



Stöðvunarréttur í fasteignakaupum

- Meistararitgerð í lögfræði -

Eyrún Magnúsdóttir

Lagadeild
Félagsvísindasvið
Umsjónarkennari: Hildur Ýr Viðarsdóttir, hdl.
Febrúar 2013



HÁSKÓLI ÍSLANDS

Eyrún Magnúsdóttir

Stöðvunarréttur í fasteignakaupum

Meistararitgerð í lögfræði

Umsjónarkennari: Hildur Ýr Viðarsdóttir, hdl.

Lagadeild

Félagsvísindasvið Háskóla Íslands

Febrúar 2013

FORMÁLI

Ritgerð þessi er lokaverkefni mitt við lagadeild Háskóla Íslands. Hugmyndin að efni ritgerðarinnar kviknaði í framhaldi af námskeiði í fasteignakauparétti sem ég sat vorið 2012. Á því námskeiði vaknaði áhugi minn á þeim fjölmörgu álitaeftum er tengjast fasteignakaupum og í kjölfarið ákvað ég að skrifa ritgerð um stöðvunarrétt í fasteignakaupum. Ritgerðina skrifaði ég undir leiðsögn Hildar Ýr Viðarsdóttur og færi ég henni mína bestu þakkir fyrir gott samstarf, gagnlegar ábendingar og veitta aðstoð. Góðri vinkonu minni Evu Dóru Kolbrúnardóttur, vil ég færa mínar bestu þakkir fyrir alla þá aðstoð sem hún hefur veitt mér í gegnum laganámið, sem og fyrir að lesa ritgerðina yfir og koma með gagnlegar ábendingar. Einnig færi ég Erlu Agnesi Guðbjörnsdóttur mínar bestur þakkir fyrir að lesa ritgerðina yfir með tilliti til málfars. Að lokum vil ég þakka fjölskyldu minni fyrir allan þann stuðning sem þau hafa veitt mér í gegnum laganám mitt. Sérstaklega við ég þakka eiginmanni mínum Ólafi Má Brynjarssyni og börnum okkar fyrir alla þá þolinmæði sem þau hafa veitt mér í gegnum námið.

Kópavogi, 4. janúar 2013

Eyrún Magnúsdóttir

EFNISYFIRLIT

1 Inngangur	4
1.1 Nánar um afmörkun umfjöllunarefnis ritgerðar	5
2 Forsaga og almennt um fasteignakaupalögin	6
3 Helstu skyldur aðila í fasteignakaupum	7
3.1 Helstu skyldur seljanda í fasteignakaupum	9
3.1.1 Afhending fasteignar	9
3.1.2 Skylda til að aflétta áhvílandi veðskuldum	10
3.1.3 Útgáfa afsals	11
3.2 Helstu skyldur kaupanda í fasteignakaupum	12
3.2.1 Greiðsla kaupverðs	13
3.2.1.1 Greiðsla kaupverðs í peningum	13
3.2.1.2 Yfirtaka áhvílandi veðskulda	14
3.2.1.3 Kaupandi gefur út veðskuldabréf	16
3.2.1.4 Vextir af kaupverði	16
3.2.1.5 Undirbúningur að greiðslu kaupverðs	17
4 Helstu vanefndir aðila í fasteignakaupum	17
4.1 Helstu vanefndir seljanda	18
4.1.1 Afhendingardráttur	18
4.1.2 Galli	18
4.1.3 Vanheimild og annar heimildarskortur	23
4.2 Helstu vanefndir kaupanda	24
4.2.1 Greiðsludráttur	24
5 Helstu vanefndarúrræði í fasteignakaupum	25
5.1 Riftun	25
5.2 Skaðabætur	29
5.3 Afsláttur	32
5.4 Efnidir in natura	34
5.5 Dráttarvextir	36
6 Samhengið milli greiðslna aðila í fasteignakaupum	36
6.1 Gagnkvæmir og íþyngjandi samningar	36
6.2 Meginreglan um að greiðslur beri að inna af hendi samtímis	37
7 Stöðvunarréttur	38

7.1 Inngangur	38
7.2 Hugtakið stöðvunarréttur.....	39
7.3 Aðgreining stöðvunarréttar frá haldsrétti	41
7.4 Markmið stöðvunarréttar	42
7.4.1 Þvingunarúrræði	42
7.4.2 Tryggingarúrræði.....	43
7.5 Skilyrði þess að stöðvunarrétti verði beitt.....	44
7.5.1 Almenn skilyrði.....	44
7.5.1.1 Vanefnd af hálfu viðsemjanda.....	44
7.5.1.2 Aðili verður að hafa forræði á greiðslu sinni	46
7.5.1.3 Kröfurnar verða að vera samrættar.....	46
7.5.2 Kröfur til sönnunar um vanefnd	47
7.6 Umfang stöðvunarréttar.....	52
7.7 Beiting stöðvunarréttar er á áhættu þess, sem það gerir.....	54
7.8 Stöðvunarréttur og geymslugreiðsla.....	55
8 Stöðvunarréttur og skuldajöfnuður.....	57
8.1 Skuldajöfnuður	58
8.2 Skilyrði skuldajafnaðar.....	59
8.2.1 Almennt	59
8.2.2 Gagnkvæmar kröfur	60
8.2.3 Sambærilegar kröfur.....	60
8.2.4 Kröfurnar þurfa að vera hæfar til þess að mætast	60
8.2.5 Gild gagnkrafa.....	61
8.2.6 Gagnkrafan þarf að vera tiltölulega skýr og ótvíræð.....	61
8.3 Skilin á milli stöðvunarréttar og skuldajafnaðar	61
9 Réttur kaupanda til að beita stöðvunarrétti í fasteignakaupum.....	63
9.1 Beiting stöðvunarréttar vegna galla.....	63
9.2 Beiting stöðvunarréttar vegna afhendingardráttar seljanda.....	69
9.2.1 Eiginleg afhending fer ekki fram.....	72
9.2.2 Áhvílandi veðskuldum ekki aflétt	73
9.2.3 Afsal ekki gefið út	75
9.3 Beiting stöðvunarréttar vegna vanheimildar eða annars heimildarskorts	75
10 Réttur seljanda til að beita stöðvunarrétti í fasteignakaupum	79
10.1 Beiting stöðvunarréttar vegna greiðsludráttar kaupanda.....	79

10.1.1 Útgáfa afsals fer ekki fram	80
10.1.2 Afhending fasteignar fer ekki fram	81
11 Réttur samningsaðila til að stöðva efndir vegna fyrirsjáanlegra vanefnda	83
11.1 Skilyrði fyrir beitingu stöðvunarréttar vegna fyrirsjáanlegra vanefnda	84
11.1.1 Vænta má vanefnda	84
11.1.2 Tiltekin atvik eða aðstæður valda fyrirsjáanlegum vanefndum	85
11.1.3 Fyrirsjáanlegar vanefndir lúta að verulegum hluta skyldna	87
11.1.4 Ekki fullnægjandi trygging fyrir efndum	88
11.2 Beiting stöðvunarréttar vegna fyrirsjáanlegra vanefnda	89
12 Stöðvunarréttur í öðrum norrænum löndum.....	90
12.1 Noregur.....	90
12.2 Danmörk.....	93
12.3 Svíþjóð	95
13 Lokaorð	96
Heimildaskrá	98
Dómaskrá	100

1 Inngangur

Fasteignaviðskipti hafa mikla þýðingu fyrir þá aðila sem í hlut eiga. Með slíkum viðskiptum er kaupandi ekki aðeins að ráðstafa mestum hluta þeirra fjármuna sem hann á, heldur eiga sér einnig stað viðamiklar skuldbindingar af hans hálfu við lánastofnanir til að fjármagna kaupin. Með þessu er kaupandi að binda aflahæfi sitt að miklum hluta um ókomna framtíð. Það er því mikilvægt að viðskipti með fasteignir séu traust og að fyrir hendi séu lagaleg úrræði sem aðilar geta gripið til verði t.d. um vanefnd af hálfu sammingsaðila að ræða.¹

Í fasteignakaupum semja aðilar yfirleitt svo um að kaupverð fasteignar greiðist ekki allt í einu, heldur í nokkrum greiðslum sem kaupanda ber að inna af hendi á tilteknum gjalddögum. Algengt er að kaupandi sé aðeins búinn að greiða hluta kaupverðsins þegar hann fær fasteignina afhenta. Eftir afhendingu getur kaupandi orðið þess áskynja að ástand eða eiginleikar fasteignarinnar eru ekki í samræmi við kaupsamning aðila eða þær lagareglur sem gilda um fasteignakaup. Einnig getur komið upp sú staða að seljandi afhendir fasteignina of seint til kaupanda eða að kaupandi greiðir kaupverð fasteignarinnar ekki á réttum tíma. Jafnframt kemur til greina að bæði kaupandi og seljandi uppfylla ekki skyldur sínar hvað varðar önnur atriði en þau sem þegar hafa verið rakin. Við framangreindar aðstæður vaknar sú spurning hvort sammingsaðila sé heimilt að lögum að halda eftir greiðslu sinni vegna þessara vanefnda gagnaðila síns. Í fasteignakaupalögum nr. 40/2002² er að finna heimild bæði fyrir seljanda og kaupanda til að beita tilteknum vanefndarúrræðum ef annar hvor sammingsaðili vanefnir samningsskyldur sínar.

Markmið þessarar ritgerðar er að gefa heildarmynd af því regluverki sem gildir um vanefndarúrræðið stöðvunarrétt þegar um fasteignakaup er að ræða. Fyrir setningu fkpl. ríkti mikil óvissa um hvernig beita ætti úrræðinu í framkvæmd og voru þeir aðilar sem beittu úrræðinu ekki vissir um, hvort það væri þeim hagkvæmt að beita úrræðinu eða ekki.

Hugtakið stöðvunarréttur hefur verið skilgreint svo að það sé réttur aðila að gagnkvæmum samningi, til að halda eftir eigin greiðslu vegna vanefndar viðsemjanda hans.³ Stöðvunarrétti er þó aðeins beitt til bráðabirgða, þar sem úrræðið veitir aðila heimild að halda eftir eigin greiðslu tímabundið.⁴

¹ Alþt. 2001-02, A-deild, bls. 1442.

² Hér eftir skammstafað fkpl.

³ Nana Louw og Tina Thomsen: *Tilbageholdsret*, bls. 25.

⁴ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 291.

Stöðvunarréttur þjónar tvenns konar hlutverki, annars vegar er úrræðinu beitt til að hvetja samningsaðila til réttra efnda á skuldbindingu sinni og hins vegar til að tryggja að vanefndir samningsaðila verði gagnaðila ekki til tjóns.⁵ Bæði kaupanda og seljanda er heimilt að beita úrræðinu ef vanefnd hefur orðið. Hugtakið stöðvunarréttur kemur einnig til skoðunar þegar kaupandi heldur eftir eigin greiðslu, til að tryggja skaðabóta- eða afsláttarkröfu vegna galla, vanheimildar eða afhendingardráttar seljanda.⁶ Það er áskilið fyrir þann aðila sem tekur þá ákvörðun að beita stöðvunarrétti, að beina yfirlýsingu um það efni til gagnaðilans. Sú yfirlýsing er skuldbindandi, eins og aðrar ákvaðir, þegar hún kemur til móttakanda.⁷ Þess ber þó að geta að beiting stöðvunarréttar er á eigin ábyrgð og áhættu þess aðila sem honum beitir. Skiptir þá engu máli hvort hann átti ekki rétt á að beita úrræðinu eða hélt of miklu eftir. Haldi hann of miklu eftir, þarf hann að sæta því, að greiða dráttarvexti af því sem umfram er.⁸ Það leiðir af eðli vanefndarinnar að í flestum tilvikum verður að gera strangar kröfur til kaupanda þegar hann beitir stöðvunarrétti vegna galla á fasteign. Sú fjárhæð sem kaupandi heldur eftir verður að svara til umfangs þess kostnaðar sem kaupandi telur að hljótast muni við að bæta úr galla, þ.e. samhengi verður að vera á milli þess sem kaupandi heldur eftir af kaupverði og áætlaðri gallakröfu sem kaupandi telur sig eiga á hendur seljanda. Kaupandi verður að vera í vissu um að galli sé fyrir hendi og að hann haldi ekki hærru upphæð eftir en sem svarar til umfangs gallans.⁹

1.1 Nánar um afmörkun umfjöllunarefnis ritgerðar

Í þessari ritgerð verður í fyrsta lagi vikið að forsögu fkpl. en fyrir gildistöku fkpl. giltu ekki sérstök lög hér á landi um fasteignakaup og voru reglur á sviðinu því ólögfestar.¹⁰ Almenna reglan var sú að í ágreiningsmálum um fasteignakaup var ákvæðum eldri laga um lausafjárkaup nr. 39/1922¹¹ beitt með lögjöfnun eða með annars konar tilvísun til laganna. Í öðru lagi verður fjallað um helstu skyldur bæði kaupanda og seljanda þegar um fasteignaviðskipti er að ræða. Fjallað verður um hvaða skilyrði þurfi að vera fyrir hendi svo heimilt sé að beita stöðvunarrétti, m.a. það skilyrði að um vanefnd af hálfu samningsaðila þarf

⁵ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 293-294.

⁶ Arnar Þór Stefánsson: „Ákvæði fasteignakaupalaga nr. 40/2002 um stöðvunarrétt og framkvæmd þeirra“, bls. 595.

⁷ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 291.

⁸ Alþt. 2001-02, A-deild, bls. 1479 og Hjördís Halldórsdóttir: „Yfirlit um önnur og breytt vanefndarúrræði“, bls. 199.

⁹ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 301-302.

¹⁰ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 45.

¹¹ Framvegis skammstafað ekpl.

að vera að ræða svo heimilt sé að beita stöðvunarrétti. Í þriðja lagi verður greint frá því hverjar teljast vera helstu vanefndir sammingsaðila og hvaða önnur úrræði en stöðvunarrétt aðilar hafa heimild til að beita verði um vanefnd af hálfu sammingsaðila að ræða. Í fjórða lagi verður vikið að samhengi milli greiðslna aðila í fasteignakaupum en meginreglan er sú að sammingsaðilum ber að inna greiðslu sína af hendi samtímis. Í fimmta lagi verður síðan fjallað almennt um hugtakið stöðvunarrétt, hvert umfang úrræðisins er og hver séu skilyrði beitingar úrræðisins og vikið að þeim sjónarmiðum sem að baki úrræðinu búa. Einnig verða rakin önnur skyld réttarúrræði og um leið gerð grein fyrir þeim atriðum er skilja þau frá stöðvunarrétti. Þá verður hugað að þeim dómum Hæstaréttar um stöðvunarrétt sem gefa mynd af því hvernig úrræðinu var beitt í framkvæmd fyrir setningu fkpl. Því næst verður litið til dóma Hæstaréttar sem varpa ljósi á það hvernig úrræðinu er beitt í framkvæmd og hverjar afleiðingarnar séu þegar stöðvunarrétti er beitt réttilega eða ranglega.

Ritgerðin mun einskorðast við umfjöllun um stöðvunarrétt í fasteignakaupum enda þótt úrræðinu sé einnig beitt á öðrum sviðum kauparéttar, en fasteignakauparéttur er ein af undirgreinum kauparéttar og fellur undir fjármunarétt í fræðikerfi lögfræðinnar. Þar sem fasteignakaupalögin hér landi eru að miklu leyti byggð á norskum lögum er nauðsynlegt að gera stuttlega grein fyrir stöðvunarrétti í Noregi og jafnframt verður vikið að því hvernig úrræðinu er beitt í Danmörku og Svíþjóð. Að lokum verða dregnar saman helstu niðurstöður höfundar um skilyrðin fyrir beitingu stöðvunarréttar í fasteignakaupalögum.

2 Forsaga og almennt um fasteignakaupalögin

Fyrir setningu fkpl. giltu ekki sérstök lög hér á landi um fasteignakaup og voru reglur á sviðinu því ólögfestar.¹² Almenna reglan var sú að í ágreiningsmálum um fasteignakaup var ákvæðum eldri laga um lausafjárkaup nr. 39/1922¹³ beitt með lögjöfnun eða með annars konar tilvísun til laganna. Á sumum sviðum fasteignakaupa var hins vegar ekki unnt að beita reglum laga um lausafjárkaup og var því almennum reglum kröfuréttar beitt eftir því sem við átti.¹⁴ Einnig var tilteknum sérreglum um fasteignakaup beitt, sem höfðu myndast með dómafordæmum eða venjum.¹⁵

Þessi skipan laga sætti ekki sérstakri gagnrýni í fyrstu en með tímanum var talið að réttaróvissa á sviði fasteignakaupa færi vaxandi bæði hvað varðaði stöðu seljenda og

¹² Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 45.

¹³ Framvegis skammstafað ekpl.

¹⁴ Alþt. 2001-02, A-deild, bls. 1442.

¹⁵ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignakaup. Helstu réttarreglur*, bls. 18.

kaupenda. Þegar lá fyrir að ný lög um lausafjárkaup tækju gildi þann 1. júní 2001 var talið líklegt að réttaróvissan á sviði fasteignakauparéttar gæti enn aukist. Á þessum tíma var mikil velta á fasteignamarkaði hér á landi ásamt því að málafjöldi milli aðila að kaupsamningum um fasteignir fór vaxandi. Ítrekaðar ábendingar höfðu komið frá hagsmunaaðilum á sviði fasteignakaupa sem lutu að nauðsyn þess að koma í veg fyrir slíka réttaróvissu sem og nauðsyn þess að settar yrðu skýrar reglur á sviði fasteignakaupa.¹⁶

Árið 1999 var að hálfu dómsmálaráðuneytisins ákveðið að hefja vinnu við samantekt frumvarps til laga um fasteignarkaup. Haustið 2001 var frumvarpið lagt fram á Alþingi og það samþykkt þann 18. apríl 2002, sem lög nr. 40/2002. Við gerð frumvarpsins var horft til löggjafar á Norðurlöndunum og voru norsku löggin um fasteignakaup¹⁷ höfð að leiðarljósi sem og lög um lausafjárkaup nr. 50/2000.¹⁸

Ákvæði fkpl. beinast fyrst og fremst að réttarsambandi kaupanda og seljanda með það að markmiði að skýra réttarstöðu þeirra í þeim efnum er við kemur úrræðum vegna vanefnda á kaupsamningum fasteigna. Löggin hafa einnig það hlutverk að vernda réttarstöðu kaupanda gagnvart seljanda m.a. í málum er lúta að galla á fasteign ásamt því að vernda seljanda fyrir óréttmætum kröfum kaupanda.

Fyrir setningu laganna var staða seljanda og kaupanda talin mjög á reiki hvað varðar úrræði aðila vegna vanefnda á kaupsamningum fasteigna og talið brýnt að ráða bóta á þeirri réttaróvissu. Með setningu fasteignakaupalaganna var réttarstaða aðila gerð skýrari og er í fkpl. nú báðum aðilum tryggð fullnægjandi úrræði vegna vanefnda bæði seljanda og kaupanda.

3 Helstu skyldur aðila í fasteignakaupum

Við upphaf fasteignakaupa gerir kaupandi yfirleitt tilboð í þá fasteign, sem hann hefur áhuga á að festa kaup á. Í tilboðinu gerir kaupandi oftast fyrirvara, um að honum takist að afla lánsfjár til kaupanna. Ef seljandi samþykkir kautilboðið og fyrirvarinn gengur eftir gera aðilar með sér skriflegan kaupsamning um fasteignina.¹⁹

¹⁶ Alþt. 2001-02, A-deild, bls. 1442.

¹⁷ „Í Noregi voru sett sérstök lög um fasteignakaup, 3. júlí 1992, nr. 93/1992, sem heita „lov om avhending av fast eigedom“ (avhendingslova), og eiga við um kaup, gjafir og skipti á fasteignum, sbr. 1. mgr. 1. gr. laganna, þó ekki um tilvik þar sem seljandi byggir og selur fasteign, því sérlög gilda um það efni“. Sjá Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 49.

¹⁸ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 56-57. Lög nr. 50/2000 um lausafjárkaup framvegis skammstafað lkpl.

¹⁹ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 175.

Í fasteignakaupum er það skilyrði að kaupsamningur sé skriflegur eigi hann að halda gildi sínu, sbr. 7. gr. fkpl. Rökin að baki því eru þau að mörg dómsmál risu áður á grundvelli þess að aðilar greindu á um það hvenær kaupsamningur hafði stofnast þeirra á milli. Fyrir gildistöku fkpl. var ekki að finna tiltekin fyrirmæli er kváðu á um sérstakt form kaupasamninga fasteigna. Kaupsamningar milli aðilar voru taldir vera jafngildir hvort sem um var að ræða skriflegan eða munnlegan samning. Kaupsamningi fasteignar er til að mynda ekki þinglýst nema um sé að ræða skriflegan samning, sbr. 29. gr. þinglýsingalaga. nr. 39/1978.²⁰ Þetta formskilyrði tryggir að réttarstaða samningsaðila er skýrari en áður og dregur úr þeim ágreiningsmálum er varða vanefndir í fasteignakaupum. Það er því mikilvægt að vandað sé til undirbúnings og gerðar kaupasamninga.²¹

Það getur hins vegar liðið nokkur tími frá því að kaupsamningurinn stofnast þar til gengið er frá hinum skriflega kaupsamningi. Í 8. gr. fkpl. er settur tveggja mánaða frestur til að ganga frá kaupsamningum. Í hinum skriflega kaupsamningi kemur yfirleitt fram hvenær afhending fasteignar skuli fara fram og hvenær seljanda beri að gefa út afsal fyrir eigninni.²² Við gerð kaupsamnings öðlast kaupandi eignarrétt að hinni seldu fasteign, en sá eignaréttur er skilyrtur og fellur það skilyrði ekki brott fyrr en kaupandinn hefur efnt réttilega þær skyldur, sem á honum hvíla samkvæmt kaupsamningi.²³

Hafi kaupandi þinglýst fasteign öðlast hann formlega eignarheimild að fasteigninni, sbr. 1. mgr. 25. gr. þl.²⁴ Við þinglýsingu kaupsamnings hefur kaupandi heimild til að ráðstafa réttindum sínum að vissu marki en kaupanda er þó ekki heimilt að stofna til víðtækari réttinda yfir fasteigninni en eignaréttindi hans ná til. Seljandinn á tryggingarrétt í fasteigninni fyrir eftirstöðvum kaupverðsins og gengur sá réttur framar þeim réttindum sem kaupandi kann að stofna til í eigninni.²⁵ Seljandi glatar hins vegar formlegri ráðstöfunarheimild sinni yfir fasteigninni eftir að kaupsamningur hefur verið gerður og hefur almennt ekki efnislegan rétt til að ráðstafa fasteigninni, eftir þann tíma, sbr. *Hrd. 1978, bls. 903*, þar sem seljandi var dæmdur til að aflétta veðskuld sem hann hafði stofnað til, án samþykkis kaupanda, eftir að kaupsamningur var gerður.²⁶

²⁰ Framvegis skammstafað þl.

²¹ Viðar Már Matthíasson: „Stofnun kaupsamnings um fasteign“, bls. 440-441.

²² Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 175.

²³ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 195.

²⁴ Þorgeir Örlygsson: „Þinglýsing kaupsamnings í fasteignakaupum“, bls. 23.

²⁵ Þorgeir Örlygsson: „Þinglýsing kaupsamnings í fasteignakaupum“, bls. 15.

²⁶ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 196.

Takist kaupsamningur á milli seljanda og kaupanda gangast þeir undir vissar skyldur sem þeim ber að efna. Vanefni þeir þessar skyldur geta þeir öðlast rétt til að beita tilteknum vanefndarúrræðum. Í næstu köflum verður greint frá helstu skyldum seljanda og kaupanda samkvæmt ákvæðum fkpl.

3.1 Helstu skyldur seljanda í fasteignakaupum

Á seljanda hvíla mikilvægar skyldur í fasteignakaupum. Ein meginskylda seljanda fasteignar er að afhenda kaupanda viðkomandi fasteign. Seljandi þarf að sjá til þess að kaupandi fái umráð og vörslur hinnar seldu eignar ásamt fylgifé²⁷ hennar, á umsömdum tíma og í því ástandi, sem kaupsamningur aðila gerir ráð fyrir. Ef veðskuldir hvíla á fasteign gildir sú almenna regla að seljanda beri að aflétta þeim, hafi kaupandi ekki samþykkt að taka þær yfir. Loks ber seljanda að gefa út afsal fyrir eigninni til kaupanda.²⁸

3.1.1 Afhending fasteignar

Afhending fasteignar hefur almennt verið skilgreind sem sú athöfn (eða afhafnaleysi) seljanda, sem felst í því að kaupandi á þess kost að yfirtaka umráð og vörslur fasteignar. Kaupandi þarf ekki að hafa tekið fasteignina í notkun heldur nægir að hann hafi kost á að yfirtaka umráð hennar og vörslur. Eins og fram hefur komið áður er oftast kveðið á um í kaupsamningi hvenær afhending fasteignar skuli fara fram. Ef afhending fer ekki fram á umsömdum tíma vegna atvika sem varða seljanda, þá er um vanefnd af hans hálfu að ræða og er þá jafnan talað um afhendingardrátt.²⁹

Afhending fasteignar ásamt útgáfu og afhendingar afsals fer yfirleitt ekki fram á sama tíma. Yfirleitt er það svo að afhending fer fram á undan útgáfu og afhendingu afsals. Seljanda ber einnig að aflétta áhvílandi veðskuldum, eða hluta þeirra. Þegar slíkt er fyrir hendi ber að líta svo á að skyldur seljanda skuli fara fram á mismundandi gjalddögum. Ef um er að ræða afhendingardrátt af hendi seljanda verður að taka til athugunar hvern gjalddaga fyrir sig. Það er t.d. hugsanlegt, að seljandi hafi afhent fasteign á réttum tíma og í réttu horfi og hann hafi aflétt þeim veðskuldum sem honum bar, en dráttur verði á útgáfu og afhendingu afsals. Í slíkum tilvikum er um afhendingardrátt að ræða. Ef seljandi vanefnir skyldur sínar til útgáfu afsals getur einnig verið um annars konar vanefnd að ræða, þ.e. vanheimild, en hún telst

²⁷ Í 22.– 25. gr. fkpl. kemur fram hvað telst vera fylgifé fasteigna.

²⁸ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 193.

²⁹ Guðbjörg Helga Hjartardóttir: „Réttaráhrif afhendingar fasteignar í fasteignakaupum“, bls. 620-621.

eingöngu fyrir hendi, ef dráttur á útgáfu afsals stafar af ástæðum sem varða þriðja mann, annars er um afhendingardrátt að ræða.³⁰

Almennt semja aðilar um afhendingartíma fasteignar. Séu gjalddagarnir fleiri en einn, eru þeir venjulega allir tilgreindir. Ef ekki er samið um afhendingartíma fasteignar er seljanda ekki skylt að afhenda fasteignina, nema allt kaupverðið sé greitt samtímis, sbr. 11. gr. fkpl.³¹ Hér er um að ræða grundvallarregluna um að „hönd selji hendi“, sem gildi með sama hætti fyrir gildistöku fkpl., sbr. 14. gr. ekpl.³² Af þessari reglu leiðir að sérstaklega þarf að semja um það, ef kaupandi á ekki að greiða allt kaupverðið á sama gjalddaga.³³

Yfirleitt leikur enginn vafi á því, hvort afhending seldrar fasteignar hafi farið fram eða ekki, þar sem það gerist yfirleitt annað hvort með athöfn eða athafnaleysi seljanda. Hins vegar hafa komið upp álitamál, þar sem deilt hefur verið um hvort fasteign telst hafa verið afhent eða ekki. Dómstólar hafa metið það svo að það skipti ekki meginmáli, hvort seljandi hafi haft sérstakan atbeina að afhendingu fasteignar, heldur hvort kaupandi hafi í raun fengið umráð hennar og vörslur.³⁴ Í *Hrd. 1982, bls. 876* var talið að aðgangur kaupanda og iðnaðarmanna á hans vegum að lyklum, sem ætlaðir voru starfsmönnum seljanda og geymdir voru í dyrasímahólfi við viðkomandi hús, jafngilti afhendingu.

Hafi aðilar ekki samið um annað í kaupsamningi gildir 1. másl. 1. mgr. 12. gr. fkpl. um flutning áhættu af fasteign frá seljanda til kaupanda, þar sem segir að áhættan af seldri fasteign flytjist til kaupanda við afhendingu. Af 2. másl. 1. mgr. sama ákvæðis má ráða að helstu áhrif þess að áhætta færist yfir á kaupanda sé sú að skylda til greiðslu kaupverðs helst þótt eignin rýrni, skemmist eða farist af ástæðum sem seljanda er ekki um að kenna.³⁵

Af framansögðu má ráða að ákvörðun afhendingartíma er mikilvæg við mat á réttindum og skyldum hvors aðila um sig og einnig til að sannreyna hvenær um vanefnd er að ræða af hálfu aðilanna varðandi afhendingu fasteignar, svo framalega sem ekki er um annað samið.

3.1.2 Skylda til að aflétta áhvílandi veðskuldum

Hafi fasteign verið seld og veðskuldir hvíla enn á eigninni, ber seljanda að aflétta þeim, nema sérstaklega hafi verið samið um, að kaupandi yfirtaki þær skuldir. Í flestum tilvikum semja aðilar sín á milli, að seljandi aflétti þeim veðskuldum, sem kaupandi hefur ekki fallist á að

³⁰ A. Vinding Kruse: *Ejendomsøb*, bls. 47.

³¹ Bernhard Gomard: *Obligationsret, 2. hluti*, bls. 75.

³² Guðbjörg Helga Hjartardóttir: „Réttaráhrif afhendingar fasteignar í fasteignakaupum“, bls. 620-621.

³³ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 178.

³⁴ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 178-179.

³⁵ Alþt. 2001-02, A-deild, bls. 1457-1458.

yfirtaka og ber seljanda að efna þessa skyldu sína innan tiltekinna tímamarka. Hafist seljanda ekki handa við að aflétta veðskuldum er um vanefnd af hans hálfu að ræða, sem oftast myndi teljast vanheimild að hluta, sbr. 46. gr. fkl.³⁶

Hafi aðilar ekki samið um hvenær seljanda beri að aflétta áhvílandi veðskuldum hefur verið talið að miða eigi við afhendingu fasteignar. Ef uppi er sú staða að kaupandi hafi greitt allt kaupverðið fyrr, getur hann gert þá kröfu til seljandans að hann aflétti veðskuldunum fyrr samkvæmt reglunni um að „hönd selji hendi“. Kaupanda ber því ekki skylda til að greiða meira af kaupverðinu nema hann hafi tryggingu fyrir því að geta greitt þær veðskuldir sem seljanda ber að aflétta. Vanefni seljandi þessa skyldu sína, að aflétta áhvílandi veðskuldum, verður að telja að kaupandi hafi heimild til þess að nota ógreiddar eftirstöðvar kaupverðsins til að greiða upp áhvílandi veðskuldir. Kaupanda er þó ekki heimilt að draga greiðslur umfram það sem þörf er á. Afstaða dómstóla til þessarar heimildar kaupanda kemur m.a. fram í *Hrd. 1991, bls. 1524*. Auk heimildar kaupanda til að greiða upp áhvílandi veðskuldir kann honum einnig að vera heimilt að beita stöðvunarrétti.³⁷ Fjallað verður ítarlega um stöðvunarrétt í kafla 7.

3.1.3 Útgáfa afsals

Hafi kaupandi efnt þær skyldur sem á honum hvíla samkvæmt kaupsamningi ber seljanda að gefa út afsal fyrir fasteigninni. Útgáfa og afhending afsals af hálfu seljanda er efnd á þeirri skyldu hans að yfirfæra endanlegan eignarétt að hinni seldu fasteign til kaupanda. Með afsali lýsir seljandinn því yfir að kaupandi hafi efnt þær skyldur, sem á honum hvíla samkvæmt kaupsamningi, auk þess sem afsalið er yfirlýsing þess að kaupandi sé eigandi fasteignarinnar. Kaupandi á hins vegar ekki rétt á afsali úr hendi seljanda fyrr en hann hefur efnt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi, sbr. 2. mgr. 11. gr. fkl. Með því er átt við að kaupandi verður að hafa innt af hendi lokagreiðslu sína eða aðrar efndir sínar samkvæmt kaupsamningi.³⁸

Hafi seljandi gefið út afsal fyrir fasteign til kaupanda glatar hann rétti sínum til að rifta kaupsamningi, hafi hann ekki áskilið sér það sérstaklega, sbr. 4. mgr. 51. gr. fkl. Verði vanefndir af hálfu kaupanda eftir þetta tímamark, ber seljanda að styðjast við önnur vanefndarúrræði en riftun. Í dómaframkvæmd hefur verið litið svo á, að í afsali til kaupanda fyrir fasteign felist yfirlýsing seljanda um að kaupandi hafi efnt skyldur sínar réttilega samkvæmt kaupsamningi og því geti hann ekki gert frekari kröfur á hendur honum um efndir

³⁶ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 193.

³⁷ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 193.

³⁸ Alþt. 2001-02, A-deild, bls. 1457-1458.

kaupsamningsins sem slíks.³⁹ Í *Hrd. 1991, bls. 145* kom slík yfirlýsing skýrlega fram í afsali og hafði seljandi því ekki rétt á frekari kröfum á hendur kaupanda, þar sem með útgáfu afsals lýsti seljandi því þar með yfir að kaupandi hefði uppfyllt allar sínar skyldur samkvæmt kaupsamningi aðila.

Útgáfa afsals og viðtaka afsals hefur hins vegar ekki þau réttaráhrif fyrir kaupanda að hann glati rétti sínum til að rifta eða beita öðrum vanefndarúrræðum gagnvart seljanda. Taki kaupandi hins vegar við afsali án athugasemda getur það haft þau réttaráhrif, að hann glati þeim möguleikum sínum að beita vanefndarúrræðum gagnvart seljanda. Þetta á einkum við um þær vanefndir seljanda, sem voru til staðar við gerð eða viðtöku kaupanda á afsalinu og sem honum var, eða mátti vera, kunnugt um.⁴⁰ Um slíkt tilvik má nefna *Hrd. 1971, bls. 887*, þar sem A hafði keypt íbúð af tilteknum byggingaraðila. A skoðaði íbúðina við afhendingu og ræddu aðilar þá m.a. um frágang pípulagninga í eldhúsi en ekki var þó sannað hvað þeim fór á milli um þetta atriði. Í afsali var ákvæði um að kaupandi hefði kynnt sér ástand hins selda og tæki það gilt að öðru leyti. Eftir afhendingu eignarinnar taldi A að myndast hefðu sprungur á tilteknum vegg í henni. Var hann talin eiga rétt til bóta vegna sprungumyndunarinnar, en hafnað var kröfu hans um bætur vegna pípulagnar, þar sem hann hefði skoðað íbúðina gaumgæfilega og undirritað afsalið, án þess að sannað væri, að hann hefði hreyft athugasemdum við byggingaraðilann um þetta atriði.

Af ofangreindum dómi má ráða að Hæstiréttur hafi talið að kaupandi hefði þurft að ganga úr skugga um að athugasemd varðandi pípulagningarnar yrði skráð á afsalið til að tryggja rétt sinn um kröfu á hendur seljanda um að bæta úr meintum galla á pípulögnum.

3.2 Helstu skyldur kaupanda í fasteignakaupum

Meginskylda kaupanda í fasteignakaupum er fyrst og fremst sú að greiða kaupverð eignarinnar. Það er ekki skilyrði fyrir því að kaupsamningur um fasteign stofnist, að samið sé um gjalddaga kaupverðs, sbr. 1. mgr. 7. gr. fkpl. Kaupverð er yfirleitt greitt með peningaútborgun á nokkrum gjalddögum, auk þess sem kaupandi yfirtekur áhvílandi veðskuldir. Einnig semja aðilar um að hluti kaupverðs verði greiddur eða greiðsla tryggð með útgáfu veðskuldabréfs, sem gefið er út af kaupanda eða eftir atvikum þriðja aðila. Þegar metið er hvort greiðsludráttur hafi orðið af hálfu kaupanda er litið á hvern gjaldaga fyrir sig.⁴¹

³⁹ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 197-198.

⁴⁰ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 197-198.

⁴¹ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 198-199.

Hafi aðilar ekki samið um gjalddaga, ber kaupanda samkvæmt 11. gr. fkpl. að greiða kaupverðið að fullu við afhendingu fasteignar. Samræmist það þeirri grundvallarreglu að fasteignakaup, eru eins og önnur kaup staðgreiðsluviðskipti, nema aðilar hafi samið um annað.⁴² Sú skylda er talin hvíla á kaupanda að hafa frumkvæðið af því að bjóða fram greiðslu kaupverðsins.⁴³ Sinni kaupandi ekki þessari skyldu sinni er um vanefnd af hans hálfu að ræða sem veitir seljanda heimild að beita tilteknum vanefndarúrræðum.

3.2.1 Greiðsla kaupverðs

3.2.1.1 Greiðsla kaupverðs í peningum

Hafi kaupandi skuldbundið sig til að greiða hluta kaupverðs með peningum, verður hann almennt að greiða með þeim greiðslueyri.⁴⁴ Þó hefur verið talið að kaupandi megi inna slíka skyldu af hendi með öðrum greiðslumiðli en peningum, t.d. með því að afhenda tékka, sem seljandi gæti fengið skipt í banka án fyrirstöðu og kostnaðar. Kaupandi gæti einnig fullnægt skyldum sínum samkvæmt kröfu um peninga með því að millifæra umkrafða fjárhæð á bankareikning seljanda. Það verður hins vegar að gera þann fyrirvara, að seljandi geti leyst út fjárhæðina án fyrirstöðu og kostnaðar. Vegna örar þróunar á sviði greiðslumiðlunar er ekki útilokað, að kaupandi geti fullnustað kröfu um greiðslu á peningum með öðrum hætti, en gera verður þá kröfu, að greiðslan sé ígildi peningagreiðslu fyrir seljanda. Skuldaskjöl eins og víxlar, skuldabréf, ábyrgðaryfirlýsingar og kröfur á þriðja mann myndu ekki teljast ígildi peningagreiðslna og ekki teljast löglegt greiðslutilboð af hálfu kaupanda. Í slíkum tilvikum þarf samþykki seljanda eða önnur fullnægjandi heimild að liggja fyrir ef greiðsla á að vera réttilega innt af hendi með öðru en peningum. Hafi seljandi samþykkt að taka við annars konar greiðslum en upphaflega var samið um, er í kröfurétti talað um *datio in solutum*.⁴⁵

Hafi seljandi samþykkt að taka við annars konar greiðslu, en upphaflega var samið um og kaupandi vanefnir þá skyldu einnig, hefur verið talið að seljanda sé heimilt að rifta samkomulaginu um breytta greiðslu. Í þessu felst að seljandi getur krafist hinnar upphaflegu greiðslu og er þá kaupanda ekki heimilt að efna greiðslu sína með öðrum hætti en upphaflega var samið um.⁴⁶

Greiðslustaður kaupverðsins er venjulega umsaminn í fasteignakaupum. Yfirleitt tilgreinir seljandi bankareikning sinn sem greiðslustað þess hluta kaupverðs, sem greiða á með

⁴² Bernhard Gomard: *Obligationsret, 2. hluti*, bls. 75.

⁴³ Alpt. 2001-02, A-deild, bls. 1457.

⁴⁴ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 200.

⁴⁵ Viggo Hagstrøm: *Obligasjonsrett*, bls. 703-704.

⁴⁶ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 201-202.

peningum. Einnig kemur til greina að greiðslustaður sé tilgreindur hjá þeim fasteignasala sem sér um milligöngu kaupanna. Séu framagreiðing úrræði ekki notuð eða ef aðilar hafa ekki samið um greiðslustað gilda almennar reglur kröfuréttar. Samkvæmt þeim er greiðslustaður almennt hjá kröfuhafa sem í þessu tilviki er seljandi. Venjulega myndi hér vera um að ræða heimili seljanda, en ef um sölu á atvinnuhúsnæði væri að ræða gæti verið rétt að telja greiðslustað á starfsstöð viðkomandi atvinnurekstrar eða skrifstofu.⁴⁷ Í norski framkvæmd er venjan sú að kaupsamningur aðila er gerður með milligöngu fasteignasala, líkt og tíðkast hér á landi og er framkvæmdin þar sú að kaupandinn afhendir fasteignasalanum kaupverðið, sem heldur því eftir þar til seljandinn hefur uppfyllt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi aðila.⁴⁸ Í Danmörku ganga fasteignakaup yfirleitt þannig fyrir sig að kaupandi geymslugreiðir kaupverðið hjá þriðja aðila, t.d. í banka, hafi aðilar ekki samið um annað. Þegar seljandi hefur gefið út afsal til kaupanda, sem tækt er til þinglýsingar, hefur seljandi heimild til að krefjast kaupverðsins. Hafni seljandi hins vegar að gefa út afsal fyrir fasteigninni er kaupanda ekki skylt að greiða kaupverðið.⁴⁹

3.2.1.2 Yfirtaka áhvílandi veðskulda

Seljandi ber ábyrgð á því að kaupandi fái réttar upplýsingar um þær veðskuldir sem hann tekur yfir. Reynast þessar upplýsingar rangar, t.d. ef greiðslubyrði af lánum er hærri en seljandi hefur upplýst um, getur kaupandi átt rétt á skaðabótakröfu á hendur seljanda, að uppfylltum nánari skilyrðum.⁵⁰ Sú meginregla gildir hins vegar í kröfurétti að þrátt fyrir að kaupandi semji um það við seljanda, að hann yfirtaki áhvílandi veðskuldir í heild eða að hluta, er seljandi áfram ábyrgur gagnvart kröfuhöfum veðskuldanna.⁵¹ Seljandi verður að afla sérstaks samþykkis kröfuhafa ef hann vill losna undan ábyrgð.⁵²

Þrátt fyrir að kaupandi hafi skuldbundið sig til að taka við áhvílandi skuldum, er ekki talið felast í því þriðjamannsloforð, sem kröfuhafi gæti krafist efnda á. Til þess að kröfuhafi geti átt beinan rétt gagnvart kaupanda þarf hann að taka á sig slíka skuldbindingu með sérstökum löggerningi eða öðrum ótvíræðandi hætti sbr. 2. mgr. 20. gr. laga um samningsveð, nr. 75/1997.⁵³ Í þessu felst að það sé skilyrði skuldaraskipta, að aðilar semji sérstaklega um, að kaupandi yfirtaki áhvílandi veðskuld sem skuldari, að samþykki kröfuhafans sé fyrir hendi um

⁴⁷ Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason og Eyvindur G. Gunnarsson: *Kröfuréttur 1*, bls. 256.

⁴⁸ Trygve Bergsáker: *Kjöp av fast eiendom*, bls. 150.

⁴⁹ Bernhard Gomard: *Obligationsret, 2. hluti*, bls. 75.

⁵⁰ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 202.

⁵¹ Þorgeir Örlygsson: „Skuldaraskipti“, bls. 48.

⁵² Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 203.

⁵³ Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 292-293. Lög um samningsveð, nr. 75/1997 framvegis skammtafað svl.

að seljandi losni undan skyldum sínum og kaupandi komi í hans stað. Tilkynning um að kaupandi yfirtaki tiltekna veðskuld er ekki nægileg ef ekki liggur fyrir ótvírætt samþykki kröfuhafans, sbr. *Hrd. 1997, bls. 2303*, þar sem ekki var talið nægja að skuldskeyting hefði verið samþykkt með því að kröfuhafi í kjölfar tilkynningar um nýjan skuldara, hóf að senda honum einum tilkynningar um gjalddaga lánsins. Talið var að ótvírætt samþykki frá kaupanda hefði þurft að koma til.⁵⁴

Í 1. mgr. 20. gr. svl. er heimild til að víkja frá framangreindri meginreglu en þar segir að kaupandi verði við þinglýsingu afsals skuldbundinn gagnvart veðhafa og seljandi jafnframt laus undan skuldbindingu sinni ef í veðbréfinu er ákvæði þess efnis að skuldin gjaldfalli ekki þrátt fyrir eigendaskipti að veðinu. Tilgangur þessa ákvæðis er að auðvelda skuldaraskiptin, þannig að seljandi verði ekki persónulega ábyrgur gagnvart kröfuhafa, jafnvel löngu eftir að sala fasteignar hefur farið fram. Í ákvæðinu er jafnframt kveðið á um að í því felist loforð í þágu þriðja manns þannig að ákvæðið skapar kröfuhafa beinan eignarétt á hendur kaupanda frá þinglýsingu afsals, ef skilyrðum ákvæðisins er fullnægt.⁵⁵

Skuldskeyting veðbréfs er samkvæmt 1. mgr. 20. gr. svl. miðuð við það tímamark að afsali sé þinglýst. Í fasteignarkaupum er algengt að kaupsamningi sé þinglýst fyrst en afsali ekki fyrr en kaupandi hefur uppfyllt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningnum. Aðstaðan verður þá sú að kaupandi og seljandi verða báðir skuldbundnir gagnvart kröfuhafa þar til afsali hefur verið þinglýst en eftir það er kaupandi einn ábyrgur fyrir skuldinni gagnvart kröfuhafa.⁵⁶

Í ákvæðinu kemur einnig fram að þar til seljandi hefur tilkynnt kröfuhafanum um skuldskeytinguna og þinglýsingu afsalsins megi kröfuhafi áfram krefja seljanda um greiðslu skuldarinnar. Tilkynning sem þessi getur að meginstefnu verið hvort heldur sem er munnleg eða skrifleg en í þessu tilviki sem öðrum verður að telja að tryggara sé að hafa hana skriflega af sönnunarástæðum.⁵⁷

Ef skilyrði 1. mgr. 20. gr. svl. eru ekki uppfyllt, gildir meginregla 2. mgr. 20. gr. svl. um að skuldarskiptin eigi sér ekki stað og seljandi verður áfram ábyrgur fyrir greiðslu viðkomandi skuldar. Sé skilyrðunum á hinn bóginn fullnægt, telst skuldskeyting hafa átt sér stað þegar

⁵⁴ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 203-204.

⁵⁵ Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 292-293.

⁵⁶ Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 292-293.

⁵⁷ Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 292-293.

kröfuhafi hefur fengið tilkynningu um þinglýsingu afsals, ásamt nauðsynlegum gögnum því til sönnunar.⁵⁸

3.2.1.3 Kaupandi gefur út veðskuldabréf

Ef samið hefur verið um að kaupandi greiði hluta kaupverðs, eða tryggi greiðslu þess með því að gefa út veðskuldabréf af sinni hálfu, ber hann ábyrgð á þeirri kröfu, ef greiðslur af bréfinu eru ekki réttilega efndar. Seljandi á því samkvæmt þessu persónulega kröfu á kaupanda. Um ábyrgð kaupanda í þessu efni gilda almennar reglur kröfuréttar.⁵⁹

Það kann hins vegar að vera meira álitamál hvernig með skuli fara, þegar seljandi samþykkir að taka við veðskuldabréfi, eða öðru skuldaskjali, útgefnu af þriðja manni.⁶⁰ Meginreglur kröfuréttar um ábyrgð framseljanda á kröfu er sú að hann ábyrgist aðeins að krafan sé til, þess efnis sem skuldaskjalið ber með sér, svo að hann hafi heimild til að framselja hana. Ábyrgð framseljanda nær hins vegar ekki til þess að krafan fái greidd, nema sérstaklega hafi verið um það samið. Talið hefur verið að þessar reglur gildi þegar seljandi tekur við skuldabréfi sem þessu og kvittar á það sem greiðslu ef kaupandi er grandlaus. Kaupandi telst þá hafa efnt greiðsluskyldu sína og ber ekki frammar ábyrgð á kröfunni. Þó er ekki talið að þessi niðurstaða sé fyrirvaralaus þar sem finna megi dæmi þess úr dómaframkvæmd að talið hafi verið að seljandi hafi tekið við slíkum skjölum á þeirri forsendu að þau fengjust greidd og hann ætti því áfram kröfu á hendur kaupandanum ef sú forsenda brygðist. Í flestum þeim tilvikum virðist sem kaupandinn hafi ekki verið í góðri trú um að kröfur þær, sem skuldaskjölin vörðuðu, fengjust greiddar, sbr. til dæmis *Hrd. 1970, bls. 647*.⁶¹

3.2.1.4 Vextir af kaupverði

Í fasteignaviðskiptum er oftast um verulegar fjárhæðir að ræða og í flestum tilfellum veitir seljandi kaupanda greiðslufrest á hluta kaupverðsins. Kaupanda ber ekki að greiða vexti á þann hluta kaupverðsins, sem honum ber að greiða í peningum, nema aðilar hafi samið um annað, sbr. 3. gr. laga um vexti og verðtryggingu, nr. 38/2001.⁶² Hins vegar kann venja að leiða til þess að greiða beri vexti á peningakröfu þó ekki sé um það samið. Ef greiðslum útborgunar er dreift í ár eða minna er þó ekki talin venja að greiða vexti í

⁵⁸ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 204-205.

⁵⁹ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 205.

⁶⁰ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 205.

⁶¹ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 205.

⁶² Framvegis skammstafað vaxtal.

fasteignaviðskiptum.⁶³ Sú meginregla er talin leidd af 5. gr. vaxtal. að kröfuhafa, hér seljanda, er heimilt að krefjast dráttarvaxta frá gjalddaga hafi kaupandi ekki greitt kaupverðið á réttum tíma, nema sérstaklega hafi verið samið um annað.⁶⁴

Það er því mikilvægt í þessu sambandi að ákvarða gjalddaga greiðslunnar í kaupsamningi aðila. Yfirleitt er hann umsaminn, einnig ef gjalddagar eru fleiri en einn. Sé ekki samkomulag milli aðila um gjalddaga, er heimilt að reikna dráttarvexti frá og með þeim degi, er liðinn er mánuður frá því að kröfuhafi sannanlega krafði skuldara með réttu um greiðslu, sbr. 3. mgr. 5. gr. fyrrnefndra laga.⁶⁵

3.2.1.5 Undirbúningur að greiðslu kaupverðs

Í sumum tilvikum er kaupandi skuldbundinn til þess að framkvæma ákveðnar ráðstafanir tímanlega fyrir gjalddaga. Ef verulegur hluti kaupverðs á að greiðast með láni getur seljandi haft beina hagsmuni af því, hvernig kaupandi háttar undirbúningi að greiðslu kaupverðs. Í slíkum tilvikum er kaupanda skylt að undirgangast greiðslumat, áður en til lánveitingar kemur og ber kaupanda að leggja fram ákveðin gögn því til stuðnings til þess aðila sem hyggst veita honum lánið.⁶⁶ Vanræksla á þessum skyldum kaupanda, getur leitt til þess að seljandi hafi heimild til þess að beita stöðvunarrétti eða öðrum vanefndarúrræðum gagnvart kaupanda.

4 Helstu vanefndir aðila í fasteignakaupum

Þungamiðja gagnkvæms samningssambands felst í því þegar samningsaðilar eiga kröfur hvor á annan sem leiðir til þess að réttur annars svarar til skyldu hins og öfugt. Við stofnun samninga reynir á þessa gagnkvæmni, sem lýsir sér í því að samningsaðili verður ekki bundin við loforð sitt nema gagnaðili gangist undir sína skuldbindingu á sama tíma. Samningsaðili getur yfirleitt krafist þess að gagnaðili inni sínar skyldur af hendi samkvæmt kaupsamningi og þarf hann þá ekki að inna þær af hendi nema gagnaðili inni sína skyldu af hendi. Ef hvorugur aðila innir sína skyldu af hendi samkvæmt kaupsamningi er um vanefnd að ræða hjá báðum aðilum.⁶⁷

Í fasteignakaupum er algengast að vanefnd verði af hálfu samningsaðila vegna greiðsludráttar gagnaðila. Hins vegar getur vanefnd orðið af hálfu samningsaðila vegna

⁶³ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 207-208.

⁶⁴ Alþt. 2000-01, A-deild, bls. 3679-3680 og Eyvindur G. Gunnarsson: „Meginatriði laga um vexti og verðtryggingu“, bls. 155.

⁶⁵ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 208-209.

⁶⁶ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 209.

⁶⁷ Henry Ussing: *Obligationsretten*, bls. 78 og Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason og Eyvindur G. Gunnarsson: *Kröfuréttur II*, bls. 165.

annarra atvika. Vanefndir seljanda felast einkum í afhendingardrætti, galla eða vanheimild en þegar um kaupanda er að ræða felst vanefnd hans aðallega í greiðsludrætti.⁶⁸ Í næstu köflum verður gert grein fyrir bæði vanefndum seljanda og kaupanda í fasteignakaupum.

4.1 Helstu vanefndir seljanda

Í kafla 3.1 voru helstu skyldum seljanda í fasteignakaupum gerð skil. Standi seljandi ekki við nefndar skyldur er um vanefnd af hans hálfu að ræða. Eins og áður hefur verið vikið að, felast vanefndir seljanda í fasteignakaupum einkum í afhendingardrætti, galla eða vanheimild. Vanefni seljandi kaupsamning aðila getur kaupandi beitt tilteknum vanefndarúrræðum. Áður en það kemur til skoðunar að beita þessum úrræðum hefur samningsaðili heimild til að beita svokölluðum stöðvunarrétti. Stöðvunarréttur er bæði bráðabirgðaúrræði og tryggingarúrræði sem hefur það markmið að þvinga fram réttar efndir á samningi aðila, með því að halda eftir eigin greiðslu vegna vanefnda viðsemjanda. Nái samningsaðili ekki því markmiði sínu að ná fram efndum á samningi aðila verður hann að notast við önnur vanefndarúrræði sem kveðið er á um í fkpl., t.d. afslátt, skaðabætur eða riftun.⁶⁹ Vikið verður nánar að hinum hefðbundnu vanefndarúrræðum í kafla 5.

4.1.1 Afhendingardráttur

Til afhendingardráttar af hálfu seljanda telst *í fyrsta lagi* það tilvik þegar hin eiginlega afhending fasteignar dregst, þ.e. kaupandi á þess ekki kost, vegna atvika sem seljandi ber ábyrgð á, að taka við umráðum og vörslum eignarinnar. *Í öðru lagi* ef seljandi sinnir ekki skyldum sínum um, að aflétta áhvílandi veðskuldum af eigninni, sem ekki hefur verið samið um að kaupandi yfirtaki. *Í þriðja lagi* þegar seljandi gefur ekki út afsal fyrir eigninni en í því tilviki er það skilyrði að kaupandi hafi efnt samninginn af sinni hálfu, sbr. 1. mgr. 30. gr. fkpl. svo að um afhendingardrátt sé að ræða.⁷⁰

4.1.2 Galli

Eitt af flóknustu viðfangsefnum fasteignakaupréttar er að ákvarða hvort fasteign teljist gölluð eða ekki og meginhluti þeirra ágreiningsmála sem rekin hafa verið á milli kaupanda og seljanda fasteignar, eru mál þar sem kaupandi telur að fasteignin sé haldin göllum.⁷¹

⁶⁸ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 221-226.

⁶⁹ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 287.

⁷⁰ Alþt. 2001-02, A-deild, bls. 1470.

⁷¹ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 227.

Hugtakið galli í fasteignakauparétti fer ekki alltaf saman við gallahugtakið⁷² samkvæmt almennri málvenju. Þó að fasteign teljist ekki gölluð í daglegu tali, getur hún talist gölluð í skilningi fasteignakauparéttar. Kaupandi kann að hafa samið sérstaklega við seljanda um að sérstakur aukabúnaður fylgdi fasteign, sem ekki telst venjulegur. Vanefni seljandi að láta aukabúnaðinn fylgja yrði það talið galli í skilningi fasteignakauparéttar. Fasteign kann að vera talin gölluð samkvæmt almennri málvenju ef í fasteignina vantar t.d. glugga eða hurðir. Hér væri ekki um að ræða galla samkvæmt fasteignakauparétti, í þeim tilvikum sem kaupanda var ljóst frá upphafi að gluggar og hurðir skyldu ekki fylgja með fasteigninni í kaupsamningi aðila. *Viðar Már Matthíasson* segir í riti sínu, *Fasteignir og fasteignakaup*: „Það er vart unnt að skilgreina gallahugtakið í fasteignakauparétti svo vit sé í, a.m.k. ekki með þeim hætti, að það hafi verulega þýðingu við mat á því í hverju einstöku tilviki, hvort fasteign telst gölluð eða ekki.“⁷³

Í 1. málsl. 18. gr. fkpl. og 1. mgr. 19. gr. fkpl. eru þó settar fram reglur, sem fela í sér meginatriði þess, hvernig skilgreina eigi gallahugtakið samkvæmt fkpl.⁷⁴ Reglunum er fyrst og fremst er ætlað að vera tæki til að auðvelda mat á því, hvort fasteign teljist gölluð eða ekki. Hér er þó ekki um tæmandi talningu að ræða um það hvenær fasteign telst gölluð.⁷⁵ Í fasteignakauparétti er löng hefð fyrir því að greina gallahugtakið í tvo hluta, annars vegar hinn almenna hluta, þ.e. hvaða væntingar eða forsendur kaupandi mátti gera til eiginleika og ástand fasteignarinnar á grundvelli kaupsamnings aðila og fkpl. og hins vegar hinn sérstaka hluta, þ.e. hvaða kröfur kaupandi má almennt gera til fasteignar til viðbótar því sem leiða má af kaupsamningi aðila og ákvæðum fkpl. eða öðrum reglum.⁷⁶

Hina almennu skilgreiningu á því hvenær fasteign telst vera gölluð er að finna í 1. málsl. 18. gr. fkpl. Í ákvæðinu kemur fram að fasteign telst gölluð ef hún stenst ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiðir af fkpl. og kaupsamningi. Af reglunni leiðir að kaupandi getur ekki haft uppi kröfur að öðru leyti en sem leiðir af skýru orðlagi fkpl. og kaupsamningi, nema aðilar hafi sérstaklega samið um annað. Það nægir að kröfur kaupanda eigi sér stoð í öðru hvoru.⁷⁷ Kaupandi getur því haft uppi kröfur sem leiða má af kaupsamningi og fkpl. um eiginleika, notagildi, búnað og þeim réttindum sem fasteigninni að öðru leyti fylgja. Til

⁷² Ítarlega umfjöllun um gallahugtakið í fasteignakaupum er m.a. að finna í grein *Viðars Mús Matthíasarsonar*: „Gallahugtak laga um fasteignakaup, nr. 40/2002“. *Lögberg. Rit Lagastofnunar Háskóla Íslands*, bls. 741-794.

⁷³ *Viðar Már Matthíasson: Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 228-229.

⁷⁴ *Viðar Már Matthíasson: Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 229.

⁷⁵ *Viðar Már Matthíasson*: „Gallahugtak laga um fasteignakaup, nr. 40/2002“, bls. 744.

⁷⁶ *Viðar Már Matthíasson*: „Gallahugtak laga um fasteignakaup, nr. 40/2002“, bls. 746 og 754.

⁷⁷ *Viðar Már Matthíasson*: „Gallahugtak laga um fasteignakaup, nr. 40/2002“, bls. 755.

viðbótar því sem kveðið er á um í kaupsamningi og fkpl. getur kaupandi almennt gert þá kröfu að fasteign sé í viðunandi ástandi og að ástandið sé ekki lakara en almennt gerist um sambærilegar eignir.⁷⁸

Kaupandi getur aðeins gert þá kröfu að fasteign hafi þá eiginleika sem lög og reglur mæla fyrir um á þeim tíma sem fasteignin var byggð. Kaupandi getur því ekki gert sömu kröfur til nýlegrar fasteignar og fasteignar sem komin er til ára sinna, hann þarf þó ekki að sætta sig við að eiginleikar hennar séu lakari en almennt getur talist um sambærilegar og jafngamlar eignir.⁷⁹ Dæmi um þetta má sjá í *Hrd. 19. mars 2009 (379/2008)*:

Í málinu kröfðust kaupendur afsláttar og skaðabóta m.a. vegna hljóðeinangrunar sem var ábótavant og ekki talin vera í þeim gæðum sem ættu við um ný fjöleignarhús og því sem lofað var í söluyfirliti. Seljandi var því dæmdur til að greiða bætur vegna kostnaðar við að koma í kring úrbótum á ófullnægjandi hljóðeinangrun.

Þar sem um nýja fasteign var að ræða í ofangreindu máli var krafa kaupanda tekin til greina af Hæstarétti en ef fasteignin hefði verið komin til ára sinna, hefði Hæstiréttur að öllum líkindum hafnað kröfu kaupanda.

Ásamt þeim almennu kröfum sem kaupandi gerir um gæði, búnað og annað sem leiðir af fkpl. og kaupsamningi verður fasteignin að fullnægja þeim kröfum sem leiða má af öðrum lögum og reglum, t.d. skipulagslögum nr. 123/2010, lögum um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa nr. 99/2004 og byggingarreglugerðar nr. 441/1998.⁸⁰ Í *Hrd. 1962, bls. 705* var talið að mikill vanbúnaður væri á þaki fasteignar, sem að mati matsmanna væri ekki í samræmi við byggingareglugerð og venjur sem um slíka smíði giltu á þeim tíma sem fasteignin var byggð og bar því seljandi skaðabótaábyrgð á gallanum.

Í 1. mgr. 19. gr. fkpl. er að finna nánari útfærslu á gallahugtakinu. Ákvæðinu er skipt í tvennt, þ.e. hið almenna notagildi og hið sérstaka notagildi. Almenna notagildið er skilgreint í a-lið 1. mgr. 19. gr. en þar segir að fasteign telst gölluð ef hún hentar ekki til þeirra afnota sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðar til. Hér skal litið til þess hvaða almennu kröfur kaupandi má gera til fasteignarinnar, þ.e. hvaða almennu eiginleikum hún skal búa yfir, án tillits til sérstakra ákvæða kaupsamnings. Sem dæmi má nefna að almennt íbúðarhúsnaði myndi teljast gallað ef það hentaði ekki til slíkra afnota.⁸¹

Sérstaka notagildið er skilgreint í b-lið 1. mgr. 19. gr. fkpl. en þar segir að fasteign telst gölluð ef hún hentar ekki til þeirra sérstöku afnota fyrir kaupanda sem seljanda var eða mátti

⁷⁸ Folke Grauers: *Fastighetsköp*, bls. 195.

⁷⁹ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 242.

⁸⁰ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 240.

⁸¹ Alþt. 2001-02, A-deild, bls. 1464.

vera ljóst þegar kaupsamningur var gerður. Reglan gildir þó ekki ef kaupandi byggði ekki á þekkingu eða mati seljanda á eiginleikum eignarinnar eða skorti réttmæta ástæðu til þess. Sem dæmi má nefna að verslunarhúsnæði myndi teljast gallað, ef það væri keypt til atvinnureksturs en myndi svo ekki henta undir slíka starfsemi, enda væri það mat seljanda að eignin hentaði til slíkra afnota og kaupandi hafi mátt treysta því mati.⁸² Sem dæmi um tilvik, sem efnislega á við um framangreint má nefna *Hrd. 1993, bls. 1205*:

Í málinu hafði A keypt fasteign af B og D, sem hann ætlaði svo að nota til áframhaldandi reksturs verslunar. Ekki fylgdi fasteigninni nægilegur fjöldi bílastæða svo reka mætti í henni verslun og var samið um, að seljendur skyldu veita kaupendum einkaafnotarétt af bílastæðum á lóð, sem þeir áttu og lá andspænis verslunarhúsinu. Var gerð sérstök yfirlýsing, þar sem A fékk einkaafnotarétt af bílastæðum á tilgreindri lóð, sem fylgja skyldi versluninni og mátti ekki skilja frá henni. Ef A myndi selja verslunina var honum heimilt að láta einkaafnotaréttinn fylgja með, en ekki mátti hann taka sérstakt gjald fyrir hann. A gat ekki þinglýst yfirlýsingunni. Hann lenti í fjárhagsvandræðum vegna verslunar rekstursins og fékk heimild til greiðslustöðvunar. Hann reyndi að selja verslunina og eftir gjaldþrot hans reyndi þrotabúið ítrekað að gera það, en án árangurs, enda höfðu B og D selt bæjarfélaginu lóðina, sem nýtt var sem bílastæði, þannig að einkaafnotarétturinn gat ekki fylgt með lengur. Þegar fasteignin var seld nauðungarsölu á uppboði var bókað að einkaafnotarétturinn fylgdi henni ekki lengur. Þrotabúið höfðaði mál til heimtu bóta vegna vanefnda B og D, en kröfum þess var hafnað með þeim rökum, að þrotamaðurinn hefði hætt rekstri verslunar í fasteigninni og ósannað væri, að hann hefði ekki haft einkaafnotarétt af bílastæðalóðinni á meðan hann stundaði reksturinn. Var því ekki talið, að hann hefði sýnt fram á, að hann gæti ekki nýtt sér þennan afnotarétt. Við gjaldþrot hans hefði rekstri verslunar í fasteigninni verið hætt. Taldi Hæstiréttur, að lagaskilyrði brysti til þess að B og D yrðu gerð fébótaabyrg í málinu og voru þau því sýknuð.

Huglæg afstaða seljanda getur skipt máli þegar um sérstaka hluta gallahugtaksins er að ræða, þar sem það er skilyrði fyrir því að galli teljist vera fyrir hendi samkvæmt 19. gr. fkpl., að seljandi hafi vitað eða mátt vita að kaupandi hafi ætlað nota fasteignina til ákveðinna afnota, og kaupandi hafi byggt kaup sín á mati seljanda.⁸³

Kaupandi ber ávallt sönnunarbyrðina fyrir því að honum hafi verið heimilt á grundvelli kaupsamnings að hafa uppi tiltekna kröfur til fasteignarinnar. Aðilar semja þó ekki alltaf um það að viðkomandi fasteign eigi að hafa sérstaka eiginleika, sem sambærilegar eignir hafa að jafnaði ekki. En í þeim tilvikum kemur sérstaki hluti gallahugtaksins ekki til álita.⁸⁴

Í 2. málsl. 18. gr. fkpl. er að finna ákvæði um reglu sem ekki hafði fyrir gildistöku fkpl., verið fyrir hendi í íslenskri löggjöf, reglan er nefnd gallaþröskuldurinn. Í ákvæðinu kemur fram að notuð fasteign teljist ekki gölluð, nema ágalli rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Í ákvæðinu er ekki að finna neitt viðmið um það hvenær ágalli rýrir verðmæti fasteignar svo að nokkru varði. Í athugasemdum með 18. gr.

⁸² Alþt. 2001-02, A-deild, bls. 1464.

⁸³ Viðar Már Matthíasson: „Gallahugtak laga um fasteignakaup, nr. 40/2002“, bls. 764.

⁸⁴ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 245-246.

fkpl. kemur hins vegar fram að ekki sé hægt að miða við að verðmætisrýrnun verði að vera 10% til þess að galli teljist vera fyrir hendi. Ákvörðun um hvort galli rýri verðmæti eignar svo nokkru varði er háð ýmsum atriðum. Ef um nýlega fasteign er að ræða þarf minna að koma til en þegar um mjög gamla fasteign er að ræða og kann almennt ástand og útlit fasteignarinnar að skipta máli við matið.⁸⁵

Þegar metið er hvort galli rýri verðmæti fasteignar svo að nokkru varði virðist hins vegar ríkjandi í dómaframkvæmd að hafna minniháttar göllum í notuðum fasteignum.⁸⁶ Sem dæmi um þetta má vísa til *Hrd. 2006, bls. 1096 (397/2005)* og *Hrd. 13. nóvember, 2008 (180/2008)*. Í síðarnefnda dómnum var um að ræða fasteign byggða árið 1943. Talið var að sú fjárhæð skaðabóta vegna beins tjóns sem næmi 5% af kaupverðinu rýrði ekki verðmæti fasteignarinnar svo nokkru varðaði í skilningi 2. málsl. 18. gr. fkpl. og var því kröfum um skaðabætur hafnað af Hæstarétti.

Ákvæðið nær einungis yfir sölu á notuðum fasteignum og getur verið beitt um allar fasteignir nýlegar eða gamlar. Með ákvæðinu er komið í veg fyrir að kaupandi geti haft uppi kröfur vegna annmarka sem ganga út fyrir þau mörk sem eðlileg geta talist.⁸⁷ Þessi regla er önnur tveggja sérreglna sem felur í sér beina takmörkun á gallahugtakinu í fasteignakaupum. Hina regluna er að finna í 21. gr. fkpl., sem kveður á um, að þótt fasteign sé að flatarmáli minni en kaupandi gerir ráð fyrir, þá teljist það ekki galli, nema það sé verulega minna.⁸⁸ Sem dæmi um þetta má vísa til *Hrd. 17. apríl 2008 (466/2007)*:

Kaupendur keyptu jörð af tilteknu sveitarfélagi. Reis ágreiningur á milli aðila m.a. um stærð jarðarinnar. Kaupendur kröfðust til vara afsláttar af kaupverði þar sem jörðin var 19,4% minni en kaupendur hefðu mátt ætla að þeim gögnum sem lágu fyrir við kaupin. Var það mat Hæstaréttar að um verulegan mun væri að ræða og var því krafa um afslátt tekin til greina.

Notkun gallahugtaksins er bundið við þau tilvik, er kaupandi hefur rétt til þess að hafa uppi vanefndarúrræði. Þess vegna er þessi áskilnaður um að kaupandi þurfi að hafa rétt til þess að gera kröfur um gæði, tiltekinn búnað og annað. Þessi afmörkun er mikilvæg, vegna þess að þótt annmarkar séu á fasteign er ekki víst að það teljist galli, t.d. ef þeir eru smávægilegir. Kaupandi getur jafnframt firrt sig rétti til þess að hafa upp kröfur vegna vankanta á fasteign, t.d. ef hann hefur ekki sinnt aðgæsluskyldu sinni við skoðun á fasteigninni, sbr. 29. gr. fkpl.⁸⁹

⁸⁵ Alpt. 2001-02, A-deild, bls. 1464.

⁸⁶ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 261.

⁸⁷ Alpt. 2001-02, A-deild, bls. 1464.

⁸⁸ Viðar Már Matthíasson: „Gallahugtak laga um fasteignakaup, nr. 40/2002“, bls. 773.

⁸⁹ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 230.

Vanefni seljandi þær skyldur sínar sem leiða má af lögum eða samningi aðila, þ.e. skyldu sína að því marki að fasteignin teljist gölluð, getur það leitt til þess að kaupandi hafi heimild til að beita tilteknum vanefndarúrræðum.⁹⁰

4.1.3 Vanheimild og annar heimildarskortur

Um vanheimild og annan heimildarskort er fjallað í 46. gr. og 47. gr. fkpl. Hugtakið vanheimild tekur til þess þegar seljandi getur ekki, vegna betri réttar þriðja manns, afhent eða afsalað sér þeim réttindum, sem hann hefur skuldbundið sig gagnvart kaupanda. Hér má í dæmaskyni nefna að seljandi hafi selt kaupanda fasteign í eigu þriðja manns án þess að hafa heimild til þeirrar ráðstöfunar. Um önnur tilvik þar sem seljandi getur ekki vegna betri réttar þriðja manns yfirfært þær heimildir yfir fasteigninni, sem kaupsamningur gerir ráð fyrir er talað um annan heimildarskort. Hér má nefna í dæmaskyni að fasteign sé keypt í ákveðnum tilgangi en síðar kemur í ljós að reglur heimila ekki hagsnýtingu eignarinnar.⁹¹

Vanefni seljandi skyldur sínar að þessu leyti, öðlast kaupandi ekki þá réttarstöðu, sem hann mátti búast við að öðlast samkvæmt kaupsamningi og hefur kaupandi því heimild til þess að beita stöðvunarrétti og öðrum tilteknum vanefndarúrræðum.⁹²

Gjarnan er greint á milli algerrar vanheimildar og vanheimildar að hluta. Talað er um að vanheimild sé alger þegar seljandi á ekki hinn beina eignarétt yfir hinni seldu fasteign, en kaupandi öðlast þá engan rétt fyrir henni. Vanheimild að hluta telst vera fyrir hendi þegar seljandi á beinan eignarétt yfir hinni seldu fasteign en þriðji maður á óbein eignaréttindi í fasteigninni eða einhver önnur atvik takmarka þau réttindi sem seljandi hefur lofað kaupanda.⁹³ Sem dæmi um slíkt má nefna *Hrd. 2003, bls. 3524 (154/2003)*, en í málinu voru kaupendur fasteignar taldir í góðri trú um að heitavatnsréttindi fylgdu með þegar tilboð þeirra í eignina var tekið. Þessum réttindum hafði síðan verið ráðstafað frá eigninni fyrir gerð kaupsamnings. Var talið að kaupendur ættu rétt til skaðabóta vegna þessa.

Í 1. mgr. 29. gr. fkpl. segir: Kaupandi getur ekki borið fyrir sig galla á fasteign, sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningurinn var gerður. Í 2. mgr. segir: Hafi kaupandi skoðað fasteign, áður en kaup gerðust, eða án nægjanlegrar ástæðu látið undir höfuð leggjast að skoða hana, þótt seljandi skoraði á hann um það, getur hann ekki borið fyrir sig galla sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun. Þetta á þó ekki við ef seljandi sýndi af sér stórkostlegt gáleysi eða framferði hans stríðir með öðrum hætti gegn heiðarleika og góðri trú. Í 3. mgr. segir: Ákvæði 1. og 2. mgr. vika fyrir efni 26. gr. um skort á upplýsingum um fasteign.

⁹⁰ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 222.

⁹¹ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 223-224.

⁹² Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 412.

⁹³ Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason og Eyvindur G. Gunnarsson: *Kröfuréttur I*, bls. 373.

Í 46. gr. fkpl. er ekki gerður greinamunur á því hvort um sé að ræða algera vanheimild eða vanheimild að hluta. Það er hins vegar gert þegar kemur að skaðabótaábyrgð vegna vanheimildar í fasteignakaupum.⁹⁴ Fjallað verður nánar um skaðbætur í kafla 5.2.

Einnig er greint á milli upphaflegrar vanheimildar og eftirfarandi vanheimildar. Munurinn liggur í því að með upphaflegri vanheimild er réttur þriðja manns til staðar við kaupin. Við eftirfarandi vanheimild hefur réttur þriðja manns í fasteigninni stofnast eftir að kaupin eiga sér stað.⁹⁵

4.2 Helstu vanefndir kaupanda

Í kafla 3.2 var helstu skyldum kaupanda í fasteignakaupum gerð skil. Standi kaupandi ekki við skyldur sínar er um vanefnd af hans hálfu að ræða, sem veitir seljanda heimild til að beita tilteknum vanefndarúrræðum. Meginskylda kaupanda í fasteignarkaupum felst almennt eingöngu í því að greiða kaupverðið. Vanefni kaupandi þessa skyldu sína er um greiðsludrátt af hans hálfu að ræða.

4.2.1 Greiðsludráttur

Hafi aðilar samið um að kaupandi greiði kaupverðið á ákveðnum tíma og kaupandi vanefnir þá skyldu sína, er um vanefnd af hans hálfu að ræða. Greiðsla kaupverðs getur einnig falist í því að kaupandi yfirtaki áhvílandi veðskuldir eða með útgáfu veðskuldabréfs. Vanefni kaupandi þessar skyldur sínar er einnig um greiðsludrátt af hans hálfu að ræða.

Vanefnd kaupanda getur einnig falist í því að hann geri ekki í tæka tíð nægilegar ráðstafanir til að greiða kaupverðið á umsömdum tíma og er sú vanefnd lögð að jöfnu við greiðsludrátt. Hér getur t.d. verið um að ræða ef kaupandi fer ekki í greiðslumat tímanlega til þess að geta aflað lánsfjár til kaupanna.⁹⁶ Hér má sem dæmi nefna *Hrd. 2001, bls. 3328 (106/2001)* þar sem kaupandi hafði ekki aflað sér greiðslumats miðað við þær skuldbindingar sem hann hafði undirgengist samkvæmt kaupsamningi aðila. Var seljanda því talið heimilt að rifta kaupsamningi aðila.

⁹⁴ Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason og Eyvindur G. Gunnarsson: *Kröfuréttur I*, bls. 374.

⁹⁵ Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason og Eyvindur G. Gunnarsson: *Kröfuréttur I*, bls. 373-374.

⁹⁶ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 435.

5 Helstu vanefndarúrræði í fasteignakaupum

Hafi aðilar gert kaupsamning sín á milli um fasteignakaup og annar aðili hefur vanefnt einhverja þá skyldu sem á honum hvílir samkvæmt kaupsamningi getur hinn aðilinn gripið til tiltekinna vanefndarúrræða, til þess að vernda hagsmuni sína.⁹⁷

Áður en til beitingar hinna hefðbundnu vanefndarúrræða koma til skoðunar, getur aðili gripið til svonefndra bráðabirgðaúrræða. Stöðvunarréttur og réttur til að synja tímabundið um viðtöku greiðslu eru þau úrræði sem teljast til bráðabirgðaúrræða. Framangreind úrræði falla ekki undir hin hefðbundnu úrræði þar sem þeim er aðeins beitt til bráðabirgða til að ná fram fullum efdum samnings, en þau eru jafnframt tryggingarúrræði. Þessi úrræði byggjast á forsendusjónarmiðum og hafa nán tengsl við hina gagnkvæmu efdarskyldu. Markmið þessara úrræða er að þvinga fram réttar efnir á samningi aðila. Náist það markmið hins vegar ekki, verður aðili að hverfa til hinna hefðbundnu vanefndarúrræða.⁹⁸

Í kafla 7 verður nánar gerð grein fyrir stöðvunarrétti, en áður en sú umfjöllun fer fram er nauðsynlegt að gera stuttlega grein fyrir hinum hefðbundnu vanefndarúrræðum sem aðilar geta beitt verði vanefnd á samningi þeirra.

5.1 Riftun

Riftun er eitt af þeim vanefndarúrræðum sem samningsaðili getur beitt vegna vanefnda gagnaðila. Riftun gengur hvað lengst allra vanefndaúrræða og leiðir hún til slita á samningi aðila og því er eðlilegt að gerðar séu ríkar kröfur til þess að skilyrði riftunar séu uppfyllt.⁹⁹ Riftun er einhliða yfirlýsing samningsaðila þess efnis, að hann muni vegna vanefnda viðsemjanda síns ekki inna sína greiðslu af hendi og með yfirlýsingunni leysir hann jafnframt gagnaðilann um að efna sína skyldu af hendi samkvæmt kaupsamningi.¹⁰⁰ Hafi sá aðili sem riftir innt sína greiðslu af hendi, á hann að jafnaði rétt á að fá þá greiðslu til baka og verður hann jafnframt að skila því sem hann kann að hafa fengið frá hinum.¹⁰¹ Við riftun er því samningur aðila felldur úr gildi og niðurstaðan verður hin sama og enginn samningur hafi verið gerður.¹⁰²

⁹⁷ Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason og Eyvindur G. Gunnarsson: *Kröfuréttur II*, bls. 17.

⁹⁸ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 287.

⁹⁹ Viðar Már Matthíasson: „Riftun og framkvæmd hennar samkvæmt lögum um fasteignakaup nr. 40/2002“, bls. 116.

¹⁰⁰ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 327.

¹⁰¹ Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason og Eyvindur G. Gunnarsson: *Kröfuréttur II*, bls. 71.

¹⁰² Bernhard Gomard: *Obligationsret, 2. hluti*, bls. 115.

Eins og að framan greinir er riftun einhliða yfirlýsing samningsaðila, sem er ákvöð og bindur hendur móttakanda hennar þegar hún er komin til hans. Yfirlýsingin bindur einnig þann aðila sem hana gefur og getur hann því ekki einhliða ákveðið að falla frá þeirri ákvörðun, sem hann hefur kynnt með yfirlýsingunni. Slíkt getur aðeins gerst í þeim tilvikum þar sem samþykki gagnaðilans liggur fyrir, sbr. *Hrd. 2005, bls. 4389 (154/2005)*.¹⁰³ Í dómi Hæstaréttar kemur eftirfarandi fram:

Riftun er einhliða yfirlýsing samningsaðila um að hann muni ekki inna sína greiðslu af hendi og leysir hún jafnframt gagnaðilann undan skyldu hans til að inna af hendi sína greiðslu. Þrátt fyrir mótmæli áfrýjanda 12. júní 2003 hélt stefndi fast við riftun sína frá 11. sama mánaðar. Reisir hann raunar málatilbúnað sinn í máli þessu á því að sú riftun hafi farið fram og verið lögmæt og að samskipti aðila eftir 11. júní 2003 hafi verið í þeim tilgangi að leitast við að ná aftur samkomulagi, sem ekki hafi tekist. Það að áfrýjandi greiddi ekki umsamið kaupverð eftir að stefndi hafði þannig rift kaupsamningi aðila getur því ekki talist vanefnd á samningum sem heimilað hafi stefnda að grípa til vanefndaúrræða. Hin svonefnda riftun stefnda 19. júní 2003 hefur því enga þýðingu fyrir úrlausn þessa máls.

Riftun er vanefndarúrræði sem unnt er beita vegna flestra þeirra vanefnda sem fkpl. gera ráð fyrir. Verði t.d. afhendingardráttur af hálfu seljanda hefur kaupandi heimild til að rifta samningi aðila. Heimildin til að rifta og framkvæmd hennar er að finna 32. og 33. gr. fkpl.¹⁰⁴

Í 1. mgr. 32. gr. fkpl. kemur fram sú meginregla að vanefnd þurfi að vera veruleg svo heimilt sé að rifta kaupsamningi samningsaðila. Í 2. mgr. 32. gr. er að finna undantekningu frá skilyrðinu um verulega vanefnd, en þar er mælt fyrir um svokallaðan efndafrest við afhendingardrátt. Reglan á þó aðeins við, ef hin eiginleg afhending fer ekki fram. Hún á ekki við t.d. í því tilviki þar sem afhendingardráttur seljanda felst í því að hann gefur ekki út afsal fyrir fasteigninni.¹⁰⁵

Riftun, eins og áður hefur komið fram, er afdrifarík aðgerð sem getur haft í för með sér mikla röskun á hagsmunum samningsaðila, t.d. ef kaupandi hefur greitt verulegan hluta kaupverðs. Meta verður eftir atvikum hverju sinni hvort vanefnd sé veruleg eða ekki. Almennt er ekki skilyrði að afhendingardráttur seljanda sé vegna saknæmrar háttsemi hans, en sé slík háttsemi sýnd af hans hálfu getur matið orðið honum óhagstæðara. Þegar metið er hvort vanefnd telst verulega eða ekki skiptir máli um hvers konar skyldu er að ræða. Dráttur á sjálfri afhendingunni myndi fljótt teljast veruleg vanefnd, en ekki er víst að dráttur á útgáfu afsals yrði það jafnfljótt.¹⁰⁶

¹⁰³ Bernhard Gomard: *Obligationsret, 2. hluti*, bls. 91.

¹⁰⁴ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 400.

¹⁰⁵ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 403. Sjá nánari umfjöllun um efndafrest skv. 2. mgr. 32. gr. fkpl. í sama riti, bls. 403-406.

¹⁰⁶ Alþt. 2001-02, A-deild, bls. 1471.

Í 33. gr. fkpl. er kveðið á um réttaráhrif riftunar. Yfirlýsing um riftun hefur það í för með sér að sá sem riftir lýsir því yfir að hann muni ekki inna af hendi frekari greiðslur og með því leysir hann viðsemjanda sinn undan þeirri skyldu að efna samning aðila. Hafi engar greiðslur verið inntar af hendi er framkvæmd riftunar mun einfaldari. Sá aðili sem lýsir yfir riftun, gerir það á eigin ábyrgð. Í 1. málsl. 2. mgr. 33. gr. er gert ráð fyrir að riftun hafi afturvirk áhrif, þar sem hvor aðili um sig eigi að skila aftur þeirri greiðslu, sem hann hefur tekið á móti, þ.e. réttarstaða aðila eiga að vera eins og enginn samningur hafi verið gerður. Það verður hins vegar að gera þann fyrirvara að sá aðili sem þola þarf vanefndir, sem leiða til riftunar, getur reist rétt t.d. til skaðabóta á samningum og því er hægt að segja að þetta eigi ekki við um öll réttaráhrif sammingsins.¹⁰⁷

Í 42. gr. fkpl. er heimild fyrir kaupanda að rifta samningi aðila ef um galla er að ræða á fasteigninni. Samkvæmt 42. gr. fkpl. er einnig gerð sú krafa að skilyrðinu um verulega vanefnd sé fullnægt svo heimilt sé að rifta vegna galla.¹⁰⁸ Í fkpl. er riftun og því sem felst í úrbótum á galla blandað saman. Af 42. gr. fkpl. má ráða að meginreglan sé sú, að ekki komi til riftunar vegna verulegrar vanefndar, nema seljanda hafi verið gefin kostur á því að bæta úr galla, sbr. 1. mgr. 39. gr. eða 2. mgr. sama ákvæðis. Kaupandi glatar því rétti sínum til að krefjast riftunar, ef hann kemur í veg fyrir að seljandi geti bætt úr galla, sbr. 4. mgr. 39. gr. fkpl.¹⁰⁹

Í 2. mgr. 42. gr. fkpl. er að finna ákvæði um skyldu kaupanda til að rifta samningi aðila innan sanngjarns frests frá því hann vissi eða mátti vita um gallann, eða eftir að frestur í tilkynningum samkvæmt 39. gr. og 40. gr. eru liðnir.¹¹⁰

Einnig er unnt að rifta þegar um vanheimild eða annan heimildarskort er að ræða af hálfu seljanda, sbr. 46. gr. og 47. gr. fkpl. Um rétt kaupanda til að rifta í slíku tilviki gilda sömu reglur og um rétt til riftunar vegna galla. Yfirleitt er vanheimild alvarleg vanefnd, þó að hún sé einungis að hluta. Kvöð eða önnur óbein eignaréttindi á fasteign myndu þess vegna oft fela í sér verulega vanefnd. Kaupandi getur einnig krafist riftunar, þegar um algera vanheimild er af hálfu seljanda að ræða. Þegar vanefndin tekur til hinnar seldu fasteignar er ljóst að slíkt yrði talin verulega vanefnd, sbr. *Hrd.* 1998, bls. 3618, þar sem málavextir voru þeir að seljandi

¹⁰⁷ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 407.

¹⁰⁸ Viðar Már Matthíasson: „Riftun og framkvæmd hennar samkvæmt lögum um fasteignakaup nr. 40/2002“, bls. 130.

¹⁰⁹ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 340.

¹¹⁰ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 341. Það eru hins vegar gerðar undantekningar frá 2. mgr. 42. gr. sem miðast við það tilvik þegar þörf er á bráðaviðgerð á galla, að galli kunni að vera þess eðlis að ekki sé unnt að bæta úr honum, t.d. annað byggingarefni en upp er gefið. Einnig ef seljandi hefur sýnt af sér stórkostlegt gáleysi eða framferði hans „stríðir með öðrum hætti gegn heiðarleika og góðri trú.“

fasteignar var ekki þinglýstur eigandi hennar og var það talin svo veruleg vanefnd að kaupanda hefði verið heimilt að rifta samningi sem komist hafði á með samþykki á kauptilboði.¹¹¹

Ef vanheimild tekur hins vegar aðeins til lítils hluta fasteignar, er ekki um verulega vanefnd að ræða, sbr. *Hrd. 1988, bls. 1334*, en í því máli reyndist seljandi ekki eigandi að geymslu. Í *Hrd. 1962, bls. 580* var fallist á riftun vegna vanheimildar að hluta, en þar reyndist viðbyggingarréttur sem seljandi hafði ábyrgst ekki fyrir hendi. Svo kaupandi hafi rétt til að rifta samningi aðila er það skilyrði að kaupandi hafi verið grandlaus um réttindaskortinn. Sé kaupandi grandvís um réttindaskortinn er ekki um vanheimild að ræða.¹¹²

Í 51. gr. fkpl. er að finna heimild fyrir seljanda til að rifta samningi verði vanefnd af hálfu kaupanda. Í 1. mgr. 51. gr. fkpl. er það gert að skilyrði að greiðsludráttur af hálfu kaupanda þurfi að vera veruleg vanefnd svo seljanda sé heimilt að rifta samningi aðila. Mat á því hvort vanefnd telst veruleg er reist á atvikum heildstætt í hverju tilviki fyrir sig. Um er að ræða strangara mat þegar um vanefnd á peningagreiðslum er að ræða en annars konar greiðslum.¹¹³

Þegar um fasteignakaup er að ræða eru mikil verðmæti í húfi og riftun getur haft mikil áhrif á hagsmuni aðila. Líklegt er að kröfu um riftun yrði hafnað ef sýnt væri að hagsmunum seljanda væri vel borgið, þó svo að hann gæti ekki komið fram riftunarkröfu sinni. Á þetta einkum við í þeim tilvikum þar sem háttsemi seljanda hefur ekki verið með þeim hætti sem ætlast má til. Í dómaframkvæmd má finna dæmi þess, þar sem fallist er á riftunarkröfu seljanda vegna greiðsludráttar af hálfu kaupanda á útborgun, annað hvort eingöngu eða bæði útborgun og öðrum greiðslum af hans hálfu.¹¹⁴ Í *Hrd. 2000, bls. 2532 (259/2000)* var fallist á riftun seljanda m.a. vegna greiðsludráttar kaupanda á útborgun kaupverðs (ca. 10% af kaupverði).

Auk framangreinds er einnig kostur að rifta vegna fyrirsjáanlegra vanefnda, sbr. 57. gr. fkpl. Sú krafa er gerð að fyrirséð sé að slíkar vanefndir verði á samningi að þær muni heimila riftun. Riftun er því heimil þótt gjalddagi á greiðslum sé ekki kominn. Sá aðili sem nýtir sér þennan rétt hefur sönnunarbyrðina fyrir því að skilyrði riftunar séu fyrir hendi.¹¹⁵ Dæmi um riftun vegna fyrirsjáanlegra vanefnda má nefna *Hrd. 2001, bls. 3328 (106/2001)*, þar sem talið

¹¹¹ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 414.

¹¹² Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 415.

¹¹³ Bernhard Gomard: *Obligationsret, 2. hluti*, bls. 90.

¹¹⁴ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 448.

¹¹⁵ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 474 og sami höfundur: „Riftun og framkvæmd hennar samkvæmt lögum um fasteignakaup nr. 40/2002“, bls. 135.

var fyrirséð að kaupanda fasteignar tækist ekki að efna skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi við seljanda og var því talið að seljendunum hefði verið heimilt að rifta kaupsamningi aðila.

Samkvæmt fkl. þarf riftunaryfirlýsing ekki að uppfylla sérstakar formkröfur. Hún getur því að meginstefnu verið hvort sem er munnleg eða skrifleg, þrátt fyrir að verið sé að rifta skriflegum samningi. Í dómaframkvæmd hefur verið litið svo á að til sérstakrar yfirlýsingar þurfi ekki að koma, ef samningsaðili hefur gefið til kynna á ótvíræðan hátt að hann hafi rift samningum, sbr. *Hrd. 1942, bls. 326*.¹¹⁶

5.2 Skaðabætur

Skaðabætur í fasteignakaupum fara eftir reglum um skaðabótaskyldu innan samninga, þ.e. samningsábyrgð. Samningsábyrgð felur aðeins í sér ábyrgð á fjárhagslegu tjóni,¹¹⁷ sbr. 59. gr. fkl., sem leiðir til þess að aðeins verða dæmdar bætur fyrir fjárhagslegt tjón á grundvelli samningsábyrgðar, hvort sem ábyrgðin er reist á stjórnunarábyrgð, sakarreglunni eða hlutlægum ábyrgðarreglum.¹¹⁸

Við gildistöku fkl. var gerð veigamikil breyting á reglum um skaðabótgrundvöll í fasteignakaupum. Meginregla fkl. um bótagrundvöllinn, er nú stjórnunarábyrgð, sbr. 1. mgr. 43. gr. fkl. Reglan um stjórnunarábyrgð felur í raun í sér hlutlæga ábyrgð, þar sem ekki er gerð krafa um að vanefnd stafi af saknæmri háttsemi samningsaðilans, sbr. 1. másl. 1. mgr. 43. gr. fkl. Sá sem stjórnunarábyrgðin hvílir á getur þó, samkvæmt 2. másl. 1. mgr. 43. gr., sbr. 1. mgr. 34. gr. fkl. losnað undan ábyrgðinni ef honum tekst að sýna fram á að vanefnd hans stafi af hindrun sem hann fær ekki ráðið við og ekki er sanngjarnt að ætla að hann hafi reiknað með við kaupsamningsgerð eða hann hefði getað bægt hindruninni frá eða forðast afleiðingar hennar.¹¹⁹ Til þess að losna undan ábyrgðinni vegna hindrunar þurfa öll skilyrði sem upp eru talin í 1. mgr. 34. gr. fkl. að vera fyrir hendi.¹²⁰ Einnig var gerð breyting er varðar ákvörðun bótafjárhæðar sem felst í því að í lögnum er gerður greinamunur á beinu og óbeinu tjóni,¹²¹ skv. 59. gr. fkl. Ofangreindar breytingar leiða til þess að ákvörðun um

¹¹⁶ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 328.

¹¹⁷ Fjárhagslegt tjón (fjártjón) er það tjón sem meta má til peningaverðs samkvæmt almennum mælikvarða, sjá *Lögfræðiorðabók með skýringum*, bls. 129.

¹¹⁸ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 346.

¹¹⁹ Viðar Már Matthíasson: „Skaðabótareglur laga um fasteignarkaup, 40/2002“, bls. 331.

¹²⁰ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 355.

¹²¹ „Í fkl. er miðað við, að annað tjón en það, sem lýst er í 2. mgr. 59. gr. fkl., sé beint tjón. Þannig á við skýringar á ákvæðunum að miða við að upptalningin á óbeinu tjóni sé tæmandi. Munurinn á beinu tjóni og óbeinu hefur einungis þýðingu við ákvörðun um fjárhæð skaðabóta, en ekki þegar metið er hvaða fjárhæðir, sá sem vanefnir á að greiða á grundvelli annarra vanefndarúrræða, t.d. afsláttar. Efnislega hefur þessum skilum verið lýst svo, að beint tjón sé það tjón sem er af þeirri stærð og gerð, sem venjulega verði við

fjárhæð skaðabóta, sem áður var óháð skaðabótagrundvellingum, er nú tengd því hver skaðabótaábyrgðin er.¹²²

Skaðabótaskylda skuldara gengur út á að bæta kröfuhafa það tjón sem hann hefur orðið fyrir vegna vanefnda skuldara. Með greiðslu skaðabóta á kröfuhafi að vera eins fjárhagslega settur og réttar efndir hefðu farið fram (efndabætur). Slík bótagreiðsla getur annars vegar falist í viðbót við hina umsömdu greiðslu, þ.e. fullar efndir fara fram ásamt skaðabótum vegna vanefndarinnar, og hins vegar að slíkar skaðabætur komi í stað efnda in natura.¹²³

Einnig er hægt að ákvarða bætur á grundvelli þess, að samningsaðili verði eins settur og enginn samningur hefði verið gerður (vangildisbætur), þ.e. hinum fjárhagslegum áhrifum samningsins er eytt. Talið er að vangildisbóta verði aðeins krafist, ef skuldari hefur valdið tjóni með saknæmri háttsemi.¹²⁴

Það fer eftir því um hvers konar vanefnd er að ræða hvaða skilyrði skaðabóta þurfa að vera fyrir hendi. Kaupanda er heimilt að krefjast skaðabóta ef um afhendingardrátt, galla eða vanheimild er að ræða af hálfu seljanda. Seljandi getur einnig krafist skaðabóta ef um greiðsludrátt af hálfu kaupanda er að ræða.

Sé um afhendingardrátt af hálfu seljanda að ræða getur kaupandi krafist skaðabóta skv. 34. gr., sbr. 59. gr. fkpl. Kaupandi getur krafist þess að fá beint¹²⁵ tjón sitt bætt á grundvelli reglunnar um stjórnunarábyrgð. Sé afhendingardráttur hins vegar vegna saknæmrar háttsemi seljanda getur kaupandi krafist þess að fá allt tjón sitt bætt, sbr. 4. mgr. 34. gr. fkpl. Sú skaðabótaábyrgð tekur bæði til beins og óbeins tjóns.¹²⁶ Hér er ekki aðeins um að ræða saknæma háttsemi seljandans sjálfs heldur falla hér einnig undir starfsmenn hans eða aðrir

vanefnd, án tillits til þess á hverjum sé brotið. Beint tjón leiði af sjálfri vanefndinni, minna verðgildi hlutar leiði, t.d. af galla og með sama hætti leiði viðgerðakostnaður af galla. Óbeint tjón á hinn bóginn er lýst sem því tjóni, sem ekki sé venjuleg afleiðing af tiltekinni vanefnd, en leiði af öðrum áhrifum, sem vanefndin hafi á hagsmuni þess, sem fyrir verður. Markmið er að afmarka fjarlæga og lítt útreiknanlega tapsáhættu, sem jafnvel sé erfitt að reikna út, þegar hið fjárhagslega tjón er metið.“ Sjá Viðar Már Matthíasson: „Skaðabótareglur laga um fasteignakaup, nr. 40/2002“, bls. 347.

¹²² Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 349-350.

¹²³ Bernhard Gomard: *Obiligationsret, 2. hluti*, bls. 195-196 og Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason og Eyvindur G. Gunnarsson: *Kröfuréttur II*, bls. 20.

¹²⁴ Þorgeir Örlygsson: „Hlutverk efndabóta“, bls. 536.

¹²⁵ Mörkin á milli beins og óbeins tjóns eru ekki talin skýr. Rökin fyrir þessari efniskipan að skilgreina hvað sé óbeint tjón og ákveða að allt annað tjón sé beint tjón, eru í fyrsta lagi þau, að verið er að auka möguleika tjónþola til skaðabóta þar sem hann þarf ekki að sanna sök hjá viðsemjanda sínum til þess að eiga rétt til skaðabóta. Í öðru lagi er litið svo á, að það hafi sérstaka þýðingu að skilgreina óbeint tjón því það sé leiðarvísir, sem notaður verði við túlkun á hugtakinu í stöðluðum samningsskilmálum, sem í ríkum mæli undanþiggja þann er vanefnir frá skyldu til að bæta slíkt tjón. Sjá Viðar Már Matthíasson: „Skaðabótareglur laga um fasteignakaup, nr. 40/2002“, bls. 345-346.

¹²⁶ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 223 og sami höfundur: „Skaðabótareglur laga um fasteignakaup, nr. 40/2002“, bls. 341.

sem hafa við hann sérstaklega náin tengsl.¹²⁷ Sinni seljandi ekki þeirri skyldu sinni að tilkynna kaupanda um hindrun og hvaða áhrif hún hafi á möguleika hans til að efna réttilega samning aðila, getur hann orðið bótaskyldur vegna þess tjóns. Seljandi hefði getað forðað slíku tjóni, hefði hann tilkynnt kaupanda um hindrunina og tilkynningin hefði verið send tímanlega til hans, sbr. 36. gr. fkpl.¹²⁸

Þegar vanefnd seljanda felst í galla getur kaupandi beitt 1. mgr. 43. gr. fkpl. Í ákvæðinu kemur fram að ef fasteign telst gölluð getur kaupandi krafist skaðabóta vegna annars tjóns en beins tjóns samkvæmt 59. gr. fkpl., þótt seljandi hafi ekki sýnt af sér saknæma háttsemi. Þetta á þó ekki við ef seljandi sannar, að galla megi rekja til hindrunar þeirrar, sem fram kemur í 1. mgr. 34. gr. fkpl. Teljist fasteign gölluð, ber seljandi því ábyrgð á beinu tjóni kaupanda, á grundvelli reglunnar um stjórnunarábyrgð.¹²⁹

Verði tjón vegna galla sem rekja má til saknæmrar háttsemi seljanda getur kaupandi krafist skaðabóta bæði fyrir beint og óbeint tjón. Hið sama gildir ef hið selda var við kaupsamningsgerð ekki í samræmi við ábyrgðaryfirlýsingu seljanda. Ef seljandi t.d. sinnir ekki upplýsingaskyldu sinni eða veitir rangar upplýsingar um hið selda, sbr. 26. gr. og 27. gr. fkpl. telst háttsemi seljanda saknæm.¹³⁰

Samkvæmt 2. mgr. 39. gr. fkpl. getur kaupandi krafist þess að seljandi bæti á eigin reikning úr galla, enda verði það gert án þess að það valdi honum ósanngjörnum kostnaði eða óhagræði. Það skilyrði er þó sett í ákvæðið að seljandi hafi byggt eða smíðað innréttingar í fasteignina. Sé seljanda skylt að bæta úr galla skv. 2. mgr. 39. gr. fkpl., en gerir það ekki þrátt fyrir kröfu kaupanda, getur hann orðið bótaskyldur og er sú bótaskylda þá byggð á hlutlægum grundvelli.¹³¹

Felist vanefnd gagnaðila í vanheimild og öðrum heimildarskorti gilda vanefndarúrræði vegna galla. Grandlaus kaupandi getur hins vegar alltaf krafist skaðabóta, þegar fasteign er eign annars manns en seljanda þegar samningur var gerður. Samkvæmt 46. gr. fkpl. ber seljandi hlutlæga ábyrgð á tjóni kaupanda vegna þess að þriðji maður á beinan eignarétt að fasteign, sem seljandi hefur við samningsgerð talið sig eiga.¹³²

Í 46. gr. fkpl. er einnig mælt fyrir um að bótaábyrgð vegna vanheimildar í öðrum tilvikum en að framan greinir, eigi að fara eftir sömu reglum og gilda um galla. Það á einnig við þegar

¹²⁷ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 367.

¹²⁸ Viðar Már Matthíasson: „Skaðabótareglur laga um fasteignakaup, nr. 40/2002“, bls. 325.

¹²⁹ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 351.

¹³⁰ Viðar Már Matthíasson: „Skaðabótareglur laga um fasteignakaup, nr. 40/2002“, bls. 342-343.

¹³¹ Viðar Már Matthíasson: „Skaðabótareglur laga um fasteignakaup, nr. 40/2002“, bls. 343.

¹³² Alþt. 2001-02, A-deild, bls. 1480-1481.

kvaðir eða höft opinberréttarlegs eðlis hvíla á fasteign og takmarka heimildir kaupanda til notkunar eða ráðstöfunar á eigninni miðað við það sem seljandinn lofaði.¹³³

Verði greiðsludráttur af hálfu kaupanda gildir 52. gr. f.kpl., en samkvæmt þeirri grein er skaðabótaábyrgð kaupanda á því tjóni, sem hann veldur seljanda með því að greiða ekki á réttum tíma, hlutlæg. Kaupandi getur hins vegar losnað undan skaðabótaábyrgð ef hann sannar að efndir af hans hálfu voru hindraðar af því að stöðvun varð í greiðslumiðlun banka eða lánastofnana eða af öðrum ástæðum sem hann fékk ekki við ráðið.¹³⁴ Grundvöllur skaðabótaábyrgðar kaupanda vegna greiðsludráttar er því stjórnunarábyrgð.

Skaðabótakrafa ber vexti frá þeim degi sem hið bótaskylda atvik átti sér stað, sbr. 1. mgr. 8. gr. vaxtal. Miðist fjárhæð skaðabóta við verðlag síðar en hið bótaskylda atvik átti sér stað, ber krafan þó vexti samkvæmt 1. mgr. 8. gr. frá þeim tíma, sbr. 2. mgr. 8. gr. vaxtal. Hér má taka sem dæmi viðgerðarkostnað á eign sem greiðist t.d. mörgum árum eftir að tjónsatvikið átti sér stað. Almennt er ekki krafist vaxta samkvæmt 1. mgr. 8. gr. vaxtal., af skaðabótum vegna galla í fasteignakaupum frá tjónsdegi heldur við þá dagsetningu sem matsgerð fer fram, enda miðast matsgerð¹³⁵ við það verðlag þegar mat fer fram.¹³⁶ Af 2. mgr. 8 gr. má ráða að krefjast má dráttarvaxta frá því mánuður var liðinn frá því að matsgerð var kynnt hinum bótaskylda eða honum sent kröfubréf. Tímabilið frá tjónsdegi og fram til þess dags er matsgerð fer fram er því vaxtalaust. Á móti kemur að hagsmunir kröfuhafa eru að nokkru tryggðir með því að fjárhæð kröfunnar miðast við verðlag síðar en hið bótaskylda atvik varð.¹³⁷

5.3 Afsláttur

Afsláttur er vanefndarúrræði sem aðili gagnkvæms samnings getur beitt í tilefni af vanefnd viðsemjanda síns. Úrræðið felur í sér þá heimild fyrir samningsaðila að lækka eða draga úr eigin greiðslu í réttu hlutfalli við þá verðryrnun gagngreiðslunnar, sem vanefnd viðsemjanda hefur í för með sér.¹³⁸ Úrræðinu er fyrst og fremst beitt þegar greiðsla samkvæmt gagnkvæmum samningi aðila telst gölluð. Til beitingar afsláttar getur einnig komið til verði

¹³³ Viðar Már Matthíasson: „Skaðabótareglur laga um fasteignakaup, nr. 40/2002“, bls. 344.

¹³⁴ Viðar Már Matthíasson: „Skaðabótareglur laga um fasteignakaup, nr. 40/2002“, bls. 344.

¹³⁵ Matsgerð telst sérfræðileg og rökstudd álitgerð matsmanna, eins eða fleiri, sem m.a. má nota sem sönnunargagn í dómsmáli, sjá *Lögfræðiorðabók með skýringum*, bls. 278.

¹³⁶ Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason og Eyvindur G. Gunnarsson: *Kröfuréttur II*, bls. 413-414.

¹³⁷ Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason og Eyvindur G. Gunnarsson: *Kröfuréttur II*, bls. 414-415.

¹³⁸ Þorgeir Örlygsson: „Afsláttur“, bls. 157.

vanheimild að hluta af hálfu seljanda, sbr. 1. mgr. 46. gr. fkpl.¹³⁹ Sem dæmi um beitingu afsláttar í fasteignakaupum vegna vanheimildar má nefna *Hrd. 2006, bls. 192 (388/2005)*, en í málinu var kaupanda dæmdur afsláttur, eftir að í ljós kom að vatnsréttindi höfðu verið skilin frá jörð. Var ekki talið að kaupandi hefði mátt gera sér það ljóst.

Teljst fasteign gölluð getur kaupandi samkvæmt 1. mgr. 41. gr. fkpl. krafist afsláttar. Afsláttur hefur hin síðari ár verið talið algengasta vanefndarúrræðið vegna galla í fasteignakaupum hér á landi. Skýringin á því hefur verið talin sú að það er ekki skilyrði afsláttar að sök eða sérstök ábyrgðaryfirlýsing þurfi að liggja fyrir. Skylda seljanda til að veita afslátt er reist á hlutlægum grundvelli, en fumskilyrðið fyrir honum er einungis að galli rýri verðmæti fasteignar svo nokkru varði, sbr. 2. málsl. 18. gr. fkpl.¹⁴⁰ Þá er einnig skilyrði þess að afsláttur verði dæmdur að kaupandi hafi ekki með óréttmætum hætti komið í veg fyrir úrbætur seljanda samkvæmt 3. mgr. 39. gr. fkpl.¹⁴¹

Ákvörðun fjárhæðar afsláttar má finna í 2. mgr. 41. gr. fkpl. Um er að ræða tvenns konar reglur, annars vegar að afslátt skuli ákveða að tiltölu og hins vegar að ákveða afslátt í samræmi við kostnað af því að bæta úr galla.¹⁴² Fyrir gildistöku fkpl. var afsláttur í meginatriðum miðaður við þann kostnað sem þurfti til að bæta úr galla og var því ákveðið að renna stoðum undir þá réttarframkvæmd og lögfasta regluna um að afslátt megi ákveða í samræmi við kostnað af því að bæta úr galla, sbr. 2. mgr. 41. gr. fkpl.¹⁴³ Í dómaframkvæmd er sú regla nær eingöngu notuð þegar ákvarða þarf afslátt. Þegar ákveða á afslátt á grundvelli þessarar reglu verður að gæta þess að einungis sé beitt vanefndarúrræðinu afslætti. Í þessu felst að kaupandi á aðeins að fá þann kostnað bættan sem svarar til ætlaðrar verðmætisrýrnunar fasteignarinnar vegna gallans en ekki kostnaðinn vegna útgjalda við flutning úr húsnæði á meðan viðgerð stendur, né aðra bóталиði sem ekki lúta að verðmætisrýrnun fasteignarinnar. Í dómaframkvæmd hefur það tíðkast að ef þær viðgerðir eða endurbætur, sem framkvæma þarf til að bæta úr galla leiða til verðmætisaukningar á fasteign, hefur það í för með sér að samsvarandi lækkun verður á afsláttarkröfunni.¹⁴⁴ Dæmi um þetta má sjá í *Hrd. 1999, bls. 2042 (407/1998)* og *Hrd. 15. maí 2008 (471/2007)*. Í síðarnefnda dóminum krafðist kaupandi afsláttar eða skaðabóta vegna galla á fasteigninni. Í niðurstöðu Hæstaréttar var fallist á það með héraðsdómi að fasteignin hefði verið haldin göllum og var

¹³⁹ Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason og Eyvindur G. Gunnarsson: *Kröfuréttur II*, bls. 134.

¹⁴⁰ Alþt. 2001-02, A-deild, bls. 1477.

¹⁴¹ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 322.

¹⁴² Alþt. 2001-02, A-deild, bls. 1477.

¹⁴³ Alþt. 2001-02, A-deild, bls. 1477 og Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 322-323.

¹⁴⁴ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 323.

kaupanda því dæmdur afsláttur af kaupverði íbúðarinnar sem ákveðinn var 8% af kaupverði. Svaraði sá afsláttur til ætlaðrar verðmætisrýrnunar á fasteigninni vegna gallanna að frádreginni verðmætisaukningu vegna endurnýjunar umræddra hluta.

5.4 Efndir in natura

Sú meginregla gildir í íslenskum rétti, að kröfuhafi á rétt á því að fá efndir kröfur sinnar í samræmi við aðalefni samnings, efndir in natura.¹⁴⁵ Þessi réttur hefur lengi verið talinn eitt af grundvallaratriðum bæði í kauparétti og kröfurétti og talið er að rétturinn leiði af reglunni um, að samninga skuli halda.¹⁴⁶

Verði vanefnd af hálfu samningsaðila, hefur gagnaðili heimild til að krefjast efnda in natura. Bæði kaupandi og seljandi hafa heimild til þess að beita þessu vanefndarúrræði og horfir heimildin mismunandi við eftir því hvers eðlis vanefndin er.¹⁴⁷

Verði afhendingardráttur af hálfu seljanda er í 1. mgr. 31. gr. fkpl. að finna heimild fyrir kaupanda að krefjast efnda in natura, þ.e. að fasteignin verði afhent og afsal gefið út. Svo kaupandi fái fasteignina afhenta verður að vera ljóst að afhendingardrátturinn sé ekki honum að kenna.¹⁴⁸ Þetta gildir þó ekki ef seljanda er ómögulegt að efna samninginn eða honum verður ekki kennt um það tjón sem af afhendingardrættinum leiðir.¹⁴⁹ Kaupandi getur einnig krafist réttra efnda ef seljandi afléttir ekki veðskuldum eða öðrum kvöðum, sem honum ber skylda til að aflétta.¹⁵⁰

Réttur seljanda til að krefjast efnda in natura á kaupsamningi aðila er í meginatriðum tvíþættur, eftir eðli greiðslunnar sem kaupandi hefur vanefnt. Annars vegar er um að ræða vanefnd á peningagreiðslu og hins vegar vanefnd á annars konar skyldum.¹⁵¹

Réttur seljanda til þess að krefjast efnda in natura á greiðslu kaupverðsins er almennt ótvíræður, enda má sjá mörg dæmi þess úr dómaframkvæmd að kaupandi leiti lögverndar fyrir slíkri kröfu, sbr. *Hrd. 2006, bls. 1096 (397/2005)*. Þessari heimild seljanda eru þó settar ákveðnar takmarkanir, sbr. 1. mgr. 50. gr. fkpl. Seljandi getur samkvæmt því ákvæði ekki krafist réttra efnda, ef greiðsla kaupverðsins hefur ekki farið fram, vegna ástæðna sem kaupandi fær alls ekki ráðið við, t.d. ef stöðvun hefur orðið í greiðslumiðlun banka eða

¹⁴⁵ Þorgeir Örlygsson: „Efndir in natura“, bls. 289.

¹⁴⁶ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 438-439.

¹⁴⁷ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 223-225.

¹⁴⁸ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 392.

¹⁴⁹ A. Vinding Kruse: *Ejendoms køb*, bls. 57.

¹⁵⁰ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 392-394.

¹⁵¹ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 439.

lánastofnanna. Ef afhending fasteignar hefur ekki farið fram eða afsal gefið út, getur seljandi glatað möguleika sínum til að krefjast rétttra efnda, ef hann lætur líða hjá í óhæfilegan langan tíma að setja slíka kröfu fram.¹⁵²

Felist vanefnd aðila í galla á fasteign horfir heimildin til að krefjast efnda in natura nokkuð öðruvísi við.¹⁵³ Ákvæði fkpl. um rétt kaupanda til að krefjast úrbóta á galla er að finna í 39. gr. og 40. gr. fkpl. Hér er annars vegar um að ræða heimild seljanda til að bæta úr galla á fasteign að uppfylltum tilteknum skilyrðum og hins vegar heimild kaupanda til að krefjast þess af seljanda, að hann bæti úr galla á fasteign, einnig að uppfylltum tilteknum skilyrðum.¹⁵⁴

Í 1. mgr. 39. gr. fkpl. er heimildum seljanda þó sett þau takmörk að úrbæturnar hafi ekki í för með sér óþægindi fyrir kaupanda að ósanngjarnt megi telja og hann hafi ekki sérstakar ástæður til að leggja gegn þeim. Af orðlagi ákvæðisins má ráða að seljandi hafi alltaf þann kost að bæta úr galla, nema undantekningarnar eigi við. Samkvæmt þessu er því meginreglan sú að seljanda er heimilt að bæta úr galla.¹⁵⁵

Kaupandi hefur val um það hvort hann krefst úrbóta skv. 2. mgr. 39. gr. fkpl. eða ekki. Hafi kaupandi krafist útbóta á grundvelli ákvæðisins verður hann að veita seljanda tækifæri til að bæta úr þeim göllum sem fyrir hendi eru, innan hæfilegs tíma, áður en hann grípur til annarra vanefndarúrræða.¹⁵⁶

Það getur haft í för með sér alvarleg réttaráhrif fyrir kaupanda ef hann neitar seljanda um að bæta úr galla. Í 1. og 2. másl. 4. mgr. 39. gr. fkpl. segir að bæti seljandi ekki úr galla geti kaupandi krafist afsláttar eða riftunar. Þetta eigi þó ekki við ef kaupandi kemur í veg fyrir að seljandi bæti úr galla skv. 1. mgr. 39. gr. fkpl. Hefur verið talið að ákvæði þetta leiði til þess að kaupandi glati rétti sínum til afsláttar eða riftunar ef hann neitar að gefa seljanda kost á að bæta úr galla eða kemur í veg fyrir það með einhverjum hætti.¹⁵⁷

Ef seljandi neitar úrbótum þegar honum er talið skylt að framkvæma þær skv. 2. mgr. 39. gr. fkpl. bakar hann sér bótaskyldu sem reist er á hlutlægum grundvelli, sbr. 3. másl. 4. mgr.

¹⁵² Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 439-440.

¹⁵³ Inntak kröfu um efndir in natura ræðst af þeirri samningsskyldu sem um er að ræða og eðli þeirrar vanefndar sem liggur fyrir. Kaupandi fasteignar sem gerir kröfu um úrbætur, þ.e. að bætt verði úr gallanum er í raun að krefjast efnda in natura, sjá Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason og Eyvindur G. Gunnarsson: *Kröfuréttur II*, bls. 27-28.

¹⁵⁴ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 312.

¹⁵⁵ Alþt. 2001-02, A-deild, bls. 1476.

¹⁵⁶ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 313.

¹⁵⁷ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 315.

39. gr. fkpl. Huglæg afstaða seljanda skiptir því ekki máli og kaupandi getur krafð seljanda um þann kostnað sem hann hefur haft af úrbótunum.¹⁵⁸

5.5 Dráttarvextir

Dráttarvextir eru eitt af þeim úrræðum sem seljandi fasteignar getur beitt, inni kaupandi ekki greiðslu sína af hendi á réttum tíma. Greiði kaupandi fasteignar ekki kaupverðið á gjalddaga er honum skylt að greiða dráttarvexti til greiðsludags, sbr. 5. gr. vaxtal.¹⁵⁹ Fyrirkomulag dráttarvaxta réttlætist af því að kaupandi sem vanefnir samning með seinkun á greiðslu veldur seljanda tjóni sem nemur vöxtunum sem hann hefði getað fengið af upphæðinni. Dráttarvextir eru því bætur fyrir vaxtatap seljanda.¹⁶⁰

Dráttarvextir eru það vanefndarúrræði sem kemur oftast til skoðunar þegar kaupandi beitir stöðvunarrétti. Í slíku tilviki er staðan sú að seljandi krefst þeirrar greiðslu sem kaupandi hélt eftir, auk dráttarvaxta af greiðslunni frá gjalddaga hennar. Í *Hrd. 7. október 2010 (470/2009)* höfðu kaupendur ekki við afhendingu fasteignarinnar haft frumkvæðið af því að bjóða fram greiðslu þess sem ógreitt var eins og þeim var skylt og var því fallist á kröfu seljanda um greiðslu eftirstöðva kaupverðs, ásamt dráttarvöxtum, sem miðaðir voru við það tímamark er afhending fasteignarinnar fór fram.

Gangi kaupandi ekki of langt í beitingu stöðvunarréttar og skilyrði stöðvunarréttar eru fyrir hendi, þá fellur niður skylda til greiðslu dráttarvaxta, sbr. 7. gr. vaxtal.¹⁶¹

6 Samhengið milli greiðslna aðila í fasteignakaupum

6.1 Gagnkvæmir og íþyngjandi samningar

Hugtakið krafa (kröfuréttindi) hefur verið skilgreind sem lögvarin heimild manns (kröfuhafa) til þess að krefjast þess af öðrum aðila (skuldara), að hann geri eitthvað eða láti eitthvað ógert.¹⁶² Í gagnkvæmu kröfuréttarsambandi, eiga báðir samningsaðilar kröfu á hendur hvor öðrum. Yfirleitt er þá staðan sú, þegar aðilar hafa gert samning sín á milli, að hvor aðilinn um sig á að inna af hendi einhverja greiðslu til hins aðilans. Í fasteignakaupum er kaupverðið endurgjald fyrir hina seldu fasteign. Í 7. gr. fkpl. kemur fram hvað þurfi að lágmarki til að gagnkvæmt íþyngjandi kröfuréttarsamband stofnist milli seljanda og kaupanda um kaup á

¹⁵⁸ Alpt. 2001-02, A-deild, bls. 1476 og Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 317-318.

¹⁵⁹ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 488.

¹⁶⁰ Bernhard Gomard: *Obligationsret, I. hluti*, bls. 100-101.

¹⁶¹ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 489.

¹⁶² Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason og Eyvindur G. Gunnarsson: *Kröfuréttur I*, bls. 18.

eigninni. Með stofnun slíks samnings á hvor aðili um sig lögvarinn rétt til þess, að hinn efni þær skyldur réttilega, sem samningurinn kveður á um og á þeim gjalddaga sem samið er um. Milli greiðslna aðila í gagnkvæmum og íþyngjandi samningum er órofa samband og er rétt greiðsla af hálfu hvors aðila um sig forsenda þess, að hinum sé skylt að inna sína greiðslu af hendi. Þessi gagnkvæmni greiðslna aðila í fasteignakaupum er grundvallaratriði, sem ræður því í mörgum tilvikum til hvaða vanefndarúrræða sé heimilt að grípa til og hve langt megi ganga í beitingu slíkra úrræða.¹⁶³

6.2 Meginreglan um að greiðslur beri að inna af hendi samtímis

Eins og áður hefur komið fram er ein af grundvallarreglum fasteignakauparéttar reglan um að greiðslur skulu inntar af hendi samtímis.¹⁶⁴ Þessi regla er stundum nefnd reglan um að „hönd selji hendi“. Reglan er reist á ákveðnum grunni. Í *fyrsta lagi*, ef litið er til samningaréttarins, hlýtur það að vera ákvarðandi og forsenda fyrir samningsaðila að efna skyldu sína, að viðsemjandi hans efni sína skyldu á móti. Gangi þessi forsenda ekki eftir, myndi það leiða til þess, að heimild sé fyrir hendi að beita tilteknum vanefndarúrræðum. Í *öðru lagi* liggja efnahagsleg rök til grundvallar reglunnar, sem fela í sér ákveðinn öryggisventil fyrir samningsaðila. Samningsaðilar geta haldið eftir eigin greiðslu, þar til gagngreiðslan er innt af hendi, aðili hefur eigin greiðslu sem tryggingu fyrir því, að gagnaðili inni sína greiðslu af hendi. Í *þriðja lagi* má segja að reglan hvetji samningsaðila til að efna sínar skyldur í því skyni að fá gagngreiðslu sína innta af hendi. Vanefni kaupandi þá skyldu sína að greiða kaupverðið getur hann átt hættu á því að fá ekki umráð og afnot eignarinnar sem hann hefur fest kaup á. Í *fjórdða lagi* felur reglan í sér ákveðið þvingunarúrræði fyrir aðila. Ef aðili greiðir ekki kaupverðið, eða innir af hendi gallaða greiðslu, og gagnaðili hans heldur að sér höndum um efndir í heild eða að hluta, felst ákveðin þvingun í þeirri háttsemi gagnaðilans.¹⁶⁵

Ofangreind grundvallarregla er því mikilvæg þegar kemur að viðbrögðum aðila við vanefndum, ekki síst beitingu stöðvunarréttar, en það úrræði er byggt á meginreglunni um gagnkvæmni greiðslna og skyldunni til að inna þær af hendi samtímis.¹⁶⁶

¹⁶³ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 211-212.

¹⁶⁴ Viggo Hagstrøm: *Kjøpsrett*, bls. 115.

¹⁶⁵ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 212-213.

¹⁶⁶ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 213.

7 Stöðvunarréttur

7.1 Inngangur

Í kauparétti og almennt í kröfurétti gildir það megin sjónarmið að réttar efndir samningsaðilans í gagnkvæmu íþyngjandi kröfusambandi séu forsenda fyrir því að hinum aðilanum sé skylt að efna samninginn.¹⁶⁷

Fyrir setningu fkpl. var stöðvunarréttur byggður á meginreglum kröfuréttar og reglum sem leiða mátti af eldri lögum um lausafjárkaup nr. 39/1922 (ekpl). Reglan um beitingu stöðvunarréttar studdist við 14. gr. ekpl. með lögjöfnun en í ákvæðinu var kveðið á um að ef enginn frestur hefði verið veittur af hendi hvorugs aðila, þá væri seljandi ekki skyldur til að láta af hendi seldan hlut, nema kaupverðið væri samtímis greitt, enda væri kaupandi ekki skyldur til að greiða kaupverðið nema hann fengi samstundis hlutinn. Byggði ákvæðið á þeirri meginforsendu að greiðsla annars aðila í gagnkvæmu íþyngjandi skuldarsambandi væri forsenda fyrir greiðslu hins. Ákvæðinu var því beitt við framkvæmd efnda á kaupsamningi aðila í fasteignakaupum. Einnig var heimilt að beita stöðvunarrétti við framkvæmd slita á kaupsamningi aðila, sbr. 1. mgr. 57. gr. ekpl. Í ákvæðinu var kveðið á um að aðili ætti ekki rétt á að fá sína greiðslu til baka nema hann skilaði aftur því sem hann hafði tekið við.¹⁶⁸

Við setningu nýrra laga um lausafjárkaup nr. 50/2000 var 14. gr. ekpl. nánar útfærð í 1. mgr. 10. gr. og 1. mgr. 49. gr. lkpl., en þar er kveðið á um heimildir bæði seljanda og kaupanda til að beita stöðvunarrétti í samræmi við meginregluna um að „hönd selji hendi“. Í 42. gr. lkpl. var einnig lögfest heimild kaupanda til að halda eftir hluta kaupverðsins vegna vanefndarkröfu hans á hendur seljanda.¹⁶⁹

Þrátt fyrir lögfestingu ofangreindra ákvæða var talið að þær reglur sem giltu um úrræðið væru ekki nógu skýrar og var því talin brýn nauðsyn á skýrari og skráðum reglum varðandi fasteignakaup. Talið var að úrræðið væri vandmeðfarið og auðvelt væri að misnota það. Í frumvarpi því sem varð að fkpl. var leitast við að setja skýrari reglur um úrræðið þar sem fram kæmi að réttmæta ástæðu þyrfti til að beita því og það væri á ábyrgð þess sem það gerði, auk þess sem ekki mætti halda eftir hærri greiðslu en sem nægði til að tryggja greiðslu á þeirri skuld viðsemjandans sem vanefnd væri.¹⁷⁰

¹⁶⁷ Arnar Þór Stefánsson: „Ákvæði fasteignakaupalaga nr. 40/2002 um stöðvunarrétt og framkvæmd þeirra“, bls. 594 og Roald Martinussen: *Avhendingsrett*, bls. 56.

¹⁶⁸ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignakaup. Helstu réttarreglur*, bls. 92.

¹⁶⁹ Arnar Þór Stefánsson: „Ákvæði fasteignakaupalaga nr. 40/2002 um stöðvunarrétt og framkvæmd þeirra“, bls. 594 og 601.

¹⁷⁰ Alþt. 2001-02, A-deild, bls. 1442.

Með fkpl. var stöðvunarréttur lögfestur í 35. gr. og 44. gr. laganna, auk þess sem með framgreindum ákvæðum voru í fyrsta sinn lögfest skilyrði þess að kaupandi gæti beitt stöðvunarrétti í kaupum vegna afsláttar- eða skaðabótakröfu á hendur seljanda í tilefni af tilteknum vanefndum hans. Í 53. gr. fkpl. var einnig lögfest heimild fyrir seljanda til að halda að sér höndum ef kaupandi efnir ekki sínar skyldur samkvæmt kaupsamningi, en ákvæðið byggist á ofangreindri meginreglu um að „hönd selji hendi“. Í 56. gr. fkpl. var lögfest heimild fyrir sammingsaðila til að stöðva efndir og halda eftir greiðslu vegna fyrirsjáanlegra vanefnda gagnaðila á samningum.¹⁷¹

7.2 Hugtakið stöðvunarréttur

Hugtakið stöðvunarréttur hefur verið skilgreint svo að það sé réttur aðila að gagnkvæmum samningi, til að halda eftir eigin greiðslu vegna vanefndar viðsemjanda hans.¹⁷² Bæði kaupanda og seljanda er heimilt að beita úrræðinu ef vanefnd hefur orðið.

Í lausafjárkaupum hefur þetta úrræði verið nefnt réttur til að halda eftir kaupverði, sbr. 42. gr. lkpl. Fleiri heiti hafa verið notuð yfir úrræðið í íslenskri lögfræði, t.d. hald á eigin greiðslu og efndafrestun. Hér verður notast við heitið stöðvunarréttur í samræmi við það heiti sem þessu úrræði er gefið í fkpl. og einnig í samræmi við fræðaskrif, sbr. til dæmis *Viðar Már Matthíasson*, *Fasteignir og fasteignakaup*.¹⁷³

Stöðvunarréttur miðar fyrst og fremst að því að í gagnkvæmum íþyngjandi skuldarsamböndum er greiðsluskylda annars aðilans háð því að gagnaðili inni sína greiðslu af hendi.¹⁷⁴ Hér má nefna sem dæmi, ef aðilar hafa ekki samið um afhendingartíma fasteignarinnar þarf seljandi ekki að láta eignina af hendi nema hann fái kaupverðið greitt, eins þarf kaupandi ekki að greiða kaupverðið nema fá fasteignina afhenta.¹⁷⁵ Stöðvunarréttur er því glögg dæmi um gagnkvæmisúrræði, en er þó aðeins beitt til bráðabirgða, þar sem úrræðið veitir aðila heimild að halda eftir eigin greiðslu tímabundið.¹⁷⁶

Stöðvunarrétti er þó ekki einungis beitt í þeim tilvikum þar sem aðilar inna sínar greiðslur af hendi samtímis, heldur gilda almennar reglur kröfuréttar einnig um fyrrgreint úrræði, þar

¹⁷¹ Arnar Þór Stefánsson: „Ákvæði fasteignakaupalaga nr. 40/2002 um stöðvunarrétt og framkvæmd þeirra“, bls. 601.

¹⁷² Nana Louw og Tina Thomsen: *Tilbakeholdsret*, bls. 25.

¹⁷³ Arnar Þór Stefánsson: „Ákvæði fasteignakaupalaga nr. 40/2002 um stöðvunarrétt og framkvæmd þeirra“, bls. 594.

¹⁷⁴ Nana Louw og Tina Thomsen: *Tilbakeholdsret*, bls. 25.

¹⁷⁵ Arnar Þór Stefánsson: „Ákvæði fasteignakaupalaga nr. 40/2002 um stöðvunarrétt og framkvæmd þeirra“, bls. 594.

¹⁷⁶ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 291.

sem aðila er heimilt að halda eftir hluta af sinni greiðslu, ef hluti eða öll greiðsla gagnaðila er t.d. haldin galla.¹⁷⁷

Meginreglan um rétt aðila til að halda eftir eigin greiðslu, felur ekki í sér að báðir aðilar geti haldið að sér höndum um að efna skyldu sína, þar til gagnaðili hefur frumkvæðið að því að efna sína skyldu. Það hvílir venjulega á öðrum hvorum samningsaðilanum skylda til að eiga frumkvæðið að efndum. Standi sá aðili ekki við skyldur sínar kann hann að verða talinn hafa vanefnt sína skuldbindingu. Það leiðir af samningi aðila eða ólögfestum meginreglum á hvorum samningsaðila frumkvæðisskyldan hvílir. Í fasteignakaupum hafa dómstólar gengið svo langt að leggja frumkvæðisskylduna á kaupanda.¹⁷⁸ Um slíkt tilvik má nefna *Hrd. 1965, bls. 63*:

K gerði S tilboð í fasteign og var kaupverðið 350.000 kr. sem greiða átti með 150.000 kr. í peningum við útgáfu afsals og 200.000 kr. með skuldabréfi tryggðu með veði í eigninni. S ritaði eftirfarandi á tilboðið: „Samþykkur framarrituðu tilboði með því að söluverðið sé kr. 380.000“. K ritaði síðan á tilboðið: „Samþykkur framaritaðri breytingu“. Með aðilum reis síðan ágreiningur um hvort peningagreiðslan eða skuldabréfið ætti að hækka í samræmi við þetta og fór svo að S rifti kaupunum. Í dómi Hæstaréttar var vísað til þess að ekki kæmi fram í samningi aðila hvernig fara ætti með hækkun kaupverðs að fjárhæð 30.000 kr. Fór því um það atriði eftir meginreglunni í þágildandi lögum um lausafjárkaup, nr. 39/1922, um að greiða ætti fjárhæðina í peningum við útgáfu afsals. Hæstiréttur vísaði til þess að K hefði aldrei boðið fram greiðsluna heldur haldið því fram að skuldabréfið ætti að hækka. Þar sem K hefði ekki gert löglegt greiðsluboð væri S ekki bundinn við kaupsamning aðila.

Einnig má nefna *Hrd. 1971, bls. 525* í þessu sambandi:

K og M keyptu fasteign af S. Greiða átti kaupverðið með peningum á þrem gjalddögum og með tveimur skuldabréfum. Lögmaður seljanda ritaði kaupendum bréf þar sem þeim var tilkynnt að ákveðið hefði verið að krefjast greiðslu á öllum eftirstöðvum kaupverðsins vegna vanefnda á að gefa út skuldabréfin og inna peningagreiðslu af hendi á réttum tíma. Í kjölfarið lögðu kaupendur inn á sparisjóðsbók fjárhæð sem svaraði til þess sem átti að vera gjaldfallið samkvæmt óútgefnum skuldabréfum og afhentu seljanda bókina. Kaupendur andmæltu gjaldfellingu skuldarinnar, auk þess sem þeir báru fyrir sig að seljandi hefði vanefnt kaupsamninginn með því að jafna ekki lóðina. Þá deildu aðilar um hver hefði átt að hafa frumkvæðið af því að gefa út afsal og skuldabréf. Hæstiréttur taldi að vanefndir seljanda hefðu ekki verið slíkar að þær réttlættu þann drátt sem varð af hendi kaupenda á útgáfu skuldabréfa. Jafnframt sagði að ekki yrði séð að kaupendur hefðu gert reka að því að fá afsal fyrir eigninni á þeim tíma sem ráð var gert fyrir í kaupsamningi aðila. Var krafa seljanda um greiðslu eftirstöðva úr hendi kaupenda því tekin til greina.

Hafi aðilar hins vegar samið um að annar aðilinn afhendi alla sína greiðslu á undan hinum, getur úrræðið ekki átt við um þann aðila sem innir sína greiðslu af hendi á undan, enda er engri greiðslu til að dreifa til að halda eftir. Hugtakið stöðvunarréttur kemur einnig til

¹⁷⁷ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 291.

¹⁷⁸ Benedikt Bogason: „Réttur samningsaðila til að halda eigin greiðslu vegna vanefndar gagnaðila“, bls. 330-331.

skoðunar þegar kaupandi heldur eftir eigin greiðslu, til að tryggja skaðabóta- eða afsláttarkröfu vegna galla, vanheimildar eða greiðsludráttar seljanda.¹⁷⁹

Það er áskilið fyrir þann aðila sem tekur þá ákvörðun að beita stöðvunarrétti, að beina yfirlýsingu um það efni til gagnaðilans. Sú yfirlýsing er skuldbindandi, eins og aðrar ákvaðir, þegar hún kemur til móttakanda.¹⁸⁰

7.3 Aðgreining stöðvunarréttar frá haldsrétti

Nauðsynlegt er að gera skýran greinamun á stöðvunarrétti og haldsrétti þar sem úrræðin eru skyld og ekki alltaf auðvelt að greina á milli þeirra. Úrræðin eru bæði í sjálfu sér tryggingarúrræði og þvingunarúrræði og eiga það sameiginlegt, að vera viðbrögð við vanefnd með því að haldið er eftir tilteknum verðmætum.¹⁸¹

Með haldsrétti er átt við heimild, þar sem umráðamaður hlutar hefur stundum rétt til þess að halda hlutum í umráðum sínum, uns eigandi eða tilkallsmaður hlutarins hefur innt tiltekna greiðslu af hendi.¹⁸² Sem dæmi má nefna að geymslumaður á haldsrétt í hlut sem hann hefur tekið að sér að varðveita þar til greiðsla hefur verið innt af hendi.¹⁸³

Bæði í stöðvunarrétti og haldsrétti er það skilyrði að kröfur aðila séu samrættar, þ.e. krafa haldréttarhafa og þess sem beitir stöðvunarrétti annars vegar og vanefnd viðsemjanda þeirra, hins vegar.¹⁸⁴

Það sem skilur aðallega á milli þessara tveggja réttarúrræða er *í fyrsta lagi* það að réttur samningsaðila til að beita stöðvunarrétti er talið bráðabirgðaúrræði á sviði fasteignakaupréttar á meðan haldréttur er talinn til óbeinna eignaréttinda.¹⁸⁵ *Í öðru lagi* eru úrræðin frábrugðin að því leyti að haldsréttur veitir rétt til þess að leita fullnustu í andvirði hlutarins og getur því verið grundvöllur kröfu um nauðungarsölu á uppboði, sbr. 6. tl. 1. mgr. 6. gr. laga um nauðungarsölu, nr. 90/1991, þar af leiðandi telst haldsréttur ekki bráðabirgðaúrræði líkt og stöðvunarréttur. *Í þriðja lagi* felst í stöðvunarrétti heimild til þess að halda eftir eigin greiðslu vegna vanefnda viðsemjanda en í haldsrétti felst réttur til þess að halda hlut, sem er í eigu annars aðila en haldsréttarhafa, til tryggingar efnudum. *Í fjórða lagi* er oft á tíðum heimilt að

¹⁷⁹ Arnar Þór Stefánsson: „Ákvæði fasteignakaupalaga nr. 40/2002 um stöðvunarrétt og framkvæmd þeirra“, bls. 595.

¹⁸⁰ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 291.

¹⁸¹ Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason og Eyvindur G. Gunnarsson: *Kröfuréttur II*, bls. 185 og Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 291.

¹⁸² Nana Louw og Tina Thomsen: *Tilbakeholdsret*, bls. 41.

¹⁸³ Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason og Eyvindur G. Gunnarsson: *Kröfuréttur II*, bls. 186.

¹⁸⁴ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 292.

¹⁸⁵ Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason og Eyvindur G. Gunnarsson: *Kröfuréttur II*, bls. 186.

létta af haldsrétti ef eigandi hlutar setur tryggingu fyrir greiðslu kröfu haldsréttarhafa. Þegar um stöðvunarrétt er að ræða er ekki unnt að aflétta með því að setja tryggingu, nema sá sem beitir honum samþykki það.¹⁸⁶

Í fkpl. má finna heimildir til að beita haldsrétti. Hér má nefna 2. mgr. 33. gr. fkpl. og 3. mgr. 42. gr. fkpl., en þar er kveðið á um framkvæmd riftunar vegna afhendingardráttar eða galla, þegar báðir aðilar hafa innt sínar greiðslur af hendi. Í slíku tilviki er hvorugum aðila skylt að afhenda greiðslu sína til baka, nema samningsaðili afhendi sína greiðslu. Það sama á við ef annar aðili gerir réttmæta kröfu um skaðabætur og vexti og með réttu hefur upp slíka kröfu, er honum ekki skylt að afhenda þá greiðslu sem hann hefur mótttekið, nema fá þær skaðabætur eða vexti, sem hann á rétt á eða til tryggingu fyrir greiðslu þeirra.¹⁸⁷

Úrræðin eru einnig frábrugðin að því leiti að sá hlutur sem tengdur er haldsrétti er ekki endurgjald þeirrar greiðslu sem vanefnd hefur verið.¹⁸⁸ Endurgjaldið er venjulega sú þjónusta sem umráðamaðurinn hefur þegar látið af hendi og af því leiðir að þeirri greiðslu verður auðvitað ekki haldið eftir.¹⁸⁹ Haldsrétti er því fremur beitt af verktökum, þ.e. þeim sem unnið hafa við smíði, viðgerðir og aðra þjónustu á hlut annars manns.¹⁹⁰

7.4 Markmið stöðvunarréttar

Stöðvunarréttur þjónar tvenns konar hlutverki. Annars vegar er úrræðinu beitt til að hvetja samningsaðila til réttra efnda á skuldbindingu sinni og hins vegar til að tryggja að vanefndir samningsaðila verði gagnaðila ekki til tjóns.¹⁹¹

Í norskum rétti þjónar stöðvunarréttur einnig ofangreindum hlutverkum, auk þess sem talið hefur verið að úrræðið veiti kaupanda aukið tækifæri og tíma til að framkvæma nánari skoðun eða rannsókn á fasteigninni, áður en hann efnir samninginn af sinni hálfu, og greiðir kaupverðið að fullu.¹⁹²

7.4.1 Þvingunarúrræði

Þegar stöðvunarrétti er beitt til að hvetja gagnaðila til efnda, er hægt að segja að úrræðið sé eins konar þvingunarúrræði eða hvatningarúrræði.¹⁹³ Hafi aðstæður ekki breyst frá því að

¹⁸⁶ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 292-293.

¹⁸⁷ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 293.

¹⁸⁸ Nana Louw & Tina Thomsen: *Tilbageholdsret*, bls. 135.

¹⁸⁹ Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason og Eyvindur G. Gunnarsson: *Kröfuréttur II*, bls. 186.

¹⁹⁰ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 293.

¹⁹¹ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 293.

¹⁹² Roald Martinussen: *Avhendingsrett*, bls. 56.

¹⁹³ Roald Martinussen: *Avhendingsrett*, bls. 56.

samningar tókust, ættu báðir samningsaðilar að telja sig hafa hagsmuni af því að efna samninginn.¹⁹⁴ Stöðvunarrétti má hins vegar ekki beita á þann hátt að það feli í sér ólögmeta þvingun, þ.e. að aðili haldi eftir meiru en honum er leyfilegt til að þvinga fram efndir gagnaðila.¹⁹⁵ Sem dæmi um slíkt má vísa til *Hrd. 2003, bls. 1271 (387/2002)*:

Kaupandi keypti landspildu við Selvatn. Í kaupsamningi kom m.a. fram að tiltekin lind ætti að fylgja landspildunni, sem alltaf ætti að streyma vatn úr. Ekki streymdi sífellt úr lindinni heldur tæmdist hún fljótlega og kom í ljós, að um var að ræða yfirborðsvatn, sem safnaðist saman á þessum stað. Kaupverðið var 1.700.000 kr. Kaupandinn hélt eftir 650.000 kr. af kaupverðinu og höfðuðu seljendur því mál til heimtu þeirrar fjárhæðar. Galli þessi veitti kaupanda rétt til skaðabóta og var miðað við niðurstöðu matsmanna 393.000 kr. Niðurstaða Hæstaréttar var því sú að krafa kaupanda var viðurkennd að hluta. Kaupandi var hins vegar dæmdur til að greiða eftirstöðvar kaupverðsins að frádregnum bótum vegna lindarinnar ásamt dráttarvöxtum þ.e. 257.000 kr. frá þeim tíma sem greiðslur samkvæmt kaupsamningi átti að inna af hendi.

Í sumum tilfellum hefur kaupandi gengið svo langt í beitingu stöðvunarréttar, umfram það sem talið var heimilt, að seljandi hefur rift kaupunum, sbr. *Hrd. 2004, bls. 4420 (163/2004)*:

Kaupendur héldu eftir 30% af kaupverði fasteignarinnar sökum galla sem þau töldu vera á eigninni. Matsmaður í málinu taldi verðmætisrýrnun vegna gallans nema um 16% af kaupverðinu. Seljendurnir lýstu yfir riftun á kaupunum og höfðuðu mál til staðfestingar á því, auk þess sem þau kröfðust húsaleigu af kaupendum frá afhendingardegi. Hæstiréttur taldi að sýkna bæri seljendur af kröfum kaupenda vegna galla en fallist var á heimild seljanda til að rifta kaupunum af þeim sökum, að kaupendur hefðu haldið eftir of miklum hluta kaupverðsins. Þá voru kaupendurnir einnig dæmdir til að greiða seljendum húsaleigu fyrir þann tíma sem þau höfðu búið í fasteigninni.

Samningsaðili verður að gæta þess að halda ekki meiru eftir af kaupverði en nauðsyn krefur. Jafnframt verður hann að virða gagnkvæmar trúnaðarskyldur í samningssambandinu, sem leiðir m.a. til þess að hann gefi gagnaðila sínum færi á því að efna samninginn áður en til úrræðisins er gripið, enda getur stöðvunarréttur haft mikla fjárhagslega röskun í för með sér fyrir báða aðila. Sé stöðvunarrétti aftur á móti beitt réttilega er hann vel til þess fallinn að hvetja samningsaðila til efnda.¹⁹⁶

7.4.2 Tryggingarúrræði

Stöðvunarréttur er einnig tryggingarúrræði eins og glöggk kemur fram í 35. gr. fkpl. og 44. gr. fkpl. Úrræðið tryggir því hagsmuni þess sem beitir úrræðinu. Þegar t.d. um galla er að ræða á fasteigninni hefur kaupandi heimild til að halda eftir hlutfallslega eins miklu af kaupverðinu

¹⁹⁴ Arnar Þór Stefánsson: „Ákvæði fasteignakaupalaga nr. 40/2002 um stöðvunarrétt og framkvæmd þeirra“, bls. 595.

¹⁹⁵ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 302.

¹⁹⁶ Viggo Hagström: *Obligasjonsrett*, bls. 352 og Alþt. 2001-02, A-deild, bls. 1479.

og sem nemur umfangi gallans og með því tryggir hann jafnvægi greiðslna aðila. Kaupandi tryggir einnig auðveldari framkvæmd riftunar ef til hennar kemur.¹⁹⁷

Þegar seljandi beitir stöðvunarrétti vegna greiðsludráttar af hálfu kaupanda kemur tryggingareðli hans enn betur í ljós.¹⁹⁸ Vilji seljandi ekki rifta samningi aðila þegar í stað, verður hann að halda eftir greiðslu sinni, svo hann eigi ekki í hættu á að missa riftunarrétt sinn. Hafi seljandi hins vegar gefið út afsal fyrir fasteigninni til kaupanda glatar hann rétti sínum til að rifta kaupsamningi, hafi hann ekki áskilið sér það sérstaklega, sbr. 4. mgr. 51. gr. fkpl. Hefur þetta verið talin meginregla í íslenskum rétti, sbr. til dæmis *Hrd. 1991, bls. 145*.¹⁹⁹

Stöðvunarréttur er einnig tryggingarúrræði fyrir kaupanda. Kaupandi heldur riftunarrétti sínum þó hann greiði kaupverðið. Stöðvunarréttur leiðir hins vegar til þess að hann er öruggur um að tapa ekki greiðslunni endanlega. Slíkt gæti hins vegar gerst ef hann væri búin að inna sína greiðslu af hendi og ákveður að rifta eftir það, t.d. ef seljandi væri kominn í greiðsluþrot. Stöðvunarréttur auðveldar einnig framkvæmd riftunar, þar sem hvorugur sammingsaðili hefur innt sína greiðslu af hendi og því þurfa þær ekki að ganga til baka. Þessi tengsl á milli stöðvunarréttar og riftunar hefur verið nefnt tryggingarhlutverk stöðvunarréttar.²⁰⁰

7.5 Skilyrði þess að stöðvunarrétti verði beitt

7.5.1 Almenn skilyrði

Það eru ákveðin almenn skilyrði sem þurfa að vera fyrir hendi svo heimilt sé að beita stöðvunarrétti. *Í fyrsta lagi* þarf að vera um að ræða vanefnd af hálfu viðsemjanda, *í öðru lagi* að það sé ljóst af hálfu þess sem ætlar sér að beita stöðvunarrétti, að hann hafi forræði á greiðslu sinni og *í þriðja lagi* að greiðsla sammingsaðila, sem hann hyggst halda eftir í heild eða að hluta, og hin vanefnda greiðsla viðsemjanda hans séu samrættar. Verður nú fjallað um hvert og eitt þessara skilyrða.

7.5.1.1 Vanefnd af hálfu viðsemjanda

Líkt og með beitingu vanefndarúrræða almennt, þá er skilyrði stöðvunarréttar að um vanefnd af hálfu gagnaðila sé að ræða. Stöðvunarrétti verður því beitt vegna hvers konar vanefnda af hálfu viðsemjanda svo framarlega sem skilyrði hans séu fyrir hendi. Kaupandi getur því beitt

¹⁹⁷ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 293-294.

¹⁹⁸ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 294.

¹⁹⁹ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 453 og Arnar Þór Stefánsson: „Ákvæði fasteignarkaupalaga nr. 40/2002 um stöðvunarrétt og framkvæmd þeirra“, bls. 595-596.

²⁰⁰ Arnar Þór Stefánsson: „Ákvæði fasteignarkaupalaga nr. 40/2002 um stöðvunarrétt og framkvæmd þeirra“, bls. 596.

stöðvunarrétti vegna afhendingardráttar, galla og vanheimildar. Seljandi getur á sama hátt beitt stöðvunarrétti vegna hvers konar vanefnda kaupanda. Það er hins vegar ekki skilyrði fyrir beitingu úrræðisins að um sé að ræða saknæma háttsemi af hálfu viðsemjanda, sem leitt hefur til vanefndar.²⁰¹

Eins og fram hefur komið áður er stöðvunarréttur bráðabirgðaúrræði og því er ekki nægjanlegt að horfa á úrræðið eitt og sér. Einnig verður að horfa til annarra vanefndarúrræða sem samningsaðilar geta beitt. Ef kaupandi hefur beitt stöðvunarrétti gagnvart seljanda og seljandi ákveður að rifta samningi aðila, verður vanefnd kaupanda að teljast veruleg. Í fkpl. er það skilyrði þess að riftun sé heimil að vanefnd viðsemjanda teljist veruleg.²⁰² Í þessu sambandi má nefna *Hrd. 2004, bls. 4420 (163/2004)* sem reifaður var í kafla 7.4.1. Í því máli var fjárhæðin sem kaupendur héldu eftir og einnig tímalengd greiðsludráttarins talin veruleg vanefnd í skilningi kauparéttar og því seljendum heimilt að rifta samningi aðila.

Þegar um afhendingardrátt er að ræða af hálfu seljanda er ekki gert það skilyrði að vanefnd sé veruleg, sbr. 35. gr. fkpl. Samkvæmt orðalagi ákvæðisins nægir að vanefnd liggja fyrir. Þó má vísa til dóms Hæstaréttar þar sem talið var að vanefnd seljanda væri svo smávægileg að kaupanda var ekki talið heimilt að beita stöðvunarrétti, sbr. *Hrd. 1971, bls. 525*:

Kaupandi neitaði að gefa út skuldabréf að fjárhæð 450.000 kr. þrátt fyrir að hin meinta vanefnd seljanda væri einungis lítið brot af þeirri fjárhæð. Talið var, að vanefnd seljanda hefði verið smávægileg og fallist á rétt hans til að gjaldfella alla skuldina og heimta hana, að fráregnum þeim afborgunum, sem kaupandi hafði innt af hendi undir rekstri málsins.

Felist vanefnd aðila í galla á hinni seldu fasteign horfir stöðvunarrétturinn öðruvísi við þar sem um er að ræða svokallaðan gallapröskuld, skv. 2. másl. 18. gr. fkpl.²⁰³ Samkvæmt ákvæðinu verður galli að rýra verðmæti fasteignarinnar svo að nokkru varði, svo kaupanda sé heimilt að beita stöðvunarrétti, sbr. *Hrd. 2005, bls. 1593 (414/2004)*:

Þ keypti fasteign af H og var umsamið kaupverð 12.600.000 kr. Þ hélt eftir lokagreiðslu þar sem hún taldi fasteignina vera haldin galla. Krafðist H greiðslu á eftirstöðvum kaupverðs að fjárhæð 1.136.274 kr. Fasteignin var byggð árið 1960 en gert hafði verið við húsið að utan og það málað árið 2000. Kom fram í söluyfirliti fasteignasölu að húsið væri allt nýlega viðgert að utan og málað og væri í góðu ástandi. Í matsgerð dómkvadds matsmanns kom hins vegar fram að umræddar viðgerðir hefðu ekki reynst fullnægjandi. Var talið að þótt krafa Þ samkvæmt matsgerðinni yrði að fullu tekin til greina gæti hún ekki verið hærri en 977.596 kr. og taldist sú fjárhæð lægri en svo að hægt væri að telja að annmarkar á íbúðinni hafi rýrt verðmæti hennar svo að nokkru varði í skilningi 2. másl. 18. gr. fkpl.

²⁰¹ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 296-297.

²⁰² Alþt. 2001-02, A-deild, bls. 1478.

²⁰³ Alþt. 2001-02, A-deild, bls. 1463.

Niðurstaða Hæstaréttar var sú að kaupandi taldist ekki hafa beitt stöðvunarrétti með réttmætum hætti, þ.e. að seljandi taldist ekki hafa vanefnt skyldur sínar. Samkvæmt ofangreindum dómi er ljóst að kaupandi þarf að fara varlega við beitingu stöðvunarréttar þar sem það er á hans ábyrgð ef hann heldur of miklu eftir af greiðslunni.

7.5.1.2 Aðili verður að hafa forræði á greiðslu sinni

Sá sem ákveður að beita stöðvunarrétti verður að hafa forræði á þeirri greiðslu sem hann hyggst halda eftir.²⁰⁴ Hafi kaupandi greitt kaupverðið að fullu getur hann ekki gripið til þess ráðs að beita stöðvunarrétti.²⁰⁵

7.5.1.3 Kröfurnar verða að vera samrættar

Stöðvunarrétti verður aðeins beitt, sé náið samhengi á milli vanefndar gagnaðila og þeirrar greiðslu sem haldið er eftir. Í þessu felst að greiðslur beggja aðila verða að vera samrættar, þ.e. greiðslan sem er vanefnd og greiðslan sem haldið er eftir. Þetta skilyrði er augljóslega fyrir hendi ef um er að ræða gagnkvæmar greiðslur sem eru endurgjald fyrir hvor aðra. Krafa um skaðabætur eða afslátt vegna vanefndar samningsaðila verður talin eiga rót í sama löggerningi og getur því samningsaðili beitt stöðvunarrétti gegn slíkri kröfur á hendur gagnaðila. Seljandi gæti því samkvæmt þessu haldið fasteigninni vegna greiðsludráttar kaupanda þar til kaupandinn innti af hendi ekki aðeins kaupverðið heldur einnig áfallna dráttarvexti og kostnað.²⁰⁶ Einnig gæti kaupandi haldið eftir greiðslu sinni, þó ekki aðeins í því tilviki þar til hann fengi fasteignina afhenta, heldur einnig ef hann ætti skaðabótakröfu á hendur seljanda vegna vanefndarinnar.²⁰⁷ Í þessu samhengi má nefna *Hrd. 1984, bls. 760*:

Í málinu krafðist kaupandi fasteignar þess að seljendum yrði gert að gefa út afsal fyrir eigninni. Seljendur andmæltu þeirri kröfu þar sem þeir töldu kaupanda hafa vanefnt kaupsamninginn með því að halda eftir fjárhæð sem svaraði til lögmannskostnaðar og lýsa yfir skuldajöfnuð á þeirri fjárhæð gagnvart kaupverðinu. Héraðsdómur taldi að líta yrði á þann lögmannskostnað sem eðlileg útgjöld sem kaupandi hefði orðið fyrir vegna vanefnda seljanda. Samkvæmt þessu var talið að kaupandi ætti rétt á að fá þessi útgjöld endurgreidd úr hendi seljenda og var krafan um útgáfu afsals tekin til greina. Hæstiréttur staðfesti héraðsdóm með vísan til forsendna hans.

Efni samningsaðili ekki skyldur sínar réttilega getur gagnaðili ekki haldið eftir greiðslu sinni til að tryggja réttar efndir á greiðslu samkvæmt öðrum samningi milli aðila. Í slíku tilviki væri ekki um að ræða samhengi milli vanefndar og þeirrar greiðslu sem haldið er eftir. Þó má finna þröngar undantekningar ef samhengi samninga sé slíkt að það teljist

²⁰⁴ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 296.

²⁰⁵ Roald Martinussen: *Avhendingsrett*, bls. 57.

²⁰⁶ Viggo Hagstrøm: *Obligasjonsrett*, bls. 370 og Bernhard Gomard: *Obligationsret, 2. hluti*, bls. 97.

²⁰⁷ Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason og Eyvindur G. Gunnarsson: *Kröfuréttur II*, bls. 171-172.

réttlætlanlegt.²⁰⁸ Dæmi um slíkt tilvik má vísa til *Hrd. 1994, bls. 1839*, en þar var talið að samningur annars vegar um kaup á verslunarrekstri og hins vegar um kaup á fasteign sem sú verslun var í, yrði að skoða sem eina heild.

7.5.2 Kröfur til sönnunar um vanefnd

Fyrir setningu fkpl. ríkti nokkur réttaróvissa varðandi beitingu stöðvunarréttar hér á landi hvað varðaði sönnun aðila um vanefnd viðsemjanda og var m.a. gagnrýnt af fræðimönnum hversu Hæstiréttur setti beitingu úrræðisins þröngar skorður.²⁰⁹

Þess hefur ekki verið krafist að sá sem beitir stöðvunarrétti, þurfi að hafa aflað sér sönnunargagna um vanefnd viðsemjanda síns og umfang hennar. Í eldri lögum um lausafjárkaup, nr. 39/1922 var að finna meginregluna um gagnkvæmni greiðsla, sbr. 14. til 16. gr. laganna. Stöðvunarréttur var reistur á þessum ákvæðum, sbr. og 36. gr. og 1. mgr. 57. gr. laganna. Ekki var að finna í framangreindum ákvæðum sérstök skilyrði þess, að beita mætti stöðvunarrétti. Einungis var krafist þess að um vanefnd af hálfu viðsemjanda væri að ræða.²¹⁰

Í fkpl. eru ákvæði um stöðvunarrétt í 33., 44., 53., og 56. gr. Í 35. gr. og 44. gr. eru ekki skilgreind sérstök skilyrði önnur en að um sé að ræða réttmæta kröfu vegna vanefnda og í 53. gr. og 56. gr. koma aðeins fram þau skilyrði að um vanefnd (fyrirsjáanleg vanefnd) af hálfu viðsemjanda sé að ræða. Af þessum ákvæðum fkpl. má draga þá ályktun að stöðvunarrétti verði aðeins beitt þegar kröfur kaupanda og seljanda eru samrættar, þ.e. eiga rætur í sama kaupsamningi og lúta að gagnkvæmum efdum hans,²¹¹ sbr. það sem fram kemur í kafla. 7.5.1.3.

Fyrir gildistöku fkpl. var það afstaða Hæstaréttar að kaupanda var ekki talið heimilt að beita stöðvunarrétti nema það lægju fyrir sönnunargögn um vanefnd viðsemjanda og umfang hennar og dæmdi Hæstiréttur kaupanda til greiðslu dráttarvaxta af allri þeirri fjárhæð sem haldið var eftir þar til sönnunargögn lágu fyrir, sbr. til dæmis eftirfarandi dóma:

Hrd. 1996, bls. 1236 M keypti fasteign af J og reyndist hún haldin ýmsum göllum, sem í ljós komu eftir afhendingu hennar 5. janúar 1991. M fékk verkfræðing til að meta gallana og var niðurstaðan sú að kostnaður við að bæta úr gallanum væri 350.000 kr. M hélt eftir fjárhæð sem nam þessari greiðslu þegar greiða átti lokagreiðslu fyrir fasteignina þann 7. desember 1991. Auk þess hélt M eftir 241.848 kr. sem hún taldi sig áður hafa ofgreitt. M fékk dómkvadda matsmenn til að meta gallana í september 1992 og skiluðu þeir mati sínu þann 12. janúar 1993. Hæstiréttur féllst á í dómi sínum að M ætti rétt á 425.000 kr. í skaðabætur vegna gallans. Matskostnaður var

²⁰⁸ Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason og Eyvindur G. Gunnarsson: *Kröfuréttur II*, bls. 174.

²⁰⁹ Arnar Þór Stefánsson: „Ákvæði fasteignakaupalaga nr. 40/2002 um stöðvunarrétt og framkvæmd þeirra“, bls. 598 og Hjördís Halldórsdóttir: „Yfirlit yfir ný og breytt vanefndarúrræði“, bls. 197.

²¹⁰ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fateignakaup*, bls. 297.

²¹¹ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fateignakaup*, bls. 297.

116.781 kr. Hins vegar taldi Hæstiréttur að M hefði verið óheimilt að halda eftir 350.000 kr. af lokagreiðslunni til að bæta úr göllunum sem M taldi þá vera á húsinu, þar sem það álit studdist ekki við mat dómkvadds matsmanns. Við þær aðstæður hefði M ekki verið heimilt að skuldajafna greiðslu sem hún átti að inna af hendi skv. kaupsamningi við skaðabótakröfu sem ekki hafði verið aflað viðhlítandi sönnunargagna um með matsgerð, en hún lá ekki fyrir fyrr en 12. janúar 1993. Var M því dæmd til að greiða dráttarvexti frá gjalddaga 7. desember 1991 til 12. janúar 1993, þegar matsgerð lá fyrir.

Hrd. 1997, bls. 2087 J og G keyptu fasteign af JB með kaupsamningi 21. júlí 1994 og var hún afhent þann 19. ágúst 1994. Kaupverð eignarinnar var 14.800.000 kr. J og G töldu vera ýmsa galla á fasteigninni og héldu eftir 1.297.542 kr. af greiðslu sem þau áttu að inna af hendi þann 15. janúar 1995 vegna þeirra. Álit dómkvaddra matsmanna lá fyrir þann 18. september 1995, þar sem talið var að kostnaðurinn við að bæta úr göllunum væri 2.057.538 kr. Hæstiréttur komst hins vegar að þeirri niðurstöðu að J og G ættu rétt á skaðabótum að fjárhæð 666.000 kr. vegna gallanna. Taldi Hæstiréttur að J og G hafi verið óheimilt að halda eftir 1.297.542 kr., þar sem það álit studdist ekki við álit dómkvadds matsmanns. Var J og G gert að greiða dráttarvexti af allri fjárhæðinni, þar til álit dómkvadds matsmanns lá fyrir. Eftir þann tíma var J og G gert að greiða dráttarvexti af 631.542 kr. (þ.e. 1.297.542-666.000 kr.) til greiðsludags.

Af ofangreindum dómum má ráða að Hæstiréttur taldi það skilyrði þess, að ef haldið væri eftir greiðslum vegna galla, að aflað yrði viðhlítandi sönnunargagna, þ.e. matsgerð að álit réttarins, áður en greiðslum væri haldið eftir og dæmdi kaupendur til greiðslu dráttarvaxta af þeirri fjárhæð sem haldið var eftir fram til þess dags sem matsgerð lá fyrir. Skipti þar engu um hvort greiðslan væri jafn há eða jafnvel lægri en matsgerðin kvað á um, kaupandinn þurfti ávallt að greiða dráttarvexti af þeirri greiðslu sem hann hélt eftir þar til matsgerðin eða sönnunargagna um umfang gallans hafði verið aflað.

Þessar ströngu kröfur Hæstaréttar til beitingar stöðvunarréttar gerðu það að verkum að fram að setningu fkpl. var í raun útilokað að beita úrræðinu vegna galla. Skýringin á því er sú að greiðslur útborgana í fasteignakaupum dreifast iðulega á um eitt ár og afhending fer oftast fram nokkrum mánuðum eftir undirritun kaupsamnings. Komi í ljós gallar á fasteign, geta liðið nokkrir mánuðir þar til kaupandi getur aflað sér matsgerð dómkvadds matsmanns. Er þá staðan iðulega sú að kaupandi hefur greitt allar sínar útborganir og getur því engu haldið eftir. Með vísan í framgreint væri beiting úrræðisins nær útilokuð vegna galla.²¹²

Það má hins vegar nefna eftirfarandi dóma sem ganga enn lengra en dómarnir sem reifaðir voru hér að framan:

Hrd. 1999, bls. 4563 (220/1999) Með kaupsamningi 22. júní 1998, keypti K fasteigna af S. Kaupverðið 7.000.000 kr. skyldi greiða með fimm greiðslum, þar af tveim við undirskrift kaupsamnings. Tvær síðustu greiðslurnar átti að inna af hendi 27. ágúst og 27. október 1998. Íbúðin var afhent 27. júlí 1998. Eftir að K flutti inn í íbúðina taldi hún sig verða vara við ýmsa galla á íbúðinni. Hélt hún eftir umsömdum greiðslum af þessum sökum. Lögð var fram

²¹² Arnar Þór Stefánsson: „Ákvæði fasteignakaupalaga nr. 40/2002 um stöðvunarrétt og framkvæmd þeirra“, bls. 599.

matsgerð dómkvaddra matsmanna frá 17. nóvember 1998 sem stuðst var við mat á fjárhæð kröfunnar fyrir dómi. Var niðurstaða málsins að K ætti kröfu á hendur S vegna galla sem nam 473.300 kr. Var þeirri kröfu skuldajafnað á móti eftirstöðvum kaupverðsins sem K hafði haldið eftir. Var talið að K bæri að greiða dráttarvexti af allri kröfunni frá greiðsludegi fram að þeim degi sem gagnsök var þingfrest í málinu, þann 5. mars 1999.

Hrd. 2000, bls. 3876 (76/2000) Kaupendur keyptu fasteign af seljendum með kaupsamningi dagsettum 12. nóvember 1997. Kaupverð eignarinnar var 14.900.000. kr. og var hún afhent kaupendum 21. febrúar 1998. Kaupendur urðu fljótlega eftir afhendingardag varir við galla á fasteigninni og tilkynntu lögmanni seljanda um það 1. apríl 1998 og kröfðust um leið afsláttar og skaðabóta. Þann 24. júní var dómkvaddur matsmaður að beiðni kaupenda og lá matsgerðin fyrir þann 28. júlí 1998. Fór svo að kaupendur héldu eftir síðustu útborgun, að fjárhæð 1.271.799 kr. sem átti að fara fram við útgáfu afsals þann 12. október 1998. Síðustu greiðslunni héldu þau eftir til skuldjafnaðar við áðurnefnda skaðabótakröfu. Staðfest var að kaupendur ættu rétt á afslætti sem nam 600.000 kr. auk skaðabóta að fjárhæð 165.000 kr.

Niðurstaða dómsins var eftirfarandi: „...ber gagnáfrýjendum að greiða aðaláfrýjendum 1.214.053 kr. í aðalsök í héraði, en til skuldajafnaðar koma 765.000 kr. í gagnsök í héraði. Af þessum fjárhæðum samanlögðum áttu gagnáfrýjendur tilkall til dráttarvaxta frá þeim tíma, sem þau sannanlega kröfðu aðaláfrýjendur um greiðslu á grundvelli yfirmats með höfðun gagnsakar 9. apríl 1999, sbr. 3. mgr. og 4. mgr. 9. gr. vaxtalaga.

Með *Hrd. 2000, bls. 3007 (138/2000)* virðist sem Hæstiréttur hafi verið að hverfa frá fyrri dómafordæmum sínum:

Málavextir voru þeir að kaupendur héldu eftir þann 20. maí 1999 500.000 kr. af lokagreiðslu sinni þar sem þeir töldu vera galla á parketi í fasteigninni. Dómkvaddir matsmenn mátu gallann og töldu kostnaðinn af úrbótum á gallanum nema 352.400 kr. Sú matsgerð lá fyrir 25. október 1999. Hæstiréttur taldi hins vegar að hæfilegur afsláttur vegna gallans væri 100.000 kr. Hæstiréttur dæmdi kaupendur til að greiða 400.000 kr. með dráttarvöxtum frá 20. maí 1999 til greiðsludags (að frádreginni upphæð sem þau höfðu greitt eftir uppkvaðningu héraðsdóms).

Í ofangreindu máli má sjá að í stað þess að gera kaupendum að greiða dráttarvexti af allri fjárhæðinni sem haldið var eftir, þar til álit dómkvadds matsmanns lá fyrir, var þeim aðeins gert að greiða dráttarvexti af þeirri fjárhæð sem þeir héldu ranglega eftir. Niðurstaða þessa máls er í fullkomnu samræmi við þær reglur sem gilda um stöðvunarrétt samkvæmt fkpl., þ.e. að kaupandi skuli ekki greiða dráttarvexti af þeirri fjárhæð sem hann heldur réttilega eftir.

Bæði *Hrd. 1999, bls. 4563 (220/1999)* og *Hrd. 2000, bls. 3876 (76/2000)* auka enn ósamræmi í dómaframkvæmd Hæstaréttar. Í báðum málunum, var kaupendum gert að greiða dráttarvexti af allri upphæðinni sem þeir héldu eftir allt þar til gagnsakarmál var höfðað, en frá þeim tíma lægri upphæð, enda þótt álit dómkvaddra matsmanna hefði legið fyrir mörgum mánuðum áður. Engin rök koma fram í dómunum fyrir því að breyta viðmiðunartímamarkinu á þennan hátt. Athyglisvert er að nefna að *Hrd. 2000, bls. 3007 (138/2000)* þar sem engir dráttarvextir voru dæmdir var kveðinn upp á milli hinna tveggja dómanna.

Um mitt árið 2002 gefur Hæstiréttur til kynna að horfið sé frá því að afla þurfi sönnunargagna, áður en aðili heldur greiðslu sinni eftir vegna vanefnda viðsemjanda síns. Þessa afstöðu Hæstaréttar má fyrst sjá í *Hrd. 2002, bls. 2082 (391/2001)*:

J og R keyptu tvær húseignir og verslun af H og E. Kaupsamningur var gerður 13. október 1999. Eftir afhendingu eignanna reis ágreiningur um efnidir kaupsamninganna. J og R töldu, að fram hefði komið umtalsverðir gallar á hinum seldu eignum og héldu eftir greiðslum, sem þau töldu að samrýmdust umfangi gallana. H og E höfðuðu dómsmál til heimtu fjárhæðar, sem J og R héldu eftir. J og R fengu dómkvadda matsmenn til þess að skoða hinu meintu galla, og meta hvað kosta myndi að bæta úr þeim. Að fenginni matsgerð var óskað eftir yfirmati og lá það fyrir 12. mars 2001. Í báðum matsgerðum var talið, að gallar hefðu verið á fasteignunum og tekin afstaða til þess, hvað kosta myndi að bæta úr þeim. Fallist var á rétt J og R til skaðabóta vegna verslunarhúsnæðisins og einnig lægri fjárhæð vegna íbúðarhúsnæðisins. Fjárhæð dæmdra skaðabóta var þó ekki eins há og sú fjárhæð, sem J og R höfðu haldið eftir. Í dómi Hæstaréttar segir að, að J og R hefði verið heimilt að „skuldajafna“ dæmdum skaðabótum frá því tímamarki sem matsgerð lá fyrir, þ.e. í mars 2001. Var talið að fram að þeim tíma ættu þau að greiða dráttarvexti á gjaldfallnar fjárhæðir og var ekki fallist á af hálfu Hæstaréttar, að víkja frá þessari afstöðu „sem hefði margsinnis verið ítrekuð í dómum frá síðasta áratug, enda hefði ákvæði síðari málsl. 7. gr. laga um nr. 38/2001 ekki tekið gildi á þeim tíma, sem hér máli skiptir.“

Af þessum dómi má ráða, að Hæstiréttur telur, að það sé fyrst með gildistöku vaxtal., sem heimilt er að neyta stöðvunarréttar sér að vítalausu, þ.e. án þess að þurfa að greiða dráttarvexti á greiðslu þá, sem haldið er eftir, ef ekki liggja fyrir viðhlítandi sönnunargögn um rétt til þess.

Viðar Már Matthíasson telur, í riti sínu *Fasteignir og fasteignakaup*, þessa dómaframkvæmd fyrir setningu fkpl. ekki standast að því leyti að of ströng skilyrði eru sett til þess að stöðvunarrétti sé beitt og afleiðing þess sú, að dæmdir hafa verið dráttarvextir á þær fjárhæðir, sem haldið er eftir þar til matsgerð dómskvaddra matsmanna liggur fyrir. Samkvæmt dómum Hæstaréttar eru dráttarvextir reiknaðir af þeirri fjárhæð sem réttilega er haldið eftir fram til þess tíma er matsgerð liggur fyrir. *Viðar Már Matthíasson* fellst heldur ekki á þau rök Hæstaréttar að vatnaskil verði með gildistöku 7. gr. vaxtal. Hann telur að það sé ekki um vanefnd af hálfu kaupanda að ræða, ef hann heldur með réttu eftir kaupverðinu og innan þeirra marka sem vanefnd seljanda gefur honum tilefni til. Af því leiðir að kaupandi þarf ekki að sæta vanefndarúrræðum af hálfu seljanda, hvorki greiðslu dráttarvaxta né annarra vanefndarúrræða.²¹³

7. gr. vaxtal. hljóðar svo:

Ef atvik sem varða kröfuhafa og skuldara verður ekki um kennt valda því að greiðsla fer ekki fram skal ekki reikna dráttarvexti þann tíma sem greiðsludráttur verður af þessum sökum. Sama á við ef greiðsla fer ekki fram vegna þess að skuldari neytir vanefndarúrræða gagnvart kröfuhafa eða heldur af öðrum lögmætum ástæðum eftir greiðslu eða hluta hennar.

²¹³ *Viðar Már Matthíasson: Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 300.

Fyrri hluti ákvæðisins er samhljóða 13. gr. vaxtalaga, nr. 25/1987. Síðari hluta ákvæðisins var bætt við til þess að breyta þeirri framkvæmd sem Hæstiréttur hafði stofnað til við úrlausn ágreiningsmála um stöðvunarrétt vegna galla.²¹⁴

Eftir ofangreinda breytingu hefur Hæstiréttur talið að ekki ætti að dæma þann, sem með réttu beitir stöðvunarrétti til að greiða dráttarvexti, þrátt fyrir að hann beiti því án þess að leggja fram viðhlítandi sönnunargögn.²¹⁵

Ef orðalag 13. gr. vaxtalaga nr. 25/1987 er nánar skoðað má sjá að í raun hafi falist í 13. gr. laganna sú regla sem bætt var við í 2. másl. 7. gr. vaxtal. Það sem styður þetta er að í athugasemdum með 13. gr. eldri vaxtalaga kom fram að vaxtagreiðslur féllu niður þegar skuldari héldi að sér höndum, t.d. vegna vanefnda eftir atvikum fyrirsjáanlegra vanefnda kröfuhafa. Í framhaldi af þessu kemur fram að vaxtagreiðslur skyldu falla niður ef framagreint ætti við.²¹⁶

Í athugasemdum með 2. másl. 7. gr. vaxtal. kemur fram, að þrátt fyrir þessi ummæli í athugasemdum með frumvarpi því er varð að eldri vaxtal., féllu dómur þar sem skuldari, sem hélt eftir eigin greiðslu vegna vanefnda kröfuhafa, var dæmdur til að greiða dráttarvexti af greiðslu frá gjalddaga. Afstaða dómstóla var sú að kröfur væru ekki hæfar til að mætast fyrir en matsgerð lægi fyrir og bæri kaupandi því að greiða dráttarvexti af greiðslunni, sem haldið var eftir, fram til þess tíma, sbr. *Hrd. 1996, bls. 3093*:

Þann 5. janúar 1991 keypti M hús í byggingu af J. Húsið skyldi afhent þann 15. apríl 1991 en vinnu J við það skyldi lokið tveimur mánuðum síðar. Eftir að M fékk húsið afhent, taldi hún ýmsa galla vera á því, einkum leka. Hún fékk verkfræðing til þess að skoða og meta meinta galla á eigninni og segja til um, hvað kosta myndi að bæta úr þeim. Niðurstaðan sem lá fyrir í desember 1991, var sú, að kostnaður við úrbætur væri 350.000 kr. M átti að greiða 666.500 kr. þann 7. desember og gerði það að öðru leyti en því, að hún hélt eftir 350.000 kr. Í október 1991 hafði M haldið eftir 241.848 kr., sem hún taldi sig áður hafa ofgreitt. Í september 1992 fékk M dómkvaddan matsmann til að skoða og meta hina meintu galla og segja til um, hvað kosta myndi að bæta úr þeim. Niðurstaða hans lá fyrir þann 12. janúar 1993 og taldi hann, að það myndi kosta 440.000 kr. að bæta úr göllum á fasteigninni. M höfðaði mál á hendur J og krafðist greiðslu á 90.000 kr. sem hún taldi að kosta myndi að bæta úr göllum umfram það sem hún hafði haldið eftir. Í dómi Hæstaréttar var komist að þeirri niðurstöðu, að þar sem matsgerð dómkvadds matsmanns hefði ekki legið fyrir fyrir en í desember 1993, hefði M ekki aflað viðhlítandi sönnunargagna um kröfu sína fyrir en á þeim tíma. Var því talið, að M bæri að greiða dráttarvexti frá gjalddaga 7. desember 1991 til 12. janúar 1993, þegar matsgerð lá fyrir.

²¹⁴ Alþt. 2000-01, A-deild, bls. 3682.

²¹⁵ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 300-301.

²¹⁶ Alþt. 1986-87, A-deild, bls. 284.

Af forsendum Hæstaréttar í ofangreindum dómi má sjá, að rétturinn telur að það sé skilyrði þess, að haldið sé eftir greiðslum vegna galla, að aflað hafi verið viðhlítandi sönnunargagna, þ.e. matsgerð að áliti réttarins, áður en greiðslum er haldið eftir.

Af athugasemdum má ráða að tilgangurinn með setningu 2. másl. 7. gr. laganna hafi verið að breyta framkvæmdinni til samræmis við það sem var upphafleg ætlun löggjafans með setningu ákvæðis 13. gr. eldri vaxtalaga.²¹⁷

Í eftirfarandi dómum má sjá að Hæstiréttur telur það ljóst að eftir gildistöku vaxtal., að kaupandi skuli ekki að greiða dráttarvexti af þeirri fjárhæð sem hann réttilega heldur eftir vegna galla þrátt fyrir að hann afli ekki viðhlítandi sönnunargagna fyrir því hvað kosti að bæta úr gallanum:

Hrd. 2005, bls. 4267 (144/2005) Kaupendur íbúðar héldu að sér höndum um greiðslu lokagreiðslu og höfðu seljandi mál á hendur þeim til heimtu þeirrar greiðslu auk dráttarvaxta. Í málinu var viðurkennt að kaupendur ættu gagnkröfu til afsláttar að fjárhæð sem var hærri en lokagreiðslan. Um dráttarvexti segir: „Þar sem þessi gagnkrafta er hærri en aðalkrafta áfrýjanda og ekki verða reiknaður dráttarvextir af aðalkröfunni samkvæmt 7. gr. laga nr. 38/2001 verður hin áfrýjaði dómur staðfestur“.

Hrd. 2005, bls. 2717 (111/2005) Deilt var um galla á íbúð sem keypt var í smíðum. Kaupendur greiddu kaupverð eignarinnar að undanskildum síðasta hluta útborgunar þar sem þau töldu frágang íbúðarinnar áfátt. Seljandi höfðu mál til heimtu eftirstöðva kaupverðs, 1.009.045 kr. Fallist var á stærstan hluta kröfu seljanda, en hins vegar var talið að kaupendur ættu rétt til 128.000 kr. afsláttar. Kom krafta kaupenda því til skuldajafnaðar kröfur seljanda um eftirstöðvar kaupverðs að þessu leyti. Um dráttarvexti segir: „Samkvæmt því eiga áfrýjendur kröfu til afsláttar úr hendi stefnda að fjárhæð 128.000 kr. og kemur hún til skuldajafnaðar kröfu stefnda um greiðslu eftirstöðva kaupverðs. Samkvæmt 7. gr. laga nr. 38/2001 ber krafta stefnda ekki dráttarvexti að því marki sem henni er mætt með gagnkröfu áfrýjenda.“

7.6 Umfang stöðvunarréttar

Umfang stöðvunarréttar markast almennt af því að sanningsaðila er heimilt að halda eftir greiðslu, sem svarar til vanefnda viðsemjanda hans. Það er því eðlilegt að skoða, hversu langt megi ganga í beitingu stöðvunarréttar.²¹⁸ Af 44. gr. fkpl. má finna vísbendingu um það hversu langt megi ganga í beitingu úrræðisins, en þar segir:

„Nú hefur kaupandi uppi réttmæta kröfu vegna galla og getur hann þá á eigin áhættu haldið eftir svo miklum hluta kaupverðs sem nægir til að tryggja greiðslu hennar.“

Í 35. gr. fkpl. er að finna ákvæði sem er efnislega samhljóma ofangreindu ákvæði. Þ.e. umfang stöðvunarréttar vegna afhendingardráttar seljanda miðast við, að kaupandi megi tryggja kröfu sína. Af þessu má leiða að kaupandi má ekki halda eftir öllu kaupverðinu, heldur

²¹⁷ Alþt. 2000-01, A-deild, bls. 3682.

²¹⁸ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 301.

aðeins þeim hluta greiðslunnar sem tryggir að kaupandi bíði ekki tjón ef seljandi afhendir ekki það sem vantar upp á. Kaupandi á því að vera skaðlaus af vanefndum viðsemjanda síns og hefur því rétt til að halda eftir þeirri fjárhæð sem svarar til áætlaðra skaðabóta eða afsláttar vegna vanefndarinnar.²¹⁹

Ef greiðslur eru skiptanlegar, líkt og með peningagreiðslur, er þeim aðila sem beitir stöðvunarrétti aðeins heimilt að gera það í eðlilegu hlutfalli við vanefnd viðsemjanda síns.²²⁰

Það leiðir af orðalagi 35. gr. f.kpl. að um sé að ræða réttmæta kröfu og að halda megi svo miklu eftir sem nægir til greiðslu kröfunnar. Með kostnaði í þessu tilviki er átt við sérfræðikostnað, t.d. lögmannskostnað og kostnað af matsgerð. Þetta á þó betur við þegar um er að ræða galla en afhendingardrátt.²²¹

Þegar kaupandi ákveður hversu miklu hann heldur eftir hefur verið talið að hann þurfi að hafa eitthvert mat á fjárhæð kröfunnar. Með því auðveldar það honum að halda sig innan ákveðinna marka. Það er þó ekki gengið svo langt að hann þurfi að hafa mat dómkvadds matsmanns fyrir fjárhæðinni líkt og Hæstiréttur fór fram á fyrir gildistöku f.kpl. Væri sú krafa gerð að kaupandi þyrfti að afla mats dómkvadds matsmanns yrði hætta á því að gildi stöðvunarréttar sem bráðabirgðaúrræðis myndi missa marks, enda getur tekið þó nokkurn tíma að afla slíkrar matsgerðar.²²²

Með tilliti til eðlis stöðvunarréttar sem bráðabirgðaúrræðis, verður að játa kaupanda nokkurt svigrúm til að áætla kröfuna, enda er stöðvunarrétti beitt við þær aðstæður áður en unnt er að afla sönnunargagna um nákvæma fjárhæð kröfunnar. Hagsmunir seljanda ættu að vera nægilega tryggðir með ákvæðum vaxtal. um að kaupanda beri að greiða dráttarvexti af því sem hann heldur umfram.²²³

Það má hins vegar ráða af lagaákvæðinu sjálfu, sbr. orðalag 35. gr. f.kpl. „haldið eftir svo miklu af kaupverði sem nægir til að tryggja greiðslu kröfunnar“ að ekki megi gera of strangar kröfur til kaupanda að þessu leyti. Hafi kaupandi metið kröfu sína á forsvaranlegan hátt leiðir sú staðreynd, að haldið er eftir nokkru meiru en sem nemur endanlegri fjárhæð kröfunnar,

²¹⁹ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 302.

²²⁰ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 302.

²²¹ Arnar Þór Stefánsson: „Ákvæði fasteignakaupalaga nr. 40/2002 um stöðvunarrétt og framkvæmd þeirra“, bls. 602.

²²² Alþt. 2001-02, A-deild, bls. 1479.

²²³ Arnar Þór Stefánsson: „Ákvæði fasteignarkaupalaga nr. 40/2002 um stöðvunarrétt og framkvæmd þeirra“, bls. 602.

ekki óhjákvæmilega til þess að seljandi geti beitt öðrum veigameiri úrræðum á hendur kaupanda, eins og t.d. riftun.²²⁴

Það sama gildir ef um galla er að ræða. Sé um smávægilega galla að ræða er kaupanda ekki heimilt að halda eftir öllu kaupverðinu. Það verður hins vegar að taka afstöðu til þess, hversu langt kaupandi má ganga í beitingu hans. Kaupanda er heimilt að halda eftir sömu fjárhæð og hann telur að svari til umfangi gallans, þ.e. sömu fjárhæð og hann telur að kosta muni að bæta úr gallanum.²²⁵

Í skýringum með 44. gr. fkpl. í athugasemdum þeim, sem fylgdu frumvarpi því, sem síðar varð að fkpl., er gengið lengra en þetta og sérstaklega tekið fram, að þegar kaupandi heldur eftir eigin greiðslu vegna gallans, þ.e. sömu fjárhæð og hann telur að kosta muni að bæta úr gallanum.²²⁶

Þegar kaupandi leggur mat sitt á það hversu miklu hann hyggst halda eftir vegna galla á fasteign verður hins vegar að gera strangari kröfur til hans en þegar hann gerir það vegna afhendingardráttar. Þegar kaupandi heldur eftir greiðslu vegna galla ber honum að hafa sannfærandi gögn máli sínu til stuðnings. Hér gæti t.d. verið um að ræða mat sérfræðings á orsökum gallans og kostnað við að bæta úr gallanum. Það er þó ekki gerð sú krafa að kaupandi þurfi að sanna réttmæti kröfu sinnar með matsgerð dómkvaddra matsmanna svo honum sé heimilt að beita stöðvunarrétti. Slík krafa myndi gera kaupanda það torveldara að beita þessu mikilvæga úrræði.²²⁷

Það verður hins vegar að hafa það í huga að það leysir kaupanda ekki undan ábyrgð sinni þó hann geri afsakanleg mistök. Það er á hans eigin áhættu og ábyrgð ef hann beitir stöðvunarrétti ranglega. Skiptir þá engu máli hvort hann átti ekki rétt á að beita úrræðinu eða hélt of miklu eftir.²²⁸

7.7 Beiting stöðvunarréttar er á áhættu þess, sem það gerir

Með lögfestingu ákvæða stöðvunarréttar í fkpl. má halda því fram að notkun stöðvunarréttar hafi aukið öryggi þess sem telur sig eiga rétt til að beita úrræðinu vegna vanefnda gagnaðila. Þrátt fyrir það verður engu að síður líkt og í öllum vanefndarúrræðum, að beita úrræðinu með

²²⁴ Arnar Þór Stefánsson: „Ákvæði fasteignarkaupalaga nr. 40/2002 um stöðvunarrétt og framkvæmd þeirra“, bls. 602-603 og Viggo Hagström: *Obligasjonsrett*, bls. 359.

²²⁵ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 303.

²²⁶ Alþt. 2001-02, A-deild, bls. 1479.

²²⁷ Arnar Þór Stefánsson: „Ákvæði fasteignarkaupalaga nr. 40/2002 um stöðvunarrétt og framkvæmd þeirra“, bls. 603.

²²⁸ Hjördís Halldórsdóttir: „Yfirlit um önnur og breytt vanefndarúrræði“, bls. 199.

varfærni. Það er mikilvægt fyrir þann aðila sem hyggst beita stöðvunarrétti að gera sér grein fyrir því að beiting úrræðisins er á hans ábyrgð og áhættu. Þetta leiðir af orðalagi 35. gr. og 44. gr. fkpl. Áhættan er tvíþætt, annars vegar verður kaupandi að athuga hvort hann hafi yfirleitt rétt til þess að beita úrræðinu og hins vegar verður kaupandi að gæta að því að hann gangi ekki lengra en vanefnd viðsemjanda hans gefur tilefni til.²²⁹

Ef kaupandi, sem hefur tekist á herðar tiltekna samningsskuldbindingar um að greiða kaupverð á tilteknum tíma, tekur ákvörðun um að efna ekki þá skyldu sína, t.d. vegna galla á fasteigninni eða vegna afhendingardráttar seljanda, á hann það á hættu, að seljandi neyti vanefndarúrræða gegn honum í slíkum tilvikum. Seljandi getur gengið hvað lengst allra vanefndarúrræða með því að rifta samningi aðila, sbr. *Hrd. 1966, bls. 423*:

B keypti íbúð í fjöleignarhúsi af H fyrri hluta árs 1962 fyrir 302.000 kr. og greiddust 200.000 kr. við undirritun samnings. Byggingu hússins var ekki lokið og átti íbúðin að afhendast tilbúin undir tréverk að innan, en húsið átti að vera fullfrágengið að utan. B taldi, að fram hefðu komið fjölmargir gallar á íbúðinni og sameign fjöleignarhússins, auk þess sem afhendingardráttur hefði orðið af hálfu H. Hélt hann eftir þrem greiðslum, sem eftir voru samkvæmt kaupsamningi vegna hinna meintu galla. Fengnir voru dómkvaddir matsmenn til að meta kostnaðinn við að bæta úr hinum meintu göllum og töldu þeir kostnaðinn vera innan við 9.000 kr. Talið var að um verulega vanefnd af hálfu B væri að ræða og fallist á kröfur H um riftun kaupsamningsins.

Vægasta úrræðið sem seljandi hefur heimild til að beita vegna vanefnda kaupanda er að leggja dráttarvexti á þær greiðslu sem kaupandi heldur eftir.²³⁰

Beiting úrræðisins getur auðveldlega snúist í höndum þess sem beitir því. Hins vegar er ljóst að ef aðili hefur beitt úrræðinu réttilega og haldið sig innan marka þess, þá þarf hann ekki að sæta ofangreindum vanefndarúrræðum af hálfu seljanda.²³¹

Kaupanda ber hins vegar að fara varlega í beitingu þessa réttar síns. Þó svo að það hvíli ekki á honum lagaskylda að afla viðhlítandi sönnunargagna, á hann ekki að neyta þessa réttar síns vegna meints galla, nema að hafa leitað ráðgjafar og fengið mat óháðs aðila á orsökum og eðli galla og hvað myndi kosta að bæta úr honum. Slíkt mat er hægt að fá á stuttum tíma og ætti ekki að rýra möguleika hans á að beita stöðvunarrétti sínum með skynsamlegum hætti.²³²

7.8 Stöðvunarréttur og geymslugreiðsla

Taki kaupandi þá ákvörðun að beita stöðvunarrétti og skilyrði stöðvunarréttar eru fyrir hendi t.d. vegna galla, getur kaupandi haldið eftir í vörslum sínum þeim fjármunum, sem honum ber

²²⁹ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 302.

²³⁰ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 302-303.

²³¹ Alþt. 2001-02, A-deild, bls. 1474.

²³² Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 301 og Alþt. 2001-02, A-deild, bls. 1479.

að greiða vegna fasteignarinnar. Í dómaframkvæmd má hins vegar sjá að kaupandi leitast við að fullnægja greiðsluskyldu sinni með því að leggja þann hluta kaupverðsins, sem hann heldur eftir, inn á geymslureikning, sbr. lög um geymslufé, nr. 9/1978.²³³ Hér má nefna til dæmis *Hrd. 1994, bls. 2057*:

Kaupendur fasteignar héldu eftir lokagreiðslu kaupverðs vegna galla á eigninni, en þá greiðslu átti að inna af hendi 1. maí 1989. Hæstiréttur vísaði til þess að matsgerð vegna galla hefði fyrst legið fyrir 28. október sama ár. Því brast kaupendum að halda eftir greiðslunni upp á sitt eindæmi í bága við ákvæði kaupsamningsins og voru þau heldur ekki talin hafa losnað undan skyldum sínum með geymslugreiðslu 2. maí 1989.

Af ofangreindum dómi má sjá að Hæstiréttur telur að kaupandi fasteignar geti ekki losnað undan greiðsluskyldu sinni með því að geymslugreiða. Í þessu sambandi má einnig nefna eftirfarandi dóma:

Hrd. 1995, bls. 2315 Kaupandi fasteignar taldi eignina gallaða og geymslugreiddi fjárhæð sem svaraði til lokagreiðslu kaupverðsins. Var greiðslan innt af hendi með þeirri athugasemd að til frádráttar kæmi kostnaður við að lagfæra eignina. Í dómi héraðsdóms var tekið fram að greiðslan hefði ekki fullnægt skilyrðum laga nr. 9/1978 um geymslufé, svo sem skilyrðum greiðslunnar var hagað. Þar með teldist greiðslan ekki vera fullnægjandi efnd á greiðsluskyldu kaupanda. Með greiðslunni hefði kaupandi hins vegar sýnt greiðslugetu sína á þeim tíma. Hæstiréttur staðfesti niðurstöðu héraðsdóma án þess að vika að þessu sérstaklega.

Hrd. 1996, bls. 629 Kaupandi fasteignar gerði ýmsar athugasemdir og setti fram fyrirspurnir þegar kom að afhendingu eignarinnar. Hann sætti sig ekki við viðbrögð seljanda og innti ekki af hendi lokagreiðslu tiltekinnar útborgunar heldur lagði fé sem svaraði til þeirrar greiðslu inn á sparisjóðsreikning. Í dómi Hæstaréttar sagði að kaupandi hefði enga heimild haft að lögum að grípa til þessa úrræðis upp á sitt eindæmi og var því um vanefnd af hans hálfu að ræða.

Þó svo að kaupandi sýni með þessu a.m.k. getu sína til að greiða kaupverðið, hefur það ekki réttaráhrif á beitingu stöðvunarréttar.²³⁴

Í 1. gr. laga um geymslufé, nr. 9/1978 kemur fram að skuldari geti gripið til þess ráðs að geymslugreiða til að fullnægja greiðsluskyldu sinni. Ákvæðið hefur að geyma heimild fyrir skuldara til að bregðast við á þennan hátt, kjósi hann svo.²³⁵ Hér er um að ræða úrræði sem fyrst og fremst á við þegar um viðtökudrátt er að ræða af hálfu kröfuhafa eða þegar vafi leikur á hver sé hinn rétti viðtakandi greiðslu. Þegar stöðvunarrétti er beitt eru aðstæður almennt aðrar. Á meðan vanefnd stendur fellur greiðsluskylda kaupanda almennt niður, engin krafa er gerð í reglum um stöðvunarrétt um að greiðslugeta sé sönnuð. Þar að auki eru engar kröfur gerðar um að greiðsla sú, sem haldið er eftir, sé afhent þriðja aðila til tryggingar. Annað hvort er þessi réttur fyrir hendi eða ekki og verður kaupandi að bera áhættuna af því.

²³³ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 304.

²³⁴ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 304.

²³⁵ Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason og Eyvindur G. Gunnarsson: *Kröfuréttur II*, bls. 367.

Geymslugreiðsla leysir því kaupandann ekki undan þeirri áhættu, sem hann tekur, er hann beitir stöðvunarrétti.²³⁶

Ef kaupandi beitir stöðvunarrétti á réttan hátt, er honum heimilt að halda eftir eigin greiðslu. Ber honum að leitast við að færa sönnur á kröfu sína með matsgerð, eða á annan hátt.²³⁷

8 Stöðvunarréttur og skuldajöfnuður

Eins og rakið er í kafla 7.5.2 ríkti nokkur réttaróvissa fyrir setningu fkpl. um beitingu stöðvunarréttar hér landi hvað varðaði sönnun aðila um vanefnd viðsemjanda og gagnrýnt var hversu Hæstiréttur setti beitingu úrræðisins þröngar skorður.²³⁸ Afstaða Hæstaréttar var sú að kaupanda var ekki talið heimilt að beita stöðvunarrétti nema það lægju fyrir sönnunargögn um vanefnd viðsemjanda og umfang hennar og dæmdi Hæstiréttur kaupanda til greiðslu dráttarvaxta af þeirri fjárhæð sem haldið var eftir þar til sönnunargögn lágu fyrir. Var talið að dómaframkvæmd þessi væri reist á misskilningi m.a. um hvernig skýra bæri 13. gr. eldri vaxtalaga, sbr. nú 7. gr. vaxtal.²³⁹

Á sama tíma var einnig talið að beiting stöðvunarréttar í dómaframkvæmd Hæstaréttar hafi verið reist á misskilningi um, hver væru skilyrði þess, að beita mætti úrræðinu. Hæstiréttur gerði þá kröfu í dómum sínum að mat dómkvadds matsmanns um fjárhæð skaðabóta- eða afsláttarkröfur yrði að liggja fyrir áður en að stöðvunarrétti væri beitt, þ.e. að ekki væri heimilt að halda eftir greiðslu nema fjárhæð gallakröfunnar hefði verið leidd í ljós.²⁴⁰ Hér er augljóslega um að ræða skilyrði skuldajafnaðar en ekki skilyrði beitingu stöðvunarréttar.

Í *Hrd. 1994, bls. 387* má óljóst merkja að litið sé svo á að skilyrði stöðvunarréttar og skuldjafnaðar séu hin sömu:

Kaupendur keyptu fasteign af seljendum þann 17. mars 1988. Kaupverðið var 8.100.000 kr. og var afhendingardagur fasteignarinnar 5. júní 1989. Kaupendur ákváðu að neyta stöðvunarréttar þar sem þeir töldu að gallar hefði komið í ljós á eigninni og héldu því eftir greiðslu að fjárhæð 878.830 kr. Fengu kaupendur dómkvadda matsmenn til að skoða og meta hina meintu galla og lá matsgerð fyrir í júní 1990. Höfðuðu seljendur því mál til innheimtu eftirstöðva kaupverðsins, en kaupendur höfðuðu gagnsakarmál og kröfðust skaðabóta úr hendi seljenda. Kröfðust

²³⁶ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 305.

²³⁷ Arnar Þór Stefánsson: „Ákvæði fasteignakaupalaga nr. 40/2002 um stöðvunarrétt og framkvæmd þeirra“, bls. 606.

²³⁸ Arnar Þór Stefánsson: „Ákvæði fasteignakaupalaga nr. 40/2002 um stöðvunarrétt og framkvæmd þeirra“, bls. 598 og Hjördís Halldórsdóttir: „Yfirlit yfir ný og breytt vanefndarúrræði“, bls. 197.

²³⁹ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 294.

²⁴⁰ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 294.

kaupendur einnig skuldajafnaðar við kröfu seljanda. Í dómi Hæstaréttar var fallist á, að kaupendur ættu rétt til skaðabóta að fjárhæð 395.000 kr. og fallist á skuldajöfnuð frá „[...] þeim tíma sem kröfurnar voru hæfar til að mætast en það er þegar matsgerð lá fyrir“. Fallist var á kröfu seljanda um greiðslu og dæmdir dráttarvextir á kröfu þeirra allt til þess dags er matsgerð lá fyrir.

Í *Hrd. 1995, bls. 2712* má skýrlega sjá að Hæstiréttur greinir ekki á milli stöðvunarréttar og skuldajafnaðar. Í dóminum kemur eftirfarandi fram:

Áfrýjendum var ekki heimilt, eins og á stóð, að halda eftir greiðslum samkvæmt kaupsamningi á sitt eindæmi, enda var þá hvorki viðurkennt né sannað, að fasteignin væri með leyndum göllum og þau ættu bótakröfu til skuldajafnaðar.

Í kafla 7.5.2 eru *Hrd. 1996, bls. 1236* og *Hrd. 1997, bls. 2087* reifaðir en í báðum málunum virðist Hæstiréttur einnig gera þær kröfur að skilyrði skuldajafnaðar þurfi að vera uppfyllt til að beita megi stöðvunarrétti. Einnig má nefna eftirfarandi dóm í þessu sambandi:

Hrd. 1996, bls. 2915 Keypti K fasteign af S þann 21. júlí 1992. Kaupverð fasteignarinnar var 23.000.000 kr. Þann 15. apríl 1993 átti lokagreiðsla 2.500.000 kr. að fara fram. K greiddi hins vegar aðeins 1.500.000 kr. en hélt eftir 1.000.000 kr. vegna meintra galla á fasteigninni. Krafðist þá S eftirstöðva kaupverðsins ásamt dráttarvöxtum. K andmælti ekki kröfum seljanda en taldi sig eiga rétt til þess að skuldajafna gagnkröfum sínum á móti. Var K gert að greiða dráttarvexti af 1.000.000 kr. frá 15. apríl til 8. september 1995, en þann dag lá fyrir matsgerð dómkvaddra matsmanna.

Það er ljóst af ofangreindum dómum að Hæstiréttur blandar saman skilyrðum stöðvunarréttar og skilyrðum skuldajafnaðar.

Áður en lengra er haldið er rétt að gera grein fyrir skuldajöfnuði og þeim skilyrðum sem verða að vera uppfyllt svo heimilt sé að beita honum. Um skilyrði stöðvunarréttar hefur þegar verið fjallað og vísast um það í kafla 7.5.

8.1 Skuldajöfnuður

Kröfuréttindi hafa það að markmiði, að greiðslan, sem er efni eða andlag kröfuréttinda fer fram. Það er eðli kröfuréttinda að þeim er oft ekki ætlaður mjög langur aldur og eru algengustu endalok kröfu, að hún fellur niður þegar greiðsla er innt af hendi.²⁴¹

Það eru hins vegar fyrir hendi aðrar fullnægjandi leiðir þar sem kröfuhafi getur fengið fjárhagslegar efndir kröfu sinnar, sem leiða til þess með sama hætti að greiðsla og krafa hans fellur niður. Hér er um að ræða svokallaðan skuldajöfnuð, en hann leiðir einnig til brottfalls kröfuréttinda.²⁴²

²⁴¹ Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason og Eyvindur G. Gunnarsson: *Kröfuréttur I*, bls. 40.

²⁴² Þorgeir Örlygsson: „Skuldajöfnuður“, bls. 351.

Skuldajöfnuður er það nefnt, þegar tveimur kröfum er lokið með þeim hætti að þær eru látnar jafnast og ganga upp hvor á móti annarri án þess að greiðsla fari fram. Með þessu verður niðurstaðan sú sama og orðið hefði, ef kröfurnar hefði verið greiddar.²⁴³ Ef kröfurnar eru sömu fjárhæðar kemur ekki til frekari greiðslna af hálfu sammingsaðila. Sé gagnkrafan hins vegar lægri en aðalkrafa, kemur aðeins til greiðslu á eftirstöðvum eða mismuninum milli þessara tveggja krafna. Þegar skuldajöfnuði er beitt fá báðir aðilar skuldasambandsins fullnustu kröfur sinnar í heild eða að hluta, og losna þannig undan skuld sinni við gagnaðila í heild eða að hluta. Niðurstaðan verður þá sú sama og orðið hefði, ef báðar kröfurnar hefðu verið greiddar, svo langt sem skuldajöfnuður nær.²⁴⁴

Það þarf ekki að vera fyrir hendi samkomulag á milli sammingsaðila svo heimilt sé að lýsa yfir skuldajöfnuði. Sammingsaðila er heimilt að lýsa yfir skuldajöfnuði einhliða.²⁴⁵

Með skuldjöfnuði, tryggir gagnkröfuhafi, að hann fái greiðslu á kröfu sinni. Það má því segja að skuldajöfnuður sé að vissu leyti tryggingarúrræði fyrir þann aðila sem lýsir yfir skuldajöfnuði. Gagnkröfuhafi gæti annars þurft að þola, að aðalkröfuhafi innheimti hjá honum aðalkröfuna og ráðstafi andvirðinu, en gæti svo ekki greitt gagnkröfuna. Eðli skuldajafnaðar er þó fyrst og fremst það, að um er að ræða einhliða aðgerð til að fá fullnustu kröfu, svo langt sem lægri krafan dugir til.²⁴⁶

Til þess að skuldajöfnuði verði beitt er nauðsynlegt að til komi yfirlýsing frá gagnkröfuhafanum (kaupanda) sem beint er að aðalkröfuhafa (seljanda). Yfirlýsingin verður að vera viljayfirlýsing og verður hún bindandi þegar hún kemur til móttakandans, eins og aðrar ákvaðir. Yfirlýsing um skuldajöfnuð hefur ekki afturvirk áhrif, þar sem hún öðlast gildi og hefur réttaráhrif frá því tímamarki, er yfirlýsingin kemur til móttakandans.²⁴⁷

8.2 Skilyrði skuldajafnaðar

8.2.1 Almenn

Til þess að aðili skuldasambands hafi heimild til þess knýja fram greiðslu kröfu með einhliða yfirlýsingu um skuldajöfnuð, þurfa ákveðin skilyrði að vera uppfyllt. Í fyrsta lagi þurfa kröfurnar að vera gagnkvæmar, í öðru lagi þurfa kröfurnar að vera sambærilegar, í þriðja lagi að kröfurnar séu, hvað greiðslutíma varðar, hæfar til að mætast, í fjórða lagi þarf gagnkrafan

²⁴³ Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason og Eyvindur G. Gunnarsson: *Kröfuréttur I*, bls. 41.

²⁴⁴ Þorgeir Örlygsson: „Skuldajöfnuður“, bls. 351.

²⁴⁵ Þorgeir Örlygsson: „Skuldajöfnuður“, bls. 352 og Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 294.

²⁴⁶ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 294.

²⁴⁷ Þorgeir Örlygsson: „Skuldajöfnuður“, bls. 352.

að vera gild og *í fimmta lagi* að gagnkrafan sé að mestu leyti skýr og ótvíræð.²⁴⁸ Verður nú fjallað um hvert og eitt þessara skilyrða.

8.2.2 Gagnkvæmar kröfur

Svo skuldajöfnuður geti átt sér stað þurfa kröfur aðila að vera gagnkvæmar, þ.e. að skuldari gagnkröfunnar sé jafnframt kröfuhafi aðalkröfunnar. Séu kröfurnar ekki gagnkvæmar er skilyrði skuldajafnaðar ekki fyrir hendi. Þegar um fasteignakaup er að ræða er það kaupandinn sem lýsir yfir skuldajöfnuði við aðalkröfu seljanda um greiðslu kaupverðsins, ef hann telur sig hafa eignast kröfu til afsláttar eða skaðabóta. Hins vegar getur kaupandi fasteignar, sem hefur skuldbundið sig til að greiða hluta kaupverðsins með yfirtöku áhvílandi veðskulda, ekki skuldajafnað þeim hluta kaupverðsins við kröfur um skaðabætur, sem hann telur sig eiga á hendur seljanda.²⁴⁹

8.2.3 Sambærilegar kröfur

Inntak skuldajafnaðar er, að aðalkrafan er efnd með gagnkröfunni. Það leiðir til þess skilyrðis skuldajafnaðar að sú greiðsla, sem gagnkrafan hljóðar um, sé eftir tegund sinni nothæf til rétttra efnda á aðalkröfunni. Er þá sagt að kröfurnar séu sambærilegar. Í flestum tilvikum er um að ræða peningakröfu hjá báðum aðilum og er þá skilyrðinu um sambærileika uppfyllt.²⁵⁰

Í fasteignakaupum snýst þetta því um hvort krafan um skaðabætur eða afslátt, séu sambærilegar kröfur seljanda um greiðslu á kaupverði fasteignarinnar. Almenn er þetta ekki vafamál, þar sem allar framangreindar kröfur teljast peningakröfur.²⁵¹

8.2.4 Kröfurnar þurfa að vera hæfar til þess að mætast

Það er einnig skilyrði skuldajafnaðar að kröfurnar þurfa, hvað greiðslutíma varðar að vera hæfar til að mætast. Í þessu felst að gjalddagi beggja krafna þarf að vera kominn, svo unnt sé að lýsa yfir skuldajöfnuði. Styðjast verður við almennar reglur um ákvörðun á gjalddaga, en gjalddagi getur ráðist af lagaákvæðum, venju eða samningi aðila.²⁵²

Þegar um fasteignakaup er að ræða, þarf kaupandi því að eiga gjaldfallna²⁵³ kröfu um skaðabætur eða afslátt, sem hann getur skuldajafnað við aðalkröfu seljanda um greiðslu kaupverðs, þegar gjalddagar greiðslunnar eru komnir.²⁵⁴

²⁴⁸ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 295.

²⁴⁹ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 295.

²⁵⁰ Þorgeir Örlygsson: „Skuldajöfnuður“, bls. 360.

²⁵¹ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 295.

²⁵² Þorgeir Örlygsson: „Skuldajöfnuður“, bls. 361-362.

²⁵³ Með gjaldfallinni kröfu er átt við það tímamark þegar kröfuhafa er fyrst heimilt að krefja skuldara um efndir,

8.2.5 Gild gagnkrafa

Svo að kröfuhafi geti krafist greiðslu úr hendi skuldara þarf krafan að vera gild og njóta lögverndar, ef krafan er ekki gild og nýtur ekki lögverndar, á kröfuhafi ekki rétt til þess að krefja skuldara um greiðslu. Það er eitt af grunnskilyrðum skuldajafnaðar að gagnkrafa sé lögvarin, þetta skilyrði þarf því að vera uppfyllt, sem og skilyrðið um að krafan sé gild svo unnt sé að krefjast skuldajafnaðar á kröfu.²⁵⁵ Í fasteignakaupum þarf krafa kaupanda um skaðabætur eða afslátt að vera þannig farið, að kaupandi geti fengið fullnustu kröfu sinnar, með þeim úrræðum sem réttarskipan heimilar. Sé um annars konar kröfur að ræða verður aðalkröfuhafi ekki þvingaður til að efna, hvorki með skuldajöfnuði né með annars konar hætti. Það er t.d. er ekki hægt að nota fyrndar kröfur til skuldajafnaðar.²⁵⁶

8.2.6 Gagnkrafa þarf að vera tiltölulega skýr og ótvíræð

Að meginstefnu þarf gagnkrafa að vera skýr og ótvíræð. Krafa þarf þó ekki að vera óumdeild, en það þarf þó að vera nokkur víska fyrir því, að gagnkröfuhafinn eigi kröfu, sem hann getur notað til skuldajafnaðar gagnvart aðalkröfuhafanum. Sé þetta fyrir hendi er enginn vafi á ferð um hvort aðalkrafa sé fallin niður fyrir skuldajöfnuð eða hvort hún hefur verið vanefnd.²⁵⁷

Þegar um fasteignaviðskipti er að ræða nægir líklega, að kaupandinn hafi lagt fram matsgerð dómkvaddra matsmanna þar sem fram kemur álit þeirra á því, hverjar séu orsakir galla og kostnaðurinn við úrbætur á þeim. Ekki er hins vegar hægt að gera aðrar kröfur um lagagrundvöll kröfunnar en þær að kaupandi hafi rökstudda ástæðu til að ætla að fyrir liggji galli, afhendingardráttur eða vanheimild sem veiti honum rétt til skaðabóta eða afsláttar.²⁵⁸

8.3 Skilin á milli stöðvunarréttar og skuldajafnaðar

Áður hefur verið vikið að því að Hæstiréttur hafi í dómaframkvæmd sinni blandað saman skilyrðum þess, að heimilt væri að beita stöðvunarrétti annars vegar og skilyrðum beitingar skuldajafnaðar hins vegar. Það skilyrði skuldajafnaðar sem kemur hér helst til álita er það

þ.e. að hann standi skil á greiðslu kröfunnar, sjá *Lögfræðiorðabók með skýringum*, bls. 168.

²⁵⁴ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 295.

²⁵⁵ Með lögvarinni kröfu er átt við fullgilda kröfu, sem nýtur fyllstu lögverndar. Átt er við að leita megi atbeina dómstóla, eða eftir atvikum annarra yfirvalda, um að fá kröfunni fullnægt, sjá *Lögfræðiorðabók með skýringum*, bls. 270.

²⁵⁶ Þorgeir Örlygsson: „Skuldajöfnuður“, bls. 363 og Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 295.

²⁵⁷ Þorgeir Örlygsson: „Skuldajöfnuður“, bls. 365.

²⁵⁸ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 296.

skilyrði að gagnkrafan sé tiltölulega skýr og ótvíræð og felur því í sér að hún hafi verið viðurkennd af dómstólum eða sönnuð með tilteknum hætti, sbr. kafla 8.2.6.

Stöðvunarréttur leiðir oft til skuldajafnaðar, þó það sé ekki alltaf reyndin. Stöðvunarréttur leiðir eðlilega til skuldajafnaðar í þeim tilvikum þar sem um samrættar kröfur er að ræða. Kaupandi, sem haldið hefur eftir greiðslu sinni vegna vanefndar seljanda getur lýst yfir skuldajöfnuði með afsláttar- eða skaðabótakröfu vegna vanefndar seljanda og kröfu um greiðslu kaupverðs.²⁵⁹ Fjöldi dóma hafa gengið um skuldajöfnuð af þessu tagi, sbr. til dæmis *Hrd. 20. september 2007 (672/2006)*:

Þ og G keyptu húseignina Blikastíg 9 í Bessastaðahreppi af B með kaupsamningi 28. janúar 2003. B krafðist eftirstöðva kaupverðsins en Þ og G töldu sig eiga gagnkröfu til skuldajafnaðar er næmi hærrí fjárhæð vegna galla á húseigninni. Á það var fallist með Þ og G að húseignin hefði verið haldin nánar tilgreindum göllum. Fyrir lá matsgerð dómkvaddis matsmanns um kostnað við lagfæringar fasteignarinnar, sem talið var rétt að leggja til grundvallar bótafjárhæð. Þótti ljóst að skaðabætur næmu hærrí fjárhæð en eftirstöðvar kaupverðs. Voru Þ og G því sýknuð af kröfu B.

Það er algengt að sá aðili sem beitt hefur stöðvunarrétti fari fram á skuldajöfnuð í kröfugerð sinni með vísan til 1. mgr. 28. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.²⁶⁰ Dæmi um þetta má sjá í *Hrd. 10. desember 2009 (201/2009)*.

Það er hins vegar ekki skilyrði fyrir beitingu stöðvunarréttar að skilyrði skuldajafnaðar þurfi að vera fyrir hendi. Skuldajöfnuður þarf heldur ekki að fylgja í kjölfar þess að stöðvunarrétti er beitt.²⁶¹ Sem dæmi má nefna þau tilvik þar sem kaupandi riftir kaupsamningi og heldur eftir öllum greiðslum. Í slíku tilviki fellur skylda kaupanda til greiðslu niður og þar sem greiðslan hefur ekki farið fram, er ekki möguleiki á að beita skuldajöfnuði, hvort sem seljandi á kröfu um skaðabætur eða ekki.²⁶²

Hafa verður í huga að stöðvunarréttur og skuldajöfnuður eru tvö ólík úrræði og skilyrði þeirra eru ekki hin sömu. Réttaráhrif úrræðanna eru einnig mismunandi og ólík markmið liggja þeim til grundvallar. Skuldajöfnuður er ein aðferð til að greiða kröfu, en stöðvunarréttur er á hinn bóginn réttarúrræði sem ber að taka sjálfstætt til athugunar áður en tekin er afstaða til þess hvort kröfum verði skuldajafnað.²⁶³

²⁵⁹ Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason og Eyvindur G. Gunnarsson: *Kröfuréttur II*, bls. 183.

²⁶⁰ Þorgeir Örlygsson: „Skuldajöfnuður“, bls. 359. Í 1. mgr. 28. gr. segir: Varnaraðila er rétt að hafa uppi gagnkröfu til skuldajafnaðar í máli án þess að gagnstefna ef skilyrði fyrir skuldajöfnuði eru fyrir hendi. Gagnkrafan skal þá höfð uppi í greinargerð en sjálfstæður dómur getur ekki gengið um hana.

²⁶¹ Kai Krüger: *Norsk Kjøpsrett*, bls. 399.

²⁶² Hjördís Halldórsdóttir: „Yfirlit yfir önnur ný og breytt vanefndarúrræði“, bls. 196.

²⁶³ Arnar Þór Stefánsson: „Ákvæði fasteignakaupalaga nr. 40/2002 um stöðvunarrétt og framkvæmd þeirra“, bls. 597.

Talið hefur verið að líkleg skýring þess, að skuldajöfnuði og stöðvunarrétti var blandað saman af Hæstarétti fyrir setningu f.kpl., hafi verið sú að oftast en ekki var þess krafist í kröfugerð að skuldajafnað verði frá þeim tíma sem stöðvunarrétti var beitt. Mikilvægt er að meta sjálfstætt hvort skilyrði hvors úrræðis fyrir sig, séu fyrir hendi.²⁶⁴

Verði hins vegar ágreiningur á milli aðila, kann kaupandi að þurfa mat dómkvaddra matsmanna, t.d. til þess að fá viðurkenningu dómstóla á rétti sínum til að skuldajafna við kröfu seljanda um greiðslu kaupverðs. Við beitingu stöðvunarréttar þarf seljandi hins vegar ekki slík gögn. Það á því að vera unnt að beita stöðvunarrétti óháð því hvort skilyrði skuldajafnaðar séu fyrir hendi, enda gerir sá sem beitir stöðvunarrétti það á eigin áhættu og þarf að sæta því, haldið hann of miklu eftir, að greiða dráttarvexti af því sem umfram er.²⁶⁵

9 Réttur kaupanda til að beita stöðvunarrétti í fasteignakaupum

Í 35. gr. og 44. gr. f.kpl. er að finna ákvæði sem heimila kaupanda að beita stöðvunarrétti verði um vanefnd af hálfu seljanda að ræða. Í kafla 3.1 var helstu skyldum seljanda í fasteignakaupum gerð skil. Ekki er ástæða til að lýsa þeim skyldum en þó skal rifjað upp, að megin skyldur seljanda felast í því, að honum ber að afhenda kaupanda fasteign á umsömdum tíma og í því ástandi, sem af samningi eða af lögum leiðir, m.a. eiga ekki að hvíla á fasteign aðrar veðskuldir en þær, sem kaupandi hefur samþykkt að yfirtaka. Einnig ber seljanda að afhenda kaupanda afsal fyrir fasteigninni og inna af hendi aðrar skyldur, sem aðilar hafa samið um.²⁶⁶ Standi seljandi ekki við framangreindar skyldur sínar er kaupanda heimilt að beita stöðvunarrétti gegn seljanda. Í næstu köflum hér á eftir verður gerð nánar grein fyrir ofangreindum ákvæðum f.kpl. sem veita kaupanda rétt til að beita stöðvunarrétti. Farið verður nánar yfir það hvernig úrræðinu er beitt í tengslum við hverja og eina vanefnd seljanda.

9.1 Beiting stöðvunarréttar vegna galla

Eins og áður hefur verið vikið að er ein megin skylda seljanda að afhenda fasteign í því ástandi og með þeim búnaði, sem samningur og/eða f.kpl. gera ráð fyrir. Vanefni seljandi þessa skyldu sína í þeim mæli, að fasteign telst gölluð, leiðir það til þess að kaupandi hefur heimild til þess að beita stöðvunarrétti.²⁶⁷

²⁶⁴ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignakaup. Helstu réttarreglur*, bls. 94.

²⁶⁵ Alþt. 2001-02, A-deild, bls. 1479.

²⁶⁶ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 387.

²⁶⁷ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 222.

Við afhendingu fasteignar hefur kaupandi oftast en ekki aðeins greitt hluta kaupverðsins, þar sem hann hefur samið við seljanda um að greiða kaupverðið á fleiri en einum gjalddaga.²⁶⁸ Slíkt getur verið kaupanda hagstætt þar sem kaupandi getur orðið þess var eftir að hann hefur flutt í fasteignina að ástand og eiginleikar eignarinnar eru ekki í samræmi við það sem fram kemur í kaupsamningi eða því sem fkpl. kveða á um.²⁶⁹ Í fkpl. er að finna ákvæði sem heimilar kaupanda við slíkar aðstæður að beita stöðvunarrétti þegar um galla er að ræða á hinni seldu fasteign. Hér er um að ræða 44. gr. fkpl., en í ákvæðinu segir:

Nú hefur kaupandi uppi réttmæta kröfu vegna galla og getur hann þá á eigin áhættu haldið eftir svo miklum hluta kaupverðs sem nægir til að tryggja greiðslu hennar.

Það getur verið vafamál hversu langt kaupandi má ganga í beitingu ofangreinds úrræðis þegar um galla er að ræða. Sé um smávægilega galla að ræða hefur ekki verið talið heimilt fyrir kaupanda að halda eftir öllu kaupverðinu. Heldur skuli kaupandi halda eftir þeirri fjárhæð sem samræmist þeim kostnaði sem hlýst af því að lagfæra gallann.²⁷⁰

Orðalag 44. gr. fkpl. eins og áður hefur verið vikið að, gefur hins vegar vísbendingu um hversu langt megi ganga í beitingu stöðvunarréttar þegar um galla er að ræða. Taka verður til athugunar hvað felst í orðinu réttmæt krafa.²⁷¹ Kaupandi má ekki láta freistast af því að halda of hárrí fjárhæð í því skyni að þvinga viðsemjanda sinn til efnda.²⁷² Við mat á því hvort krafa kaupanda sé réttmæt, og í framhaldi ákvörðun hans um að beita stöðvunarrétti vegna galla, verður kaupandi að hafa einhvers konar mat á grundvelli og fjárhæð kröfunnar. Það er þó ekki gengið svo langt að kaupandi þurfi að hafa aflað mats dómkvaddra matsmanna, líkt og áður var gert í dómaframkvæmd.²⁷³ Kaupanda er hins vegar í flestum tilvikum nauðsynlegt að afla gagna máli sínu til stuðnings. Hér getur t.d. verið um að ræða mat verkfræðings eða byggingameistara á orsökum galla og kostnaði við úrbætur.²⁷⁴ Í *Hrd. 2005, bls. 1593 (414/2004)*, hafði kaupandi, eftir að hún hafði orðið áskynja um að eignin væri haldin göllum, látið sérfræðing í steypuviðgerðum meta ástand hússins og kostnaðinn við að bæta úr göllum.

Í athugasemdum með 44. gr. fkpl. er sérstaklega tekið fram að kaupanda sé heimilt, við ákvörðun sína um hversu miklu hann heldur eftir af kaupverði, að taka tillit til áætlaðs

²⁶⁸ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 199.

²⁶⁹ Viðar Már Matthíasson: „Gallahugtak laga um fasteignakaup, nr. 40/2002“, bls. 755.

²⁷⁰ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 301.

²⁷¹ Hjördís Halldórsdóttir: „Yfirlit yfir önnur ný og breytt vanefndarúrræði“, bls. 199.

²⁷² Viggo Hagström: *Kjöpsrett*, bls. 116.

²⁷³ Alþt. 2001-02, A-deild, bls. 1474.

²⁷⁴ Hjördís Halldórsdóttir: „Yfirlit yfir önnur ný og breytt vanefndarúrræði“, bls. 200.

kostnaðar vegna sérfræðiaðstoðar.²⁷⁵ Í *Hrd.* 1984, bls. 760 var talið að kaupanda fasteignar hefði verið heimilt að halda eftir hluta af kaupverði eignarinnar vegna lögfræðikostnaðar, sem hann stofnaði til sökum vanefnda seljanda. Hér myndi einnig falla undir annar ýmiss konar kostnaður t.d. vegna dómkvaddra matsmanna, þ.e. öflun matsgerðar, sbr. til dæmis *Hrd.* 20. maí 2010 (459/2009).

Það leiðir af eðli vanefndarinnar að í flestum tilvikum verður að gera strangar kröfur til kaupanda þegar hann beitir stöðvunarrétti vegna galla á fasteign. Sú fjárhæð sem kaupandi heldur eftir verður að svara til umfangs þess kostnaðar sem kaupandi telur að hljótask muni við að bæta úr galla, þ.e. samhengi verður að vera á milli þess sem kaupandi heldur eftir af kaupverði og áætlaðri gallakröfu sem kaupandi telur sig eiga. Kaupandi verður að vera í vissu um að galli sé fyrir hendi og að hann haldi ekki hærri upphæð eftir en sem svarar til umfangs gallans.²⁷⁶

Það hefur verið talið að kaupandi hafi nokkurt svigrúm í þessu sambandi, þar sem oft er erfitt að ákvarða með fullri nákvæmni hversu há upphæð nægi til að tryggja greiðslu gallakröfu. Kaupanda ber að meta það sjálfur hversu langt hann á að ganga í þeim efnum og ber sjálfur áhættuna af því hvort það mat hans sé rétt eða ekki.²⁷⁷ Það hefur hins vegar ekki verið talið, að kaupandi hafi svigrúm við mat á því, hvort að um galla hafi verið að ræða sem veiti kaupanda rétt til að krefjast skaðabóta eða afsláttar úr hendi seljanda vegna áætlaðs galla.²⁷⁸

Það leiðir einnig af orðalagi 44. gr. fkpl. að beiti kaupandi stöðvunarrétti gerir hann það á eigin ábyrgð og áhættu, sbr. *Hrd.* 6. maí 2010 (527/2009):

Ó og M keyptu af Á fasteign með kaupsamningi í janúar 2006. Í apríl sama ár gerðu þau athugasemdir vegna galla sem þau töldu vera á eigninni og kröfðust afsláttar eða skaðabóta. Stöðvuðu þau síðar greiðslur til Á á eftirstöðvum kaupverðs fasteignarinnar, samtals að fjárhæð 2.900.000 kr. Á höfðaði í kjölfarið mál til heimtu eftirstöðvanna, en þau Ó og M öfluðu matsgerðar um ætlaða galla og tjón sem af þeim leiddi. Í Hæstarétti var fallist á með Ó og M að þau hefðu, á grundvelli 2. mgr. 43. gr., og b. liðar 2. mgr. 59. gr. laga nr. 40/2002, átt skaðabótakröfu á hendur Á, að fjárhæð 2.396.346 kr. Jafnframt að þeim hefði verið heimilt að skuldajafna við kröfu Ó um eftirstöðvar kaupverðsins. Hins vegar var talið að þau yrðu að bera áhættu af því að hafa haldið eftir hærri fjárhæð en sem nam gagnkröfu þeirra. Var Ó og M því gert að greiða Á 503.654 kr. ásamt dráttarvöxtum.

Í ofangreindu máli var talið að kaupendur hefðu haldið hærri fjárhæð en sem nam gagnkröfu þeirra og tekur Hæstiréttur það skýrt fram að það hafi verið á þeirra áhættu að gera

²⁷⁵ Alpt. 2001-02, A-deild, bls. 1479.

²⁷⁶ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 301-302.

²⁷⁷ Roald Martinussen: *Avhendingsrett*, bls. 58.

²⁷⁸ Trygve Bergsåker: *Kjøp av fast eiendom*, bls. 343.

svo og því hafi kaupendur þurft að greiða dráttarvexti af þeirri fjárhæð sem var umfram þann kostnað sem hlaut af því að bæta úr gallanum.

Gangi kaupandi of langt getur hann átt á hættu að þurfa greiða seljanda dráttarvexti, sbr. 7. gr. vaxtal., af því sem ekki er haldið réttilega eftir eða þurft að sæta riftun seljanda á kaupsamningnum.²⁷⁹ Í *Hrd. 2004, bls. 4420 (163/2004)* sem reifaður er í kafla 7.4.1 var seljanda talið heimilt að rifta samningi aðila þar sem kaupandi gekk of langt í beitingu úrræðisins.

Í Noregi hefur verið talið, að komi í ljós að ekki hafi verið um galla að ræða og seljandinn ekki krafinn um skaðabætur eða afslátt vegna gallans, að beiting stöðvunarréttar sé vanefnd kaupanda og kaupandinn því krafinn um dráttarvexti af þeirri upphæð sem hann hélt eftir.²⁸⁰ Slíkt samræmist dómaframkvæmd og ákvæðum fkpl. í íslenskum rétti. En það má hins vegar sjá í norski dómaframkvæmd að vikið hefur verið frá framangreindri meginreglu, sbr., *Rt. 1997:70* sem reifaður verður í kafla 12.1.

Þegar um galla er að ræða er stöðvunarréttinum einna helst beitt til þess að hvetja seljanda til að bæta úr gallanum eða til að greiða skaðabætur sem nema kostnaði við viðgerð á fasteigninni. Afsláttarkrafa kemur einnig til greina. Kaupandi heldur þá eftir þeirri fjárhæð sem nemur skaðabóta- eða afsláttarkröfu, sem hann telur sig eiga á hendur seljanda vegna galla á fasteigninni.²⁸¹ Náist ekki samkomulag milli aðila um hæfilegar bætur vegna gallakröfu kaupanda má gera ráð fyrir að ágreiningur aðila endi fyrir dómstólum.

Í framkvæmd er algengast að kaupandi krefjist afsláttar af kaupverði, skv. 41. gr. fkpl. og/eða skaðabóta skv. 43. gr. fkpl. Stöðvunarrétturinn virkar þá sem trygging fyrir afslætti og/eða skaðabótum sem kaupanda kunna að vera dæmdar. Ef galli telst hins vegar veruleg vanefnd, og kaupandi riftir samningi skv. 42. gr. fkpl. getur stöðvunarrétturinn sem beitt hefur verið, auðveldað framkvæmd riftunar.²⁸² Í *Hrd. 3. júní 2010 (518/2009)* var hins vegar ekki talið um verulega vanefnd að ræða af hálfu seljanda sem veitti kaupanda rétt til þess að rifta samningi aðila. Var kaupanda dæmdar skaðabætur en gert að greiða eftirstöðvar kaupverðs, þ.e. mismuninn af því sem hann hélt eftir og þeim skaðabótum sem honum voru dæmdar. Kaupanda var jafnframt gert að greiða dráttarvexti af mismuninum.

²⁷⁹ Arnar Þór Stefánsson: „Ákvæði fasteignarkaupalaga nr. 40/2002 um stöðvunarrétt og framkvæmd þeirra“, bls. 602-603.

²⁸⁰ Trygve Bergsáker: *Kjöp av fast eiendom*, bls. 343.

²⁸¹ Arnar Þór Stefánsson: „Ákvæði fasteignarkaupalaga nr. 40/2002 um stöðvunarrétt og framkvæmd þeirra“, bls. 595.

²⁸² Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 294.

Það er misjafnt hvort það er kaupandi eða seljandi sem hefur frumkvæðið af málshöfðun í kjölfar þess að kaupandi beiti stöðvunarrétti þegar um galla er að ræða. Það er algengara að seljandinn hafi frumkvæðið og höfði dómsmál þar sem hann krefst þess að kaupandi greiði eftirstöðvar kaupverðs ásamt því að krefjast dráttarvaxta. Kaupandi krefst þá að jafnaði sýknu og hefur uppi gagnkröfu til skuldajafnaðar, þar sem hann eigi rétt á afslætti og/eða skaðabótum sökum galla. Það er svo hlutverk dómstóla að meta hvort kaupandi hafi beitt stöðvunarréttinum innan þeirra marka sem fkpl. kveða á um.

Í eftirfarandi dómum Hæstaréttar er gallakrafa kaupanda talin vera jafnhá eða hærri en sú fjárhæð sem hann heldur eftir, sem leiðir til þess að Hæstiréttur telur kaupanda hafa haldið greiðslu sinni eftir með réttmætum hætti. Kaupanda er því ekki gert að greiða eftirstöðvar kaupverðsins eða dráttarvexti:

Hrd. 2003, bls. 4058 (155/2003) Á og Ó, sem keypt höfðu fasteign af H, héldu eftir síðustu kaupsamningsgreiðslu sinni að fjárhæð 796.570 kr. þar sem þau töldu eignina haldna tilteknum leyndum göllum. Fallist var á það með Á og Ó að þeim hafi ekki verið unnt við skoðun að gera sér grein fyrir þeim galla og ættu þau því rétt á afslætti frá kaupverði af þessum sökum og var í þeim efnum stuðst við matsgerð. Viðurkenndur var réttur þeirra til að skuldajafna kröfunni við jafnháan hluta kröfu H um ógreiddar eftirstöðvar kaupverðs.

Hrd. 2005, 4267 (144/2005) R og E keyptu íbúð af H sem H hafði leyst til sín vegna vanskila verktaka. H krafði R og E um greiðslu eftirstöðva kaupverðs að fjárhæð 618.966 kr. en þau kröfðust sýknu þar sem þau töldu sig eiga gagnkröfu til skuldajafnaðar á grundvelli matsgerðar vegna galla á íbúðinni. Kröfu um skaðabætur var hafnað en R og E voru hins vegar talin eiga rétt á afslætti að upphæð 796.700 kr. vegna rispaðra innréttinga og hurða auk galla í lakkáferð, en öðrum afsláttarkröfum þeirra var hafnað. Þar sem gagnkrafa R og E var hærri en aðalkrafa H voru ekki reiknaðir dráttarvextir af aðalkröfunni samkvæmt 7. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

Hrd. 20. september 2007 (672/2006) Þ og G keyptu fasteign af B með kaupsamningi 28. janúar 2003. Krafðist B eftirstöðva kaupverðsins að fjárhæð 4.705.755 kr. en Þ og G töldu sig eiga gagnkröfu til skuldajafnaðar er næmi hærri fjárhæð vegna galla á húseigninni. Fallist var á með Þ og G að húseignin hefði verið haldin nánar tilgreindum göllum og talið var að 29. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup stæði því ekki í vegi að þau gætu borið gallana fyrir sig. Rík upplýsingaskylda hefði hvílt á B samkvæmt 26. gr. sömu laga við söluna og taldist hann skaðabótaskyldur gagnvart Þ og G á grundvelli 43. gr. laganna. Fyrir lá matsgerð dómkvadds matsmanns um kostnað við lagfæringar fasteignarinnar, sem talið var rétt að leggja til grundvallar bótafjárhæð. Bætur fyrir endurnýjun klæðningar hússins voru þó lækkaðar þar sem talið var að einhver verðmætaaukning myndi felast í nýrri klæðningu. Þá var ekki talið að þau ættu rétt á bótum vegna hluta kostnaðar við lagfæringu bílskúrs. Þegar tekið hafði verið tillit til réttar Þ og G til endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu á verkstað og með vísan til þess að vextir gætu ekki reiknast af afborgunarfjárhæðinni, sbr. 7. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu og 44. gr. laga nr. 40/2002, þótti ljóst að skaðabætur næmu hærri fjárhæð, þ.e. 5.181.905 kr. en eftirstöðvar kaupverðs. Voru Þ og G því sýknuð af kröfu B.

Hrd. 6. maí 2010 (528/2009) H keypti íbúð af Ó með kaupsamningi í janúar 2006. Hélt H eftir eftirstöðvum kaupverðs að fjárhæð 2.000.000 kr. vegna meintra galla á fasteigninni. Ó höfðaði í kjölfarið mál til heimtu eftirstöðvanna, en H aflaði matsgerðar dómkvaddra matsmanna um ætlaða galla á eigninni og tjón sem af þeim leiddi. Í Hæstarétti var fallist á með H að hún ætti rétt á skaðabótum vegna gallana að fjárhæð 2.368.754 kr. og að henni hefði verið heimilt að

skuldajafna við kröfu Ó um eftirstöðvar kaupverðsins. Þar sem gagnkrafta H var hærri en sú fjárhæð sem hún hélt eftir var H sýknuð af kröfu Ó í málinu.

Komi hins vegar í ljós að gallakrafa kaupanda eigi ekki við rök að styðjast eða er lægri en sú sem haldið var eftir er kaupandi dæmdur til að greiða seljandanum eftirstöðvar kaupverðsins eða mismuninn, sé krafan lægri ásamt dráttarvöxtum af þeirri fjárhæð sem ekki var talin réttmæt krafa frá þeim degi sem greiðsla kaupverðsins átti að fara fram, sbr. eftirfarandi dóma Hæstaréttar:

Hrd. 13. desember 2007 (292/2007) L og K keyptu einbýlishús af V með kaupsamningi 1. september 2005. Samkvæmt söluyfirliti og kaupsamningi var birt stærð eignarinnar 146,8 m². Komist var að þeirri niðurstöðu að birt stærð eignarinnar væri 125,7 m² og nam mismunurinn 14,3% af tilgreindu flatarmáli samkvæmt kaupsamningi. L og K töldu sig eiga rétt til skaðabóta eða afsláttar er næmi þeirri verðryrnun sem af þessu leiddi og héldu eftir tveimur afborgunum af kaupverði eignarinnar að fjárhæð 1.670.000 kr. V höfðaði mál gegn L og K og krafði þau um greiðslu eftirstöðva kaupverðsins. L og K höfðuðu gagnsök til sjálfstæðs dóms um kröfur sínar eftir að dómkvaddir matsmenn höfðu komist að þeirri niðurstöðu að verðryrnun vegna stærðarfráviksins næmi hærri fjárhæð en þeim greiðslum sem þau höfðu haldið eftir. Voru L og K ekki talin hafa sýnt fram á að kaupverð eignarinnar hefði verið óeðlilegt og að hin ranga tilgreining birtrar stærðar gæti leitt til skaðabóta eða afsláttar af kaupverði. Þau voru því dæmd til að greiða V eftirstöðvar kaupverðsins. Þar sem kröfur um dráttarvexti voru ekki í réttu horfi, hvorki í stefnu né gagnstefnu, var þeim vísað frá héraðsdómi.

Í ofangreindu máli var kaupendum hins vegar ekki gert að greiða dráttarvexti þar sem kröfur um þá voru hvorki markaðar með því að tilgreina ákveðinn vaxtafót né var vísað til 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001. Kröfunni um dráttarvextina var því vísað frá dómi.

Hrd. 25. september 2008 (523/2007) G og E keyptu íbúð af S með kaupsamningi þann 26. maí 2007. Í málinu töldu G og E eignina haldna galla þar sem hljóðbærni í húsinu var ekki í samræmi við opinberar mælingar um hljóðeinangrun. Héldu þau eftir greiðslu sinni að fjárhæð 714.978. kr. Í niðurstöðu Hæstaréttar var fallist á með héraðsdómi að sannað þætti með framburði vitnisins V að S hefði upplýst G og E um hljóðbærni í húsinu áður en endanlegur kaupsamningur var undirritaður. Einnig lá fyrir að G og E hefðu ekki viljað fresta undirritun hans til þess að kanna hljóðbærni hússins betur. Með vísan til þessa og ákvæði kaupsamnings, sem kvað á um að kaupandi gæti ekki borið fyrir sig neitt varðandi ástand og gæði eignar sem hann þekkti eða mátti þekkja til við undirritum kaupsamnings, var ekki talið að um galla væri að ræða í skilningi fkpl. Var því S sýknuð af kröfu G og H um skaðabætur eða afslátt. G og H var því gert að greiða S eftirstöðvar kaupverðs ásamt dráttarvöxtum.

Hrd. 2. október 2008 (51/2008) R keypti einbýlishús af dánarbúi foreldra seljenda. Hélt R eftir greiðslu að upphæð 1.839.258 kr., þar sem hún taldi húsið vera gallað vegna mikilla leka sem rekja mætti til þess að þakið væri nánast ónýtt. Seljendurnir kröfðust eftirstöðva kaupverðsins ásamt dráttarvöxtum. Í kaupsamningi kom fram að eignin væri afhent í því ástandi sem kaupandi hefði kynnt sér við skoðun og samkvæmt söluyfirliti. Sérstaklega var tekið fram að húsið þarfnaðist sérstakra lagfæringa. Talið var ósannað að seljendur hefðu dregið úr fyrirvara í söluyfirliti og að R hefði ekki tekist að sanna að seljendur hefðu sýnt af sér saknæma háttsemi með því að tíunda ekki frekar en gert var í söluyfirliti galla á þaki. Var R því dæmd til að greiða seljendum eftirstöðvar kaupverðs ásamt dráttarvöxtum.

Hrd. 10. desember 2009 (201/2009) S keypti íbúð af R með kaupsamningi 29. júní 2005. Taldi S eignina haldna göllum og hélt því eftir greiðslu að upphæð 2.091.807 kr. Í málinu krafðist R

greiðslu eftirstöðva kaupverðs eignarinnar. Í héraði og fyrir Hæstarétti hafði S uppi gagnkröfu til skuldajafnaðar við kröfu R vegna galla á skólplögn og raka í íbúðinni en að beiðni S hafði verið dómkvaddur matsmaður í héraði til að leggja mat á ætlaða galla á fasteigninni. Talið var að ekki yrði byggt á matsgerðinni hvað þessa kröfufliði varðaði þar sem búið var að skipta um allar lagnir þegar matsmaður skar úr um ætlaðan galla á skólplögnum, auk þess sem hvergi var vikið að orsökum raka í íbúðinni í matsgerðinni. Var S því í dæmd til að greiða R eftirstöðvar kaupverðsins ásamt dráttarvöxtum, að frádreginni innborgun hennar 631.718 kr. 10. september 2006.

Hrd. 25. mars 2010 (490/2009) A og M keyptu fasteign af U og S. Héldu A og M eftir lokagreiðslu að fjárhæð 800.000 kr. vegna galla sem þau töldu vera á eigninni. Töldu þau annmarkann felast í því að tvisvar sinnum hefði flætt upp úr niðurföllum í kjallara hússins eftir að þau tóku við eigninni og við það orðið skemmdir á munum í geymslu þeirra. Lagt var til grundvallar að þessi atvik yrðu rakin til þess að missmið væri á stofnlögn Kópavogsbæjar, sem frárennsli úr húsinu barst í. Talið var að þar sem stofnlögn þessi væri utan lóðamarka fjöleignarhússins varð ekki litið svo á að þetta væri annmarki á fasteigninni, sbr. 2. gr. fkpl. og því gætu U og S ekki borið ábyrgð á þessu samkvæmt 18. og 19. gr. fkpl. Fallist var á með héraðsdómi að ósannað væri að U og S hefðu verið eða mátt vera kunnugt um þennan annmarka og gætu þau því ekki borið ábyrgð gagnvart A og M á öðrum grundvelli. Voru U og S sýknuð af kröfum A og M og A og M gert að greiða lokagreiðslu sína ásamt dráttarvöxtum.

Hrd. 26. apríl 2012 (519/2011) G og S keyptu fasteign af E. Í málinu kröfðust þau riftunar en til vara, ef ekki yrði fallist á að riftun, skaðabætur eða afslætti vegna verulegra galla á fasteigninni. G og S héldu eftir greiðslu að fjárhæð 15.125.000 kr. Í málinu lá fyrir að við skoðun fasteignarinnar hafði E upplýst G og S um gólfsig í húsinu. Gerðu G og S tilboð í eignina með fyrirvara um nánari skoðun hvað það varðaði og eftir þá skoðun var gengið frá kaupunum. Í málinu var talið að G og S hefðu mátt sjá þá ágalla sem á fasteigninni voru hefðu þau rækt skoðunarskyldu sína með fullnægjandi hætti og þá einkum í ljósi upplýsinga E um gólfsig. Var ekki fallist á kröfu þeirra um riftun né kröfur um skaðabætur eða afslátt og þeim gert að greiða eftirstöðvar kaupverðsins ásamt dráttarvöxtum.

Hrd. 13. desember 2012 (276/2012) Á og S festu kaup á sumarbústað í smíðum af S ehf. Héldu Á og S eftir eftirstöðvun kaupverðs að fjárhæð 532.116 kr. vegna myglusvepps sem kom í ljós í milliveggjum bústaðarins og grindarefni. S ehf. höfðaði mál á hendur Á og S til greiðslu eftirstöðva kaupverðs sumarbústaðarins. Á og S kröfðust aðallega sýknu en til vara skaðabóta eða afsláttar af kaupverðinu vegna meints galla á hinu selda. Var talið að Á og S hefði einungis verið heimilt vegna vanefnda S ehf. að halda eftir af greiðslu kaupverðsins 360.660 kr., sem matsmaður hafði talið vera tjón þeirra vegna gallans. Var þeirri kröfu skuldajafnað við greiðslukröfu S ehf. um eftirstöðvar kaupverðsins. Var Á og S því gert að greiða eftirstöðvar kaupverðsins að fjárhæð 171.456 kr. með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001.

9.2 Beiting stöðvunarréttar vegna afhendingardráttar seljanda

Í 35. gr. fkpl. er að finna ákvæði um stöðvunarrétt sem kaupandi getur gripið til ef um afhendingardrátt af hálfu seljanda er að ræða. Í 35. gr. fkpl. segir:

Hafi kaupandi uppi réttmæta kröfu vegna afhendingardráttar getur hann á eigin áhættu haldið eftir svo miklu af kaupverði sem nægir til að tryggja greiðslu hennar.

Afhendingardráttur af hálfu seljanda getur falist í einu, eða fleiru af þrennu. *Í fyrsta lagi* þegar kaupandi á þess ekki kost, af atvikum sem seljandi ber ábyrgð á, að taka yfir umráð og vörslur eignarinnar, þ.e. hin eiginlega afhending fasteignarinnar dregst. *Í öðru lagi* er um

afhendingardrátt af hálfu seljanda að ræða, þrátt fyrir að kaupandi hafi fengið fasteignina afhenta, ef seljandi sinnir ekki skyldu sinni, að aflétta áhvílandi veðskuldum af eigninni. Í þriðja lagi ef seljandi gefur ekki út afsal fyrir eigninni, þrátt fyrir að seljandi hafi afhent kaupanda fasteignina og aflétt þeim veðskuldum sem á fasteigninni hvíla. Það er hins vegar skilyrði í því tilviki að kaupandi hafi efnt samninginn af sinni hálfu, sbr. 1. mgr. 30. gr. fkpl. svo að um afhendingardrátt sé að ræða.²⁸³

Þrátt fyrir að heimildin til að beita stöðvunarrétti sé fyrir hendi þegar um afhendingardrátt af hálfu seljanda er að ræða, er mikilvægt fyrir kaupanda að halda ekki meiru eftir en nægir honum til að tryggja greiðsluna vegna vanefnda seljanda.²⁸⁴ Fjárhæðin, sem kaupanda er heimilt að halda eftir, á að svara til skaðbótakröfu hans, ekki aðeins höfuðstóls kröfunnar, heldur getur hann einnig reiknað með vöxtum á kröfuna og þeim kostnaði sem hann hefur þurft að bera vegna afhendingardráttarins.²⁸⁵ Haldi kaupandi sig innan eðlilegra marka er ekki hægt að gera strangar kröfur til kaupanda í þessu efni, þar sem hagsmunir seljanda eru tryggðir að því leyti að hann á rétt á dráttarvöxtum af því sem umfram er, sbr. 7. gr. vaxtal.²⁸⁶

Orðalag 35. gr. fkpl. eins og áður hefur verið vikið að, gefur vísbendingu um hversu langt megi ganga í beitingu á stöðvunarrétti þegar um afhendingardrátt er að ræða. Líkt og með ákvæði 44. gr. fkpl. verður að taka til athugunar hvað felst í orðinu réttmæt krafa.²⁸⁷ Afhendi seljandi ekki fasteign eða gefur út afsal á tilskyldum tíma, getur kaupandi krafist skaðabóta vegna þess tjóns sem hann hefur orðið fyrir vegna afhendingardráttarins. Kaupandi getur hins vegar ekki haft uppi kröfu um afslátt í slíku tilviki.²⁸⁸

Dæmi um skaðabótakröfu sem kaupandi getur haft uppi getur t.d. verið samanlögð fjárhæð leigugreiðslna sem kaupandi þurfti að leggja út vegna vanefnda seljanda, með vöxtum og öðrum tengdum kostnaði, sbr. *Hrd. 2004, bls. 3202 (57/2004)*:

Íbúð sem H og L keyptu af AR í ágúst 2000 var ekki afhent á umsömdum tíma, það er 15. október 2000. Af þeim sökum og vegna meintra galla héldu H og L að sér höndum með nánar tilgreindar kaupsamningsgreiðslur. Höfðaði AR mál á hendur H og L til greiðslu eftirstöðva kaupverðs. Þau kröfðust aðallega sýknu, til vara sýknu að svo stöddu en að því frágengnu lækkunar á dómkröfum. Óumdeilt var í málinu, að umrædd íbúð hafði ekki verið afhent á réttum tíma. H og L höfðu er þar var komið sögu selt íbúð sem þau bjuggu í. Töldu þau afhendingardrátt AR hafa valdið því, að þau höfðu orðið að leigja sér húsnæði í svokölluðu

²⁸³ Alpt. 2001-02, A-deild, bls. 1470 og Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 223.

²⁸⁴ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 391 og Trygve Bergsáker: *Kjöp av fast eiendom*, bls. 149.

²⁸⁵ Arnar Þór Stefánsson: „Ákvæði fasteignakaupalaga nr. 40/2002 um stöðvunarrétt og framkvæmd þeirra“, bls. 602 og Alpt. 2001-02, A-deild, bls. 1474.

²⁸⁶ Hjördís Halldórsdóttir: „Yfirlit yfir önnur ný og breytt vanefndarúræði“, bls. 198-199.

²⁸⁷ Hjördís Halldórsdóttir: „Yfirlit yfir önnur ný og breytt vanefndarúræði“, bls. 199.

²⁸⁸ Þorgeir Örlygsson: „Afsláttur“, bls. 158.

íbúðarhótel þar til unnt væri að flytja inn í íbúðina fyrir samtals 62.100 kr. og héldu H og L eftir þeirri greiðslu eftir af kaupverðinu. Þessa kröfu höfðu þau uppi til skuldajafnaðar á móti kröfum AR í málinu. Í dómi Hæstaréttar segir um þessa kröfu, að í héraðsdómi hafi réttur H og L til að skuldajafna 62.100 kr. við greiðslu, sem þeim bar samkvæmt kaupsamningi að inna af hendi 1. nóvember 2000, verið viðurkenndur. Héraðsdómur hafi ekki verið gagnáfrýjað og standi niðurstaða hans um þessi atriði því óhögguð.

Í eftirfarandi dómum Hæstaréttar var einnig fallist á skaðabætur vegna kostnaðar sem kaupandi þurfti að bera vegna afhendingardráttar seljanda:

Hrd. 2004, bls. 382 (332/2003) Kaupendur keyptu fasteign af byggingarfyrtæki. Afhendingartími var byrjun ágúst 1999, en fasteignin skyldi afhent fullbúin að utan, en tilbúin til innréttinga að innan, samkvæmt skilalýsingu. Ágreiningur var með aðilum um, hvenær eignin hefði verið afhent en kaupendur héldu því fram að það hefði fyrst verið í byrjun september 1999. Í máli þessu töldu eigendur einnig fasteignina haldna göllum. Héldu kaupendur því eftir greiðslu að fjárhæð 300.000 kr., sem þau áttu að inna af hendi 15. september 1999. Gerðu kaupendur því kröfu um bætur m.a. vegna afhendingardráttar. Héraðsdómur sem staðfestur var af Hæstarétti taldi kaupendur eiga rétt á bótum að fjárhæð 30.000 kr. vegna afhendingardráttar á fasteigninni, og 15.000 kr. vegna afhendingardráttar á bílskúr, sem leiddi til þess, að kaupendur þurftu að flytja búslóðina tvisvar.

Í *Hrd. 10. maí 2012 (501/2011)* má hins vegar sjá að ekki var fallist á kröfu kaupanda um skaðabætur vegna tjóns sem hann taldi sig hafa orðið fyrir vegna afhendingardráttar seljanda:

H ehf. keypti stálgrindarhús af L ehf. og tók L ehf. jafnframt að sér að setja það upp. Deildu aðilar m.a. um hvort dráttur á afhendingu fasteignar hefði valdið H ehf. fjártjóni. Var ekki fallist á það með H ehf. að um hefði verið að ræða afhendingardrátt á fasteigninni sem bótaskyldur væri samkvæmt samningi aðila þar sem afhendingardrátturinn varði aðeins í níu daga. Var H ehf. því gert að greiða L ehf. eftirstöðvar kaupverðsins að frádreginni fjárhæð bóta vegna galla á fasteigninni.

Við mat á því hvort krafa kaupanda sé réttmæt, og í framhaldi af ákvörðun hans um að beita stöðvunarrétti, verður kaupandi að hafa einhvers konar mat á fjárhæð og grundvelli kröfunnar. Það er hins vegar ekki gerð krafa eins og áður hefur komið fram, að kaupandi leggi fram mat dómskvaddra matsmanna.²⁸⁹

Það er ekki auðvelt að leggja mat á það hvenær þörf er á mati sérfræðings um réttmæti kröfu þegar um afhendingardrátt er að ræða. Ekki eru gerðar eins ríkar kröfur til kaupanda um réttmæti kröfu þegar um afhendingardrátt er að ræða, líkt og gert er þegar um galla er að ræða. Eins og áður hefur verið vikið að getur krafa vegna afhendingardráttar verið samanlögð fjárhæð leigugreiðslna sem kaupandi hefur þurft að leggja út vegna afhendingardráttar seljanda. Það er ljóst að ekki þarf að ráða sérfræðing til að ákvarða skaðabætur í slíku tilviki.²⁹⁰

²⁸⁹ Alþt. 2001-02, A-deild, bls. 1474.

²⁹⁰ Alþt. 2001-02, A-deild, bls. 1474.

9.2.1 Eiginleg afhending fer ekki fram

Þegar um afhendingardrátt af hálfu seljanda er að ræða má ráða af dómaframkvæmd Hæstaréttar að kaupandi beitir fyrst og fremst stöðvunarrétti þegar hin eiginlega afhending fasteignar fer ekki fram á umsömdum tíma, af ástæðum sem seljandi ber ábyrgð á. Hér er yfirleitt um að ræða að seljandi hefur ekki lokið við ákveðna verkþætti á fasteigninni, sbr. *Hrd. 7. október 2010 (470/2009)*:

Í málinu héldu kaupendur eftir greiðslu vegna afhendingardráttar seljanda. Seljandi fór í mál og krafði kaupendur um greiðslu eftirstöðva kaupverðs ásamt dráttarvöxtum vegna sölu fasteignar. Í kaupsamningi var kveðið á um að kaupverð skyldi greiða í þremur hlutum, en deila aðila stóð um greiðslu síðasta hluta þess. Í samningnum var kveðið á um að greiðsluna skyldi inna af hendi við sölu á annarri fasteign í eigu kaupenda þó eigi síðar en nánar tiltekinn dag. Var talið að kaupendum hefði borið að inna af hendi greiðsluna í síðasta lagi þann dag. Umsaminn afhendingardagur var 31. ágúst en fasteignin var ekki afhent fyrr en 17. nóvember. Óumdeilt var í málinu að um afhendingardrátt af hálfu seljanda væri að ræða. Í niðurstöðu Hæstaréttar segir að kaupendum hafi verið heimilt að neyta stöðvunarréttar, með vísan til 35. gr. laga nr. 40/2002, og að við mat á því hve miklu kaupverði þau máttu halda eftir yrði að líta til þess að um var að ræða vanefnd seljanda á afhendingu hins selda og einnig þess að þau höfðu á tímabilinu fram að afhendingu greitt mestan hluta þess sem ógreitt var af kaupverðinu. Því hefði ekki legið fyrir í málinu að kaupendur hefðu haldið eftir hærri fjárhæð en þeim var heimilt. Við afhendingu fasteignarinnar hefðu kaupendur hins vegar ekki haft frumkvæði að því að bjóða fram greiðslu þess sem ógreitt var eins og þeim var skylt og því yrði fallist á kröfu seljanda um greiðslu eftirstöðva kaupverðs og dráttarvaxta miðað við það tímamark er afhending fasteignarinnar fór fram.

Í ofangreindum dómi Hæstaréttar má sjá að kaupandi þarf að gæta þess að bjóða fram greiðslu sína eftir að afhending hefur átt sér stað, þrátt fyrir að afhendingardráttur hafi átt sér stað. Ef hann lætur líða hjá að gera það getur hann þurft að greiða dráttarvexti á þá fjárhæð sem hann hélt eftir frá afhendingardegi.

Í *Hrd. 2004, bls. 1684 (358/2003)* má einnig sjá að kaupandi heldur eftir greiðslu vegna afhendingardráttar seljanda:

B og M keyptu íbúð af BV (félag) með kaupsamningi dags. þann 7. júní 2000. Hin selda eign skyldi afhent fullbúin að utan, lóð frágengin og fullfrágengið að innan, að því frátöldu, að gólfefnin fylgdu ekki né panelklæðingar í lofti, né heldur stigi á milli hæða. Afhendingardagur var umsaminn 1. september 2000, en B og M fengu að fara inn í ágúst mánuði til þess m.a. að setja panelklæðingu í loft. Töldu kaupendur þrátt fyrir þetta að íbúðin hefði verið afhent of seint, en þau töldu einnig vera ágalla á fasteigninni. Töldu kaupendur að starfsmenn BV hefðu verið fram til jóla að ganga frá innandyra. Héldu kaupendur því eftir greiðslu sem inna átti af hendi þann 1. nóvember 2000 að upphæð 2.873.000 kr. Höfðaði seljandi mál til heimtu þeirrar fjárhæðar, svo og 230.761 kr. vegna ógreiddra aukaverka, sem félagið hefði unnið fyrir kaupendur. Höfðu kaupendur uppi gagnkröfu að upphæð 330.000 kr. vegna afhendingardráttar. Var talið að þar sem B og M hefðu fengið að fara inn í íbúðina fyrir afhendingardag og sannað þótti, að þau hefðu óskað eftir því að BV frestaði tilteknum verkum var ekki talið á ábyrgð BV, þótt menn á vegum félagsins hefðu verið að störfum í íbúðinni eftir afhendingardag, heldur talið stafa af beiðni B og M um að fresta framkvæmdum. Var því kröfum vegna afhendingardráttar hafnað og B og M gert að greiða dráttarvexti á þá greiðslu sem þau höfðu haldið eftir, að frátöldum þeim afslætti sem þau áttu rétt á vegna tiltekinna galla.

Í ofangreindu máli þótti hins vegar sýnt að kaupendurnir höfðu fengið íbúðina afhenda á umsömdum tíma og þar sem frestun tiltekinna verkþátta hafði verið til komin að beiðni þeirra sjálfra var skaðabótakröfu vegna afhendingardráttar hafnað og þeim gert að greiða dráttarvexti af þeirri greiðslu sem þeir héldu eftir.

Taki kaupandi við fasteigninni án þess að gera fyrirvara um afhendingardrátt er kröfum kaupanda um skaðabætur í flestum tilvikum hafnað og kaupanda gert að greiða dráttarvexti af því sem hann hélt eftir, sbr. *Hrd. 2005, bls. 4013 (118/2005)*:

S keypti fasteign af M árið 2002. Hélt S eftir hluta af greiðslum sínum samkvæmt kaupsamningi, þar sem hún taldi að íbúðin hafi m.a. verið afhent of seint. Samkvæmt kaupsamningi aðila skyldi íbúðin vera afhent í ágúst 2002. Kaupendur tók hins vegar við eigninni athugasemdalaust þann 12. september 2002. Gerði kaupandi kröfu um bætur vegna afhendingardráttar. Seljandi hafnaði kröfunni og taldi sér ekki bera að greiða kaupendum bætur vegna 12 daga seinkunar á afhendingu. Í málinu var niðurstaða Hæstaréttar sú að um óverulegan drátt á íbúðinni hafi verið að ræða, auk þess sem kaupendur tóku við fasteigninni án fyrirvara um afhendingardrátt og því krafa kaupanda um bætur því hafnað.

9.2.2 Áhvílandi veðskuldum ekki aflétt

Kaupanda ber, áður en hann innir sína greiðslu af hendi, að athuga hvort seljandi hafi aflétt áhvílandi veðskuldum á fasteigninni. Hafi seljandi ekki sinnt þeirri skyldu sinni er um afhendingardrátt af hálfu seljanda að ræða og er kaupanda því heimilt að beita stöðvunarrétti. Þessi aðstaða var fyrir hendi í *Hrd. 1996, bls. 1279*. Í dómi Hæstaréttar kemur eftirfarandi fram:

Seljandi stóð ekki við skuldbindingu sína samkvæmt kaupsamningnum um að aflétta veðskuldunum með þeim afleiðingum, að kaupendum var ekki unnt að taka lán með veði í eigninni. Telja verður, að þessar vanefndir seljanda hafi verið meginorsök þess tjóns, sem kaupendur urðu fyrir. Samkvæmt 17. gr. kaupsamningsins var kaupendum heimilt að geyma greiðslur, ef veðskuldum hefði ekki verið aflétt fyrir 10. maí. Þrátt fyrir þetta áttu starfsmenn Fasteignamiðstöðvarinnar hf. hlut að því, að gert var samkomulag 27. maí 1991 um, að áfrýjendur héldu áfram að greiða. Var þetta andstætt hagsmunum þeirra að því leyti, að ljóst mátti vera, að kaupendur myndu lenda í greiðsluferfiðleikum, ef þeir ættu þess ekki kost að veðsetja eignina vegna lána til þess að standa undir afborgunargreiðslum.

Í kaupsamningi aðila er yfirleitt kveðið á um á hvaða tímamarki seljanda ber að aflétta áhvílandi veðskuldum, sbr. *Hrd. 27. janúar 2011 (300/2010)*:

S og J keyptu fasteign í smíðum af H ehf. Ágreiningur reis um gjalddaga í viðskiptum og hvort kaupanda hefði verið heimilt að halda eftir greiðslum vegna vanefnda seljanda. Í dómi Hæstaréttar segir m.a. að gagnkvæmar greiðslur samkvæmt kaupsamningi um fasteign bæri að inna af hendi samtímis nema um annað væri samið. Yrði kaupsamningurinn skýrður svo að gjalddagi umþrættar greiðslu hefði verið við afhendingu eignarinnar. Á hinn bóginn hefði verið kveðið á um í samningi aðila að seljandi skyldi aflétta áhvílandi veðböndum síðasta lagi nánar tilgreindan dag. Hefði lausn veðbanda verið forsenda fyrir greiðslu kaupanda á gjalddögum eftir þann tíma og væri nægilega fram komið að S og J vissu að H ehf. hefði vanefnt þessa skyldu sína. Eins og atvikum máls og málalíbúnaði var háttað, einkum að virtu tómlæti H. ehf. við að halda fram kröfu sinni með réttum hætti, voru S og J sýknuð af kröfu H ehf.

Hafi aðilar hins vegar ekki samið um á hvaða tímamarki seljanda beri að aflétta áhvílandi veðskuldum, er yfirleitt miðað við afhendingu fasteignarinnar.²⁹¹

Ef seljandi afléttir ekki áhvílandi veðskuldum, er staða kaupanda ljós að því leyti, að hann getur metið án vandkvæða, hverju hann þarf að halda eftir af kaupverði til þess að tryggja sig.²⁹² Í dómaframkvæmd má sjá að kaupanda hefur verið talið heimilt að halda eftir öllum greiðslum sem vörðuðu kaupin, sbr. *Hrd. 2003, bls. 557 (383/2002)*:

Í málinu keyptu kaupendur fasteign í smíðum. Verulegar vanefndir urðu á framkvæmd við byggingu á fasteigninni og héldu kaupendur eftir 3.735.739 kr. af kaupsamningsgreiðslum og öðrum greiðslum fyrir viðskiptin. Féllst seljandi á að gagnkrafa kæmi til frádráttar, að fjárhæð 1.365.000 kr. og voru kaupendur dæmdir til að greiða mismuninn. Tryggingarbréf að fjárhæð 10.000.000 kr. sem hvílt hafði á fasteigninni var aflétt 6. febrúar 2002. Í dómi Hæstaréttar var tekið fram að kaupendur hefðu samkvæmt meginreglum kröfuréttar haft heimild til að halda eftir öllum greiðslum sem vörðuðu kaupin meðan tryggingarbréfi þeim óviðkomandi fyrir mun hærri fjárhæð hefði ekki verið aflétt af eigninni. Taldi Hæstiréttur að dráttarvextir gætu ekki fallið á kröfuna fyrr en frá og með 6. febrúar 2002, þ.e. þann dag er veðinu var aflétt af fasteigninni.

Sinni seljandi ekki þeirri skyldu sinni að aflétta áhvílandi veðskuldum á fasteigninni, sem ekki hefur verið samið um, að kaupandi yfirtaki, hefur kaupandi möguleika til þess að nota þann hluta greiðslu sinnar sem hann hefur haldið eftir til að greiða upp umræddar veðskuldir. Kaupandi verður þó að gæta þess að draga ekki greiðslur umfram það, sem þörf er á, og verður við slíkar ráðstafanir að sýna viðsemjanda sínum þá tillitssemi sem unnt er.²⁹³ Um afstöðu dómstóla til heimildar kaupanda til að greiða sjálfur upp áhvílandi veðskuldir, má vísa til *Hrd. 1991, bls. 1524*:

G keypti fasteign af M. Sömdu aðilar um, að kaupverðið skyldi greiðast á níu tilgreindum gjalddögum, þar af var tiltekið, að G skyldi yfirtaka áhvílandi veðskuldir að fjárhæð u.þ.b. 550.000 kr. Við gerð kauptilboðs taldi M, að áhvílandi veðskuldir væru í heild að fjárhæð um 2.300.000 kr., en þegar kom að gerð kaupsamnings, var orðið ljóst, að þær voru miklu mun hærri. Var þá samið um, með hvaða hætti M skyldi aflétta umræddum veðskuldum og afhenti hann G víxil til tryggingar því, að staðið yrði við þetta loforð. M efndi ekki þessa skyldu sína réttilega og kom að því, að krafist var nauðungarsölu á eigninni til fullnustu skuld, sem hann átti að aflétta. G greip þá til þess ráðs, að nota eftirstöðvar kaupverðs til þess að greiða kröfuhöfum beint og sendi hann skilagreinar til M um þessa ráðstöfum kaupverðsins. Var talið, að eins og á stóð, hefði þetta verið honum heimilt, þrátt fyrir að hann hefði fengið víxilinn frá M. Var talið, að G ætti rétt á skaðabótum úr hendi M vegna kostnaðar, m.a. fyrir sérfræðiaðstoð, sem þessar ráðstafanir höfðu í för með sér. Hins vegar var ekki talið, að G hefði mátt draga greiðslur umfram gjalddaga af þessum sökum, svo sem hann gerði og bar honum að greiða M dráttarvexti á fjárhæðir, sem greiðsla dróst á af þessum sökum.

²⁹¹ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 193.

²⁹² Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 391.

²⁹³ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 399.

9.2.3 Afsal ekki gefið út

Hafi kaupandi efnt þær skyldur sem á honum hvíla samkvæmt kaupsamningi ber seljanda að gefa út afsal fyrir fasteigninni. Útgáfa og afhending afsals af hálfu seljanda er efnd á þeirri skyldu hans að yfirfæra endanlegan eignarétt að hinni seldu fasteign til kaupanda. Með afsali lýsir seljandinn því yfir að kaupandi hafi efnt þær skyldur, sem á honum hvíla samkvæmt kaupsamningi, auk þess sem afsalið er yfirlýsing þess að kaupandi sé eigandi fasteignarinnar.²⁹⁴

Hafni seljandi að gefa út afsal fyrir fasteigninni er kaupanda heimilt að beita stöðvunarrétti. Kaupandi getur því haldið eftir öllu því, sem hann á eftir að greiða.²⁹⁵ Um slíkt tilvik má vísa til *Hrd. 2004, bls. 3202 (57/2004)*:

Í máli þessu átti að afhenda íbúð, sem seld hafði verið 1. nóvember 2000, en afsal skyldi gefa út 1. febrúar 2001. Afhending dróst nokkuð og héldu kaupendur eftir greiðslum, en þeir töldu einnig að ýmsir gallar væru á fasteigninni. Seljandi gaf ekki út afsal, en höfðaði mál á hendur kaupendunum og krafðist eftirstöðva kaupverðsins. Í dómi Hæstaréttar segir, að seljandi hafi sjálfur ekki þinglýst afsali til sín fyrir eigninni fyrr en 11. júní, þ.e. undir rekstri dómsmálsins. Hafi kaupendum því verið heimilt að halda eftir greiðslum fram að því tímamarki.

Í *Hrd. 2004, bls. 382 (332/2003)* var kröfu kaupanda um útgáfu afsals hins vegar hafnað þar sem fjárhæð kaupenda til skuldajafnaðar var lægri en lokagreiðslan:

Kaupendur keyptu fasteign af G, sem afhent skyldi í ágúst 1999. Héldu kaupendur eftir greiðslum þar sem þau töldu eignina vera haldna göllum. Seljandi neitaði að gefa út afsal vegna vanefnda kaupanda, þar sem kaupverðið hafði ekki verið að fullu greitt. Kaupendur höfðu því mál og kröfðust útgáfu afsals og kröfu að fjárhæð 673.382 kr. vegna meintra galla, auk kostnaðar við sérfræðiaðstoð. Í málinu var talið að skuldajöfnun væri heimil við þá lokagreiðslu sem kaupendur héldu eftir, en þar sem að fjárhæð kaupenda til skuldajöfnunar var lægri en lokagreiðslan, var seljandi sýknaður um að gefa út afsal.

9.3 Beiting stöðvunarréttar vegna vanheimildar eða annars heimildarskorts

Eins og áður hefur komið fram hvílir sú skylda á seljanda að sjá til þess að kaupandi öðlist þau réttindi yfir hinni seldu eign eins og kaupsamningur kveður á um. Sú staða getur hins vegar komið upp að seljandi hafi ekki þær heimildir yfir eigninni, sem hann nauðsynlega þarf, til að geta efnt þær skyldur sínar réttilega samkvæmt samningi aðila. Hér er um að ræða vanheimild sem tekur til þess tilviks þegar seljandi getur ekki, vegna betri réttar þriðja manns, afhent eða afsalað sér þeim réttindum, sem hann hefur skuldbundið sig gagnvart kaupanda.

²⁹⁴ Alpt. 2001-02, A-deild, bls. 1457-1458.

²⁹⁵ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 391 og Trygve Bergsáker: *Kjöp av fast eiendom*, bls. 149.

Um önnur tilvik þar sem seljandi getur ekki, vegna betri réttar þriðja manns, yfirfært þær heimildir yfir fasteigninni, sem kaupsamningur gerir ráð fyrir, er talað um annan heimildarskort.²⁹⁶

Vanefni seljandi skyldur sínar að ofangreindu leyti, hefur verið talið að kaupandi hafi heimild til að hafa uppi sömu bráðabirgðaurræði og þegar um er að ræða galla, enda er almennt um vanefndarurræði í 46. gr. og 47. gr. fkpl. vísað til reglna um galla. Samkvæmt 46. gr. fkpl. er hins vegar ekki heimilt að krefjast úrbóta skv. 39. gr. fkpl. þegar um vanheimild er að ræða líkt og heimilt er ef um galla er að ræða. Af framangreindu er því ljóst að felist vanefnd seljanda í vanheimild eða öðrum heimildarskortum er kaupanda heimilt að beita stöðvunarrétti.²⁹⁷

Eins og áður hefur verið vikið að er gjarnan greint á milli algerrar vanheimildar og vanheimildar að hluta. Talað er um að vanheimild sé alger þegar seljandi á ekki hinn beina eignarétt yfir hinni seldu fasteign, en kaupandi öðlast þá engan rétt fyrir henni.²⁹⁸ Dæmi um slíkt má vísa til *Hrd. 2001, bls. 4598 (224/2001)*:

Ó höfðaði skuldamál gegn G, G ehf., T, P og E ehf. vegna vanefnda þeirra á kaupsamningi um eignarlönd Ó. Fallist var á það með kaupendum að skylda þeirra til greiðslu kaupverðsins hefði frestast vegna þess að í ljós hafi komið eftir undirritun kaupsamningsins, að Reykjavíkurborg teldi sig vera eiganda umrædds landsvæðis samkvæmt þinglýstu samkomulagi við Ó frá 20. júlí 1994. Varnir kaupendanna voru á því byggðar að þeir hefðu gert þann fyrirvara við gerð kaupsamningsins að veðbókarvottorð yrði hreint um eignarétt seljanda og kaupsamningi yrði þinglýst án athugasemda og að fyrsta greiðsla yrði ekki afhent nema svo væri. Í upphafi hafi samningurinn komið úr þinglýsingu án athugasemda en síðar hafi sýslumaður gert athugasemd vegna yfirlýsingar Reykjavíkurborgar um fyrrnefnt samkomulag við Ó. Ó var talinn hafa samþykkt fyrirvara kaupenda um þinglýsingu kaupsamnings án athugasemda. Með því var Ó talinn hafa ábyrgst að ekki væri vanheimild af hennar hálfu og væri það í samræmi við fyrirvara, sem hún sjálf setti er hún samþykkti kauptilboð þeirra. Kaupendum var því talið rétt að fresta greiðslum samkvæmt kaupsamningnum þar til Ó hefði fengið yfirlýsingu þessa afmáða úr þinglýsingabókum. G, G ehf., T, P og E ehf. voru því sýknaðir að svo stöddu af kröfum Ó.

Í ofangreindu máli má sjá að Hæstiréttur telur að kaupendum hafi verið heimilt að halda eftir greiðslu kaupverðsins, þar sem seljandi var ekki talinn réttur eigandi að landinu og hefði ekki réttindi til að efna kaupsamninginn, vegna samkomulags seljanda við Reykjavíkurborg sem þinglýst var á landið.

²⁹⁶ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 223-224.

²⁹⁷ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 412.

²⁹⁸ Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason og Eyvindur G. Gunnarsson: *Kröfuréttur I*, bls. 373.

Einnig er um að ræða algera vanheimild í *Hrd. 2004, bls. 3202 (57/2004)*, en í málinu var viðurkenndur réttur kaupanda að halda eftir eigin greiðslum vegna vanheimildar seljanda meðan vanheimildin var til staðar:

Í málinu var seljanda ekki fært um að gefa út afsal til kaupenda þar sem hann var ekki þinglýstur eigandi fasteignarinnar. Í dómi Hæstaréttar segir svo um vanheimildina: „Fram að því var honum ófært vegna vanheimildar að verða við skyldu sinni til að veita áfrýjendum fullnægjandi eignarheimild fyrir íbúðinni, svo sem honum var gert að gera gegn lokagreiðslu kaupverðs samkvæmt kaupsamningi þeirra. Áfrýjendum var því heimilt að halda eftir þeirri greiðslu eftir meðan svo var ástatt.“

Vanheimild að hluta telst vera fyrir hendi þegar seljandi á beinan eignarétt yfir hinni seldu fasteign en þriðji maður á óbein eignaréttindi í fasteigninni eða einhver önnur atvik takmarka þau réttindi sem seljandi hefur lofað kaupanda.²⁹⁹ Í slíku tilviki er algengast að þriðji maður eigi veð í hinni seldu eign og seljandi hefur ekki aflétt þeim veðskuldum sem honum bar að gera samkvæmt kaupsamningi. Í slíkum tilvikum er kaupanda heimilt að halda eftir greiðslu sinni án þess að þurfa að greiða af henni dráttarvexti, þar til seljandi sinnir skyldu sinni og afléttir þeim veðskuldum sem á fasteigninni hvíla. Í *Hrd. 2003, bls. 557 (383/2002)* sem reifaður er í kafla 9.2.2, var talið að þar sem seljandi hafði ekki aflétt tryggingarréttindum þriðja manns sem hvíldi á fasteigninni, var kaupendum því talið heimilt að beita stöðvunarrétti, þar til vanheimildinni var aflétt.

Kaupanda kann hins vegar að vera heimilt, þegar seljandi hefur ekki aflétt áhvílandi veðskuldum, að leysa slík réttindi þriðja manns einhliða af fasteigninni, t.d. með því að nota hluta af kaupverðinu og greiða upp þær veðskuldir sem á eigninni hvíla og seljandi hefur vanefnt að aflétta.³⁰⁰ Í *Hrd. 1991, bls. 1524*, sem einnig er reifaður í kafla 9.2.2 vanrækti seljandi að aflétta veðskuld á umsömdum tíma. Talið var að kaupanda hefði verið heimilt að nota hluta kaupverðsins til að greiða upp veðskuldina.

Einnig hefur verið staðfest í Hæstarétti að kaupanda sé heimilt að beita 1. mgr. 46. gr. fkpl. og halda eftir kaupverði sem nægir til að tryggja greiðslur ákveðinna krafna, sbr. *Hrd. 29. mars 2011 (85/2011)*:

A kærði úrskurð héraðsdóms þar sem hafnað var aðalkröfu hans um að Sýslumanninum í Reykjavík yrði gert skylt að gefa út afsal fyrir tiltekinni fasteign H gegn tiltekinni greiðslu og skuldajöfnuði og varakröfu hans um að afsalið yrði gefið út gegn tiltekinni greiðslu þar sem hluti hennar yrði greiddur með fyrirvara. Með dómi Hæstaréttar 10. desember 2009 í málinu nr. 195/2009 hafði forkaupsréttur A að eigninni verið viðurkenndur. Var H dæmt skylt að afsala til A umræddri eign. Í kjölfar dómsins sendi A áskorun til H um efndir á dóminum en H varð ekki við henni. A sendi þá beiðni til sýslumanns um aðför samkvæmt 74. gr. laga nr. 90/1989 um

²⁹⁹ Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason og Eyvindur G. Gunnarsson: *Kröfuréttur I*, bls. 373.

³⁰⁰ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 413.

aðför til að fullnægja dómi Hæstaréttar í fyrrgreindu máli en þeirri beiðni var hafnað og var henni einnig hafnað í héraðsdómi. Í dómi Hæstarétti var talið að tilkynning sem A sendi til H 7. ágúst 2007 þess efnis að hann hygðist neita forkaupsréttar síns hefði verið ákvöð og með henni hefði A gengið inn í þann samning sem H hafði gert við K og M. Við móttöku ákvaðarinnar hefði stofnast samningur milli A og H þess efnis sem í afsalinu greindi. Ekki hefði verið haldið fram að tilkynningin hefði verið utan þeirra fresta sem greindi í 2. mgr. 9. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup og samningurinn væri ekki úr gildi fallinn. Samkvæmt honum skyldi H hirða arð af eigninni fram til afhendingardags og greiða af henni skatta og skyldur til sama dags en A frá þeim tíma. Afhending eignarinnar hefði ekki farið fram á tilsettum tíma af ástæðum sem H bæri ábyrgð á. Bæri hann því ábyrgð á eignarhlutanum og var skylt að greiða af honum skatta og skyldur þar með talin fasteignagjöld, gjöld í hússjóð og til sameiginlegra framkvæmda. Þar sem H gerði það ekki vanefndi hann skyldur sínar samkvæmt skilmálum afsalsins. A hefði því verið heimilt að halda eftir af kaupverði svo miklu sem nægði til þess að tryggja greiðslu þessara krafna. A hefði einnig verið heimilt að greiða kröfurnar, svo sem hann og gerði, enda yrði fallist á að þannig hefði hann takmarkað það tjón sem af frekari vanskilum hefði leitt. Samkvæmt þessu hefði hann haft rétt til þess að draga umræddar greiðslur frá kaupverðinu. Var hinn kærði úrskurður því felldur úr gildi og lagt fyrir sýslumann að gefa út afsal til A fyrir fasteign H gegn tiltekinni greiðslu með bankatékka og með sönnun fyrir greiðslu á lögveðsskuldum og aðfarargjaldi.

Í ofangreindu máli telur Hæstiréttur að kaupandi hafi haft heimild til að halda eftir svo miklu kaupverði sem nægði til að tryggja greiðslu þeirra krafna sem um var deilt í málinu. Jafnframt var kaupanda talið heimilt að greiða þær veðskuldir sem hvíldu á eigninni með þeim fjármunum sem hann hélt eftir á grundvelli stöðvunarréttar og með því hefði hann takmarkað tjón seljanda. Einnig má nefna *Hrd. 2006, bls. 3189 (7/2006)*:

H og M keyptu hluta fasteignar af E með kaupsamningi í janúar 2003. Samkvæmt söluyfirliti kom fram að garður væri „hellulagður sér“ og „sér steipt bílastæði“ væri við húsið. Af þessum sökum og einnig þar sem þau töldu að um galla væri að ræða á fasteigninni héldu H og M eftir hluta kaupverðsins. Í málinu krafðist E greiðslu eftirstöðva kaupverðs. H og M töldu sig eiga gagnkröfu til skuldajafnaðar vegna skaðabóta og afsláttar sem næmi hærri fjárhæð. Var fallist á með H og M að þau ættu gagnkröfu á hendur E vegna þess að bílastæði og garður reyndust sameiginleg með öðrum eigendum hússins, sem og hitakerfi, ólíkt því sem sagði í söluyfirliti eignarinnar. Voru gagnkröfur H og M því að þessu leyti teknar til greina og þau þannig sýknuð af kröfu E um eftirstöðvar kaupverðs.

Í 47. gr. fkpl. er því slegið föstu að ef á fasteign eru kvaðir eða höft opinbersréttarlegs eðlis, þá eigi að fara eftir gallareglum fkpl.³⁰¹ Kaupanda er samkvæmt þessu heimilt að beita sömu vanefndarúrræðum og gilda um galla. Hér gæti t.d. verið um að ræða almennan umferðarrétt um lóð eða ákvarðanir stjórnvalda byggðar á skipulagsaðstæðum, sbr. *Hrd. 15. febrúar 2007 (366/2006)*:

KA og LÍ höfðuðu mál á hendur KR til greiðslu eftirstöðva kaupverðs fasteignar. Stefnufjárhæðin var óumdeild en KR krafðist sýknu þar sem hún taldi sig eiga hærri skaðabótakröfu á hendur KA og LÍ þar sem þau hefðu ekki kynnt henni að breyta yrði aðkomu að eigninni samkvæmt skipulagi. Meðal gagna málsins var úrskurður byggingarnefndar M þar

³⁰¹ Alþt. 2001-02, A-deild, bls. 1481.

sem fram kom að samkvæmt aðalskipulagi sveitarfélagsins hefði um langt skeið verið gert ráð fyrir að aflögð yrði sú skipan, sem verið hefði, á aðkomu að eigninni. Þegar kaupin áttu sér stað var aðkoma að eigninni frá B og Á, en í því aðalskipulagi sem í gildi var og þeim uppdráttum að deiluskipulagi sem til voru var eingöngu gert ráð fyrir aðkomu að eigninni frá B. Ekki var talið annað fram komið en að aðilum hefði verið jafn skylt að kynna sér greint skipulag fyrir kaupin, enda hefðu KA og LÍ ekki ábyrgst aðkomu að húsinu frá Á með upplýsingum sínum þegar KR skoðaði eignina. Var því fallist á kröfu KA og LÍ.

Í ofangreindu máli var kaupendum gert að greiða dráttarvexti af því sem þeir héldu eftir þar sem talið var að þeim hefði verið skylt að kynna sér greint skipulag fyrir kaupin og því ranglega beitt stöðvunarrétti.

Þegar um vanheimild er að ræða gilda sömu vanefndarúrræði og þegar um galla er að ræða og því er ljóst, eins og áður greinir, að haldi kaupandi eftir greiðslu vegna vanheimildar, gilda sömu reglur og þegar um galla er að ræða. Með framangreint í huga er rétt að ítreka sem fyrr að þegar stöðvunarrétti er beitt vegna vanheimildar þá er það á ábyrgð og áhættu þess sem það gerir. Sá aðili sem beitir stöðvunarrétti ber því áhættuna af því að halda ekki of miklu af greiðslunni eftir, þ.e. ekki hærri fjárhæð en þeirri sem nauðsynlegt er að bæta úr vanheimildinni.

10 Réttur seljanda til að beita stöðvunarrétti í fasteignakaupum

Í 53. gr. fkpl. er að finna ákvæði sem veitir seljanda heimild til að beita stöðvunarrétti verði um vanefnd af hálfu kaupanda að ræða. Eins og áður hefur verið gert grein fyrir er meginskylda kaupanda að greiða kaupverð fasteignar. Samningsaðilar kunna að hafa samið um að kaupandi greiði kaupverðið á ákveðnum tíma, að kaupandi yfirtaki áhvílandi veðskuldir eða geri tiltekna ráðstafanir við undirbúning greiðslunnar.³⁰² Standi kaupandi ekki við framangreindar skyldur sínar er um greiðsludrátt af hans hálfu að ræða, sem veitir seljanda heimild til að beita stöðvunarrétti. Eðli málsins samkvæmt kemur aðeins til álita að seljandi hafi heimild til að beita stöðvunarrétti, hafi hann ekki veitt kaupanda frest til efnda. Þar sem stöðvunarréttur samrýmist meginreglunni um að hönd selji hendi er eðlilegt að seljandi hafi rétt til að halda að sér höndum með greiðslu ef kaupandi vanefnir.³⁰³

10.1 Beiting stöðvunarréttar vegna greiðsludráttar kaupanda

Eins og að ofan greinir er að finna ákvæði í fkpl. sem veitir seljanda heimild til að beita stöðvunarrétti verði um greiðsludrátt af hálfu kaupanda að ræða. Í 53. gr. fkpl. segir:

³⁰² Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 435.

³⁰³ Alþt. 2001-02, A-deild, bls. 1484.

Hafi seljandi ekki veitt kaupanda greiðslufrest eða frest á efndum annarra skyldna er hann hvorki skyldur til að afhenda fasteign né gefa út afsal nema kaupandi efni skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi.

Samkvæmt ofangreindu ákvæði hefur seljandi heimild til að beita stöðvunarrétti með tvenns konar hætti. Annars vegar með því að hafna kaupanda um að afhenda honum fasteignina og hins vegar, þrátt fyrir að afhending hafi farið fram áður en til vanefndarinnar kom, getur seljandi haldið að sér höndum og hafnað því að gefa út afsal fyrir eigninni.³⁰⁴ Hafi seljandi hins vegar gefið kaupanda frest til efnda, hefur seljandi ekki heimild til að beita úrræðinu.³⁰⁵

10.1.1 Útgáfa afsals fer ekki fram

Af dómaframkvæmd má ráða að í flestum tilvikum beitir seljandi stöðvunarrétti á þann hátt, að hann synjar kaupanda um útgáfu afsals, þar sem kaupandi hefur ekki efnt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi. Um þær skyldur sem hér um ræðir, vísast til nánari umfjöllunar í kafla 3.2.

Í *Hrd.* 1978, bls. 903 má sjá að seljandi hafnar m.a. að gefa út afsal vegna vanefnda kaupanda á greiðslu samkvæmt kaupsamningi aðila:

B gerði tvo samninga við M þann 29. október 1973 vegna byggingu stórs fjöleignarhúss í Kópavogi. Annar samningurinn var nefndur verksamningur, þar sem tekið var fram, að M tæki að sér að byggja tveggja herbergja íbúð á 3. hæð í nefndu fjöleignarhúsi. Var B nefndur verkkaupi í samningum. Var frágangi íbúðarinnar lýst og síðan tilgreint, að greiðslur fyrir verkið skyldu nema 2.200.000. kr. og gjalddagar þeirra greiðslna tilteknir. Í samningum var einnig áskilið að verð íbúðarinnar væri háð breytingum á vísitölu byggingarkostnaðar til hækkunar eða lækkunar á byggingartímanum. Hinn samningurinn var um byggingu bifreiðargeymslu og var umsamin greiðsla vegna hennar einnig háð breytingum í takt við breytingar á vísitölu byggingarkostnaðar. B greiddi umsamdar greiðslur til M, bæði svonefnt stofnverð og einnig ýmsar greiðslur, sem taldar voru vegna hækkana á vísitölu byggingarkostnaðar. B taldi sig svo komast að því, að ekki væri heimilt að verðtryggja samningsgreiðslur með þeim hætti, sem gert var í samningi hans við M. Taldi B sig hafa greitt allt upphaflegt umsamið verð og neitaði frekari greiðslum. Þess í stað krafðist hann afsals úr hendi M og einnig um endurgreiðslu á þeim fjárhæðum, sem hann hafði innt af hendi vegna vísitöluhækkana, samtals 304.899 kr. M neitaði að gefa út afsal og þinglýsa veðskuldarbréfi á íbúðina að fjárhæð 727.507 kr. B höfðaði mál og krafðist þess, að veðböndum yrði aflétt, að M yrði dæmdur til að gefa út afsal og endurgreiða sér 304.899 sem hann hafði greitt vegna vísitöluhækkunar. Í Hæstarétti var talið að, að ákvæði 1. og 2. mgr. 1. gr. l. 71/1966 um verðtryggingu fjárskuldbindinga bæri að skýra svo, að þau ógiltu þá skuldbindingu, „...að þeir inni báðir framlög af hendi á tilteknu tímabili eftir samningsgerð með þeim hætti sem í samningunum greinir. Verður að miða við, að ekki sé í málinu deilt um verðbætur á greiðslur, sem fram fara eftir afhendingu eignarinnar til stefnda og ekki heldur um verðbætur á greiðslur, sem stefndi hafði innt síðar af hendi en vera átti samkvæmt samningum aðilja“. Var því talið, að

³⁰⁴ Alpt. 2001-02, A-deild, bls. 1484 og Trygve Bergsáker: *Kjöp av fast eiendom*, bls. 391.

³⁰⁵ Arnar Þór Stefánsson: „Ákvæði fasteignarkaupalaga nr. 40/2002 um stöðvunarrétt og framkvæmd þeirra“, bls. 604 og Roald Martinussen: *Avhendingsrett*, bls. 56.

B hefði ekki greitt M það fé, sem hann átti að greiða samkvæmt samningum þeirra og M sýknað af kröfum um afsal fyrir íbúðinni og endurgreiðslu þegar greiddrar vísitöluhækkunar sammingsverðs. Hins vegar var M talið óheimilt að veðsetja íbúðina, svo sem gert hafði verið og félagið dæmt til að aflétta þeirri veðsetningu.

Í *Hrd. 2004, bls. 382 (332/2003)* sem reifaður er í kafla 9.2.3 héldu kaupendur eftir greiðslum þar sem þau töldu eignina vera haldna göllum. Þar sem kaupandinn hafði ekki greitt kaupverðið að fullu, neitaði seljandinn að gefa út afsal fyrir eigninni. Kaupendur höfðuðu því mál og kröfðust útgáfu afsals og kröfu að fjárhæð 673.382 kr. vegna meintra galla, auk kostnaðar við sérfræðiaðstoð. Í málinu var talið að skuldajöfnun væri heimil við þá lokagreiðslu sem kaupendur héldu eftir, en þar sem að fjárhæð kaupenda til skuldajafnaðar var lægri en lokagreiðslan, var seljandi sýknaður af kröfu um að gefa út afsal.

Einnig má nefna *Hrd. 2006, bls. 5743 (269/2006)*, en í málinu var seljanda hins vegar gert að gefa út afsal fyrir eigninni:

S seldi J og K fasteign, samkvæmt kaupsamningi 9. nóvember 2004. Umsamið kaupverð var 36.000.000 kr., sem greiðast skyldi með fjórum greiðslum, sú síðasta að upphæð 2.500.000 kr. 5. apríl 2005. S tók að sér vinnu við ýmsar framkvæmdir í húsinu. J og K greiddu 2.500.000 kr. til S í heimabanka 3. mars 2005. J og K töldu sig með þeirri greiðslu hafa greitt kaupverðið að fullu og með því átt rétt til útgáfu afsals. Taldi S hins vegar að um hefði verið að ræða inngreiðslu á skuld þeirra við sig vegna framkvæmdanna og taldi J og K því ekki hafa efnt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningnum. Í niðurstöðu Hæstaréttar segir að eigi kröfuhafi fleiri en eina gjaldfallna kröfu á hendur skuldara geti hann að öllu jöfnu ráðstafað greiðslu á þá skuld sem hann kys. Mál þetta horfi hins vegar þannig við að J og K hafi mótmælt þeirri fullyrðingu S að þeir hafi, fyrr en með bréfi lögmanns S 10. október 2005, fengið í hendur reikninga vegna framangreindra framkvæmda S við fasteignina en gögn S um ráðstafanir á greiðslum vegna viðskipta málsaðila séu misvísandi. Þá verði framangreint bréf lögmanns S til lögmanns J og K og meðfylgjandi yfirlit ekki skilin á annan veg en að í þeim felist viðurkenning S á því að J og K stæðu ekki í skuld við sig vegna kaupa á húsinu. J og K voru því sýknuð af kröfu S og honum gert að gefa út afsal fyrir fasteigninni.

10.1.2 Afhending fasteignar fer ekki fram

Eins og áður greinir hefur seljandi heimild til að beita stöðvunarrétti á þann hátt að hafna kaupanda um afhendingu fasteignar vegna vanefnda hans. Gangi seljandi of langt í beitingu úrræðisins getur hann átt í hættu á að kaupandi krefjist útburðar.³⁰⁶ Um slíkt tilvik má vísa til *Hrd. 1999, bls. 3843 (417/1999)*:

J seldi B eignarhluta í fasteign, með afsali dagsett 25. mars 1998. Í afsalinu var kaupverðið tilgreint 9.000.000 kr. og tiltekið, að það yrði greitt með skuldajöfnuði við skuldabréf, sem eiginkona J hafði gefið út og var í vanskilum. Eftirstöðvar skuldabréfsins voru hærri en kaupverðið og mismunurinn 3.800.000 kr., átti að greiðast af J með staðgreiðslu. Í afsalinu var sérstaklega tekið fram, að með þessum viðskiptum væri að fullu lokið uppgjöri og deilum sem

³⁰⁶ Útburður er fullnustugerð sýslumanns sem felst í því að knýja gerðarþola (seljanda) til að víkja af fasteign, láta gerðarbeiðanda (kaupanda) af hendi umráð hennar að einhverju leyti eða öllu leyti eða fjarlægja hluti af henni, sbr. 72. gr. laga um aðför nr. 90/1989, sjá *Lögfræðiorðabók með skýringum*, bls. 463.

staðið höfðu í vegna skuldabréfsins og bankabókar. J átti að aflétta nokkrum áhvílandi veðskuldum fyrir tiltekinn tíma og sýnist það hafa verið gert. Hið selda skyldi afhent 1. júní 1998. Eignin var ekki afhent á réttum tíma. Í maí 1999 sendi B bréf þar sem þess var krafist, að afhending færi fram innan mánaðar að viðlögðum útburði. Eiginkona J, en hann var látinn, neitaði að afhenda fasteignina og bar fyrir sig að uppgjör við B væri ekki lokið vegna ýmissa athafna B, sem tengdust meðferð fjármuna hennar, m.a. ráðstöfun innistæðu umræddrar bankabókar og hún taldi, að væru ólöglegar. B krafðist útburðar á eiginkonunni úr eigninni. Talið var, að B hefði fært fullnægjandi sönnur á rétti sínum til þess hluta hússins, sem um ræddi. Var ekki talið, að skilyrði þau, sem fjallað væri um í afsali um að deilum og uppgjöri væri lokið, talmörkuðu að yfirfærsla eignarinnar gæti farið fram, þótt eiginkonan héldi því fram, að uppgjöri væri ólokið. Var fallist á kröfu B um útburð á eiginkonunni.

Í ofangreindu máli var ekki talið að um vanefnd af hálfu kaupanda væri fyrir hendi og fallist á útburð seljanda fasteignarinnar, þar sem seljandi var ekki talinn geta beitt stöðvunarrétti með lögmeðum hætti og neitað að afhenda fasteignina, þar sem full greiðsla taldist hafa átt sér stað af hálfu kaupanda.

Taki seljandi þá ákvörðun að beita stöðvunarrétti og afhenda kaupanda ekki fasteign sína, er kveðið á um í 15. gr. f.kpl. að seljanda beri sú skylda, að hafa umsjón með fasteigninni. Seljandi verður að gera tilteknar ráðstafanir til að koma í veg fyrir að eignin verði fyrir skemmdum og getur hann í slíku tilviki þurft að leggja út tiltekinn kostnað. Það hvílir hins vegar ekki sú skylda á seljanda að viðhalda eða taka vátryggingar á eignina. Slíkt á aðeins við ef um lögskyldar tryggingar er að ræða.³⁰⁷ Hafi seljandi þurft að leggja út tiltekinn kostnað vegna framangreindra skyldna, á hann rétt á að fá þann kostnað endurgreiddan frá kaupanda.³⁰⁸

Seljandi hefur heimild til að beita stöðvunarrétti óháð því, hvort vanefnd kaupanda telst veruleg eða ekki, sbr. *Hrd. 2004, bls. 382 (332/2003)*:

Kaupendur keyptu fasteign af seljanda, sem afhenda skyldi í ágúst 1999. Kaupendur töldu, að gallar væru á fasteigninni, sem kosta myndi rúmlega 400.000 kr. að bæta úr, auk þess sem þau töldu sig eiga rétt á að fá greiddan kostnað við sérfræðiaðstoð. Þau töldu sig eiga kröfu á hendur seljanda vegna þessa að fjárhæð 673.382 kr. og héldu eftir af kaupverðinu 300.000 kr. K neitaði að gefa út afsal vegna meintra vanefnda kaupanda, þar sem kaupverðið hafði ekki verið að fullu greitt. Kaupendur höfðuðu mál og kröfðust útgáfu afsals og framangreindrar fjárhæðar úr hendi seljanda. Talið var, að kaupendur ættu rétt til skaðabóta úr hendi seljanda að fjárhæð 235.099 kr. Talið var að þeim væri heimilt að skuldajafna kröfu sinni við þá fjárhæð, sem þau héldu eftir. Seljandinn var sýknaður af kröfu þeirra um útgáfu afsals, þar sem enn væru ógreiddar af kaupverði fasteignarinnar 64.901 kr.

Hafi seljandi hins vegar haldið eftir greiðslu sinni, þ.e. fasteigninni vegna smávægilega vanefnda hefur verið talið að seljandi sé með því að misnota stöðvunarrétt sinn. Slíkt hefur verið talið fara gegn þeirri meginreglu 36. gr. samningalaga sem reist er á trúnaðarskyldu

³⁰⁷ Alþt. 2001-02, A-deild, bls. 1460.

³⁰⁸ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 438.

samningsaðila gagnvart viðsemjanda sínum.³⁰⁹ Einnig er réttur seljanda til að beita stöðvunarrétti óháður því hvort vanefnd kaupanda verði rakin til saknæmrar háttsemi hans eða ekki.³¹⁰

Það leiðir af eðli greiðslu seljanda, þ.e. afhending fasteignar eða útgáfu afsals að seljandi þarf ekki að meta það með sama hætti og kaupandi hversu miklum hluta greiðslu sinnar hann heldur eftir, taki hann þá ákvörðun að beita stöðvunarrétti. Framangreindar greiðslur seljanda eru ekki skiptanlegar, líkt og greiðslur kaupanda og þess vegna beitir seljandi stöðvunarrétti annað hvort með því að afhending fasteignar fer ekki fram eða hann hafnar að gefa út afsal, a.m.k. á meðan vanefndir kaupanda standa. Af þessu leiðir að seljandi er því sjaldnar í hættu að halda of miklu eftir.³¹¹ Af þessu má ráða að beiting stöðvunarréttar af hálfu seljanda er oft einfaldari í framkvæmd en þegar kaupandi beitir slíkum rétti.

Þó það komi ekki skýrt fram í 53. gr. fkpl., þá beitir seljandi stöðvunarrétti á eigin áhættu líkt og gildir þegar kaupandi beitir stöðvunarrétti. Gangi seljandi of langt í beitingu úrræðisins hefur hann mögulega sjálfur vanefnt samninginn og getur hann átt á hættu að kaupandi beiti vanefndarúrræðum gegn honum.³¹²

11 Réttur samningsaðila til að stöðva efndir vegna fyrirsjáanlegra vanefnda

Vanefndir samningsaðila geta verið fyrirséðar og því veitt viðsemjanda heimild til að grípa til vanefndarúrræða áður en gjalddagi greiðslunnar er kominn. Í slíku tilviki getur samningsaðili haft mikla hagsmuni af því að losna úr samningssambandi við viðsemjanda sinn sjái hann fram á að hann muni ekki efna skyldur sínar.³¹³

Fyrir gildistöku fkpl. voru í gildi almennar reglur kröfuréttar um fyrirsjáanlegar vanefndir samningsaðila. Reglurnar voru að finna í 28. gr. og 39. - 41. gr. ekpl. og einnig í XV. kafla laga um gjaldþrotaskipti o.fl., nr. 21/1991, einkum 90. - 92. gr. þeirra. Framangreindar reglur voru taldar óljósar og óvissa ríkti um framkvæmd reglnanna. Með lögfestingu ákvæða um fyrirsjáanlegar vanefndir, má segja að réttarstaða samningsaðila hafi skýrst verulega.³¹⁴

Í dómaframkvæmd má finna dæmi þess að seljanda í fasteignakaupum hafi verið heimilt að stöðva efndir vegna fyrirsjáanlegra vanefnda kaupanda, sbr. *Hrd. 1952, bls. 80*, en í því

³⁰⁹ Arnar Þór Stefánsson: „Ákvæði fasteignarkaupalaga nr. 40/2002 um stöðvunarrétt og framkvæmd þeirra“, bls. 604 og Viggo Hagström: *Obligasjonsrett*, bls. 357.

³¹⁰ Alþt. 2001-02, A-deild, bls. 1485.

³¹¹ Alþt. 2001-02, A-deild, bls. 1484-1485.

³¹² Arnar Þór Stefánsson: „Ákvæði fasteignarkaupalaga nr. 40/2002 um stöðvunarrétt og framkvæmd þeirra“, bls. 604.

³¹³ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 469.

³¹⁴ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 469.

máli hafði kaupandi uppi kröfur um viðurkenningu á því að stofnast hefði kaupsamningur um tiltekna fasteign. Kaupandi hafði ekki getað innt af hendi fyrstu greiðslu og var kröfum hans því hafnað og rökstuddi Hæstiréttur það m.a. með því, að seljandi hefði mátt vera uggandi um síðari greiðslur úr hendi kaupanda ef til kæmi.

Fyrirsjáanlegar vanefndir heimila samningsaðila að rifta kaupsamningi, þrátt fyrir að afhendingartími sé ekki komin. Það er hins vegar eðlilegast að samningsaðili bregðist þannig við áður en til riftunar kemur, að halda að sér höndum um greiðslu, ef fyrirsjáanlegt er, að viðsemjandi hans muni vanefna skyldur sínar.³¹⁵

Í 1. mgr. 56. gr. fkpl. er að finna ákvæði sem heimilar samningsaðila að stöðva efndir og halda eftir greiðslu sé um fyrirsjáanlega vanefnd af hálfu viðsemjandans að ræða, en í ákvæðinu segir:

Samningsaðili getur stöðvað efndir og haldið eftir greiðslu ef háttsemi viðsemjanda hans gefur sérstakt tilefni til þess eða greiðslugeta hans, vilji eða möguleikar til að efna að öðru leyti hafa beðið alvarlegan hnekki, þannig að hann muni fyrirsjáanlega ekki efna verulegan hluta skyldna sinna.

Með 1. mgr. 56. gr. fkpl. er stöðvunarrétti ekki beitt á hefðbundinn hátt, þar sem fyrir liggur vanefnd, heldur er úrræðinu beitt þegar fyrirsjáanlegt er að viðsemjandi vanefni skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi. Fyrirsjáanleg vanefnd er þannig lögð að jöfnu við þegar orðna vanefnd.³¹⁶

11.1 Skilyrði fyrir beitingu stöðvunarréttar vegna fyrirsjáanlegra vanefnda

11.1.1 Vænta má vanefnda

Svo samningsaðila sé heimilt að beita stöðvunarrétti vegna fyrirsjáanlegra vanefnda samkvæmt 1. mgr. 56. gr. fkpl., verður viðsemjandi hans að gefa honum sérstakt tilefni til þess.³¹⁷ Samningsaðila verður að vera kleift að staðreyna að viðsemjandi hans muni ekki efna verulegan hluta skyldna sinna. Framangreint skilyrði birtist á óbeinan hátt m.a. í orðlaginu „ef háttsemi viðsemjanda hans gefur sérstakt tilefni til.“³¹⁸ Í skýringum í greinagerð kemur fram að taka verði orðin „sérstakt tilefni“ bókstaflega, grunur eða getgátur nægir ekki til um að

³¹⁵ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 226.

³¹⁶ Arnar Þór Stefánsson: „Ákvæði fasteignakaupalaga nr. 40/2002 um stöðvunarrétt og framkvæmd þeirra“, bls. 605.

³¹⁷ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 470.

³¹⁸ Jónína S. Lárusdóttir: „Fyrirsjáanlegar vanefndir í kauparétti“, bls. 414.

viðsemjandinn muni ekki efna samningsskyldur sínar.³¹⁹ Dæmi um þetta má sjá í *Hrd. 2003, bls. 1748 (456/2002)*:

Í málinu samþykkti seljandi tilboð kaupenda í jörð sína, greiðslumark sem henni fylgdi og tilgreinda lausafjármuni. Þegar kaupendurnir vildu ganga frá kaupsamningum færðist seljandinn undan því og bar fyrir sig ýmsar ástæður, m.a. að kaupendurnir hefðu ekki sýnt fram á að þau gætu reitt fram fjármagn til kaupanna. Seljandinn krafðist þess að þau legðu fram ábyrgðir fyrir greiðslunum, sem þau áttu að inna af hendi og staðfestingar veðhafa á því að skuldskeyta mætti áhvílandi veðskuldum. Töldu kaupendurnir sér þetta ekki skylt, en lögðu engu að síður fram yfirlýsingu um fjármögnun og yfirlýsingu veðhafa um að fallist yrði á skuldskeytingu. Hæstiréttur féllst á kröfur kaupanda um að kauptilboð þeirra yrði viðurkennt.

Í ljósi atvika sem komu upp í málinu verður að telja að á kaupendum hefði ekki hvílt sú skylda um að verða við kröfum seljanda þar sem skilyrðum ákvæðisins um „sérstakt tilefni“ hafi ekki verið uppfyllt.³²⁰

Sá aðili sem beita vill úrræðinu þarf að geta sýnt fram á að rökstuddar líkur séu til þess að gagnaðili vanefni skyldur sínar. Hins vegar staðfestir orðalag ákvæðisins að ekki er gerð sú krafa að fyrir hendi sé fullkomin vissa fyrir vanefndum.³²¹

11.1.2 Tiltekin atvik eða aðstæður valda fyrirsjáanlegum vanefndum

Samkvæmt 1. mgr. 56. gr. fkpl. er skilyrði fyrir beitingu stöðvunarréttar vegna fyrirsjáanlegra vanefnda að vanefndirnar stafi af háttsemi viðsemjanda eða alvarlegum bresti á greiðslugetu viðsemjandans eða möguleika hans til að efna samning aðila. Í *fyrsta lagi* getur fyrirsjáanleg vanefnd legið í háttsemi samningsaðila, t.d. með því að sýna, að hann hafi ekki lengur áhuga á því að efna sínar skuldbindingar. Hér getur verið um að ræða að viðsemjandi sinni ekki nauðsynlegum undirbúningsráðstöfunum, sem honum ber að sinna svo honum sé kleift að efna sínar skuldbindingar réttilega síðar.³²² Hér má nefna dæmi um háttsemi samningsaðila sem réttlætt getur stöðvun efnda ef kaupandi fer ekki í greiðslumat, þrátt fyrir hann hafi skuldbundið sig til að fjármagna kaupin og greiðslumatið sé nauðsynlegt svo honum sé unnt að staðreyna, að hann hafi efnt kaupsamninginn af sinni hálfu.³²³ Um þetta má vísa til *Hrd. 2000, bls. 4327 (251/2000)*:

M gerði S kauptilboð í fasteign S þann 30. júní 1999. Hljóðaði það upp á afhendingu 1. ágúst 1999 gegn greiðslu umsamins verðs með fyrirvara um samþykki Íbúðalánasjóðs á skuldabréfaskiptum og húsnæðisnefndar á viðbótarláni til M. M kvaðst hafa ætlað að koma umsókn um viðbótarlán til húsnæðisnefndar í tæka tíð fyrir fund hennar 6. júlí 1999, en komist

³¹⁹ Alpt. 2001-02, A-deild, bls. 1485.

³²⁰ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 471.

³²¹ Alpt. 2001-02, A-deild, bls. 1485-1486 og Viggo Hagström: *Obligasjonsrett*, bls. 591.

³²² Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 472.

³²³ Jónína S. Lárusdóttir: „Fyrirsjáanlegar vanefndir í kauparétti“, bls. 414.

þá að raun um að umsóknin hefði þurft að berast 1. sama mánaðar í því skyni. Yrði næsti fundur nefndarinnar 24. ágúst 1999. Lagði M fram umsókn 5. ágúst og var hún afgreidd á fundinum 24. sama mánaðar. Af hálfu S var M gerð grein fyrir því með bréfi 20. júlí 1999 að þar sem ljóst væri að lánveitingin fengist ekki innan ráðgerðra tímamarka væri henni veittur tiltekinn frestur til að afla fjármagns til kaupanna. Með bréfi 9. ágúst lýsti S því yfir að hún teldi sig óbundna af samþykki tilboðsins þar sem lánveiting hefði ekki fengist fyrir umsaminn afhendingartíma. Í héraðsdómi var fallist á með M að hið samþykkt kautilboð teldist gildur og skuldbindandi kaupsamningur milli M og S. Hæstiréttur sýknaði hins vegar S með þeim rökum að ætla yrði að aðilarnir hafi, við samþykki tilboðs, lagt til grundvallar að niðurstaða fengist um viðskiptin fyrir ráðgerðan afhendingardag. M hefði mátt vera ljóst að kaupin héldu ekki án samþykkis S fyrir því að vera bundin af þeim í óvissu um niðurstöðu langt umfram þann tíma, sem reiknað var með í byrjun. Því hafi S verið rétt að líta svo á að samþykki sitt fyrir skilyrtu loforði væri fallið niður við yfirlýsingu S 9. ágúst 1999.

Í öðru lagi getur skortur á getu til að efna samning réttlætt beitingu úrræðisins vegna fyrirsjáanlegra vanefnda samningsaðila. Hér getur staðið þannig á að viðsemjandinn hafi með samningum við aðra bundið hendur sínar svo, að augljóst væri að hann ætlaði sér ekki að efna samning aðila. Hér er t.d. átt við ef árangurslaust fjárnám hefur verið gert hjá honum eða eignir hans seldar á nauðungarsölu.³²⁴ Það að greiðslugeta viðsemjanda sé augljóslega tekin að versna, leiðir ekki aðeins til þess að samningsaðila sé heimilt að beita því úrræði, sem 1. mgr. 56. gr. fkpl. heimilar, heldur getur einnig komið til skoðunar að vilji hans til að efna sé ekki lengur fyrir hendi, sbr. *Hrd.* 2000, bls. 2090 (42/2000), en í málinu reyndi á rétt seljanda til að lýsa sig óbundin af kaupsamningi aðila, vegna fyrirsjáanlegra vanefnda kaupanda. Í kautilboðinu sem samþykkt var af seljanda, var ekki kveðið á um tiltekna gjalddaga. Þar sem kaupandi hófst ekki handa um samningsgerð við seljanda, var honum talið heimilt að lýsa sig óbundinn af samningum:

K gerði kautilboð í fasteign S í september 1998. Var kaupverð ákveðið og skyldi það greiðast við gerð kaupsamnings. Ekki var tekið fram hvenær gera ætti samninginn. Kautilboðið var gert með fyrirvara um fjármögnun. S áritaði samþykki á kautilboðið í byrjun október og fóru viðskiptin fram með milligöngu fasteignarsölnunnar K. Í byrjun desember hafði ekki verið gengið frá kaupsamningi og lýsti S því yfir að hann væri óbundinn af tilboðinu vegna stórfelldra vanefnda K. Daginn eftir gerði S kaupsamning við T um eignina, með milligöngu fasteignarsölnunnar F. K mótmælti þessar framvindu og höfðaði mál á hendur S, T og L, fyrirvarsmanni F. Þrátt fyrir að fyrirvarinn í tilboði K hefði verið viðtækur var hann ekki talinn hafa verið án skuldbindingar fyrir hann. Þar sem ekki var kveðið á um tiltekinn gjalddaga í kautilboðinu var talið að K hefði átt að fá hæfilegt svigrúm til að útvega fé til kaupanna. Fyrir lá að í fyrri hluta nóvember hafði K að meginstefnu útvegað fjármagn til kaupanna hjá bankastofnun, en það leiddi ekki til þess að hann hæfist handa um samningsgerð við S. Var því S talið vítalaut, eins og aðstæðum var háttáð, að lýsa sig óbundinn af því samkomulagi sem fólst í tilboðinu og samþykki þess. Var staðfest niðurstaða héraðsdóma um sýknu S, T og L af öllum kröfum S.

³²⁴ Jónína S. Lárusdóttir: „Fyrirsjáanlegar vanefndir í kauparétti“, bls. 414.

Það er samningsaðili, sem ber sönnunarbyrðina fyrir því að greiðslugeta, vilji eða möguleikar viðsemjanda hans að öðru leyti til að efna, hafi beðið alvarlega bresti, að öðrum kosti teljast skilyrði ákvæðisins ekki uppfyllt og seljanda ekki heimilt að bera fyrir sig ákvæðinu.³²⁵ Dæmi um þetta má sjá í *Hrd. 2005, bls. 2802 (299/2005)*:

Í málinu gerði kaupandi tilboð í fasteign, en eigandinn gerði gagntilboð, sem kaupandinn samþykkti 11. október 2004. Kaupverðið var 23.500.000 kr. sem skyldi greiðast með tilgreindum hætti. Kaupandinn gerði ráðstafanir til að útvega fé til kaupanna og var í lok október tilbúinn með fyrstu tvær greiðslurnar að eigin sögn. Eignandi fasteignarinnar færðist þó undan því að ganga frá samningi aðila og sinnti ekki kröfum kaupanda um það. Kaupandinn lét þinglýsa hinu samþykktu kauptilboði og krafðist útburðar eigandans úr fasteigninni. Eigandinn hafði upp ýmsar mótbárur, m.a. að kaupandinn hefði ekki haft getu til þess að fjármagna kaupin, auk þess sem meira hefði hvílt á húsi kaupandans en lagt hafði verið til grundvallar, en hluti kaupverðsins átti að greiðast, er húsið seldist. Ekki var talið að þessar mótbárur eigandans stæðu í vegi fyrir því að fallist yrði á kröfu kaupandans um útburð.

Í þriðja lagi getur staðið svo á að almennur ómöguleiki sé fyrir hendi sem réttlætt getur beitingu úrræðisins. Hér getur verið um að ræða t.d. verkfall eða náttúruhamfarir.³²⁶

Ofangreind tilvik sem nefnd hafa verið hér að ofan veita þó ekki sjálfkrafa heimild til að beita stöðvunarrétti. Meta verður út frá aðstæðum hverju sinni hvort atvikið muni hafa áhrif á möguleika viðsemjanda til að efna viðkomandi samning. Skoða verður hverjar skyldur aðila eru samkvæmt samningi þeirra og hvort þau tilvik sem koma upp hafi áhrif á þær skyldur.³²⁷

Af 1. mgr. 56. gr. fkpl. má ráða að stöðvunarrétti verður ekki beitt ef ofangreind atriði voru samningsaðilum kunn við samningsgerð. Með þessu er komið í veg fyrir að unnt sé að þvinga viðsemjanda að setja tryggingu fyrir efndum eftir samningsgerð á grundvelli ákvæða um fyrirsjáanlega vanefndir. Hér myndi ekki skipta máli þótt ljóst væri að viðsemjandi væri fjárhagslega illa staddur.³²⁸

11.1.3 Fyrirsjáanlegar vanefndir lúta að verulegum hluta skyldna

Hinar fyrirsjáanlegu vanefndir verða að lúta að verulegum hluta skyldna svo heimilt sé að beita stöðvunarrétti skv. 1. mgr. 56. gr. fkpl. Hér getur fallið undir það tilvik þegar seljandi hefur lýst því yfir, að hann muni ekki efna af sinni hálfu. Einnig væri þetta skilyrði uppfyllt ef viðsemjandinn hefur almennt vanefnt samningsskuldbindingar sínar og af því megi draga ályktanir um framhaldið.³²⁹

³²⁵ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 472.

³²⁶ Jónína S. Lárusdóttir: „Fyrirsjáanlegar vanefndir í kauparétti“, bls. 415.

³²⁷ Jónína S. Lárusdóttir: „Fyrirsjáanlegar vanefndir í kauparétti“, bls. 415.

³²⁸ Jónína S. Lárusdóttir: „Fyrirsjáanlegar vanefndir í kauparétti“, bls. 417.

³²⁹ Jónína S. Lárusdóttir: „Fyrirsjáanlegar vanefndir í kauparétti“, bls. 417.

Með orðunum „verulegan hluta skyldna sinna“ er ekki átt við að vanefndin þurfi að vera veruleg. Meta verður eftir atvikum hverju sinni hvað telst verulegur hluti skyldna. Hér er ekki aðeins um fjárhagslegt mat að ræða heldur einnig kemur til skoðunar notkunargildi þess sem ekki hefur verið afhent. Framangreint skilyrði leiðir til þess að hinar fyrirsjáanlegu vanefndir mega ekki lúta, að óverulegu fráviki, frá réttum efndum. Hér má sem dæmi nefna, að almennt væri ekki heimilt að beita stöðvunarrétti vegna smávægilegs galla sem auðvelt væri að lagfæra. Það verður að meta í hverju tilviki fyrir sig, hvort skilyrðinu sé fullnægt. Hér er aðeins verið að meta skilyrði þess að samningsaðili hafi heimild til að halda að sér höndum um greiðslu, þ.e. stöðva efndir eða halda eftir greiðslu.³³⁰

Sá aðili sem tekur þá ákvörðun að beita stöðvunarrétti, þar sem hann telur viðsemjanda sinn hafa gefið sérstakt tilefni til að hann muni ekki efna verulegan hluta samningskuldbindinga sinna, og gerir það áður en til gjalddaga kemur, verður að gera sér grein fyrir að hann gerir það á sína eigin áhættu. Teljist mat hans rangt, hefur viðsemjandi hans heimild til að hafa uppi kröfur gegn honum vegna vanefndarinnar og í kjölfarið getur hann beitt vanefndarúrræðum.³³¹

11.1.4 Ekki fullnægjandi trygging fyrir efndum

Hafi viðsemjandi sett fram fullnægjandi tryggingu fyrir efndum, ber samningsaðila að efna sinn hluta samnings, sbr. 1. og 3. mgr. 56. gr. fkpl. Ekki er heimilt að beita stöðvunarrétti hafi viðsemjandi sett fram fullnægjandi tryggingu og ekki eru líkur fyrir vanefndum af hans hálfu. Það verður hins vegar að meta hverju sinni hvað telst fullnægjandi trygging í þessu sambandi.³³² Það er hins vegar nauðsynlegt að enginn vafi sé á því að krafa, sem beinist að því að fá fullnustu tryggingunni, muni verða efnd. Hér myndi ábyrgðaryfirlýsing frá banka eða váttryggingarfélagi teljast fullnægjandi þegar um fyrirsjáanlega vanefnd kaupanda er að ræða.³³³ Sé um fyrirsjáanlegan afhendingardrátt af hálfu seljanda að ræða getur verið erfitt að meta, hvað telst fullnægjandi trygging. Sú aðstaða getur verið fyrir hendi, að seljandi fasteignar, sem ekki hefur lokið við byggingu fasteignarinnar, muni að öllum líkindum ekki afhenda fasteignina á umsömdum tíma. Í slíku tilviki er það háð mati hvað telst vera

³³⁰ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 471-472 og Jónína S. Lárusdóttir: „Fyrirsjáanlegar vanefndir í kauparétti“, bls. 417.

³³¹ Arnar Þór Stefánsson: „Ákvæði fasteignakaupalaga nr. 40/2002 um stöðvunarrétt og framkvæmd þeirra“, bls. 605 og Alþt. 2001-02, A-deild, bls. 1486.

³³² Jónína S. Lárusdóttir: „Fyrirsjáanlegar vanefndir í kauparétti“, bls. 417.

³³³ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 474.

fullnægjandi trygging. Ef deilur koma upp á milli samningsaðila, hvort trygging sé fullnægjandi, ber viðsemjandinn sönnunarbyrðina um það.³³⁴

11.2 Beiting stöðvunarréttar vegna fyrirsjáanlegra vanefnda

Í 2. mgr. 56 gr. er að finna ákvæði um tilkynningaskyldu þess sem stöðvar efndir. Samkvæmt ákvæðinu ber þeim aðila, sem hyggst beita stöðvunarrétti, að tilkynna það til viðsemjanda síns án tafar. Ekki er gerð krafa um formlega tilkynningu, en hafa ber í huga að það er samningsaðili sem hefur sönnunarbyrði um að tilkynnt hafi verið réttilega. Sé tilkynningaskyldunni ekki sinnt, eða tilkynning ekki send strax, hefur það þau réttaráhrif ein að viðsemjandi öðlast skaðabótakröfu á hendur samningsaðila, vegna þess tjóns sem komast hefði mátt hjá, ef tilkynning hefði verið send réttilega.³³⁵

Gagnaðili hefur verulega hagsmuni af því að fá tilkynningu um beitingu stöðvunarréttar hið fyrsta. Með því gefst honum kostur á að afla tryggingar fyrir efndum sínum eða sýna fram á með öðrum hætti að hann muni efna skyldur sínar réttilega sem leiðir til þess að beiting stöðvunarréttar falli niður.³³⁶

Hafi samningsaðilar samið um gjalddaga, hefur það ekki áhrif á beitingu stöðvunarréttar vegna fyrirsjáanlegra vanefnda. Kaupandi hefur heimild til að stöðvað undirbúning efnda, þrátt fyrir að hann hafi t.d. samið um að greiða kaupverð eftir afhendingu fasteignar.³³⁷

Komi í ljós að skilyrði fyrir beitingu stöðvunarréttar eru ekki lengur fyrir hendi, þarf samningsaðili þrátt fyrir það að vera tilbúinn til að efna skyldur sínar. Með þessu er átt við að stöðvunarréttur er aðeins til staðar svo lengi sem skilyrðum fyrir beitingu hans er fullnægt. Ákvæði um stöðvunarrétt veita þannig ekki rétt til að gera endanlegar ráðstafanir sem koma í veg fyrir efndir. Beiti samningsaðili stöðvunarrétti á réttan hátt, þ.e. skilyrðum fullnægt og tilkynning send, leiðir það til þess að gagnaðili öðlast ekki rétt til að beita vanefndarúrræðum, þ.e. að krefjast skaðabóta vegna afhendingardráttar. Komi hins vegar í ljós að skilyrði stöðvunarréttar eru ekki fyrir hendi, er um vanefnd af hálfu samningsaðila að ræða, sem veitir gagnaðila rétt til að beita viðeigandi vanefndarúrræðum, t.d. riftun.³³⁸

³³⁴ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 474.

³³⁵ Jónína S. Lárusdóttir: „Fyrirsjáanlegar vanefndir í kauparétti“, bls. 418 og Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 473.

³³⁶ Jónína S. Lárusdóttir: „Fyrirsjáanlegar vanefndir í kauparétti“, bls. 418.

³³⁷ Jónína S. Lárusdóttir: „Fyrirsjáanlegar vanefndir í kauparétti“, bls. 418.

³³⁸ Jónína S. Lárusdóttir: „Fyrirsjáanlegar vanefndir í kauparétti“, bls. 418-419.

12 Stöðvunarréttur í öðrum norrænum löndum

Fasteignakauparéttur hér á landi hefur mótast mjög samhliða norrænni löggjöf. Við smíði lagafrumvarps til fkpl. hér á landi fór fram sérstök athugun á gildandi reglum um fasteignakaup í Danmörku, Noregi og í Svíþjóð, en reglurnar eru mismunandi milli þessara landa. Við samningu frumvarpsins var skoðað hvort leita ætti fyrirmynda í rétti framagreindra landa.³³⁹ Eins og áður hefur komið fram var við samningu frumvarps til fkpl. hér á landi tekin sú ákvörðun að horfa til Noregs og fara svipaða leið og gert var þar í landi þegar sett voru ný heildarlög um fasteignakaup í Noregi árið 1992.³⁴⁰ Reglur fkpl. um stöðvunarrétt hér á landi eru því mjög sambærilegar reglum norsku laganna.

Í ljósi hinnar ríku hefðar um norræna samvinnu er því rétt að gera stuttlega grein fyrir þeim reglum sem gilda um stöðvunarrétt í fasteignakaupum í Noregi, Danmörku og Svíþjóð.

12.1 Noregur

Í norskum fræðiritum má sjá að hugtakið *tilbakeholdsrett* er almennt notað um stöðvunarrétt.³⁴¹ Eins og áður hefur verið vikið að eru í Noregi í gildi heildarlög um fasteignaviðskipti, Lov om avhending av fast eiendom, nr. 93, frá 3. júlí 1992 (avhendingslova).³⁴² Við samningu fkpl. hér á landi var m.a. höfð hliðsjón af norsku fasteignakaupalögnum, og því má segja að reglunar séu áþekkar og að svipuð sjónarmið séu lögð til grundvallar í réttarframkvæmd hér á landi og í Noregi.³⁴³

Norsku fasteignakaupalögin eiga við um kaup, gjafir og skipti á fasteignum, sbr. 1. mgr. 1. gr. laganna og hafa þau einkum að geyma efnisreglur á sviði kauparéttar, sem varða réttarsamband kaupanda og seljanda. Lögin voru samin með hliðsjón af norsku lausafjárkaupalögnum sem tóku gildi 1. janúar 1989 (lov om kjøp, nr. 27, frá 13 maí 1988).³⁴⁴

Í norsku fasteignakaupalögnum er greint á milli beitingu stöðvunarréttar af hálfu seljanda annars vegar og af hálfu kaupanda hins vegar. Heimild fyrir kaupanda að beita stöðvunarrétti er að finna í gr. 4-6 og gr. 4-15 laganna, en þar er greint á milli hvort um afhendingardrátt er

³³⁹ Alþt. 2001-02, A-deild, bls. 1443-1445.

³⁴⁰ Alþt. 2001-02, A-deild, bls. 1446.

³⁴¹ Sjá t.d. Roald Martinussen: *Avhendingsrett*, bls. 55 og *Kjøpsrett*, bls. 69 og Trygve Bergsåke: *Kjøp av fast eiendom*, m.a. bls. 149. Í Lov om avhending av fast eiendom, nr. 93, frá 3. júlí 1992 (avhendingslova) má hins vegar sjá að hugtakið stöðvunarréttur er nefnt *tilbakehaldsrett*.

³⁴² Hér eftir nefnd norsku fasteignakaupalögin.

³⁴³ Alþt. 2001-02, A-deild, bls. 1446.

³⁴⁴ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 49.

að ræða eða galla á fasteigninni. Heimild fyrir seljanda að beita stöðvunarrétt er að finna í gr. 5-5 laganna.

Verði um afhendingardrátt af hálfu seljanda að ræða, er kaupanda heimilt samkvæmt gr. 4-6 norsku fasteignakaupalaganna að beita stöðvunarrétti. Í ákvæðinu segir:

Eigi kaupandi kröfu vegna afhendingardráttar, getur hann haldið svo miklu af kaupverðinu eftir sem nauðsynlegt er til að tryggja kröfu hans.

Ofangreint ákvæði veitir kaupanda rétt til að halda eftir þeirri fjárhæð sem svarar til áætlaðra skaðabóta vegna afhendingardráttarins. Samsvarandi ákvæði er að finna í 42. gr. norsku lausafjárkaupalaganna.³⁴⁵

Ef um er að ræða galla á fasteign, er kaupanda heimilt samkvæmt gr. 4-15 norsku fasteignakaupalaganna að beita stöðvunarrétti. Í ákvæðinu segir:

Eigi kaupandinn kröfu vegna galla getur hann haldið svo miklu af kaupverðinu eftir sem nauðsynlegt er til að tryggja kröfu hans.

Stöðvunarrétti er einna helst beitt til þess að hvetja seljanda til að bæta úr gallanum eða til að greiða skaðabætur sem nema kostnaði við viðgerð á fasteigninni. Afsláttarkrafa kemur einnig til greina. Kaupandi heldur þá eftir þeirri fjárhæð sem nemur skaðabóta- eða afsláttarkröfu, sem hann telur sig eiga á hendur seljanda vegna galla á fasteigninni.³⁴⁶

Í Noregi hefur verið talið að kaupandi hafi nokkurt svigrúm við mat á því hversu miklu hann heldur eftir til tryggingar greiðslu gallakröfu.³⁴⁷ Um þetta má vísa til *Rt. 2006, bls. 31*:

Í málinu hélt kaupandi eftir greiðslu sinni að fjárhæð 200.000 nkr. (4.284.800 iskr.) þar sem hann taldi galla vera á fasteigninni. Seljandinn krafðist eftirstöðva kaupverðsins ásamt dráttarvöxtum. Hæstiréttur taldi að 200.000. nkr. rúmuðust innan þess svigrúms sem kaupanda væri veitt við mat á því hversu hárrí fjárhæð hann mætti halda eftir. Var kaupandi því sýknaður af kröfum seljanda um eftirstöðvar kaupverðsins og dráttarvexti.

Kaupanda er hins vegar ekki veitt svigrúm við mat á því hvort um galla hafi verið að ræða eða hvort hann hafi átt rétt á skaðabótum eða afslætti úr höndum seljanda vegna ætlaðs galla. Komi hins vegar í ljós að ekki hafi verið um galla að ræða og seljandinn ekki krafinn um skaðabætur eða afslátt vegna gallans, hefur verið litið á beitingu kaupanda á stöðvunarrétti sem vanefnd og kaupandinn því krafinn um dráttarvexti af þeirri upphæð sem hann hélt

³⁴⁵ Stein Rognlien: *Avhendingslova*, bls. 101.

³⁴⁶ Trygve Bersåker: *Kjøp av fast eiendom*, bls. 342.

³⁴⁷ Roald Martinussen: *Avhendingsrett*, bls. 58.

eftir.³⁴⁸ Í norskri dómaframkvæmd má hins vegar sjá að vikið hefur verið frá framangreindri meginreglu, sbr. *Rt. 1997:70*:

Í málinu hélt kaupandi eftir hluta af greiðslu sinni þar sem hann taldi fasteignina haldna göllum. Seljandi höfðaði mál og krafðist dráttarvaxta frá gjalddaga greiðslunnar. Niðurstaða meirihluta dómsins var sú að kaupandanum bæri ekki að greiða dráttarvexti af þeirri upphæð sem hann hélt eftir, þrátt fyrir að komið hefði í ljós að ekki væri um galla að ræða.

Í ofangreindu máli leggur meirihluti Hæstaréttar mikla áherslu á að sérfræðingur á vegum seljanda hafði vikið athygli kaupanda á hugsanlegum galla á fasteigninni. Hér er því um frumkvæði af hálfu seljanda að ræða hvort galli hefði hugsanlega verið til staðar, en ekki kaupanda.³⁴⁹

Líkt og gildir hér á landi ber kaupanda í Noregi að beita stöðvunarrétti með varfærni. Það er mikilvægt fyrir þann aðila sem hyggst beita stöðvunarrétti að gera sér grein fyrir því að beiting úrræðisins er á hans ábyrgð og áhættu, sbr. *Rt. 1980, bls. 901*.³⁵⁰

Haldi kaupandi eftir of miklu af kaupverðinu getur það leitt til þess að hann þurfi að greiða dráttarvexti af því sem hann heldur umfram. Seljanda er einnig talið heimilt að rifta samningi aðila í tilteknum tilvikum.³⁵¹

Réttur seljanda til að beita stöðvunarrétti kemur fram í gr. 5-5 norsku fasteignakaupalaganna. Í ákvæðinu segir:

Hafi seljandi ekki veitt kaupanda frest til að greiða kaupverðið eða uppfylla aðrar skyldur sínar er seljanda ekki skylt að afhenda fasteignina eða gefa út afsal, nema kaupandi efni sínar skyldur.

Seljanda er heimilt að beita ofangreindu ákvæði hafi kaupandi ekki uppfyllt sínar skyldur samkvæmt kaupsamningi aðila.³⁵² Seljanda er því heimilt samkvæmt ofangreindu ákvæði að beita stöðvunarrétti á þann hátt að hafna því að afhenda kaupanda fasteignina eða að gefa út afsal fyrir eigninni, hafi kaupandi ekki uppfyllt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi aðila, sbr. *Rt. 1997, bls. 1568*. Ofangreindu ákvæði er hins vegar ekki heimilt að beita hafi seljandi veitt kaupanda frest til að efna skyldur sínar.³⁵³

Í gr. 6-1 norsku fasteignakaupalaganna er að finna heimild fyrir sammingsaðila að stöðva efndir ef um fyrirsjáanlega vanefnd af hálfu gagnaðila er að ræða. Ákvæðið er samhljóða 56. gr. fkpl. Vísast í kafla 11.1 um nánari umfjöllun um skilyrði fyrir beitingu þessa ákvæðis.

³⁴⁸ Trygve Bergsaker: *Kjøp av fast eiendom*, bls. 343.

³⁴⁹ Trygve Bergsaker: *Kjøp av fast eiendom*, bls. 343-344.

³⁵⁰ Trygve Bergsaker: *Kjøp av fast eiendom*, bls. 343.

³⁵¹ Roald Martinussen: *Avhendingsrett*, bls. 58.

³⁵² Stein Rognlien: *Avhendingslova*, bls. 140.

³⁵³ Roald Martinussen: *Avhendingsrett*, bls. 56.

Í norskum rétti gilda sömu reglur um vanheimild í fasteignakaupum og um galla, sbr. gr. 4-18 norsku fasteignakaupalaganna.³⁵⁴ Af því leiðir að sé um vanheimild af hálfu seljanda að ræða er kaupanda heimilt að beita stöðvunarrétti.

12.2 Danmörk

Í dönskum fræðum er rétturinn til að halda eftir eigin greiðslu ýmist nefndur *tilbageholdsret* eða *detentionsret*. Hafa sumir fræðimenn talið að eingöngu *detentionsret* eigi við um stöðvunarréttinn en *tilbageholdsret* eigi við um haldsréttinn.³⁵⁵ Aðrir fræðimenn hafa sett bæði stöðvunarréttinn og haldsréttinn undir hugtakið *tilbageholdsret*.³⁵⁶

Í Danmörku hafa ekki verið sett sérstök heildarlög um fasteignakaup. Fram til ársins 1996 var því dönsku kaupalögunum, købeloven, 102, frá 6. apríl 1906,³⁵⁷ með síðari breytingum, beitt um fasteignakaup, ýmist á grundvelli lögjöfnunar eða með öðrum óbeinum hætti. Reglur um fasteignakaup voru því sambærilegar þeim sem giltu hér á landi fyrir setningu íslensku fkpl.³⁵⁸

Þann 1. janúar 1996 tóku hins vegar gildi í Danmörku lög um neytendavernd í fasteignaviðskiptum, lov um forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, nr. 391, frá 14. júní 1995. Þeim lögum er einkum ætlað að vernda neytendur, sem eru aðilar að fasteignakaupum. Lögin gilda aðeins um fasteignir sem aðallega eru notaðar sem íbúðarhúsnæði fyrir kaupanda eða seljanda. Langflest viðskipti með fasteignir í Danmörku falla undir þessi lög en þó er enn byggt á dönsku kaupalögunum í þeim tilfellum sem ekki er um neytendakaup að ræða. Í Danmörku gildir því tvenns konar reglakerfi þegar um fasteignakaup er að ræða.³⁵⁹

Lögin um neytendavernd í fasteignaviðskiptum miða að því að, hafi seljandi afhent kaupanda svokallaða ástandskýrslu hefur kaupandi ekki heimild til að beita hefðbundnum vanefndarúrræðum gagnvart seljanda, ef um galla er að ræða á fasteigninni, þ.e. að gallaábyrgð verður ekki lögð á hendur seljanda í slíkum tilvikum. Kaupanda er hins vegar veittur skilaréttur, þ.e. réttur til að skila fasteigninni innan sex virkra daga frá því að kaupsamningur var gerður. Kaupanda er einnig veittur réttur til að krefjast skaðabóta úr hendi þess sem útbjó ástandsskýrsluna ef í ljós kemur galli, sem ekki var getið um í skýrslunni.

³⁵⁴ Stein Rognlien: *Avhendingslova*, bls. 124.

³⁵⁵ Sjá t.d. Nana Louw og Tina Thomsen: *Tilbageholdsret*, bls. 15.

³⁵⁶ Sjá t.d. Benhard Gomard: *Obligationsret*, 2. hluti, bls. 61.

³⁵⁷ Hér eftir nefnd dönsku kaupalögin.

³⁵⁸ Alþt. 2001-02, A-deild, bls. 1443.

³⁵⁹ H.P. Rosenmeier: *Mangler ved fast ejendom*, bls. 18.

Þetta leiðir til þess að kaupandi hefur ekki heimild samkvæmt lögnum um neytendavernd, til að beita stöðvunarrétti gagnvart seljanda ef um galla er að ræða á fasteigninni.³⁶⁰

Grundvöllur stöðvunarréttar í Danmörku er sá sami og gildir hér á landi, þ.e. réttur aðila að gagnkvæmum, íþyngjandi samningi að halda eftir eigin greiðslu vegna vanefnda viðsemjanda hans. Í 14. gr. dönsku kaupalaganna er að finna heimild fyrir bæði seljanda og kaupanda að beita stöðvunarrétti hafi aðilar vanefnt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi, en í ákvæðinu segir:

Hafi aðilar ekki gefið frest af sinni hálfu, er seljandanum ekki skylt að afhenda hið selda nema kaupverðið sé greitt og kaupanda er ekki skylt að greiða kaupverðið nema seljandinn hafi afhent söluhlutinn.

Ofangreind regla um gagnkvæmni greiðslna aðila gildir einnig ef um fasteignakaup er að ræða.³⁶¹ Talið er að frumkvæðisskyldan um að greiða kaupverðið hvíli á kaupandanum í fasteignakaupum.³⁶² Hafi samningsaðili innt sína skyldu af hendi með því að greiða kaupverðið, fellur hins vegar heimildin til að beita stöðvunarrétti niður.³⁶³

Í Danmörku ganga fasteignakaup yfirleitt þannig fyrir sig að kaupandi geymslugreiðir kaupverðið hjá þriðja aðila, hafi aðilar ekki samið um annað. Kaupverðið er þá lagt inn hjá þriðja aðila, t.d. banka. Þegar seljandi hefur gefið út afsal til kaupanda, sem tækt er til þinglýsingar, hefur seljandi heimild til að krefjast kaupverðsins. Hafni seljandi hins vegar að gefa út afsal fyrir fasteigninni er kaupanda ekki skylt að greiða kaupverðið.³⁶⁴

Í dönskum rétti hefur komið upp það álitamál þegar um galla er að ræða á fasteign, hvort lögmanni sé heimilt að halda eftir greiðslu kaupanda, hafi kaupandi geymslugreitt hjá honum. Danska dómstólaráðið hefur komist að þeirri niðurstöðu að lögmaður kaupanda hafi ekki heimild til að beita stöðvunarrétti í veðskuldabréfum sem hafa verið þinglýst ef um galla er að ræða á fasteign. Kaupanda er hins vegar heimilt að gera fjárnám í veðskuldabréfunum til tryggingar skaðabótakröfu, sbr. *Ufr. 1986, bls. 761*, en í málinu var talið að kaupandi hefði heimild til að gera fjárnám í geymslugreiðslu.³⁶⁵

Í dönskum rétti verður stöðvunarrétti beitt án tillits til hvort vanefnd viðsemjanda telst veruleg eða ekki. Það sama gildir einnig líkt og hér á landi að ef kaupandi hyggst beita stöðvunarrétti er honum aðeins heimilt að halda hlutfallslega eins miklu af kaupaverðinu og

³⁶⁰ Alpt. 2001-02, A-deild, bls. 1444.

³⁶¹ Bernhard Gomard: *Obligationsret, 2. hluti*, bls. 62-63.

³⁶² A. Vinding Kruse: *Ejendomkøb*, bls 49.

³⁶³ Nana Louw og Tina Thomsen: *Tilbageholdsret*, bls. 17.

³⁶⁴ Bernhard Gomard: *Obligationsret, 2. hluti*, bls. 75.

³⁶⁵ Bernhard Gomard: *Obligationsret, 2. hluti*, bls. 74-75.

því sem nemur vanefnd seljanda. Í danskri dómafrankvæmd má sjá að haldi kaupandi meira eftir en því sem nemur vanefnd seljanda er seljanda heimilt að krefjast dráttarvaxta,³⁶⁶ sbr. *Ufr.* 2008, bls. 341:

Í málinu krafðist seljandi dráttarvaxta vegna greiðsludráttar kaupanda. S seldi K fasteign sem skyldi afhent þann 20. nóvember 2004. Í kaupsamningi aðila var samið um að afsal yrði gefið út sama dag og kaupverð að upphæð 52 millj. yrði geymslugreidd. Þann 18. apríl 2005 fékk seljandi greiðsluna, að frádregnum 5 millj. Seljandi krafðist eftirstöðvar kaupverðsins þann 21. júlí. Þann 21. desember 2006 fékk seljandinn greiddar aðeins 4,4 millj. en kaupandinn hélt eftir 0,6 millj. Í málinu var deilt um hvort að seljandinn ætti rétt á dráttarvöxtum af þeim 5 milljónum sem kaupandi hélt eftir, á tilteknu tímabili. Hæstiréttur taldi kaupandann hafa haldið of hárrí fjárhæð eftir og því hefði honum ekki verið heimilt að halda greiðslunni eftir. Talið var að seljandinn ætti rétt á dráttarvöxtum vegna þessa.

Sé um vanheimild af hálfu seljanda að ræða, hefur kaupanda verið talið heimilt að halda eftir þeirri greiðslu sem, svarar til þess kostnaðar að fá bætt úr vanheimildinni.³⁶⁷

12.3 Svíþjóð

Í sænskum fræðiritum er hugtakið *detentionsrätt* almennt notað um stöðvunarrétt.³⁶⁸

Árið 1991 settu Svíar sér ný lög um lausafjárkaup, nr. 931/1990 sem öðluðust gildi 1. janúar sama ár. Lögin gilda ekki um neytendakaup, heldur gilda sérstök lög um það efni, þ.e. konsumentköplag, nr. 932/1990, sem tóku einnig gildi þann 1. janúar 1991. Þegar um fasteignakaup er að ræða gildir 4. kafli lagabálksins Jordabalk nr. 994, frá 17. desember 1970, sem tók gildi árið 1972. Þar er að finna helstu réttarreglur um kaup, skipti og gjafir á fasteignum. Nokkrar breytingar hafa þó verið gerðar á lögnum á síðari árum. Árið 1990 voru sett inn ákvæði til samræmis við lögin um lausafjárkaup sem miðuðu að því að vernda rétt neytenda í fasteignaviðskiptum.³⁶⁹

Stöðvunarréttur í Svíþjóð er talinn nátengdur riftunarúrræðinu. Hafi greiðsludráttur orðið af hálfu kaupanda á kaupverði fasteignar hefur verið litið svo á í sænskum rétti að seljandi hafi ekki heimild til að beita stöðvunarrétti á þann hátt að afhenda ekki kaupanda fasteignina. Talið er að stöðvunarréttur seljanda takmarkist af því, að hann getur neitað kaupanda um útgáfu afsals þar til kaupandi hefur efnt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi. Rökin fyrir þessari afstöðu eru þau, að í ofangreindu tilviki hefur seljandi ekki riftunarrétt sem leiðir til þess að hann getur ekki beitt stöðvunarrétti til að tryggja riftun. Takmarkanirnar af þessu leyti

³⁶⁶ Stig Jørgensen: *Kontraksret*, bls. 106.

³⁶⁷ A. Vinding Kruse: *Ejendomkøb*, bls 293.

³⁶⁸ Sjá t.d. Jon Kilhlman: *Köprätten*, bls. 114 og Torgny Håstand: *Köprätt*, bls. 41.

³⁶⁹ Torgny Håstand: *Köprätt*, bls. 15 og Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 50.

koma fram í 2. mgr. 25. gr. 4. Kap. Jordabalken., þar sem mælt er fyrir um, að riftun sé heimil ef fyrirvari er gerður um það í kaupsamningi aðila.³⁷⁰

Í sænskum rétti hefur verið talið að hafi kaupandi afhent skriflega skuldaviðurkenningu fyrir greiðslu kaupverðsins eða hluta þess, hafi hann firrt sig rétti til þess að beita stöðvunarrétti að því er tekur til þess hluta kaupverðs, þrátt fyrir hugsanlegar vanefndir seljanda.³⁷¹

13 Lokaorð

Í ritgerðinni hefur höfundur greint frá þeim markmiðum sem búa að baki beitingu stöðvunarréttar og hver sé tilgangur þeirra lagaákvæða sem kveða á um rétt aðila til að beita honum. Einnig hefur verið gert grein fyrir þeim skilyrðum sem þurfa að vera uppfyllt svo stöðvunarrétti sé réttilega beitt og því svigrúmi sem kaupandi hefur við mat á umfangi þeirrar fjárhæðar sem haldið er eftir.

Það verður ekki hjá því komist í umfjöllun um stöðvunarrétt í íslenskum rétti, að sýna fram á þann mun sem hefur orðið á beitingu úrræðisins síðustu ár. En fyrir setningu fkpl. var mikil óvissa um það hver skilyrðin væru fyrir beitingu stöðvunarréttar sem leiddi til þess að sá aðili sem beitti úrræðinu, vissi ekki hvort úrræðið væri honum í raun til hagsbóta, þó hann beitti stöðvunarrétti réttilega. En að mati höfundar hefur þessari réttaróvissu að mestu leyti verið eytt með setningu fkpl. og 7. gr. vaxtal. sem hafa leitt til þess að úrræðið stöðvunarréttur hefur nú náð góðri fótfestu í íslenskum rétti.

Þrátt fyrir að reglur þær sem gilda um stöðvunarrétt í fkpl. hafi að mestu leyti verið komnar til framkvæmda sem óskráðar meginreglur löngu fyrir gildistöku fkpl., var talin mikil þörf á því að setja sérstök lagaákvæði um slíkt réttarúrræði, gagngert til þess að tryggja réttarstöðu hlutaðeigandi. Fyrir gildistöku fkpl. ríkti mikil réttaróvissa um það hvað fælist í því að halda eftir greiðslu vegna galla á fasteign og hvernig skyldi beita stöðvunarrétti réttilega. Réttaróvissan birtist m.a. í dómaframkvæmd Hæstaréttar varðandi beitingu úrræðisins og átti ekki síst við um við hvaða tímamark ætti að miða, þegar tekin var ákvörðun um hvort leggja ætti dráttarvexti á þá fjárhæð sem aðili hélt eftir. En af dómum Hæstaréttar fyrir gildistöku fkpl. og 7. gr. vaxtal. má sjá að dómurinn miðaði við þá dagsetningu sem matsgerð lá fyrir eða gagnsakarmál var höfðað. Samkvæmt dómunum þurfti kaupandi að greiða dráttarvexti af þeirri greiðslu sem hann hélt eftir fram til þess tímamarks,

³⁷⁰ Folke Grauers: *Fastighetsköp*, bls. 127-128.

³⁷¹ Knut Rodhe: *Obligationsrätt*, bls. 400.

jafnvel þó greiðslan væri ekki hærrí en sem næmi vanefndinni. Einnig mátti sjá dæmi þess að stöðvunarrétti og skilyrðum skuldajafnaðar væri blandað saman en slík beiting úrræðisins hefur að mati fræðimanna ekki verið talin rétt þar sem skilyrði stöðvunarréttar og skuldajafnaðar séu ekki þau sömu.

Nú eru liðin rúm 10 ár frá setningu fkpl. og hefur höfundur við vinnslu ritgerðarinnar tekið til skoðunar dómaframkvæmd Hæstaréttar þar sem stöðvunarrétti hefur verið beitt í fasteignakaupum. Við þá skoðun kom í ljós að í flestum dómunum er ástæðan fyrir beitingu úrræðisins galli á fasteign. Það hafa þó fáir dómur varðandi beitingu stöðvunarréttar í fasteignakaupum komið til kasta dómstóla á undanförunum árum. Af því vill höfundur draga þá ályktun að með setningu fkpl. ásamt 7. gr. vaxtal. og með dómaframkvæmd Hæstaréttar sé búið að leggja fram þær meginreglur sem gilda um skilyrðin fyrir beitingu stöðvunarréttar í íslenskum rétti og eyða þeirri réttaróvissu sem áður ríkti um beitingu úrræðisins. Réttarstaða aðila varðandi beitingu stöðvunarréttar er því mun skýrari nú en hún var fyrir gildistöku fkpl.

Að mati höfundar öðlaðist úrræðið stöðvunarréttur því nýtt gildi með setningu fkpl., þar sem skilyrði fyrir beitingu þess voru sett í lög og er óhætt að segja að úrræðið samrýmist nú þeim markmiðum sem því var ætlað í upphafi. En vert er að taka fram að sá aðili sem hyggst beita stöðvunarrétti verður þó að gera sér grein fyrir því að beiting úrræðisins er ávallt á hans eigin ábyrgð og áhættu, þ.e. haldi hann of miklu eftir mun hann þurfa að greiða dráttarvexti af því sem hann heldur umfram vanefndina.

HEIMILDASKRÁ

Alþingistíðindi.

Arnar Þór Stefánsson: „Ákvæði fasteignakaupalaga nr. 40/2002 um stöðvunarrétt og framkvæmd þeirra“. *Úlfjótur*, 4. tbl. 2003, bls. 593-607.

A. Vinding Kruse: *Ejendomsøb*. 6. útgáfa. Kaupmannahöfn 1992.

Benedikt Bogason: „Réttur sammingsaðila til að halda eigin greiðslu vegna vanefndar gagnaðila“. *Tímarit lögfræðinga*, 4. hefti. 2010, bls. 325-349.

Bernhard Gomard: *Obligationsret*, 2. hluti, 3. útgáfa. Kaupmannahöfn 2003.

Bernhard Gomard: *Obligationsret*, 1. hluti, 4. útgáfa. Kaupmannahöfn 2006.

Eyvindur G. Gunnarsson: „Meginatriði laga um vexti og verðtryggingu“. *Afmælisrit. Jónatan Þórmundsson sjötugur*. Reykjavík 2007, bls. 141-191.

Folke Grauers: *Fastighetsköp*. 19. útgáfa. Lundi 2010.

Guðbjörg Helga Hjartardóttir: „Réttaráhrif afhendingar fasteignar í fasteignakaupum“. *Úlfjótur*, 4. tbl. 2003, bls. 619-631.

Henry Ussing: *Obligationsretten. Almindelig del*. 4. útgáfa. Kaupmannahöfn 1961.

Hjördís Halldórsdóttir: „Yfirlit yfir önnur ný og breytt vanefndarúrræði“. *Rannsóknir í Félagsvísindum IV. Lagadeild*. Ritstj. Viðar Már Matthíasson. Reykjavík 2003, bls. 181-202.

H.P. Rosenmeier: *Mangler ved fast ejendom*. 4. útgáfa. Kaupmannahöfn 2000.

Jon Kihlman: *Köprätten. En introduktion*. 3. útgáfa. Gautaborg 2003.

Jónína S. Lárusdóttir: „Fyrirsjáanlegar vanefndir í kauparétti“. *Tímarit lögfræðinga*, 3. hefti. 2005, bls. 407-430.

Kai Krüger: *Norsk kjøpsret*. 4. útgáfa. Bergen 1999.

Knut Rodhe: *Obligationsrätt*. Stokkhólmi 1956.

Lögfræðiorðabók með skýringum. Ritstj. Páll Sigurðsson. Reykjavík 2008.

Nana Louw og Tinna Thomsen: *Tilbageholdsret*, 1. útgáfa. Kaupmannahöfn 2001.

Roald Martinussen: *Avhendingsrett. Innføring i eiendomskjøpsrett*. Osló 2007.

Roald Martinussen: *Kjøpsrett*. 6. útgáfa. Osló 2012.

Stein Rognlien: *Avhendingslova. Kommentar til lov om avhending (kjøp og salg) av fast eiendom*. Osló 1998.

- Stig Jørgensen: *Kontraksret, 2. bindi*. Kaupmannahöfn 1972.
- Torgny Håstand: *Köprätt. Och annan kontraktsrätt*. Uppsalar 2009.
- Trygve Bergsåker: *Kjøp av fast eiendom, med kommentarer til avhendingsloven*. 4. útgáfa. Osló 2003.
- Viðar Már Matthíasson: *Fasteignakaup. Helstu réttarreglur*. Reykjavík 1997.
- Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*. Reykjavík 2008.
- Viðar Már Matthíasson: „Gallahugtak laga um fasteignakaup, nr. 40/2002“. Lögberg. *Rit lagastofnunar Háskóla Íslands*. Reykjavík 2003, bls. 741-794.
- Viðar Már Matthíasson: „Riftun og framkvæmd hennar samkvæmt lögum um fasteignakaup nr. 40/2002“. *Tímarit lögfræðinga*, 2. hefti. 2003, bls. 115-136.
- Viðar Már Matthíasson: „Skaðabótareglur laga um fasteignakaup, nr. 40/2002“. *Úlfjótur*, 3. tbl. 2003, bls. 321-352.
- Viðar Már Matthíasson: „Stofnun kaupsamnings um fasteign“. *Tímarit lögfræðinga*, 4. hefti. 2006, bls. 433-451.
- Viggo Hagstrøm: *Kjøpsrett*. Osló 2005.
- Viggo Hagstrøm: *Obligasjonsrett*. 2. Útgáfa. Osló 2003.
- Þorgeir Örlygsson: „Afsláttur“. *Tímarit lögfræðinga*, 3. hefti. 1996, bls. 155-189.
- Þorgeir Örlygsson: „Efndir in natura“. *Tímarit lögfræðinga*, 4. hefti. 2000, bls. 285-366.
- Þorgeir Örlygsson: „Hlutverk efndabóta“, Bifröst. *Rit lagadeildar Háskólans á Bifröst*. 2006, bls. 533-565.
- Þorgeir Örlygsson: „Skuldajöfnuður“. *Afmælisrit. Úlfjótur*, 1. tbl. 1997, bls. 349-391.
- Þorgeir Örlygsson: „Skuldaraskipti“. *Tímarit lögfræðinga*, 1. hefti. 1992, bls. 19-57.
- Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*. Reykjavík 2010.
- Þorgeir Örlygsson: „Þinglýsing kaupsamnings í fasteignakaupum“. *Tímarit lögfræðinga*, 1. hefti. 1989, bls. 3-43.
- Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason og Eyvindur G. Gunnarsson: *Kröfuréttur I. Efndir kröfu*. Reykjavík 2009.
- Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason og Eyvindur G. Gunnarsson: *Kröfuréttur II. Vanefndaúrræði*. Reykjavík 2011.

DÓMASKRÁ

Dómar Hæstaréttar:

Hrd. 1942, bls. 326

Hrd. 1952, bls. 80

Hrd. 1962, bls. 580

Hrd. 1962, bls. 705

Hrd. 1965, bls. 63

Hrd. 1966, bls. 423

Hrd. 1970, bls. 647

Hrd. 1971, bls. 525

Hrd. 1971, bls. 887

Hrd. 1978, bls. 903

Hrd. 1982, bls. 876

Hrd. 1984, bls. 760

Hrd. 1988, bls. 1334

Hrd. 1991, bls. 145

Hrd. 1991, bls. 1524

Hrd. 1993, bls. 1205

Hrd. 1994, bls. 387

Hrd. 1994, bls. 1839

Hrd. 1994, bls. 2057

Hrd. 1995, bls. 2315

Hrd. 1995, bls. 2712

Hrd. 1996, bls. 629

Hrd. 1996, bls. 1236

Hrd. 1996, bls. 1279

Hrd. 1996, bls. 2915

Hrd. 1996, bls. 3093

Hrd. 1997, bls. 2087

Hrd. 1997, bls. 2303

Hrd. 1998, bls. 3618

Hrd. 1999, bls. 2042 (407/1998)

Hrd. 1999, bls. 3843 (417/1999)

Hrd. 1999, bls. 4563 (220/1999)

Hrd. 2000, bls. 2090 (42/2000)

Hrd. 2000, bls. 2532 (259/2000)

Hrd. 2000, bls. 3007 (138/2000)

Hrd. 2000, bls. 3876 (76/2000)

Hrd. 2000, bls. 4327 (251/2000)

Hrd. 2001, bls. 3328 (106/2001)

Hrd. 2001, bls. 4598 (224/2001)

Hrd. 2002, bls. 2082 (391/2001)

Hrd. 2003, bls. 557 (383/2002)

Hrd. 2003, bls. 1271 (387/2002)

Hrd. 2003, bls. 1748 (456/2002)

Hrd. 2003, bls. 3524 (154/2003)

Hrd. 2003, bls. 4058 (155/2003)

Hrd. 2004, bls. 382 (332/2003)

Hrd. 2004, bls. 1684 (358/2003)
Hrd. 2004, bls. 3202 (57/2004)
Hrd. 2004, bls. 4420 (163/2004)
Hrd. 2005, bls. 1593 (414/2004)
Hrd. 2005, bls. 2717 (111/2005)
Hrd. 2005, bls. 2802 (299/2005)
Hrd. 2005, bls. 4013 (118/2005)
Hrd. 2005, bls. 4267 (144/2005)
Hrd. 2005, bls. 4389 (154/2005)
Hrd. 2006, bls. 192 (388/2005)
Hrd. 2006, bls. 1096 (397/2005)
Hrd. 2006, bls. 3189 (7/2006)
Hrd. 2006, bls. 5743 (269/2006)
Hrd. 15. febrúar 2007 (366/2006)
Hrd. 20. september 2007 (672/2006)
Hrd. 13. desember 2007 (292/2007)
Hrd. 17. apríl 2008 (466/2007)
Hrd. 15. maí 2008 (471/2007)
Hrd. 25. september 2008 (523/2007)
Hrd. 2. október 2008 (51/2008)
Hrd. 13. nóvember 2008 (180/2008)
Hrd. 19. mars 2009 (379/2008)
Hrd. 10. desember 2009 (201/2009)
Hrd. 25. mars 2010 (490/2009)
Hrd. 6. maí 2010 (527/2009)
Hrd. 6. maí 2010 (528/2009)
Hrd. 20. maí 2010 (459/2009)
Hrd. 3. júní 2010 (518/2009)
Hrd. 7. október 2010 (470/2009)
Hrd. 27. janúar 2011 (300/2010)
Hrd. 29. mars 2011 (85/2011)
Hrd. 26. apríl 2012 (519/2011)
Hrd. 10. maí 2012 (501/2011)
Hrd. 13. desember 2012 (276/2012)

Norskir dómur:

Rt. 1980, bls. 901
Rt. 1997, bls. 70
Rt. 1997, bls. 1568
Rt. 2006, bls. 31

Danskir dómur:

Ufr. 1986, bls. 761
Ufr. 2008, bls. 341