

Héraðsdómur Norðurlands eystra

Dómur 28. febrúar 2022

Mál nr. E-414/2020:

H-Fasteignir ehf.

(Ólafur Rúnar Ólafsson lögmaður)

gegn

Mælifellshjúki ehf.

(Gunnar Ingi Jóhannsson lögmaður)

Dómur

Mál þetta, sem dómtekið var 18. febrúar 2022, er höfðað fyrir Héraðsdómi Norðurlands eystra af H-Fasteignum ehf., Helgamagrastræti 26, Akureyri, á hendur Mælifellshjúki ehf., Dalvegi 2, Kópavogi, með stefnu birtri 13. júlí 2020.

Stefnandi krefst þess að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda skuld að fjárhæð 12.649.991 kr. ásamt dráttarvöxtum, samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001, frá 15. júní 2019 til greiðsludags gegn útgáfu afsals fyrir fasteignunum Hafnarstræti 104, fastanúmer [...], og Hafnarstræti 104, fastanúmer [...]. Þá er krafist málskostnaðar.

Endanlegar dómkröfur stefnda er aðallega krafa um sýknu af öllum kröfum stefnanda. Krafist er sýknu á grundvelli skuldajöfnunar. Til vara er krafist verulegrar lækkunar á kröfum stefnanda. Þá er krafist málskostnaðar.

I

Stefnandi, H-Fasteignir, er einkahlutafélag og seljandi fasteignarinnar að Hafnarstræti 104, Akureyri, sem er verslunarhúsnæði.

Stefndi er fasteignafélag sem á nokkrar fasteignir. Stefndi er í eigu sömu eigenda og Penninn ehf., en þó í öðrum eignarhlutföllum. Penninn ehf. rekur verslanir með bækur, ritföng, minjagripi (ferðamannavöru) o.fl. Árið 2018 keypti Penninn ehf. rekstur verslana The Viking af stefnanda, þar á meðal viðskiptavild, lager, lén, vörumerki o.fl. Verslanirnar selja ferðamannavörur og var rekstur The Viking í þremur verslunum í Reykjavík og að Hafnarstræti 104 á Akureyri.

Hinn 25. október 2018 gerðu stefnandi og Penninn ehf. leigusamning um verslunarhúsnæðið að Hafnarstræti 104, en Penninn hóf starfsemi í húsnæðinu 1. maí 2018. Í samningnum er kveðið á um skyldur leigusala til að annast allt venjulegt viðhald utanhúss sem og að halda húsnæðinu í leiguhæfu ástandi og annast nauðsynlegar

endurbætur, viðgerðir og eðlilegt viðhald kerfa hússins. Þá bar Pennanum ehf. að sjá um viðgerðir og viðhald innan dyra. Í 9. gr. samningsins var kveðið á um að Penninn ehf. hefði forkaupsrétt að húsnæðinu, kæmi til þess að stefnandi myndi selja húsnæðið.

Hinn 8. janúar 2019 fer Penninn ehf. fram á það að Mannvit geri ástandsskoðun á fasteigninni og fór hún fram 23. janúar 2019. Minnisblað vegna skoðunarinnar er dagsett 20. febrúar 2019. Í niðurstöðu þess kemur meðal annars fram að húsnæðið sé orðið óvistlegt, sjúkað og hætt sé við að mygla geti þróast með tímanum. Nauðsyn beri til tafarlausra úrbóta þar sem einangrun neðan á þaki sé frauðplastseinangrun sem sé ekki viðunandi. Þá sé gólfparket víða skemmt, eftir þrálátan þakleka.

Hinn 20. febrúar 2019, eða sama dag og minnisblaðið lítur dagsins ljós, gerir Bjarnason Holding ehf. kauptilboð í fasteignina að Hafnarstræti 104. Samdægurs samþykkti stefnandi tilboðið og á grundvelli forkaupsréttarákvæðisins í leigusamningum gekk stefndi inn í kauptilboðið.

Í tölvuskeyti fyrirvarsmanns stefnanda til stefnda frá 27. mars 2019 kemur fram að húsnæðið sé selt í því ástandi sem það sé í, og fyrri kauptilboðsgjafi hafi verið búinn að sætta sig við, og sé því væntanlegur kaupsamningur byggður á því. Þetta telur stefndi ósanngjarn í ljósi þess að stefnandi hafi vitað um tiltekna galla á húsinu sem stefnandi hafi verið búinn að lofa að bæta úr. Þá ítrekar stefnandi í tölvuskeyti sínu að í kauptilboði aðila, sem gert hafi verið 20. febrúar 2019, hafi ekki verið gert ráð fyrir neinum öðrum framkvæmdum en að ljúka viðgerð á þaki að utanverðu og því verki sé lokið. Því sé óskað eftir því að kaupsamningur fari fram eigi síðar en 29. mars 2019.

Í tölvuskeyti fyrirvarsmanns stefnda frá 28. mars 2019 kemur fram að ekki sé unnt að ganga frá kaupsamningi vegna fjarveru framkvæmdastjóra stefnda. Þá er tekið fram að Penninn hefði látið gera úttekt á húsnæðinu og hafi þá komið fram ýmsir vankantar sem þyrfti að gera strax við, meðal annars að raki sé í húsinu og mygla. Að lokum er sagt að ef ekki takist að komast að samkomulagi um lagfæringar muni stefndi neyðast til að segja upp húsaleigusamningnum þar sem þeir telji húsnæðið ekki hæft til verslunarreksturs.

Hinn 4. apríl 2019 gerðu málsaðilar kaupsamning um fasteignina. Eignin er að mestu byggð árið 1929, en hluti hennar árið 1966. Hún skiptist í tvö fastanúmer, annars vegar 214-7006, sem er 341,5 m², og hins vegar 222-2682, sem er 135,7 m². Fasteignamat ársins 2020 er samtals 88.700.000 kr., en fasteignamat ársins 2019 var 84.450.000 kr. Umsamið kaupverð var 122.786.000 kr. og skyldu 110.507.400 kr. greiðast við afhendingu, sem var við undirritun kaupsamnings, þ.e. 4. apríl 2019 og 12.278.600 kr. við útgáfu afsals hinn 15. júní 2019. Í kaupsamningnum hafði kaupverð fasteignarinnar verið lækkað úr 124.036.000 kr. eins og það var í tilboðinu í 122.786.000 og var þar sami fyrirvari og í kauptilboðinu, þ.e.a.s. að teknu tilliti til kostnaðarþátttöku í viðgerð á þaki og var þar átt við þak framhússins og er kostnaðaráætlun að fjárhæð 4.126.288 kr. Sagði

einnig að kaupandi myndi ljúka við viðgerð á lofti innanhúss og hefði verið tekið tillit til þess í kaupverðinu.

Hinn 4. júní 2019 gerði Mannvit ástandsskoðun á fasteigninni og var skoðunarmaður í fylgd verslunarstjóra Vikings ehf. Tók skoðunin til jarðhæðar og kjallara húsnæðisins. Hinn 19. júní 2019 sendi skoðunarmaður tölvuskeyti til stefnda og mælti með því að tekið yrði til í húsnæðinu og öll rými þrifið vandlega. Í minnisblaði Mannvits frá 29. desember 2019 kemur fram að huga verði að endurbótum til að bæta ástand húsnæðisins, ólykt væri sums staðar sem benti til að raxskemmdir væru að menga inniloftið. Skoðunarmaður mælti meðal annars með því að fjarlægja allt sýnilega skemmt byggingarefni og kanna hvort rakaskemmdir geti verið huldar inni í lokuðum byggingarhlutum.

Hinn 15. júní 2019 greiddi stefndi ekki lokagreiðsluna og fór afsalsgerð því ekki fram. Stefnandi telur að stefndi skuldi honum einnig hluta þeirra fasteignagjalda sem stefndi greiddi vegna ársins 2019, og einnig fyrir tímabilið 1. janúar 2019 til 4. apríl 2019, eða 371.391 kr. sem gera skyldi upp í lögskilauppgjöri um hina seldu eign. Heildarskuld stefnda sé því 12.649.991 kr. sem er stefnufjárhæð málsins.

Hinn 10. febrúar 2020 sendi stefnandi innheimtuviðvörðun og síðan innheimtubréf hinn 24. febrúar 2019.

Hinn 25. maí 2021 var dómkvaddur matsmaður til að svara matsspurningum er stefndi lagði fram. Matsmaður komst að þeirri niðurstöðu að virkur þakleki væri í NV-horni viðbyggingar og telur matsmaður hann stafa af lekum þakpappa á þessu svæði. Ástæða leks þakapappa sé slysgöt vegna slæmrar umgengni við umgang og viðhald frambyggingar fremur en mistök við lagningu pappa eða of lítill (öfugur) þakhalli sem þó auki líkur á leka verði pappinn fyrir „hnjaski“.

II

Stefnandi byggir á því að stefnda beri skylda til greiðslu kaupverðs eignarinnar með vísan til meginreglunnar um skuldbindingargildi samninga og að samninga beri að efna. Einnig sé vísað til almennra reglna kröfuréttarins um að kröfur beri að greiða á umsömdum gjalddaga. Stefnda beri að efna kaupsamning aðila frá 4. apríl 2019 og standa við þær greiðslur sem hann tókst þar á hendur. Hann hafi efnt samninginn að frátalinni síðustu greiðslu, 12.278.600 kr., sem greiðast skyldi hinn 15. júní 2019, gegn útgáfu afsals fyrir eigninni, og auk þess ber honum að greiða sinn hlut í fasteignagjöldum vegna ársins 2019 frá og með afhendingardegi, 4. apríl 2019, og skuldar stefnanda vegna þessara lögskila 371.391 kr. eða samtals 12.649.991 kr., en það er stefnufjárhæðin og upphafsdagur dráttarvaxta miðast við þann dag sem greiða skyldi afsalsgreiðsluna, 15. júní 2019. Stefnda beri að efna samninginn og standa stefnanda skil á kaupverði, sbr. 50. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002.

Stefnandi hafi að öllu leyti staðið við samninginn af sinni hálfu. Húsið hafi verið afhent á réttum tíma og hann uppfyllti upplýsingaskyldu sína, sbr. 26. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Félag í eigu sömu eða tengdra aðila og eiga stefnda, Pennann ehf., hafi leigt húsið frá 1. maí 2018, fram að kaupum, og stefnda hafi því verið fullkunnugt um ástand þess. Það komi einnig skýrt fram í tölvupósti Stefáns Franklín, eins eiganda og stjórnarmanna stefnda, frá 28. mars 2019, eða nokkrum dögum fyrir gerð kaupsamnings, að leigjendur hafi látið gera úttekt á húsinu, sem meðal annars hafi leitt í ljós myglu í loftum í þeim mæli, að þeirra mati, að segja yrði upp leigusamningi. Leki hafi verið frá þaki og viðgerð hafði farið fram á kostnað stefnanda en henni hafi ekki verið lokið. Tekið sé tillit til þessa leka og viðgerðar á framhúsi í kaupsamningi, auk þess hafi sérstaklega verið tekið fram í kaupsamningi að kaupandi hafi tekið að sér að ljúka við viðgerð á lofti innanhúss. Kaupverð hafi tekið mið af þessu og hafi verið lækkað frá tilboði sem stefndi gekk inn í með forkaupsrétti. Viðgerð hafi farið fram á bakhúsi og hafi staðið yfir þegar viðskiptin áttu sér stað. Það sé því alveg ljóst að stefnda hafi verið kunnugt um leka frá þaki og hafi hann haft öll tækifæri til að kanna þann leka nánar og kynna sér hann í þaula áður en hann hafi tekið ákvörðun um að nýta forkaupsrétt að eigninni og ganga inn í kaupsamning. Aðgæslu- og skoðunarskylda kaupanda sé rík í fasteignakaupum, sbr. 29. og 38. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002, og þar sem aðili í eigu sömu aðila og eiga stefnda hafði haft hið selda á leigu og rekið þar starfsemi sína verði að telja að honum hafi verið fullkunnugt um ástand hússins. Byggir stefnandi á því að þessir aðilar, stefndi og leigutakinn Penninn ehf., verði samsamaðir í máli þessu. Byggist það á því að lögaðilarnir séu undir stjórn sömu manna og séu raunverulegir eigendur hinir sömu samkvæmt gögnum frá Skattinum og Creditinfo.

Þá sé húsið nokkuð gamalt, eða byggt að hluta árið 1929 og að hluta árið 1966, og alltaf megi búast við að viðhalds sé þörf á svo gömlum húsum. Stefnanda sé hins vegar ekki kunnugt um annað en að húsið hafi verið í ágætu ásigkomulagi, utan þeirra annmarka sem lágu fyrir og upplýst hafi verið um, og verði eitthvað talið fundið að því, sem stefnda hefði ekki mátt vera kunnugt um, sé það eitthvað sem geti ekki rýrt verðmæti þess svo nokkru varði, sbr. 18. gr. laga um fasteignakaup, auk þess sem húsið henti vel til þeirra nota sem því sé ætlað, sbr. 19. gr. laga um fasteignakaup. Stefnandi hafi uppfyllt upplýsingaskyldu sína gagnvart kaupanda, sem hafði á sínum vegum sérfróðan umsjónaraðila fasteigna, en stefndi og tengd félög nota og reka margar fasteignir í sínum rekstri og hafa allar forsendur til að meta ástand fasteigna og taka ákvarðanir um kaup. Við ákvörðun um efnaskyldu stefnda verði heldur ekki litið framhjá því, að fyrir leigutaka, Pennann ehf. og Ingimar Jónsson, hafi verkfræðistofan Mannvit gert minnisblað um ástandsskoðun verslunarrýmis á 1. hæð í Hafnarstræti 104, sem sé andlag viðskipta aðila, dags. 20. febrúar 2019, tæplega tveimur mánuðum fyrir undirritun kaupsamnings.

Þá sé stefndi sérhæfður aðili á sviði byggingar og reksturs fasteigna og meta verði aðgæslu- og skoðunarskyldu hans í því ljósi. Því verði að ganga út frá því að hann hafi haft þekkingu til að bera til að gera sér fulla grein fyrir því sem hann var að gera og hafi mátt gæta hagsmuna sinna við kaupin að öllu leyti, og með hliðsjón af því að aðili í eigu sömu aðila og stefndi eða tengdra aðila hafði umráð hússins sem leigjandi, Penninn ehf., þá geti stefndi ekki borið við göllum á hinu selda. Þá hafi byggingafróður aðili á vegum stefnda skoðað eignina áður en kaup hafi verið ákveðin. Stefnda bar enn fremur að skoða fasteignina þegar eftir afhendingu, sbr. 38. gr. laga um fasteignakaup, og tilkynna um galla á fasteigninni, hafi hann talið hana gallaða, innan sanngjarns frests, sbr. 1. mgr. 48. gr. laga um fasteignakaup, en stefnanda hafi ekki borist slík tilkynning eða kröfugerð. Þegar horft sé til þess að stefndi eða tengdur aðili hafði þegar við kaupin umráð hins selda, og hafði haft um nokkurt skeið, beri að líta svo á að frestur skv. 1. mgr. 48. gr. sé skemmri en ella – og raunar enginn, eins og hér standi á, þar sem kaupverð hafi verið lækkað m.t.t. ástands eignar, að kröfu stefnda eftir nákvæma skoðun hans á eigninni. Sérstaklega sé getið um annmarka í kaupsamningi og geti stefndi því ekki borið fyrir sig annmarka á fasteigninni. Stefndi hafði sömu forsendur og stefnandi – og raunar betri sem notandi eignarinnar, þegar kaupin hafi verið ákveðin, til að meta ástand hinnar seldu eignar.

Skýrsla Mannvits, dags. 29. desember 2019, renni ekki stoðum undir að húsnæðið hafi verið gallað eða að stefndi eigi rétt á skaðabótum eða afslætti af kaupverði. Skýrslan fjalli um almennt ástand hússins og flest ef ekki allt, sem þar sé tilgreint sem vankantar á húsnæðinu, sé eitthvað sem stefndi hefði getað séð við skoðun á húsnæðinu eða mátti vita um. Í skýrslunni sé fjallað um leka frá þaki en hann sé tilgreindur í kaupsamningi og einnig í leigusamningi við Pennann ehf. Í skýrslunni sé fjallað um rykmengun og myglu og ólykt sem af þessu hafi stafað. Í því sambandi sé rétt að hafa í huga að Penninn ehf., félag í eigu sömu aðila og eiga stefnda, hafði húsnæðið á leigu og forsvarsmönnum stefnda og starfsfólki hans hafi mátt vera kunnugt um þessa ólykt áður en kaupin voru gerð. Þá hefði leki frá þaki átt að gefa stefnda tilefni til að kanna myglu sérsaklega, sem hann raunar hafi gert. Reyndar sé fjallað sérstaklega um myglu í leigusamningnum við Pennann ehf. Í skýrslunni sé fjallað um að innihurðir og inniveggir beri þreytumerki og að skemmdir séu í parketi og að kjallari sé óvistlegur. Allt séu þetta atriði sem sjást eiga við skoðun. Með vísan til þess að Penninn ehf. hafi verið með húsnæðið á leigu fyrir kaupin og að þetta séu atriði sem stefndi hefði getað séð við skoðun og mátti vita um - og hafi sannarlega vitað um, sbr. minnisblað Mannvits frá 20. febrúar 2010 og tölvupóst Stefáns Franklín til Sigurðar Guðmundssonar frá 28. mars 2019, geti þetta ekki talist gallar á húsnæðinu, sbr. 1. mgr. 29. gr. laga um fasteignakaup. Hefði þessi skýrsla frá 29. desember 2019 enn fremur átt að skipta máli hefði stefnda borið að kynna stefnanda hana þegar í stað, en fram kemur í neðanmálgrein á bls. 3 í skýrslunni að skoðunarmaður

sendi forsvarsmanni stefnda tölvupóst 19. júní 2019 og kynnti honum að húsnæðið þarfnæðist endurbóta. Það stoðar því ekki fyrir stefnda að bera fyrir sig skýrsluna nú, svona löngu síðar, sbr. 1. mgr. 48. gr. laga um fasteignakaup, sbr. einnig 38. gr. laganna, enda löngu liðnir þeir frestir sem með sanngirni má ætla að stefndi þessa máls hafi haft til að bera fyrir sig meinta galla.

Fasteignin Hafnarstræti 104 sé verslunarhúsnæði, staðsett á besta stað við Hafnarstræti, sem sé ein helsta verslunargata í miðbæ Akureyrar. Þar fari um fjöldi fólks, bæði heimafólk og ferðamenn, jafnt innlendir sem erlendir. Ætla megi að þessi staðsetning ráði hvað mestu um verðgildi eignarinnar en ekki ástand hennar. Verði taldir ágallar á eigninni og að stefnandi beri ábyrgð á þeim, þrátt fyrir allt sem tilgreint hefur verið, sé til þess að líta að slíkir ágallar geta aldrei rýrt verðgildi staðsetningarinnar, auk þess sem eignin henti til þeirra nota sem hún sé ætluð. Það sé því alveg ljóst að slíkir ágallar geti aldrei rýrt verðgildi eignarinnar svo nokkru varði og geti þar af leiðandi ekki talist gallar, sbr. 18. gr. laga um fasteignakaup. Séu meintir gallar undir svokölluðum gallapröskuldi.

Afhending hinnar seldu eignar hafi farið fram 4. apríl 2019 og frá þeim degi beri stefndi kostnað af henni, sbr. 13. gr. laga um fasteignakaup, og beri því að greiða sinn hlut í fasteignagjöldum vegna ársins 2019 frá þeim degi. Fyrir tímabilið 1. janúar 2019 fram til 4. apríl 2019 hafði stefnandi greitt 765.859 kr. en bar að greiða 394.468 kr. og greiddi því 371.391 kr. of mikið og því ber honum sú greiðsla úr hendi stefnda, sbr. drög Fasteignasölu Akureyrar að afsali, dags. 23. júlí 2019, og uppgjóri m.a. vegna lögskila.

Með vísan til þess sem að framan greinir sé þess krafist að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda ofangreinda stefnufjárhæð.

III

Sýknukrafa stefnda byggist á því að fasteignin hafi verið gölluð og að gagnkrafa stefnanda vegna þeirra galla á grundvelli skuldajöfnunar nemi mjög sennilega hærri fjárhæð en eftirstöðvum kaupverðsins. Krafist sé sýknu á grundvelli skuldajöfnunar á móti kröfu um afslátt og/eða skaðabætur vegna vanefnda vegna galla á húsnæðinu og ýmissa afleiddra atvika, s.s. skemmda í versluninni, sem og kostnaðar sem þurfi að bæta úr. Um heimild til þess er vísað til 1. mgr. 28. gr. laga um meðferð einkamála, nr. 91/1991. Helstu málsástæður stefnda eru eftirfarandi:

Stefndi telur ágreiningslaust að fasteignin hafi verið haldin göllum sem vitað hafi verið um og hafi átti að vera búið að lagfæra gallana. Þá sé einnig óumdeilt að vatn hafi lekið úr lofti fasteignarinnar rétt eins og það hafi gert áður en það átti að vera búið að lagfæra lekann. Stefndi telur þar af leiðandi hafið yfir allan vafa að viðgerð á þaki fasteignarinnar, sem stefnandi hafi tekið að sér og hafi lofað að framkvæma, hafi hún á annað borð verið framkvæmd, hafi verið árangurslaus eða henni sé einfaldlega ekki

lokið. Af þeim sökum eigi stefndi rétt á úrbótum eða eftir atvikum afslætti eða skaðabótum.

Stefnandi hafi hins vegar hafnað allri ábyrgð á þeim leka sem sé sannarlega til staðar í verslunarrýminu. Hafi hann sett fram furðulegar getgátur um að orsök lekans nú hafi „hugsanlega“ verið öðrum að kenna og sér óviðkomandi. Ekkert sé hins vegar hæft í slíkum getgátum. Fasteignin hafi verið haldin þekktum galla sem stefnandi hafi lofað að laga og hafi átt að vera búíð að laga. Sá galli sé enn til staðar. Því sé um að ræða vanefnd stefnanda og hafi stefndi haldið eftir hluta kaupverðs til tryggingar réttum efnendum stefnanda. Það sé honum heimilt, sbr. 44. gr. laga um fasteignakaup.

Engu breytir þótt stefnandi hafi fengið þriðja mann til að lagfæra þakið, það leysir hann ekki undan ábyrgð gagnvart stefnda, en ekkert samningssamband sé milli stefnda og slíks þriðja manns. Stefnandi virðist einfaldlega hafa látið framkvæma einhverja bráðabirgðaviðgerð sem hafi ekki reynst fullnægjandi eða viðgerðin á þakinu hafi verið svo illa unnin að hún komi ekki að neinu gagni. Hvort heldur sem er, þá hafi það verið samningsskyldur stefnanda að tryggja að þakið læki ekki. Það leki hins vegar, með tilheyrandi óþægindum og hafi valdið skaða á húsnæðinu sjálfu og fyrir rekstur stefnanda. Fasteignin sé því gölluð. Stefndi áréttar að fasteignin hafi átt að vera með viðgerðu þaki en sé það ekki.

Samkvæmt 18. gr. laga um fasteignakaup, nr. 42/2000, teljist fasteign gölluð ef hún stenst ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiðir af lögum um fasteignakaup eða kaupsamningi. Í 28. gr. laganna segir að þótt fasteignakaup séu gerð með þeim skilmálum að eign sé seld „í því ástandi sem hún er og kaupandi hefur kynnt sér“ eða með sambærilegum almennum fyrirvara teljist hún samt gölluð ef ástand hennar er til muna lakara en kaupandi hafði ástæðu til að ætla miðað við kaupverð hennar eða atvik að öðru leyti. Þá komi fram í 26. gr. laganna að fasteign teljist gölluð hafi kaupandi fengið rangar upplýsingar um fasteign og í 27. gr. segir að fasteign sé gölluð ef seljandi veitir rangar upplýsingar um eign.

Það sé rétt sem fram komi hjá seljanda að fyrirsvarsmenn Pennans ehf., sem tengjast jafnframt stefnda þessa máls, hafi þekkt það að eignin hafi verið haldin tilteknum galla sem þeir hafi uppgötvað eftir að þeir hafi tekið við rekstri í húsnæðinu. Þeir hafi hins vegar farið fram á að hann yrði lagfærður og hafi því átt að vera lokið utanhúss. Sama dag og skýrsla verkfræðistofunnar um ástand hússins hafi borist í febrúar 2019 hafi Pennanum ehf. verið boðið að ganga inn í kautilboð á eigninni á grundvelli forkaupsréttar, með nokkurra daga fyrirvara. Það hafi því ekki verið ákvörðun af hálfu Pennans ehf. að kaupa eignina á þessum tíma, heldur hafi félagið orðið að taka ákvörðun um að ganga inn í kautilboð sem annar hafi gert. Þær skyldur sem stefnandi hafi tekið á sig gagnvart Pennanum ehf. hafi ekkert breyst við kaupin.

Í ljósi þess að ekki hafi verið staðið við að lagfæra gallann, eða að sú tilraun stefnanda hafi verið árangurlaus og hann hafi ekki orðið við áskorunum um úrbætur og beinlínis hafnað þeim, sé um að ræða vanefnd stefnanda sem heimili stefnda að halda eftir greiðslu til tryggingar á efndum.

Þá hafi komið í ljós frekari gallar á eigninni sem stefnda hafi ekki verið kunnugt um, s.s. mygla í húsnæðinu, en það hafi komið í ljós eftir kaupin. Hafi stefnanda ekki heldur verið kunnugt um þá og um sé að ræða leynda galla. Byggir stefndi á því að þeir gallar rýri verðgildi eignarinnar umtalsvert í skilningi laga nr. 40/2002. Því sé mótmælt að stefndi hafi mátt geta sér til um slíkt, en í þessu sambandi sé áréttað að gengið hafi verið inn í kauptilboð um eignina og tilboð sem var gert af öðrum.

Þar sem eignin hafi verið haldin galla sé stefnda rétt að beita vanefndarúrræðum og vísar til 37. gr. laga um fasteignakaup. Þá vísar stefndi einnig til 44. gr. sömu laga um heimild til að halda eftir hluta kaupverðs sem nægir til að tryggja greiðslu vegna lagfæringar á gallanum.

Þá mótmælir stefndi sérstaklega nokkrum atriðum í greinargerð stefnanda. Því sé til dæmis mótmælt að þaklekinn hafi komið upp meðan Penninn ehf. hafi verið leigutaki eignarinnar. Eins og rakið hefur verið keypti Penninn ehf. af stefnanda rekstur The Viking sem þá hafi verið rekinn í húsnæðinu að Hafnarstræti 104. Penninn ehf. hafi þannig tekið við rekstrinum á sama stað. Hins vegar hafi orðið ljóst um leið og Penninn ehf. hafi tekið við rekstrinum að til staðar væri leki inni í versluninni og hafi hann samstundis farið fram á úrbætur. Stefnandi vissi af þessu þegar hann seldi rekstur The Viking en hélt því leyndu þar til kaupin voru yfirstaðin, sem sé óheiðarlegt. Því hafi ekki verið gerður leigusamningur fyrr en í október 2018, sem hafði að geyma ákvæði um að áskilinn væri allur réttur vegna þessa. Þá framkvæmdi stefnandi úrbætur sem átti að vera lokið þegar eignin var seld og í skýrslu Mannvits hinn 20. febrúar 2019 segir að ekki sé ljóst hvort viðgerðin hafi dugað. Ljóst sé nú að svo er ekki.

Það sé einnig rangt að stefndi hafi viljað kaupa húsið og klára viðgerð á eigin kostnað. Hið rétta sé að til stóð að gera við þak framhússins sem ekki sé yfir verslunarrýminu en sé hluti sameignar hússins. Með því að kaupa húsið hafi stefnandi verið að ganga inn í það mál en tekið hafi verið tillit til þess í kaupsamningi eins og þar sé sérstaklega tekið fram.

Þá sé rangt að ekki hafi verið tilkynnt um afmarkaða galla. Margítrekað hafi verið kvartað undan því að enn læki úr loftinu yfir rými verslunarinnar. Hins vegar sé rétt að umfang málsins hvað kostnað varðar hafi ekki legið fyrir, enda telji stefndi að stefnandi beri alfarið ábyrgð á málinu. Stefnandi hafi hins vegar ekki fengist til að sinna málinu.

IV

Ágreiningslaust er í málinu að sömu einstaklingar stóðu að Pennanum ehf., sem var leigutaki í Hafnarstræti 104, og stefnda, sem keypti fasteignina. Einnig er ágreiningslaust að stefndi gekk inn í forkaupsrétt er Penninn ehf. átti samkvæmt leigusamningnum. Penninn ehf. hafði haft eignina á leigu í um það bil ár áður en til kaupanna var stofnað.

Ágreiningur málsins lýtur að því að stefndi telur að fasteignin að Hafnarstræti 104, Akureyri, hafi verið haldin göllum, er hann festi kaup á henni hinn 4. júní 2019. Því sé honum heimilt að beita vanefndarúrræðum, sbr. 37. gr. laga um fasteignakaup. Stefndi telur sig eiga rétt til skaðabóta/afsláttar af kaupverði eignarinnar vegna gallanna og hefur haldið eftir síðustu greiðslu samkvæmt kaupsamningnum og byggir þá heimild sína á 44. gr. laga um fasteignakaup.

1

Fyrirliggjandi kaupsamningur, sem er frá 4. júní 2019, er á milli stefnanda og stefnda. Penninn ehf. er ekki aðili að honum. Stefndi byggir á því að stefnandi hafi vanefnt samninginn með því að eignin hafi verið haldin galla. Samkvæmt 1. mgr. 48. gr. laga um fasteignakaup glatar stefndi rétti til að bera fyrir sig vanefnd, ef hann tilkynnir seljanda ekki innan sanngjarns frests, eftir að hann varð eða mátti verða hennar var, um eðli og umfang hennar og að hann ætli að bera hana fyrir sig. Í málinu liggur fyrir tölvuskeyti dags. 18. desember 2019 frá starfsmanni stefnda til fyrirsvarsmanns stefnda og umsjónarmanns fasteignar. Þar segir: „Það lekur enn og aftur og þak kallinn svarar ekki ég var búinn að heyra í honum áður en fór að snjóa er að reyna áfram að ná í hann.“ Tölvuskeytið var framsent til fasteignasalans með þeim orðum að svona hafi ástandið verið í Viking Hafnarstræti nokkrum sinnum í haust. Síðan barst það fyrirsvarsmanni stefnanda. Stefndi heldur því fram að tölvuskeyti þetta hafi verið tilkynning stefnda til stefnanda, sbr. 48. gr. laga um fasteignakaup. Dómurinn lítur svo á að tölvuskeyti þetta fullnægi ekki þeim áskilnaði er 48. gr. laga um fasteignakaup gera. Þar er hvorki getið um eðli og umfang lekans né að stefndi ætli að bera ætlaða galla fyrir sig. Þá bar stefnda að tilkynna um ætlaða vanefnd innan sanngjarns frests. Dómurinn telur að svo hafi ekki verið gert, en fyrirsvarsmenn stefnda hafi vitað um ætlaða vanefnd frá því að þeir tóku við umráðum eignarinnar í maí 2018. Þá hafi kaupsamningurinn um fasteignina verið gerður 4. júní 2019, lokagreiðsla skv. honum átti að fara fram 15. júní 2019, en tölvuskeytið ekki sent fyrr en rúmu hálfu ári seinna eða 18. desember 2019. Eins og mál þetta liggur fyrir lítur dómurinn svo á að stefndi hafi ekki sent stefnanda tilkynningu samkvæmt 48. gr. laga um fasteignakaup og þar með glatað rétti til að halda uppi ætlaðri vanefnd.

Þá er til þess að líta að í greinargerð stefnda er fjallað um leka en í engu er nánari grein gerð fyrir honum í greinargerðinni, svo sem umfangi hans og staðsetningu og ekki hvenær hans hafi orðið vart og hvort það hafi lekið viðstöðulaust eða ekki. Þá er í greinargerð tilgreindir frekari gallar, svo sem mygla sem hafi komið í ljós eftir kaupin. Ekki er gerð frekari grein fyrir þessari málsástæðu, svo sem staðsetningu og umfangi. Því telur dómurinn greinargerð málsins hvað þessi atriði varðar ekki vera svo skýra og glögga og vera skyldi.

Í málinu verður að líta til þess, að áður en til kaupsamningsins kom var í gildi leigusamningur sem dagsettur er í október 2018 milli stefnanda og Pennans ehf., en Penninn hafði húsnæðið til afnota frá vormánuðum 2018. Samkvæmt leigusamningnum tók stefnandi að sér viðhald utandyra, en Pennanum sem leigutaka bar að sjá um viðhald innandyra. Penninn hafði í þjónustu sinni sérfróðan umsjónaraðila fasteigna og auk þess fengu þeir álit frá Mannviti, en leigutaki hafi í leigusamningi áskilið sér rétt til að láta verkfræðistofu eða bærana aðila gera almenna úttekt á húsnæðinu.

Í minnisblaði Mannvits frá 20. febrúar 2019 kemur fram að í gegnum tíðina hafi þakið lekið og töluverðar skemmdir séu af þeim sökum. Víða hafi lekið niður í verslunarrými og skemmt loftklæðningu og parket. Síðla árs 2018 hafi verið ráðist í að gera við þakið; hellur og dúkur hafi verið fjarlægðar og tvö lög af þakpappa brædd á þakið og fleira. Samkvæmt minnisblaði Mannvits höfðu engar vísbendingar komið fram um leka eftir viðgerðina.

Þá liggur fyrir annað minnisblað frá Mannviti er fyrirsvarsmaður stefnda óskaði eftir. Skoðun fór fram 4. júní 2019 og er tekið fram í skýrslunni, sem dagsett er 29. desember 2019, að skemmdir á parketti séu líklega í tengslum við leka frá þaki yfir 1. hæð „sem nú er talið að komist hafi verið fyrir.“ Því liggur það fyrir að sérfróður aðili á vegum stefnda hefur komist að því að þakviðgerð sú er stefnandi réðist í á haustdögum 2018 hafi haldið a.m.k. allt árið 2019 og húsnæðið hafi ekki lekið.

Í matsgerð dómkvadds matsmanns frá október 2021 kemur fram að virkur lekastaður hafi verið í NV-horni viðbyggingar, en mikil rigning hafi verið daginn fyrir skoðun. Á öðrum stöðum í húsnæðinu fann matsmaður ekki merki um að lekið hafi úr lofti í þessari rigningu. Aðspurður kveður matsmaður að lekur þakpappi stafi fremur af slysgötum vegna slæmrar umgengni og vegna óviðunandi viðhalds frambyggingar hússins, fremur en af mistökum við lagningu pappa eða of litlum (öfugum) þakhalla, sem þó auki líkur á leka verði pappinn fyrir „hnjaski“.

Með vísan til þess sem að framan greinir liggur ekkert fyrir um að þakið hafi lekið eftir viðgerðina 2018 fyrir utan leka þann í NV-horni þaksins sem nefndur er í

matsgerðinni sem leggja verður til grundvallar að stafi ekki af ófullnægjandi viðgerð er stefnandi lét gera.

4

Þá er aðgæslu- og skoðunarskylda kaupanda rík í fasteignakaupum, sbr. 29. og 38. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002, og skv. 29. gr. fasteignakaupalaga getur kaupandi ekki borið fyrir sig galla á fasteign sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningur var gerður.

Stefndi er fjárfestingarfélag sem á nokkrar fasteignir og hefur auk þess á sínum vegum sérfróðan umsjónaraðila fasteigna, auk þess sem þeir öfluðu álits fagaðila, Mannvits, um ástand eignarinnar. Fyrirsvarsmenn stefnda þekktu því gjörlla til eignarinnar sem Penninn hafði haft til leigu frá vormánum 2018. Þá segir í tölvuskeyti fyrirsvarsmanns stefnda frá 28. mars 2019, eða nokkrum dögum fyrir kaupsamningsdag: „Ef ekki tekst að komast að samkomulagi um þessar lagfæringar munum við neyðast til að segja upp húsaleigusamningi okkar við H fasteignir þar sem við teljum húsnæðið ekki hæft til verslunarreksturs m.a. vegna myglu.“ Stefndi ákvað þrátt fyrir þessa vitneskju sína að festa kaup á húsnæðinu en ljóst má vera að hann gjörþekkti ástand húsnæðisins við kaupin og getur því ekki borið fyrir sig galla á fasteigninni.

5

Þá vísar stefndi til 26. gr. fasteignakaupalaga, þ.e. að fasteign teljist gölluð hafi kaupandi fengið rangar upplýsingar um fasteign, og 27. gr. sem kveður á um að fasteign sé gölluð ef seljandi veitir rangar upplýsingar um eign. Stefndi hefur í engu sýnt fram á að skilyrði þessara ákvæða sé fullnægt og er þessi málsástæða því vanreifuð af hans hálfu.

Með vísan til þess sem að framan greinir hefur ekki verið sýnt fram á að fasteignin að Hafnarstræti 104 hafi verið haldin galla sem sé á ábyrgð stefnanda þegar kaupsamningur var gerður um eignina. Ber stefnda því að greiða hina umstefndu fjárhæð, en ekki er tölulegur ágreiningur í málinu.

Með vísan til 130. gr. laga um meðferð einkamála ber stefnda að greiða stefnanda málskostnað að fjárhæð 2.652.701 kr. og er málskostnaðarreikningur lögmanns stefnanda að fullu tekinn til greina.

Sigrún Guðmundsdóttir dómstjóri, Arnbjörg Sigurðardóttir héraðsdómari og Anton Örn Brynjarsson verkfræðingur kveða upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndi, Mælifellshnjúkur ehf., greiði stefnanda, H-Fasteignum ehf., 12.649.991 krónu ásamt dráttarvöxtum, samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr.

38/2001, frá 15. júní 2019 til greiðsludags gegn útgáfu afsals fyrir fasteignunum Hafnarstræti 104, fastanúmer 214-7006, og Hafnarstræti 104, fastanúmer 222-2682.

Þá ber stefnda, Mælifellshnjúki ehf., að greiða stefnanda, H-Fasteignum ehf., 2.652.701 krónu í málskostnað.