



Ú R S K U R Ð U R

30. júní 2015

Mál nr. E-80/2015:

Stefnandi: Gosi, trésmiðja ehf.

(Jón Auðunn Jónsson hrl.)

Stefndu: Guðlaugur A. Kristinsson

Sveinbjörg Haraldsdóttir

(Lilja Margrét Olsen hdl.)

Dómari: Jón Höskuldsson héraðsdómari
Hjalti Sigmundsson byggingatæknifræðingur og húsasmíðameistari
Vífill Oddsson byggingaverkfræðingur

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjaness þriðjudaginn 30. júní 2015 í máli nr. E-80/2015:

Gosi trésmiðja ehf.

(Jón Auðunn Jónsson hrl.)

gegn

Guðlaugi A. Kristinssyni

Sveinbjörgu Haraldsdóttur

(Lilja Margrét Olsen hdl.)

Mál þetta, sem var dómtekið 16. júní síðastliðinn, er höfðað 22. janúar 2015.

Stefnandi er Gosi trésmiðja ehf., Gauksási 13, Hafnarfirði.

Stefndu eru Guðlaugur A. Kristinsson og Sveinbjörg Haraldsdóttir, Hnoðravöllum 21, Hafnarfirði.

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru:

Að viðurkennt verði með dómi að stefndu hafi borið skylda til að gefa út kvaðalaust afsal til stefnanda fyrir fasteignina Ásakór 12 í Kópavogi, merkt 010203, fastanúmer 228-4064, hinn 20. október 2014.

Að viðurkennd verði óskipt skaðabótaskylda beggja stefndu gagnvart stefnanda vegna fjártjóns hans af völdum vanefnda stefndu á kaupsamningi aðila 21. febrúar 2014 um ofangreinda eign.

Þá gerir stefnandi kröfu um málskostnað.

Stefndu krefjast aðallega sýknu, en til vara sýknu að svo stöddu. Í báðum tilvikum krefjast stefndu málskostnaðar.

I

Stefndu keyptu fasteignina við Hnoðravelli 21 í Hafnarfirði af stefnanda með kaupsamningi 21. febrúar 2014. Var eignin þá enn í smíðum. Umsamið kaupverð var 35.900.000 krónur. Kaupverðið skyldi greiða með fasteign stefndu, Ásakór 12 í Kópavogi, og var um makaskipti að ræða án greiðslu peninga á milli aðila. Kaupsamningur á milli aðila um Ásakór 12 var undirritaður 17. febrúar 2014. Í samningnum segir að kaupandi taki ekki yfir áhvílandi veðlán á eigninni. Stefnandi átti að afhenda stefndu Hnoðravelli 21 1. júní 2014, en stefndu skyldu afhenda Ásakór 12 fjórum mánuðum síðar. Afsöl fyrir eignunum skyldu gefin út 1. október 2014.

Í söluþingliti fyrir Hnoðravelli 21 er húsinu lýst sem sérlega vel skipulögðu endaraðhúsi á tveimur hæðum með innbyggðum bílskúr. Birt flatarmál eignarinnar sé 202,7 fermetrar samkvæmt skráningartöflu. Húsið sé með fimm svefnherbergjum. Gólfhitalagnir séu í plötu og vatnslagnir komnar. Gott skipulag sé á húsinu. Þá segir orðrétt: ”Húsið er með þremur rúmgóðum svefnherbergjum, skála, baðherbergi, stofu, borðstofu, eldhúsi, forstofu, þvottahúsi og rúmgóðum bílskúr með millilofti. Á millilofti í húsinu er gert ráð fyrir tveimur góðum herbergi (sic) ásamt snyrtingu. Húsið er í dag fullbúið að utan, steinað í ljósum lit, lóð frágengin að hluta. Að innan er húsið nánast tilbúið til innréttinga með milliveggjum, vinnuljósarafmagni. Stigi er kominn á milli hæða. Milliveggir eru komnir á efri hæð. Hitaveita ekki komin inn í hús. Traustur byggingaraðili til margra ára”.

Í kaupsbóði samþykktu 30. janúar 2014 kemur fram að eignin afhendist fullbúin að utan með lóð frágenginni að hluta en að innan verði eignin tilbúin undir tréverk með millilofti. Er vísað til skilalýsingar seljanda sem sé hluti af kaupsbóðinu. Einnig sé söluþingliti eignarinnar hluti af kaupsbóðinu. Í skilalýsingu 14. febrúar 2014, segir meðal annars að stigi úr eik sé uppsettur á milli hæða í húsinu, handrið á efri hæð sé frágengið og að lóð sé grófjöfnuð fyrir framan hús en frágengin á bak við hús og við gafl.

Í stefnu segir meðal annars að stefndu hafi fyrir kaupun á Hnoðravöllum 21 skoðað eignina ítarlega með aðstoð sérfræðinga. Einnig hafi stefndu haft nær ótakmarkaðan aðgang að húsinu númer 31 við sömu götu en það sé í hinum enda raðhúsalengjunnar og hafi verið lengra komið í byggingu. Því hafi stefndu getað kynnt sér hvernig sú eign sem þau keyptu myndi líta út fullbúin. Meðal annars hafi verið kominn stigi á milli hæða og hafi stefndu sérstaklega óskað eftir því að fá eins stiga í húsið við Hnoðravelli 21 þrátt fyrir ábendingu forsvarsmanns stefnanda um að ef til vill væri betra að reisa stærri og öflugri stiga í það hús. Allar teikningar af húsinu hafi legið fyrir og hafi stefndu kynnt sér þær rækilega. Stefnandi hafi ítrekað verið beðinn um að stöðva framkvæmdir á byggingartímanum þar sem óvissa hafi komið upp um það hvort stefndu gætu efnt kaupun, en forsenda þess hafi verið að þau fengju samþykki veðhafa til að flytja veð af Ásakór á Hnoðravelli. Framkvæmdir hafi tafist af þessum sökum og því hafi eignin við Hnoðravelli ekki verið tilbúin til afhendingar fyrr en 20. júní 2014. Í kjölfarið hafi stefndu hafið

framkvæmdir við lokafrágang hússins og flutt inn í það í lok október 2014. Þeim hafi í síðasta lagi borið að afhenda greiðslu sína 20. október 2014 með því að gefa út afsal fyrir Ásakór 12, en það hafi þau ekki gert þrátt fyrir ítrekaðar áskoranir þar um.

Stefnandi fullyrðir að stefndu hafi fengið Hnoðravelli 21 afhenta 20. júní 2014, en stefndu halda því fram að það hafi verið í byrjun júlí sama ár.

Þann 18. nóvember 2014 samþykktu Halldór Jóhannesson og Inga Þóra Gunnarsdóttir gagntilboð stefnanda í eignina Ásakór 12 að fjárhæð 36.800.000 króna. Samkvæmt gagntilboðinu skyldi greiða allt kaupverðið í peningum og greiðslu lokið 31. mars 2015. Fyrsta greiðsla að fjárhæð 16.200.000 krónur skyldi fara fram við gerð kaupsamnings. Kaupsamningur var ekki gerður. Fullyrðir stefnandi að það hafi verið vegna vanefnda stefndu.

Með símskeyti 25. nóvember 2014 skoraði lögmaður stefnanda á stefndu að mæta á fasteignasölu Hraunhamar degi síðar og gefa þar út afsal til stefnanda fyrir Ásakór 12. Í skeytinu kom fram að dráttur á útgáfu afsals tefji endursölu eignarinnar og valdi stefnanda tjóni sem stefndu beri ábyrgð á. Í tölvubréfi lögmanns stefndu til lögmanns stefnanda 26. nóvember 2014 segir að ákveðin mál séu til skoðunar vegna afhendingar á Hnoðravöllum 21 og því sé ekki tímabært að verða við áskorun um útgáfu afsals fyrir Ásakór 12. Óska stefndu eftir fresti til þess. Einnig segir að afhending Hnoðravalla hafi dregist til 1. júlí og því hafi stefndu ekki borið að gefa út afsal fyrir Ásakór 12 fyrr en 1. nóvember og þar af leiðandi sé drátturinn óverulegur ef nokkur. Í tölvubréfi lögmanns stefndu til lögmanns stefnanda 1. desember 2014 segir að skil á Hnoðravöllum hafi ekki verið í samræmi við það sem um hafi verið samið og að stefnandi sé ekki til viðræðu um málið. Ræða þurfi um galla á eigninni sem komið hafi í ljós og úrbætur sem þörf sé á að gera. Í svarbréfi sama dag hafnaði stefnandi því að eignin væri haldin göllum. Óskað var eftir því að gallar yrðu tilgreindir, en jafnvel þótt gallar myndu á eigninni taldi stefnandi öruggt að þeir væru ekki svo stórkostlegir að réttlætt gæti það að öllu kaupverðinu væri haldið eftir með tilheyrandi tjóni fyrir stefnanda.

Með tölvubréfi 17. desember 2014 til lögmanns stefnanda var lýst eftirtöldum göllum á Hnoðravöllum 21: Söluþing fyrir fasteignina hafi verið ranglega útbúið, því að í ljós hafi komið að tvö svefnherbergi af fimm fullnægðu ekki skilyrðum til að vera svefnherbergi. Stefnandi hafi ekki fengið samþykktar teikningar fyrir efri hæð hússins fyrr en 14. nóvember 2014, en þá hafi hann afhent teikningar sem gerðu ráð fyrir að tvö herbergi á efri hæð væru geymslur en ekki svefnherbergi eins og gengið hafi verið út frá. Stigi á milli hæða í húsinu fullnægði ekki kröfum byggingarreglugerðar og verði ekki samþykktur sem stigi á íbúðarhæð. Húsið sé hornskakkt, lóð hafi ekki verið frágengin samkvæmt skilalýsingu, bílskúrshurð sé ófrágengin og gluggakarmur á efri hæð sé siginn.

Stefnandi svaraði bréfinu 8. janúar 2015 og hafnaði því að stefndu ættu réttmæta kröfu á stefnanda vegna galla á eigninni Hnoðravöllum 21. Í tölvubréfi lögmanns stefnanda til lögmanns stefndu 13. janúar sama ár segir að eignin sé ekki haldin neinum þeim göllum sem veiti stefndu rétt til afsláttar af kaupverði eða skaðabóta. Þvert á móti hafi eignin verið betur búin en um hafi verið samið. Jafnframt hafnaði stefnandi tillögu stefndu um að setja tryggingu fyrir hugsanlegum göllum, enda eigi stefndu ekki að lögum rétt til þess að krefjast slíkrar tryggingar.

Stefndu óskuðu eftir því með beiðni 25. febrúar 2015 að dómkvaddur yrði sérfróður og óvilhallur matsmaður til þess að skoða og meta fasteignina að Hnoðravöllum 21 í því skyni að svara tilgreindum spurningum í níu tölusetum liðum um ætlaða galla á eigninni, orsök og afleiðingar, auk kostnaðar við úrbætur. Þann 6. mars 2015 var Auðunn Elíson byggingatæknifræðingur og húsasmíðameistari dómkvaddur sem matsmaður í málinu. Matsgerð hans er dagsett 6. maí 2015 og var lögð fram í málinu tveimur dögum síðar. Kemst matsmaðurinn að þeirri niðurstöðu með könnun á listaverði byggingarefna og leiguverði á tækjabúnaði að það kosti 2.261.861 krónu að bæta úr ætluðum göllum á fasteigninni og er virðisaukaskattur þá meðtalin. Þá kemst matsmaðurinn jafnframt að þeirri niðurstöðu að markaðsvirði eignarinnar, sem sé samkvæmt skráningu hjá Þjóðskrá Íslands 213,5 fermetrar með bílskúr og þremur svefnherbergjum, sé 2.000.000 króna lægra en ef svefnherbergin í húsinu væru fimm. Miðað er við verðlag í apríl 2015.

Þann 13. mars 2015 gáfu stefndu út afsal til stefnanda fyrir Ásakór 12. Var afsalinu þinglýst 18. mars sama ár. Stefnandi mun ekki hafa gefið út afsal til stefndu fyrir Hnoðravöllum 21. Í tölvubréfi lögmanns stefndu til lögmanns stefnanda 30. apríl 2015 segir að ítrekað hafi verið reynt að fá stefnanda til að gefa út afsal fyrir eigninni en hann hafi ekki orðið við því.

II

Stefnandi kveður kröfu sína um að viðurkennt verði að stefndu hafi borið að gefa út kvaðalaust afsal til hans fyrir Ásakór 12 í Kópavogi byggja á skýrum ákvæðum kaupsamnings aðila, sbr. einnig ákvæði a. liðar 1. mgr. 30. gr. og 31. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Samningurinn sé ótvíráður um það að stefndu hafi átt að gefa út afsal fyrir eigninni 1. október 2014, eða í síðasta lagi 20. sama mánaðar. Stefnandi hafi að fullu efnt samning aðila og afhent eignina við Hnoðravelli 21 í umsömdu ástandi. Hann hafi gefið út afsal fyrir eigninni sem varðveitt sé hjá fasteignasalanum sem annaðist kaupin.

Stefnandi hafi fjármagnað byggingu og frágang hússins á Hnoðravöllum 21 án þess að peningagreiðslur kæmu frá stefndu. Hann hafi því þurft að fjármagna bygginguna allan byggingatímamann með lánnum. Því hafi honum verið mikið í mun að fá í hendur afsal fyrir eigninni við Ásakór svo hann gæti selt hana og greitt lánin. Stefnandi hafi hindrað hann í því með ólögum hætti. Á meðan hafi vaxtakostnaður á lánið hlaðist upp, auk þess sem vanefndir stefndu hafi valdið stefnanda ýmsum öðrum kostnaði og óþægindum.

Fyrir liggir að stefnandi hafi verið kominn með kaupanda að Ásakór 12 í nóvember 2014 og með þeim greiðslum hefði hann getað greitt niður verulegan hluta skulda sinna. Þá hafi söluverðið í þeim kaupum verið nokkuð hærra en það verð sem stefnandi hafi greitt fyrir eignina. Sala þessi sé í uppnámi vegna vanefnda stefndu. Greiðslur hafi eðlilega ekki borist og ljóst megi vera að kaupandinn leiti á önnur mið verði verulegur dráttur á gerð kaupsamnings. Stefnandi geti ekki gert kaupsamning fyrr en hann sé orðinn þinglýstur eigandi eignarinnar.

Vanefndir stefndu séu stórfelldar og þær hafi þegar varað í langan tíma. Þær séu heimildarlausar og brjótí í bága við samninga aðila og lög. Stefnandi hafi með saknæmum og ólögum hætti valdið stefnanda stórfelldu tjóni og með því fellt á

sig skaðabótaskyldu gagnvart honum. Sé gerð krafa um að dómurinn viðurkenni þá bótaskyldu. Þar sem ekki sé vitað um fjárhæð tjónsins fyrir en stefndu láti af hinni ólögsmætu háttsemi sinni og gefi afsalið út sé ekki gerð fjárkrafa á hendur þeim að svo stöddu.

Hvað lagarök varðar vísar stefnandi til almennra reglna samninga- og kröfuréttarins um skuldbindingargildi samninga að því er varðar efnabótakröfu hans, sbr. einnig ákvæði 30. og 31. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Hvað varðar viðurkenningarkröfuna vísar stefnandi til reglna skaðabótaréttarins um bætur fyrir tjón af völdum réttarbrotu utan og innan samninga. Um réttarfar er vísað til laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála en hvað varðar viðurkenningarkröfuna er sérstaklega vísað til 25. gr. laganna. Krafan um málskostnað styðst við 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

III

Stefndu kveða aðalkröfu sína um sýknu á því byggða að stefnandi hafi ekki greitt umsamið kaupverð fyrir fasteignina Ásakór 12 og þar með ekki uppfyllt kaupsamninginn um Hnoðravelli 21. Um makaskipti hafi verið að ræða og beri við vanefndir að líta á slíka samninga sem einn samning. Af hálfu stefndu sé á því byggt að fasteignin að Hnoðravöllum 21 sé haldin göllum sem stefnandi beri ábyrgð á. Eignin hafi ekki verið afhent í samræmi við það sem samið hafi verið um. Samkvæmt söluyfirliti hafi eignin verið seld með fimm svefnherbergjum og hafi átt að afhenda stefndu eignina samkvæmt skilalýsingu dagsettri 14. febrúar 2014. Þá hafi fasteignin átt að uppfylla þau skilyrði sem gerð séu miðað við byggingarstig. Stefndu byggi á því að fasteignin að Hnoðravöllum sé verðminni með þremur íbúðarherbergjum en fimm. Verðlækkunin nemi mismuninum á kaupverði samkvæmt kaupsamningi aðila og því kaupverði sem hefði verið greitt fyrir eign með færri íbúðarherbergjum. Leiði þetta meðal annars til minna verðmætis eignarinnar í framtíðinni, til dæmis við endursölu. Telji stefndu sig samkvæmt framansögðu hafa orðið fyrir tjóni sem stefnandi beri ábyrgð á. Í byggingarreglugerð séu íbúðarherbergi skilgreind sem herbergi innan íbúðar sem notuð séu til daglegrar dvalar fyrir fólk, það er svefnherbergi og stofur. Í téðri reglugerð sé skýrt greint á milli íbúðarherbergja og geymslurýma. Stefndu hafi keypt fimm íbúðarherbergja hús, en ekki hús með þremur herbergjum og tveimur geymslurýmum. Þá hafi fasteigninni ekki verið skilað samkvæmt skilalýsingu þar sem tilgreindur stigi á milli hæða uppfylli ekki þær kröfur sem gerðar séu til stiga á milli hæða í íbúðarhúsnæði. Jafnframt sé frágangi glugga verulega ábótavant þannig að þeir séu teknir að síga. Ennfremur sé uppsetningu á bílskúrshurð ólokið og frágangi á túðu í baðherbergi efri hæðar ábótavant. Þá sé lóð ekki í samræmi við skilalýsingu. Einnig sé rangt að allar teikningar hafi legið fyrir. Verði ekki annað ráðið af byggingarsögu hússins en að stefnandi hafi enn ekki lagt fram og fengið samþykktar allar teikningar sem honum hafi borið að leggja fram miðað við byggingarstig hússins við sölu til stefndu.

Sé á því byggt að fasteignin sé gölluð í skilningi 18., 19., 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup og að stefndu eigi rétt til skaðabóta og/eða afsláttar úr hendi stefnanda sem nemi að minnsta kosti fjárhæð verðmats á göllum á eigninni, sbr. 34. gr., 37. gr., 41. gr. og 43. gr. laga um fasteignakaup.

Afsöl vegna eignanna hafi átt að gefa út 1. október 2014 en þar sem stefnandi hafi ekki uppfyllt skyldur sínar meðal annars varðandi réttan afhendingardag og að leggja fram teikningar hafi ekki verið unnt að ganga frá afsölum. Teikningar hafi ekki verið samþykktar fyrr en 12. nóvember 2014. Þá fyrst hefði verið hægt að gera afsöl hefði fasteigninni að Hnoðravöllum 21 verið skilað í umsömdu ástandi en það hafi ekki verið gert.

Samkvæmt lögum um fasteignakaup hafi stefndu rétt til að halda eftir þeim hluta af kaupverðinu sem nægi til tryggingar kröfu um skaðabætur og/eða afslátt vegna galla á eigninni. Stefnandi hafi ekki greitt umsamið kaupverð fyrir fasteignina að Ásakór 12 vegna framangreindra galla og því hafi krafa stefnanda um útgáfu afsals ekki átt við rök að styðjast. Stefnu hafi skorað á stefnanda að ganga til viðræðna um gallana og útgáfu tryggingar í því formi sem aðilar sammæltust um, gegn útgáfu afsals fyrir Ásakór 12. Stefnandi hafi hafnað því. Þar sem um makaskipti hafi verið að ræða og milligjöf engin valdi slíkt vandræðum nema aðilar komi sér saman um annað þar sem ekki sé mögulegt að halda eftir hluta af kaupverðinu. Það gæti því ákveðins ómöguleika í málinu.

Stefndu hafni því að þau hafi valdið stefnanda fjártjóni og beri því að sýkna þau af kröfu stefnanda. Krafa stefndu um sýknu sé byggð á því að stefndu krefjist þess að á móti stefnukröfunni verði skuldajafnað kröfu stefndu um afslátt og/eða skaðabætur af kaupverði hinnar seldu eignar vegna galla á eigninni. Byggi krafan á heimild í 1. mgr. 28. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Krafa þessi sé studd við matsgerð sem lögð hafi verið fram í málinu. Hafi stefndu verið heimilt að halda eftir lokagreiðslu kaupverðs vegna galla á eigninni, enda eigi stefndu kröfu á hendur stefnanda um skaðabætur og/eða afslátt vegna galla og eigi þær kröfur að koma til skuldajafnaðar á móti kröfu stefnanda.

Stefndu kveða varakröfu sína um sýknu að svo stöddu byggða á því að skylda stefndu samkvæmt kaupsamningnum til að gefa út afsal fyrir Ásakór 12 hafi frestast þar sem gallar séu á eigninni að Hnoðravöllum 21. Kaupverð fyrir Ásakór 12 hafi enn ekki verið að fullu greitt þar sem stefnandi hafi ekki uppfyllt ákvæði kaupsamningsins. Um makaskipti hafi verið að ræða og beri við vanefndir að líta á slíka samninga sem einn samning. Hafi stefnandi ekki uppfyllt þær skyldur sem hann hafi tekið á sig. Þar sem stefnandi hafi vanefnt skyldur sínar hafi stefndu ekki gefið út afsal án þess að vera með tryggingu fyrir réttum efndum. Hafi stefndu boðið stefnanda að leggja fram tryggingar gegn útgáfu afsals en hann hafi ekki verið til viðræðu um slíkt. Varakrafa stefndu um sýknu að svo stöddu sé byggð á sömu sjónarmiðum og sýknukrafan. Byggi krafan á heimild í 2. mgr. 26. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Vísað sé til framangreinds rökstuðnings við aðalkröfu og matsgerðar dómkvaddis matsmanns.

Stefndu vísa til meginreglna samninga- og kröfuréttar, laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu og byggingarreglugerðar. Þá er vísað til ákvæði laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, 2. mgr. 26. gr. og 130. gr. um málskostnað. Um virðisaukaskatt á málskostnað er vísað til laga nr. 50/1988.

Við munnlegan málflutning fullyrta lögmaður stefnanda að tjón stefnanda lægi ekki fyrir en vísað til þess að venja stæði til þess miða umfang tjóns í slíkum málum við dráttarvexti af þeirri fjárhæð sem haldið væri. Vísaði lögmaðurinn til útreiknings á dráttarvöxtum í málgögnum. Sætti þessi málsástæða stefnanda andmælum stefndu sem of seint fram komin.

Samkvæmt 5. mgr. 101. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála skulu málsástæður og mótmæli koma fram jafnskjótt og tilefni verður til. Að öðrum kosti má ekki taka slíkar yfirlýsingar til greina nema gagnaðili samþykki eða aðili hefur þarfnast leiðbeininga dómara en ekki fengið þær. Hygðist stefnanda byggja kröfur sínar í málinu á því að tjón stefnanda fælist í dráttarvöxtum af þeim verðmætum sem hann kveður stefndu hafa haldið hjá sér þá bar honum að setja þá málsástæðu fram í stefnu, sbr. 1. málslíð 5. mgr. 101. gr. laga nr. 91/1991, enda verður ekki með nokkru móti talið að tilefni til að koma fram með málsástæðuna hafi fyrst gefist eftir höfðun málsins. Verður því ekki á málsástæðunni byggt gegn framkomnum andmælum stefndu.

Aðilar máls þessa skiptu á fasteignunum Hnoðravöllum 21 í Hafnarfirði og Ásakór 12 í Kópavogi. Stefndu, sem keyptu Hnoðravelli 21, telja þá eign haldna göllum sem stefnandi beri ábyrgð á. Stefnandi kveðst hafa orðið fyrir fjárhagstjóni þar sem stefndu gáfu ekki út afsal til hans fyrir Ásakór 12 á umsömdum degi. Krefst stefnandi þess annars vegar að viðurkennt verði að stefndu hafi borið að gefa út afsal fyrir eigninni 20. október 2014 og hins vegar að viðurkennt verði óskipt skaðabótaskylda stefndu á fjártjóni stefnanda af völdum vanefnda á kaupsamningi. Snýst ágreiningur málsins um það hvort stefnandi hafi orðið fyrir tjóni vegna þeirra tafa sem urðu á því að stefnandi fengi útgefið afsal fyrir Ásakór 12. Afsalið var gefið út 13. mars 2015.

Stefnandi breytti kröfugerð sinni við munnlegan flutning málsins. Í stefnu krafðist hann þess að stefndu yrði gert að gefa út kvaðalaust afsal fyrir Ásakór 12, en breytti þeirri kröfu sinni með vísan til þess að laga þyrfti kröfugerðina að breyttum forsendum í málinu. Breytt hljóðar krafan nú um það að viðurkennt verði að stefndu hafi borið skylda til þess að gefa út kvaðalaust afsal til stefnanda fyrir Ásakór 12 hinn 20. október 2014. Lögmaður stefndu mótmælti því að unnt væri að breyta kröfunni, enda væri um verulega breytingu að ræða, það er að stefndu hafi borið að gefa út afsal á tilteknum degi en deilt væri um þetta í málinu. Þá girði ákvæði laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála fyrir það að kröfunni verði breytt með þessum hætti.

Hin breytta dómkrafa stefnanda er sett fram samhliða kröfu um viðurkenningu á óskiptri skaðabótaskyldu stefndu vegna ætlaðs tjóns stefnanda af þeim sökum að dráttur varð á útgáfu afsals fyrir Ásakór 12. Síðarnefnda krafan er sett fram með skírskotun til þess að stefndu hafi valdið stefnanda tjóni með því að halda að sér höndum með útgáfu afsalsins fram yfir umsaminn útgáfudag afsals samkvæmt kaupsamningi en það skyldi vera fjórum mánuðum eftir að stefnandi afhendi stefndu Hnoðravelli 21. Aðilar málsins eru ekki á einu máli um hvaða dag stefnandi afhenti eignina. Heldur stefnandi því fram að hann hafi afhent eignina 20. júní 2014, en stefndu benda á að það hafi verið 1. júlí 2014. Hvað sem því líður þykir orðalag breyttrar dómkröfu stefnanda í reynd fela í sér málsástæðu að baki þeirri dómkröfu stefnanda að viðurkennd verði óskipt skaðabótaskylda stefndu vegna

vanefnda stefndu á kaupsamningi aðila frá 21. febrúar 2014. Slík dómkrafa fær ekki staðist og ber að vísa henni frá dómi.

Kemur þá til skoðunar sú dómkrafa stefnanda að viðurkennd verði með dómi óskipt skaðabótaskylda stefndu á ætluðu fjártjóni stefnanda af völdum vanefnda á kaupsamningi. Eins og fram er komið byggir stefnandi kröfuna á því að með því að gefa ekki út afsal til hans fyrir Ásakór 12 hafi stefndu með ólögumætum hætti komið í veg fyrir að hann gæti selt eignina og gert upp byggingarlán sín. Á meðan hafi vaxtakostnaður hlaðist á byggingarlánið auk þess sem þessar vanefndir hafi valdið stefnanda „ýmsum öðrum kostnaði og óþægindum“. Stefnandi hafi verið kominn með kaupanda að eigninni í nóvember 2014 og með greiðslum frá kaupendum hefði hann getað greitt upp verulegan hluta skulda sinna.

Samkvæmt 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála er heimilt að höfða mál og krefjast dóms um viðurkenningu á tilvist eða efni réttinda eða réttarsambands, en þá er áskilið að stefnandi þurfi að hafa lögvarða hagsmuni af því að fá leyst úr um slíkt og leiði að minnsta kosti líkur að því að hann kunni að hafa orðið fyrir tjóni vegna þess atburðar sem krafan beinist að. Áskilnaður í ákvæðinu um að kröfur lúti að viðurkenningu á tilteknum réttindum felur í sér að kröfugerðin þarf að vera svo ljós að hún geti orðið niðurstaða í dómsmáli þar sem leyst er úr sakarefninu. Skilyrði slíkrar málssóknar er að stefnandi sýni fram á að hann hafi beðið tjón og hvert tjónið sé, það er í hverju það er fólgið þótt ákvörðun bótafjárhæðar sé látin bíða, og einnig á hvern hátt tjónið hafi orsakast af þeim atvikum sem talin eru hafa valdið bótaábyrgð.

Svo sem að framan er rakið fullyrðir stefnandi að sá dráttur sem varð á því að stefndu gæfu út afsal til hans fyrir Ásakór 12 hafi leitt til þess að vaxtakostnaður hafi hlaðist upp á lán sem hann hafi notað til að fjármagna byggingu Hnoðravalla 21. Fyrir dómi greindi fyrirsvarsmáður stefnanda, Guðmundur Adolf Adolffson, frá því aðspurður að stefnandi hefði fjármagnað byggingu Hnoðravalla 21 „að hluta til með yfirdrætti og að hluta til með láni“. Spurður nánar um fjármögnunina bar Guðmundur að hann ætti mörg félög og fyrir kæmi að þau lánuðu hvort öðru.

Af málatilbúnaði stefnanda þykir ljóst að hann byggir skaðabótakröfu sína á því að hann hafi orðið fyrir tjóni vegna þess að hann hafi ekki getað selt Ásakór 12 og greitt niður lán sem tekið hafi verið til að fjármagna framkvæmdir að Hnoðravöllum 21, eða yfirdráttarskuld, og hafi orðið fyrir fjárhagstjóni af þeim sökum. Þetta fullyrðir stefnandi án þess að nokkur haldbær gögn séu lögð fram í málinu um að stefnandi hafi orðið fyrir fjárhagstjóni, hvorki skuldaskjöl vegna fjármögnunar stefnanda á framkvæmdum við eignina né upplýsingar um yfirdráttarlán, fjárhæð þess og skilmála en á því er byggt í stefnu eins og rakið er að framan. Meðal málsgagna er meint krafa stefnanda á stefnda Guðlaug um greiðslu samkvæmt kaupsamningi 21. febrúar 2014 um Hnoðravelli 21. Eru dráttarvextir reiknaðir á allt kaupverðið, innheimtupóknun, kostnaður vegna fjárnáms og vextir af kostnaði, samtals að fjárhæð 38.746.525 krónur miðað við 13. mars 2015. Þar af nema dráttarvextir 1.828.408 krónum. Einnig er meðal málsgagna gagntilboð Halldórs Jóhannessonar og Ingu Þóru Gunnarsdóttur í Ásakór 12, sem fyrirsvarsmáður stefnanda samþykkti 18. nóvember 2014. Kaupin munu ekki hafa gengið eftir og fullyrðir stefnandi að það hafi verið vegna þess að hann hafði ekki fengið útgefið afsal fyrir eigninni. Sú fullyrðing er ekki studd haldbærum gögnum. Samkvæmt þessu liggur fyrir að stefnandi hefur ekki lagt fram nein gögn eða leidd

skýr rök að því að hann hafi orðið fyrir tjóni sem stefndu beri ábyrgð á, en fyrir liggur að stefndu héldu að sér höndum um nokkra hríð með útgáfu afsals fyrir Ásakór 12, eða til 13. mars 2015, á þeim forsendum að eignina að Hnoðravöllum 21 væri haldin göllum sem stefnandi bæri ábyrgð á. Freistuðu stefndu þess að færa sönnur á þá fullyrðingu sína með því að leggja fram matsgerð dómkvadds matsmanns sem fenginn var til þess að staðreyna ætlaða galla á eigninni.

Samkvæmt því sem nú hefur verið rakið hefur dómurinn ekki möguleika til þess að leggja mat á viðurkenningarkröfu stefnanda og verður því ekki dæmt um bótaskyldu stefndu í máli þessu, enda er málatilbúnaður stefnanda og kröfugerð í senn ónákvæm og óljós og ekki í samræmi við ákvæði d. liðar 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Í þessu felst að stefnandi hefur ekki með viðhlítandi hætti reifað atriði sem varða skilyrði fyrir viðurkenningarkröfu hans á grundvelli 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Eru slíkir annmarkar á málatilbúnaði stefnanda að ekki er hjá því komist að vísa málinu frá dómi ex officio vegna vanreifunar. Eftir þessum úrslitum og með vísan til 2. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála verður stefnanda gert að greiða stefndu málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 900.000 krónur að virðisaukaskatti meðtöldum.

Af hálfu stefnanda flutti málið Jón Auðunn Jónsson hæstaréttarlögmaður. Af hálfu stefndu flutti málið Lilja Margrét Olsen héraðsdómslögmaður.

Jón Höskuldsson héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan ásamt meðdómsmönnum Hjalta Sigmundssyni, byggingatæknifræðingi og húsasmíðameistara og Vífli Oddssyni byggingaverkfræðingi.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Máli þessu er vísað frá dómi ex officio.

Stefnandi, Gosi trésmiðja ehf., greiði stefndu, Guðlaugi A. Kristinssyni og Sveinbjörgu Haraldsdóttur, 900.000 krónur í málskostnað.

Jón Höskuldsson

Hjalti Sigmundsson

Vífill Oddsson