúið né útborgunin til reiðu. Þar sem stefnendur hafi þurft að greiða útborgun vegna kaupa sinna á fasteigninni Hegranesi 15 hafi þau þrýst mjög á um að fá greiðslu í samræmi við kaupsamning. Sendi stefnandi Sigurður símbréf til fasteignasölunnar þann 28. október þar sem gefinn var frestur til hádegis 31. október til að gera upp í samræmi við kaupsamninginn. Þegar greiðsla hafi ekki borist hafi stefnendur þurft að fjármagna útborgun fasteignarinnar Hegranes 15 með lánsfé, sem þau hafi gert, með tilheyrandi kostnaði. Þann 7. nóvember hafi stefnandi Sigurður síðan farið á

skrifstofu fasteignasölunnar og krafist afhendingar áðurgreindra tékka, sem afhentir hefðu verið til tryggingar greiðslum. Hafi honum verið neitað um það en sýnt veðskuldabréf að fjárhæð kr. 2.100.000, útgefið af stefnda, og honum tjáð að ef veitt yrði veðleyfi fyrir því þá gæti hann fengið greidda útborgun í eigninni. Stefnendur hafi ekki samþykkt þetta, enda hafði einungis verið gert ráð fyrir því í kaupsamningi, að veitt yrði veðleyfi að fjárhæð kr. 1.000.000, en auk þess hafði verið gert ráð fyrir því í kaupsamningnum að við afhendingu íbúðar 0103 að Flétturima 1 skyldi aflétt 4. og 5. veðrétt af minni eignarhlutanum að Fellsási 7, og veitt veðleyfi að fjárhæð kr. 2.000.000. Hafi stefnendum þótt með því nóg komið, auk þess sem eftirstöðvar þess láns sem greiða átti með nefndu veðskuldabréfi hafi verið nokkru lægri en þær 1.100.000 krónur sem krafist hafi verið til viðbótar.

Þegar stefnendur hafi ekki fengið umsamda útborgun greidda þann 13. nóvember 1997 hafi þau rift með símskeyti áðurgreindum kaupsamningum, vegna verulegra vanefnda stefnda, en þá hafi m.a. legið fyrir að eignarhlutar að Flétturima 5 yrðu ekki fokheldir þann 15. nóvember 1997, þrátt fyrir staðhæfingu þar um í kaupsamningi. Var yfirlýsingunni þinglýst þann 20. nóvember 1997. Riftuninni hefur verið mótmælt með símskeyti stefnda, dags. 17. nóv. 1997, og bréfum Sigurðar Guðmundssonar hdl., dags. 20. nóvember og 11. desember 1997, en stefnendur hafa haldið við rifunina, sbr. bréf Dóru Sifjar Tynes lögfræðings, dags. 25. nóvember 1997.

Stefndi hafi ekki efnt skyldur sínar að því er varðar fasteignir í Flétturima 1 og 5, þar sem íbúðirnar að Flétturima 5 hafi skv. upplýsingum byggingafulltrúans í Reykjavík ekki einu sinni verið fokheldar um mánaðamótin febrúar/mars 1998, en þær hafi átt skv. áðurgreindu samkomulagi að vera tilbúnar til innréttingar þann 5. janúar 1998 og hús og lóð fullfrágengin þann 15. febrúar 1998. Íbúðin að Flétturima 1 hafi ekki verið tilbúin til innréttingar þann 1. desember 1997 og hús og lóð ekki fullfrágengin þann 15. febrúar 1998, líkt og um hafði verið samið. Hafi stefndi einnig tekið til baka þá fjármuni sem hann kvaðst hafa lagt inn hjá fasteignasölunni Húsvangi, sbr. framlagt bréf lögmanns hans, Sigurðar Guðmundssonar hdl., dags. 10. mars 1998, en stefnendur hafi litið á þá fjármuni sem sér óviðkomandi frá því þeir riftu kaupsamningunum þann 13. nóvember sl., sbr. yfirlýsingu þeirra dags. 10. mars 1998.

Málsástæður og lagarök.

Stefnendur byggja kröfu sína um skaðabætur á því að þau hafi rift kaupunum með yfirlýsingu sem beint var til stefnda vegna vanefnda hans á kaupsamningi um Fellsás 7, aðallega þar sem hann hafi ekki greitt útborgun, samtals að fjárhæð samtals 1.106.124 krónur, að frádregnu vaxtauppgjöri.

Beri þá m.a. að taka tillit til þess að um hafi verið að ræða einu peninga-

greiðsluna sem ganga hafi átt á milli aðila, en fyrir fasteignina hafi að öðru leyti átt að greiða með fjórum íbúðum að Flétturima og yfirtöku áhvílandi veðskulda. Hafi skuldbindingar viðvíkjandi íbúðunum einnig verið vanefndar, auk þess sem tryggingarbréf að fjárhæð 1.000.000 króna með veði í Flétturima 5, íbúð 0102, hafi ekki verið afhent stefnanda Sigurði. Þá beri einnig að taka tillit til þess að stefnendur hafi haft af því verulega hagsmuni að fá umrædda greiðslu á réttum tíma, þar sem þau hafi ætlað að nota hana til að greiða útborgun í fasteigninni Hegranesi 15, Garðabæ, sem þau höfðu fest kaup á sama dag, og að stefnda hafi verið um það kunnugt. Þá hafi stefndi heldur ekki efnt skuldbindingar sínar skv. kaupsamningum um Flétturima 1 og 5. Með vísan til alls þessa telja stefnendur sannað að um verulegar vanefndir af hálfu stefnda hafi verið að ræða og því hafi skilyrðum riftunar verið fullnægt.

Á Fellsási 7 hafi hvílt u.þ.b. 14 millj. kr. við samningsgerð, líkt og ráða megi af kaupsamningum. Vegna vanefnda stefnda og þar sem hann hafi ekki aflýst kaupsamningum af eigninni þrátt fyrir riftun fyrr en í marslok 1998 hafi stefnendur óhjákvæmilega þurft að greiða af áhvílandi veðskuldum vexti, en meðalskuldabréfavextir Seðlabanka Íslands séu nú 12,9% og hafa verið svo síðan 1. desember 1997. Hafi því fallið umtalsverðir vextir á stefnendur vegna vanefnda stefnda og þar sem eignin hafi verið bundin vegna þinglýstrar eignarheimildar. Megi ætla að áfallnir vextir nemi a.m.k. kr. 750.000 (þ.e. 14.000.000 x 12,88% vextir í 5 mánuði), sem teljist þá til tjóns stefnenda vegna vanefnda stefnda. Hluti áhvílandi veðskulda hafi einnig verið í vanskilum vegna framangreinds og sé kröfugerð stefnanda í ljósi þessa hófleg. Þá hafi stefnendur einnig þurft að greiða sölulaun að fjárhæð 370.044 krónur sem farið hafi til einskis vegna vanefnda stefnda og annan útlagðan kostnað, þ.m.t. vegna þinglýsingar.

Sé því gerð krafa um skaðabætur að fjárhæð 1.384.691 krónur sem sundurliðist þannig að 370.044 krónur séu vegna sölulauna, 750.000 krónur vegna vaxtagjalda (12,88% af 14.000.000 í u.þ.b. 5 mánuði, frá mánaðamótum október/nóvember 1997 til mánaðamóta mars/apríl 1998) og 1.000 krónur vegna þinglýsingargjalds. Séu vextir miðaðir við meðalskuldabréfavexti Seðlabanka Íslands frá nóvember 1997 til og með mars 1998 (12,8% í einn mánuð og 12,9% í fjóra mánuði). Þá sé krafist endurgreiðslu fasteignagjalda stefnanda Sigurðar að fjárhæð 171.814 krónur og stefnanda Guðríðar að fjárhæð 29.542 krónur fyrir tímabilið nóvember 1997 til febrúar 1998 vegna Fellsáss 7, hita 44.102 krónur og rafmagns 18.189 krónur fyrir sama tímabil vegna sömu eignar.

Ef ljóst þyki að fjárhagslegt tjón hafi orðið, en ekki þyki sönnuð fjárhæð þess, krefjast stefnendur til vara annarrar lægri fjárhæðar en að framan getur, eftir álitum.

Stefnendur vísa máli sínu til stuðnings til almennra reglna kröfuréttar um vanefndir og vanefndaúrræði, þ.m.t. um skilyrði riftunar og skaðabóta vegna

vanefnda í fasteignakaupum. Um skaðabætur við riftun og skilyrði þessa er m.a. vísað til H. 1962:580 og H. 1959:594.

Krafa um dráttarvexti af skaðabótakröfu stefnenda byggist á III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987.

Varakrafa stefnenda um bætur að álitum styðst við dómvenju, sbr. og til hliðsjónar 1. mgr. 42. gr. laga nr. 31/1990 um kyrrsetningu og lögbann.

Krafa um málskostnað styðst við XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, aðallega 129. og 130. gr.

Stefndi mótmælir því að skilyrði hafi verið til riftunar kaupsamninga. Stefndi hafi lagt fram tékka hjá fasteignasölunni Húsvangi fyrir útborgunargreiðslum skv. kaupsamningum um Fellsás 7. Það hafi orðið að samkomulagi með aðilum að tékkarnir yrðu geymdir á fasteignasölunni þar til formlegt veðleyfi yrði gefið út af hálfu stefnanda, Guðríðar, skv. kaupsamningi. Engu að síður hafi stefndi þann 7. nóvember 1997 afhent án skilyrða tékka til fasteignasölunnar Húsvangs f.h. stefnenda sem svarað hafi til útborgunargreiðslna og vaxtauppgjörs vegna kaupsamninganna. Tékkarnir hafi verið framseldir samdægurs en fasteignasalan Húsvangur verði að teljast hafa haft umboð til móttöku greiðslnanna f.h. stefnenda. Tékkarnir hafi verið mótteknir af fasteignasölunni án athugasemda. Stefnandi Guðríður hafi aldrei boðið fram formlegt veðleyfi í samræmi við ákvæði kaupsamnings.

Í samskiptum aðila hafi stefndi aldrei áskilið sér annan rétt en leiða megi af samningum aðila. Ef stefnendum hafi verið settir afarkostir af hálfu fasteignasölunnar Húsvangs hljóti það að teljast á ábyrgð fasteignasölunnar en ekki stefnda. Því er mótmælt að stefndi hafi krafist hærra veðleyfis úr hendi stefnanda Guðríðar en umsamið var.

Stefndi mótmælir því sem röngu sem fram komi í stefnu, að hann hafi enga tilraun gert til að efna samninga eftir riftunaryfirlýsingu stefnenda. Eins og fram komi í skjölum málsins hafi hann margítrekað áskoranir sínar um að aðilar efndu samninga samkvæmt efni sínu. Í því efni hafi stefnendur engan vilja sýnt. Stefndi mótmælir því sem röngu að hann hafi ekki verið bær til að efna skyldur sínar samkvæmt samningum um íbúðir að Flétturima 1 og 5. Stefndi hefði boðið fram afhendingu íbúðar 0103 við Flétturima 1, Reykjavík, fyrir umsamdan afhendingardag. Stefndi hafi lagt fram yfirlýsingar frá byggingaraðilum um bærni hans til að efna samningsskyldur sínar varðandi íbúðir við Flétturima 5. Sérstök ákvæði hafi verið í kaupsamningum um íbúðir að Flétturima um að kaupendum væri einungis heimil riftun ef afhending drægist lengur en 3 mánuði frá og með 5. janúar 1998.

Með bréfi dagsettu 10. mars 1998 hafi stefndi breytt kröfugerð sinni í máli þessu. Í stað efnda in natura hafi hann boðað að hann krefjist bóta vegna ólög-

mætrar riftunar stefnenda. Þeim bótakröfum muni verða beint gegn stefnendum. Með breyttri kröfugerð hafi stefndi talið sig vera að draga úr frekara fjártjóni aðila. Kaupsamningar um sex íbúðir í viðskiptum aðila hafi verið í uppnámi og mikil óvissa um lúkningu ágreiningsefnis bakað hættu á stórkostlegu fjártjóni hjá stefnda ef haldið hefði verið áfram með kröfugerð um efndir samkvæmt efni samninga. Stefndi hafi sett sérstakan fyrirvara fram við stefnendur í bréfi sínu að með breyttri kröfugerð og kröfu til endurgreiðslu framlagðra fjármuna til fasteignasölunnar Húsvangs fælist engin viðurkenning á réttmæti riftunar stefnenda. Stefndi áskildi sér rétt til að hafa uppi allar þær málsástæður sem hann hafði áður haft uppi við stefnendur vegna tilefnislausrar riftunar. Stefndi hafi hvorki með beinum né óbeinum hætti samþykkt riftun á samningum aðila.

Því er mótmælt að stefndi hafi ekki verið fáanlegur til að aflýsa kaupsamningum um Fellsás 7, Mosfellsbæ, í framhaldi af breyttri kröfugerð. Fullyrðing stefnenda þess efnis er sett fram gegn betri vitund. Til þess að aflýsing kaupsamninganna næði fram að ganga þurfti til sameiginlega yfirlýsingu aðila á frumrit kaupsamninga. Kaupsamningunum hafi nú verið aflýst.

Stefnanda Guðríði hafi verið í lófa lagið að leggja fram formlegt veðleyfi fyrir skuldabréfi að fjárhæð 1.000.000 krónur til fasteignasölunnar Húsvangs við kaupsamningsgerð eða síðar ef hún hefði viljað efna samningsskyldur sínar. Í því sambandi hafi ekki þurft tilverknað stefnda til.

Að öllu framanvirtu hljóti að verða að hafna kröfu stefnenda um viðurkenningu á því að riftunaryfirlýsing 13. nóvember 1997 hafi verið lögmæt.

Stefnda hafi alls ekki verið kunnugt um forsendur fyrir kaupum stefnenda á fasteigninni Hegranesi 15, Garðabæ. Samkvæmt kaupsamningum um Fellsás 7 hafi stefnendum Sigurði og Guðríði borið að aflétta ýmsum veðréttum er hvíldu á hinum seldu eignum í tengslum við afhendingu íbúða að Flétturima. Um það bil 14.000.000 króna hafi hvílt á Fellsmúla 7 við samningsgerð. Fasteignasalan Húsvangur hefði sérstaklega tekið að sér að ráðstafa greiðslum vegna kaupsamninganna upp í vanskil á lánum stefnenda. Undir þessum kringumstæðum hafi stefnda ekki komið til hugar að stefnendur stæðu í húsakaupum fyrir kr. 17.000.000.

Samkvæmt kaupsamningum aðila hafi stefndi yfirtekið 6.306.429 krónur sem hvílt hafi á Fellsási 7. Aðrar áhvílandi veðskuldir hafi verið á ábyrgð stefnenda. Stefnendum hafi borið að draga úr tjóni sínu. Stefnendur hafi neitað öllum samskiptum við stefnda í framhaldi af riftunaryfirlýsingunni en það hafi fyrst verið að tilhlutan stefnda, eftir að hann breytti kröfum sínum í málinu, að lagt hafi verið til að dregið væri úr tjóni. Stefnendur hafi ekki sýnt fram á að þau hafi verið knúin til að greiða þá vexti sem þau gera kröfu um.

Kröfum stefnanda um dráttarvexti frá stefnubirtingardegi er mótmælt og þess krafist, ef dæmt verður, að dráttarvextir greiðist frá dómsuppkvaðningu.

Vísað er til almennra reglna samninga- og kröfuréttar um vanefndir og vanefndaúrræði, þ.m.t. um skilyrði riftunar og skaðabóta. Vísað er til grunnreglna laga nr. 39/1922 um lausafjárkaup. Vísað er til laga nr. 34/1986 um réttarstöðu fasteignasala og um sölumeðferð eigna. Um upphafstíma dráttarvaxta er vísað til vaxtalaga nr. 25/1987. Málskostnaðarkrafa er reist á XXI. kafla laga nr. 91/1991. Krafa um virðisaukaskatt á málskostnað styðst við lög nr. 50/1988.

Niðurstaða.

Samkvæmt kaupsamningum þeim sem aðilar gerðu 24. október 1997 skyldi stefndi greiða samtals 1.106.047 krónur í útborgun að frádregnu vaxtauppgjöri. Fram kom hjá vitninu Ernu Valsdóttur fasteignasala, að hún hefði tekið við tékkum frá stefnda til tryggingar greiðslu þessarar en af hálfu stefnenda skyldi gefið út veðleyfi fyrir 1.000.000 króna skuldabréfi sem hvíla hefði átt á eignarhluta stefnanda, Guðríðar. Þá kom fram hjá vitninu að af hálfu stefnda hafi verið komið með skuldabréf að fjárhæð 2.100.000 krónur sem stefnendur hefðu ekki viljað gefa veðleyfi fyrir. Hins vegar kom fram hjá vitninu að aldrei hefði á það reynt hvort stefnendur gæfu út veðleyfi fyrir 1.000.000 króna og að ekki hefði staðið á því af þeirra hálfu.

Fram kom í aðilaskýrslu stefnda að stefnandi Sigurður hafði samband við hann í síma og gekk eftir greiðslu og að stefnda var kunnugt um að greiðsla hafði ekki borist stefnendum. Þá liggur fyrir að stefndi hlutaðist ekki til um að tryggja það að stefnanda bærist greiðsla sjálfum en afhending hans á tékkum til fasteignasala var ekki fullnægjandi greiðsla enda er greiðslustaður samkvæmt almennum reglum kröfuréttar hjá kröfuhafa og þykir sú regla eiga við hér. Stefnandi Guðríður þurfti ekki að hlíta því að greiðsla fengist ekki nema gegn útgáfu veðleyfis til tryggingar láni að fjárhæð 2.100.000 króna með því að samkvæmt samningum aðila skyldu stefnendur gefa út veðleyfi fyrir 1.000.000 króna.

Það er álit dómsins að stefndi hafi ekki leyst greiðsluskyldu sína af hendi með því að afhenda fasteignasalanum Ernu Valsdóttur tékka fyrir útborgun og að hann hafi vanefnt skyldur sínar í kaupunum með því að stefnendur fengu ekki útborgunargreiðsluna.

Þegar af þeirri ástæðu verður fallist á það með stefnendum að skilyrði riftunar hafi verið fyrir hendi er þau beindu yfirlýsingum sínum til stefnda þar að lútandi 13. nóvember 1997 og að stefndi bakaði sér bótaskyldu gagnvart stefnendum með ofangreindum vanefndum sínum.

Stefnendur krefja hér um vangildisbætur vegna vanefnda í fasteignakaupum og er krafist endurgreiðslu söluþóknunar til fasteignasölu, þinglýsingarkostnaðar riftunaryfirlýsingar, ýmissa gjalda vegna reksturs fasteignarinnar Fellsás 7 auk þess að krafist er greiðslu vegna vaxtakostnaðar af lánum þeim sem á fasteigninni hvíldu. Kröfur þessar eru teknar til greina með vöxtum eins og greinir

í dómsorði. Eftir úrslitum málsins verður stefndi dæmdur til að greiða stefnendum málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 400.000 krónur og er þá litið til reglna um virðisaukaskatt af málflutningsþóknun.

Allan V. Magnússon héraðsdómari kvað upp dóminn.

Dómsorð:

Stefndi, Kristinn Már Þorsteinsson, greiði stefnendum, Sigurði Sigurðssyni og Guðríði Einarsdóttur, 1.384.691 krónu með dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af kr. 370.044 frá 14. nóvember 1997 til 20. nóvember 1997, en af kr. 371.044 frá þeim degi til dómsuppsögudags en af kr. 1.384.691 frá þeim degi til greiðsludags.

Stefndi greiði stefnendum 400.000 krónur í málskostnað.