

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness, þriðjudaginn 10. janúar 2012, í málinu nr. E-1849/2010:

Hafnarfell hf.

(Hörður Felix Harðarson hrl.)

gegn

Eiríki Ormi Víglundssyni og

Guðmundi H. Víglundssyni

(Jón Auðunn Jónsson hrl.)

Mál þetta, sem tekið var til dóms 13. desember sl., var höfðað 25. júní 2010. Stefnandi er Hafnarfell hf., Fjarðargötu 13-15, Hafnarfirði, en stefndu eru Eiríkur Ormur Víglundsson, Svöluási 48, Hafnarfirði, og Guðmundur H. Víglundsson, Erluási 15, Hafnarfirði.

Stefnandi gerir þá dómkröfu að stefndu verði dæmdir in solidum, til að greiða stefnanda 9.841.731 krónu ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. vaxtalaga nr. 38/2001 frá 20. nóvember 2009 til greiðsludags. Þá er krafist málskostnaðar.

Af hálfu stefndu er þess aðallega krafist að þeir verði sýknaðir af öllum kröfum stefnanda en til vara að dómkröfur stefnanda verði stórlega lækkaðar. Í báðum tilvikum krefjast stefndu málskostnaðar.

I.

Sameignarfélag í eigu stefndu seldi stefnanda þann 12. febrúar 2004 tvær lóðir í Hafnarfirði. Í kaupsamningi var kveðið á um að eignirnar skyldu afhendast 1. desember 2005 og ennfremur var kveðið á um að stefnandi greiddi fasteignargjöld og brunatryggingu vegna eignanna fram að afhendingardegi en félagið eftir það. Félagið stóð ekki við umsaminn afhendingartíma og var nokkrum sinnum samið um nýja afhendingartíma sem ekki stóðust heldur. Fór svo að stefnandi krafðist útburðar og fékk loks lykla afhenta 25. september 2008. Deila aðilar nú um hvor þeirra eigi að bera kostnað vegna greiðslu fasteignagjalda og brunatryggingar frá umsömdum afhendingartíma í upphafi þann 1. desember 2005 og til þess tíma er eignin var í raun afhent.

II.

Málavextir eru að öðru leyti þeir að Vélsmiðja Orms og Víglundar sf., sem er sameignarfélag í eigu stefndu, annars vegar og stefnandi, sem þá hét Sjólaskip hf., hins vegar gerðu með sér kaupsamning 12. febrúar 2004 um kaup stefnanda á fasteignum á lóðunum að Strandgötu 82 og 84 í Hafnarfirði ásamt lóðarréttindum. Á lóðinni að Strandgötu 82 er spilhús en stálgrindarhús í þremur samsettum hlutum á lóðinni að Strandgötu 84. Í kaupsamningnum segir að lögskil (fasteignagjöld og brunatrygging) miðist við afhendingu sem skuli í síðasta lagi vera 1. desember 2005. Jafnframt er á um það kveðið í samningnum að rukkanir vegna fasteignagjalda og brunatryggingariðgjalda muni berast til kaupanda sem afhendi þær til seljanda til greiðslu fram að afhendingu. Gekk það eftir og greiddi vélsmiðjan tryggingariðgjöldin beint til Tryggingamiðstöðvarinnar en stefnandi sendi smiðjunni sérstaka reikninga vegna fasteignagjaldanna sem vélsmiðjan greiddi síðan. Ágreiningslaust er að þetta fyrirkomulag hafi verið viðhaft allt til 1. desember 2005 sem var umsaminn afhendingardagur eignanna.

Í afsali, sem gefið var út 19. febrúar 2004, segir að kaupandi hirði arð eignarinnar frá afhendingardegi og greiði jafnframt af henni skatta og skyldur frá sama tíma. Þá segir jafnframt að uppgjör opinberra gjalda hafi farið fram.

Að sögn stefndu hafi verið ákveðinn mjög langur afhendingarfrestur fyrir eignina sem aðallega hafi stafað af tvennu. Annars vegar hafi Hafnarfjarðarbær haft hug á því að leysa til sín eignina og breyta skipulagi hennar hvað varðaði nýtingu. Það hafi ekki hentað stefnanda og vörnin gegn þeim áformum hafi verið að halda mannvirkjunum á lóðinni í fullum rekstri þann tíma sem það tæki stefnanda sjálfan að endurskipuleggja lóðina fyrir íbúðabyggð. Á hinn bóginn hafi það hentað vélsmiðjunni vel að fá þennan tíma til að flytja rekstur sinn í nýja aðstöðu sem Hafnarfjarðarbær hafi lofað félaginu. Stefndu kveða vélsmiðjuna ekki hafa átt að greiða neitt fyrir afnot sín af lóðinni og mannvirkjum þennan tíma. Áform samningsaðila um afhendingu hafi hins vegar ekki gengið eftir. Tafir hafi orðið á hönnun svæðisins sem íbúðabyggðar og Hafnarfjarðarbær hafði svikið loforð sín til vélsmiðjunnar um nýja aðstöðu fyrir dráttarbraut. Því hafi það þróast svo að vélsmiðjan hafi haldið áfram að nýta í það minnsta hluta mannvirkjanna á lóðinni.

Þar sem áform um afhendingu í samræmi við afsal gengu ekki eftir gerðu aðilar með sér samkomulag um að afhendingarfrestur yrði framlengdur til 30. júní 2006 og undirritaði vélsmiðjan af því tilefni yfirlýsingu þess efnis 22. febrúar 2006. Sama dag var jafnframt undirritað samkomulag um að vegna vanefnda á skyldum sínum um afhendingu samkvæmt kaupsamningi hefði seljandi fallist á að greiða kaupanda fébætur að fjárhæð 3.500.000 krónur. Að sögn stefnanda var um að ræða bótafjárhæð sem hafi reiknast 500.000 krónur fyrir hvern mánuð í sjö mánuði. Stefnandi kveður vélsmiðjuna hvorki hafa staðið við loforð um rýmingu eignarinnar né greiðslu bótanna og að starfsemi vélsmiðjunnar hafi áfram verið rekin í húseignunum og á lóðunum í heimildarleysi. Forsvarsmenn stefnanda hafi verið ósáttir við þessa heimildarlausu nýtingu og einnig að ekki væru gerð skil á þeim bótum sem um hafi verið samið. Að sögn stefnanda hafi fjárhagsörðugleikum verið borið við þegar bæturnar hafi verið innheimtar en einnig að ný aðstaða fyrir þann rekstur, sem rekinn væri á fasteignunum, væri ekki tilbúin á öðrum stað. Þann 14. mars 2007 undirritaði vélsmiðjan yfirlýsingu um að hún myndi afhenda hina seldu eign eigi síðar en 30. júní 2007. Sama dag undirrituðu sömu aðilar samkomulag þar sem vísað er til samkomulagsins frá 22. febrúar 2006 og það

framlengt um 12 mánuði eða til 30. júní 2007. Vegna framlengingarinnar skyldi seljandi greiða kaupanda fébætur að fjárhæð 6.000.000 króna. Að sögn stefndu hafi verið ákveðið, að kröfu stefnanda, að þessar greiðslur væru í formi bóta fyrir afnotamissi en ekki sem leigugjald. Það muni hafa verið gert til að komast hjá greiðslu virðisaukaskatts.

Vélsmiðju Orms og Víglundar sf. var send áskorun dagsett 14. september 2007 þar sem skorað var á hana að standa við yfirlýsingar um að fjarlægja það sem henni tilheyrði af hinu selda og jafnframt tilkynnt að yrði svo ekki gert innan sjö sólarhringa myndi kaupandi eignanna leita til dómstóla og rýming yrði látin fara fram á kostnað vélsmiðjunnar án frekari fyrirvara. Með áskorun, dagsettri 4. október 2007, var Vélsmiðju Orms og Víglundar sf. gefinn frestur til rýmingar og til greiðslu bóta. Þann 1. nóvember 2007 var Héraðsdómi Reykjaness send aðfararbeiðni þar sem krafist var dómsúrskurðar um að vélsmiðjunni yrði gert skylt að rýma lóðirnar en gerð var réttarsátt 20. desember sama ár þess efnis að rýmingu eigna og hreinsun lóðar skyldi lokið í síðasta lagi 28. febrúar 2008. Vegna vanefnda var sýslumanninum í Hafnarfirði send aðfararbeiðni 10. júlí 2008, sem tekin var fyrir 18. september sama ár, og var þá veittur frestur til þess að ljúka rýmingu og afhenda lykla til 25. september 2008. Þann dag var málið tekið fyrir á nýjan leik og lykklar afhentir. Að sögn stefnanda kom fram bókun við fyrirtöku hjá sýslumanni 25. september 2008 um að ekki væri búíð að fjarlægja allt það sem gerðarþolanum tilheyrði á lóðinni og því rýmingu ekki fullkomlega lokið. Jafnframt hafi forsvarsmönnum stefnanda verið tjáð eftir gerðina að stefndu hefðu gert samkomulag við Furu ehf., sem annist útflutning brotajárns, um að rífa niður dráttarbrautina og að fjarlægja spilbúnað úr húsi því sem á lóð nr. 82 stæði og því hafi stefndu beðið um svigrúm til þess að sá samningur gæti gengið eftir. Forsvarsmenn stefnanda hafi fallist á það. Áskoranir af hálfu stefnanda um niðurrif hafi síðan margsinnis verið ítrekaðar á næstu vikum og mánuðum án árangurs.

Milli málsaðila var rekið mál nr. 713/2009 fyrir Hæstarétti Íslands um skaðabótakröfu stefnanda á hendur stefndu vegna seinkunar á afhendingu eignanna. Sá málarekstur var tilkominn vegna áfrýjunar stefnanda á dómi Héraðsdóms Reykjaness frá 2. júlí 2009 í máli E-3833/2008. Á báðum dómstigum krafði stefnandi stefndu um 17.000.000 króna, 9.500.000 krónur á grundvelli samkomulagsins frá 22. febrúar 2006 og 14. mars 2007, en að auki um greiðslu á 500.000 krónum fyrir hvern mánuð sem afnot vélsmiðjunnar fóru fram yfir 30. júní 2007 eða allt til 30. september 2008. Héraðsdómur dæmdi stefndu til greiðslu á 9.500.000 krónum á grundvelli loforða Vélsmiðju Orms og Víglundar s.f. samkvæmt ofangreindu samkomulagi en frekari kröfum stefnanda um bætur eftir hin umsömdu tímabil var hafnað. Sú niðurstaða var staðfest í Hæstarétti. Stefndu greiddu stefnanda hina dæmdu fjárhæð 4. september 2009.

Að sögn stefnanda hefur stefnanda sem afsalshafa borist innheimtuseðlar vegna lóðarleigu, fasteignagjalda og brunatryggingariðgjalda frá því kaupin voru gerð. Stefndi hafi greitt þessi gjöld fyrir sameignarfélag stefndu. Lögmanni stefnda hafi verið ritað bréf 20. október 2009 þar sem gerð hafi verið krafa um endurgreiðslu allra fasteignagjalda, lóðarleigu og brunatryggingariðgjalda sem stefndi hafi greitt fram að afhendingu lykla að fasteigninni Strandgötu 84 hjá sýslumanni við útburðargerð 25. september 2008 og til áramóta 2009/2010 hvað varðar Strandgötu 82. Bréfinu hafi fylgt afrit allra álagningarseðla og reikninga vegna greiðslna stefnanda af eignunum á framangreindum tímabilum. Þá hafi

bréfinu fylgt yfirlit sem útbúið hafi verið af stefnanda sem sýni skilmerkilega greiðslu fasteignagjalda fyrir hvora eign fyrir sig vegna árána 2004 til 2007, ársins 2008 fram að útburði vegna Strandgötu 84 og til áramóta 2009/2010 vegna Strandgötu 82, en samtala þessara fasteignagjalda sé 8.946.373 krónur. Þá sýni yfirlitið lóðarleigu sem stefnandi hafi greitt vegna beggja eignanna fyrir sömu tímabil en samtala lóðarleigu sé 2.760.086 krónur. Loks sýni yfirlitið brunatryggingariðgjöld sem stefnandi hafi greitt vegna beggja eignanna fyrir sömu tímabil, samtals 701.184 krónur. Heildargreiðslur nemi því 12.407.643 krónum sem sé stefnukrafa málsins. Á yfirlitinu megi sjá að útlagður kostnaður vegna ársins 2004 nemi 1.733.368 krónum, kostnaður ársins 2005 nemi 2.184.481 krónu, kostnaður ársins 2006 nemi 2.369.342 krónum, kostnaður ársins 2007 nemi 2.751.795 krónum, kostnaður ársins 2008, þar af níu mánuðir vegna Strandgötu 84, nemi 2.714.331 krónu og kostnaður 2009, sem sé aðeins vegna Strandgötu 82, nemi 654.326 krónum. Engin viðbrögð hafi fengist við kröfubréfinu og hafi stefndu og sameignarfélagi þeirra verið sent innheimtubréf þann 20. janúar 2010 þar sem krafan hafi verið ítrekuð og innheimtukostnaðar og dráttarvaxta krafist.

Við aðalmeðferð lækkað stefnandi kröfu sína í 9.841.731 krónu og hafði þá verið tekið tillit til þess að vélsmiðjan hafði greitt umrædd gjöld til 1. desember 2005.

III.

Kröfu sína kveður stefnandi byggja á því að hann hafi orðið fyrir fjárútlátum og eigi rétt til endurkröfu gagnvart stefndu. Hann byggir á skýru ákvæði kaupsamnings milli stefnanda og sameignarfélags stefndu hvað þetta varði þar sem kveðið sé á um að uppgjör fari fram við afhendingu eignanna. Tvívegis hafi verið gert samkomulag um frestun afhendingar og bætur vegna þeirrar frestunar. Sú fjárhæð sem samið hafi verið um sem bótagreiðslu, 500.000 krónur fyrir hvern mánuð sem afhending dróst, hafi tekið mið af fjárbindingu stefnanda við fjárfestingu hans í eignunum, vaxtabyrði af þannig bundnu fé o.fl. Reksturskostnað hafi sameignarfélag stefndu átt að greiða fram að afhendingu og við gerð framangreindra samninga hafi engin breyting verið á því gerð. Ítrekaðar kröfur um endurgreiðslu þessa útlagða kostnaðar hafi engan árangur borið og því sé málshöfðun nauðsynleg.

Stefnandi vísar til þess að stefndu séu eigendur sameignarfélagsins Vélsmiðja Orms og Víglundar s.f. og beri ábyrgð á skuldbindingum félagsins og rekstri þess in solidum. Þá vísar stefnandi til þess að stefnandi hafi áður heitið Sjóllaskip hf., en nafni fyrirtækisins hafi verið breytt og það heiti nú Hafnarfell hf.

Um lagarök vísar stefnandi til ákvæða fasteignakaupalaga nr. 40/2002 og almennra reglna kröfuréttarins um efndir fjárskuldbindinga. Þá vísar stefnandi til vaxtalaga nr. 38/2001 og um málskostnað vísar stefnandi til ákvæða laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

IV.

Stefndu vísa til þess að samkvæmt 1. mgr. 1. gr. laga nr. 48/1994 um brunatryggingar hvíli skyldan til að brunatryggja húseignir á eigendum þeirra. Samkvæmt 2. mgr. 4. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga sé það

eigandi fasteignar sem greiði fasteignaskatt til sveitarfélagsins. Í samræmi við þetta sé kveðið á um það í 1. mgr. 23. gr. húsaleigulaga nr.73/1972 að leigusali greiði öll fasteignagjöld, þar með talin fasteignaskatt og tryggingariðgjöld.

Stefndu byggja á því að ljóst sé að skyldan til að greiða þau gjöld sem mál þetta varði hvíli á stefnanda. Sú skylda hafi færst yfir á stefnanda við afhendingu eignarinnar 1. desember 2005. Frá þeim tíma hafi stefnandi áskilið sér og hirt arð eignarinnar. Honum stoði því ekki að halda því fram að afhending hafi frestast vegna þess að afnot vélsmiðjunnar hafi staðið fram yfir þennan dag. Við það sé miðað í íslensku réttarkerfi að eigandi eigna, sem láti öðrum eftir afnot eigna sinna, sæki þessi gjöld í formi leigugjalds eða annars konar afnotagjalds. Þetta hafi stefnandi og gert. Hann hafi kafið stefndu um bætur fyrir missi afnota eignanna allt frá 1. desember 2005 til 30. ágúst 2008, þ.e.a.s. fyrir sama tímabil og hann krefji nú stefndu um greiðslu á fasteigna- og brunatryggingariðgjöldum.

Stefndu vísa til þess að um kröfur stefnanda á hendur stefndu vegna afnotamissis eignanna hafi því þegar verið fjallað fyrir dómi. Fallist hafi verið á hluta þeirra en öðrum verið hafnað. Með vísan til kröfugerðar stefnanda í fyrra máli, rökstuðnings og sönnunarfærslu, sé ljóst að um sömu kröfur sé að ræða. Vegna ákvæða 2. mgr. 116. gr. einkamálalaga nr. 91/1991 og sjónarmiða um res judicata telji stefndu því óhjákvæmilegt annað en að dómurinn vísi máli því sem hér er til umfjöllunar frá dómi ex officio.

Krafa stefndu um sýknu byggist fyrst og fremst á því að gjöld þau sem lögð hafi verið á stefnanda sem eiganda viðkomandi eigna séu stefndu óviðkomandi. Samkvæmt beinum lagafyrirmælum hvíli skyldan til að greiða þessi gjöld á stefnanda sjálfum. Í það minnsta hluta þessara gjalda hafi Vélsmiðja Orms og Víglundar s.f. þegar greitt í samræmi við ákvæði kaupsamnings á meðan á umsömdum afnotum stóð. Á grundvelli héraðsdóms í málinu nr. E-3833/2008 hafi vélsmiðjan greitt stefnanda 9.500.000 krónur í bætur fyrir þau afnot sem hún hafði af eignunum umfram það sem kveðið hafi verið á um í samningnum.

Hafi stefnandi átt frekari kröfur á hendur vélsmiðjunni, og stefndu sem eigendum hennar, telji stefndu að stefnandi hafi fyrir löngu tapað þeim fyrir tómlæti. Stefnandi hafi tekið við afsali fyrir eignunum án athugasemda og staðfest þar að uppgjör á opinberum gjöldum vegna eignanna hefði farið fram. Þetta hafi stefnandi gert í febrúar 2004 og hafi aldrei hreyft neinum aðgerðum eða yfirleitt haldið því fram að hann ætti eitthvað ógreitt frá vélsmiðjunni eða stefndu fyrr en hann hafi sent þeim greiðsluáskorun í nóvember 2009 en þá hafi afnotum vélsmiðjunnar verið löngu lokið. Þetta sé allt of seint en auk þess hafi stefnandi með áritun sinni á afsalið staðfest að uppgjóri gjalda væri lokið á milli seljanda og kaupanda.

Þá vísar stefndu til þess að öll gjöld, sem fallið hafi til fram til 30. júní 2006, séu fyrnd á grundvelli 1. mgr. 2. gr. fyrningalaga nr. 150/2007.

Þá mótmæla stefndu því sem röngu og ósönnuðu að Vélsmiðja Orms og Víglundar s.f. hafi haft nokkur afnot af eignum stefnanda eftir 1. maí 2008. Þá hafi húseignirnar allar verið tómar og menn á vegum stefnanda þá þegar hafið að nota þær og ráðstafa þeim.

Varakrafa um lækkun dómkrafna byggja á sömu sjónarmiðum og að framan séu rakin að breyttu breytanda.

Þá vísa stefndu til almennra reglna samninga- og kröfuréttarins, meðal annars um áhrif tómlætis. Einnig til ákvæða húsaleigulaga nr. 36/1994, laga um tekjustofna sveitarfélaga nr. 4/1995, laga um brunatryggingar nr. 48/1994 og laga um fyrningu kröfuréttinda nr. 150/2007. Krafa um málskostnað styðjist við 1. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

V.

Eins og að framan er rakið keypti stefnandi fasteignirnar Strandgötu 82 og 84, Hafnarfirði, af Vélsmiðju Orms og Víglundar sf., sem er sameignarfélag í eigu stefndu, með kaupsamningi 12. febrúar 2004. Afhendingardagur var ákveðinn 1. desember 2005 og afsal var gefið út 19. febrúar 2004. Kaupverð var greitt við undirritun kaupsamnings. Svo fór að vélsmiðjan stóð ekki við afhendingu á umsömdum tíma. Gerðu aðilar með sér samkomulag 22. febrúar 2006 um að eignirnar yrðu afhentar 30. júní 2006 og aftur nýtt samkomulag 14. mars 2007 um afhendingu eignanna 30. júní 2007. Samhliða þessum samningum féllst vélsmiðjan á að greiða stefnendum fébætur vegna afhendingardráttar, samtals 9.500.000 krónur fyrir framangreint tímabil. Fram hefur komið í málinu að miðað var við 500.000 krónur fyrir hvern mánuð.

Ekki varð af afhendingu og krafðist stefnandi útburðar með aðfararbeiðni 1. nóvember 2007. Réttarsátt var gerð 20. desember 2007 um að rýmingu skyldi lokið 28. febrúar 2008 en það gekk ekki eftir. Útburðarbeiðni var send sýslumanni 25. ágúst 2008. Í fyrirtöku hjá sýslumanni 25. september 2008 voru lykjar loks afhentir.

Stefnandi krafði stefndu um greiðslu 500.000 króna fyrir hvern mánuð sem afhending hafði dregist fram yfir 30. júní 2007 en á það var ekki fallist samkvæmt áðurnefndum dómi Hæstaréttar Íslands nr. 713/2009 frá 21. október 2010.

Aðilar deila nú um hvor þeirra eigi að bera kostnað vegna fasteignagjalda, lóðarleigu og brunatryggingar vegna eignanna að Strandgötu 82 og 84. Telur stefnandi að stefndu eigi að bera þann kostnað frá upphaflega umsömdum afhendingardegi 1. desember 2005 til þess tíma er fasteignirnar voru í raun afhentar er lykklum var skilað í fyrirtöku hjá sýslumanni 25. september 2008. Heldur stefnandi því fram að umsaminn afhendingardagur í kaupsamningi hafi færst fram til þess dags er eignunum var í raun skilað.

Í kaupsamningi aðila segir um þetta efni: „Lögskil (fasteignagjöld og brunatrygging) miðast við afhendingardag sem skal vera eigi síðar en 1.12. 2005. ... Rukkanir vegna fasteignagjalda/br.tr. iðgjalda munu berast til kaupanda sem hann afhendi þá seljanda til greiðslu fram að afhendingu eignarinnar.“ Í afsali eru hefðbundin ákvæði um að kaupandi hirði arð eignarinnar frá afhendingardegi og greiði jafnframt af henni skatta og skyldur frá sama tíma.

Samkvæmt 1. mgr. 1. gr. laga nr. 48/1994 um brunatryggingu hvílir skylda til að brunatryggja húseignir á eigendum þeirra. Samkvæmt 2. mgr. 4. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga skal eigandi fasteignar greiða fasteignaskatt til

sveitarfélagsins. Þá segir í 1. mgr. 23. gr. húsaleigulaga nr. 73/1972 að leigusali greiði öll fasteignagjöld, þ.m.t. fasteignaskatt og tryggingariðgjald. Skylda til greiðslu ofangreindra gjalda hvílir því á eiganda fasteignar.

Líta verður svo á að aðilar hafi í kaupsamningi samið um ákveðinn afhendingardag eignanna, 1. desember 2005, og við það tímamark séu réttaráhrif bundin. Fær það stóð í afsali sem gefið var út 19. febrúar 2004 þar sem segir að stefnandi greiði skatt og skyldur af eignunum frá afhendingardegi. Ekki verður fallist á með stefnanda að umsaminn lögskiladagur frestist nema með samþykki beggja aðila.

Er afhendingardagur er liðinn öðlast kaupandi hins vegar ýmsar heimildir sem tilgreindar eru í 30. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Í 30. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup segir að nú afhendir seljandi ekki fasteign eða gefur ekki út afsal á réttum tíma, án þess að því valdi atvik sem kaupanda er um að kenna að hann ber ábyrgð á, og getur þá kaupandi beitt eftirtöldum vanefndarúrræðum séu skilyrði laga þessara fyrir hendi: a) krafist efnda skv. 31. gr., b) rift skv. 32. gr., c) krafist skaðabóta skv. 34. gr., d) haldið eftir greiðslu kaupverðs skv. 35. gr.

Stefnandi kaus að nýta sér heimild 34. gr. og krefja stefndu um greiðslu skaðabóta og hafa stefndu greitt þær skaðabætur. Máttu stefndu ætla er þeir samþykktu skaðabætur að um fullnaðarbætur væri að ræða, enda ekki gerður áskilnaður um annað.

Stefnandi sendi vélsmiðjunni greiðsluseðla vegna fasteignagjalda og brunatryggingar fram til umsamins afhendingardags 1. desember 2005 og greiddi vélsmiðjan þau gjöld. Stefnandi hætti að senda vélsmiðjunni greiðsluseðla vegna þessara gjalda eftir 1. desember 2005 og greiddi gjöldin sjálfur eftir það. Fyrir liggur að stefnandi gerði aldrei áskilnað um greiðslu framangreindra gjalda á meðan á samskiptum aðila stóð vegna samninga um fébætur og afhendingu. Þá voru þessar kröfur ekki hafðar uppi í fyrrgreindu dómsmáli milli aðila sem þingfest var 10. desember 2008. Það var ekki fyrr en með bréfi lögmanns stefnanda 20. október 2009 að krafa vegna fasteignagjalda, lóðarleigu og brunatryggingar var sett fram.

Verður því fallist á með stefndu að stefnandi hafi ekki tilkynnt stefndu innan sanngjarns frests að hann ætlaði að bera fyrir sig vanefnd af hálfu stefndu varðandi umrædd fasteignagjöld og brunatryggingu, sbr. 48. gr. laga nr. 40/2002. Stefnandi hefur því vegna tómlætis glatað rétti til innheimtu framangreindra gjalda.

Samkvæmt framansögðu verða stefndu af framangreindum ástæðum sýknaðir af kröfum stefnanda í málinu. Eftir þessum úrslitum verður stefnandi dæmdur til að greiða stefndu málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 650.000 krónur að meðtöldum virðisaukaskatti.

Gunnar Aðalsteinsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

DÓMSORÐ

Stefndu, Eiríkur Ormur Víglundsson og Guðmundur H. Víglundsson, skulu vera sýknir af kröfum stefnanda, Hafnarfelli hf., í máli þessu.

Stefnandi greiði stefndu 650.000 krónur í málskostnað.

Gunnar Aðalsteinsson