

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness, fimmtudaginn 22. desember 2016, í máli nr. E-171/2016:

Golden Seafood Company ehf.

(Gunnar Ingi Jóhannsson hrl.)

gegn

Íslandsbanka hf. og

(Hildur Ýr Viðarsdóttir hdl.)

Jöfri ehf.

(Ingvi Snær Einarsson hdl.)

I.

Mál þetta, sem tekið var til dóms 16. nóvember 2016., er höfðað með áritun á stefnu 16. febrúar 2016.

Stefnandi er Golden Seafood Company ehf., kt. 000000-0000, Grandatröð 8, Hafnarfirði.

Stefndu eru Íslandsbanki hf., kt. 000000-0000, Kirkjusandi 2, Reykjavík, og Jöfur ehf., kt. 000000-0000, Ármúla 7, Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda eru þær að stefndu verði dæmdir til að greiða stefnanda óskipt 75.914.700 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 1. júlí 2014 og til greiðsludags, að frádreginni innborgun að fjárhæð 4.532.093 krónur hinn 5. mars 2015.

Enn fremur að stefndu verði dæmdir til að greiða stefnanda óskipt 71.500.673 krónur með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 frá 1. júní 2015 og til 30. janúar 2016, en með dráttarvöxtum frá þeim degi og til greiðsludags.

Enn fremur að stefndi Íslandsbanki hf. verði dæmdur til að greiða stefnda 25.712.251 krónu með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 frá 1. maí 2014 og til 5. janúar 2015, en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá þeim degi og til greiðsludags.

Loks krefst stefnandi þess að stefndu verði gert að greiða stefnanda óskipt málskostnað að mati dómsins.

Stefndi Íslandsbanki hf. krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda og að honum verði dæmdur málskostnaður úr hendi stefnanda og/eða stefnda að mati dómsins.

Stefndi Jöfur ehf. krefst þess aðallega að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda og að stefnandi verði dæmdur til að greiða stefnda málskostnað

að mati dómsins, en til vara að kröfur stefnanda verði lækkaðar verulega og að málskostnaður verði felldur niður.

II.

Málavextir eru þeir að í apríl 2013 afsalaði fyrirtækið Opal Holding ehf. fasteigninni að Eyrartröð 12 í Hafnarfirði til lánardrottins síns og veðhafa, stefnda Íslandsbanka hf. Var afsalið til stefnda Íslandsbanka hf. liður í skuldauppgjöri Opal Holding ehf. við bankann.

Opal Holding ehf. hafði keypt fasteignina á árinu 2005 af Fiskaveri ehf. og leigt hana til systurfélags síns Opal Seafood ehf. Á sama tíma keypti Opal Seafood ehf. allan rekstur Fiskverkunar Jónasar Ágústssonar ehf. ásamt vélum og tækjum, en síðastnefnda félagið hafði verið með rekstur sinn í fasteigninni og var í eigu sömu aðila og Fiskaver ehf. Opal Seafood ehf. var með fasteignina á leigu til ársins 2008, en þá tók Festi ehf. við leigu á fasteigninni, en jafnframt tók félagið á leigu nánar tilgreindar vélar og tæki sem í fasteigninni voru. Festi ehf. fór í þrot á árinu 2010. Þá leigði Opal Holding ehf. fasteignina til Opal Sjávarfangs ehf., en starfsemi þess byggðist aðallega á verkun og reykingu á laxi. Opal Holding ehf. lenti í vanskilum með lán sín hjá stefnda Íslandsbanka hf., sem í kjölfarið leysti eignina til sín með samningi. Samið var um að Opal Sjávarafurðir ehf. leigði fasteignina áfram eða til 1. janúar 2014, sem síðar var framlengt til 31. mars 2014 og þá til 1. maí 2014.

Í lok nóvember 2013 var tekin sú ákvörðun hjá stefnda að selja fasteignina að Eyrartröð 12. Leitað var til þeirra fasteignasala sem sáu um að selja fullnustueignir stefnda. Kveðst stefndi Jöfur ehf. hafa fengið tilkynningu frá stefnda Íslandsbanka hf. 26. nóvember 2013 um að fasteignin að Eyrartröð 12 yrði sett í sölumeðferð. Liggur fyrir að fulltrúum frá stefnda Jöfri og fleiri fasteignasölum var boðið að koma og kynna sér eignina. Kveður stefndi Jöfur ehf. að sú skoðun hafi farið fram 29. nóvember 2013 og hafi fyrirsvarsaður Opal Sjávarafurða ehf. verið viðstaddur skoðunina, en Magnús Kristinsson löggiltur fasteignasali hafi skoðað fasteignina af hálfu stefnda Jöfurs ehf. og tekið ljósmyndir á vettvangi. Með tölvupósti 5. desember 2013 hafi stefndi Íslandsbanki hf. síðan tilkynnt þeim fasteignasölum sem höfðu eignina til sölumeðferðar að ásett söluverð hennar væri 120.000.000 króna.

Í söluyfirliti eignarinnar, sem áður nefndur Magnús hjá stefnda Jöfri ehf. útbjó, kom m.a. fram að húsið hefði „öll tilskilin leyfi fyrir fiskvinnslu og alla aðstöðu [tengda] þannig rekstri, s.s. frysti, vinnslusal, móttöku og kæligeymslu“.

Stefndi Íslandsbanki hf. kveðst ekki hafa þekkt ástand fasteignarinnar og kveður hann fulltrúa sína ekki hafa komið inn í fasteignina í aðdraganda sölu

hennar. Hafi sérfræðingum, þ. á m. stefnda Jöfri ehf., verið falið að hafa milligöngu um söluna, skoða fasteignina og gera um hana söluyfirlit, enda hafi stefndi í engu getað upplýst um ástand fasteignarinnar. Hafi stefndi leitast við að upplýsa hugsanlega kaupendur um þetta og því hafi eftirfarandi fyrirvari verið settur inn í söluyfirlitið:

„Kaupanda er kunnugt um að seljandi eignaðist fasteignina á nauðungaruppboði eða í skuldaskilum og hefur aldrei haft afnot af henni. Seljandi þekkir ekki eignina umfram það sem fram kemur í opinberum gögnum og þessu söluyfirliti. Seljandi leggur því ríka áherslu á það við kaupanda að hann gæti sérstakrar árvekni við skoðun og úttekt á eigninni og leiti sér aðstoðar hjá sérfróðum aðilum við mat á ástandi hennar. Eignin selst í því ástandi sem hún var í við skoðun kaupanda og hann sættir sig við.“ Sami fyrirvari kom fram í kauptilboði og kaupsamningi um fasteignina.

Stefnandi, sem rekur fiskvinnslu í næsta nágrenni við Eyrartröð 12, nánar tiltekið að Melabraut 22 í Hafnarfirði, kveðst í byrjun árs 2014 hafa fengið áhuga á að kaupa umrædda fasteign. Stefnandi Íslandsbanki hafi þá verið viðskiptabanki stefnanda og hafi verið um það rætt að stefndi myndi veita stefnanda lán til kaupanna ef samkomulag næðist um kaupverð. Fyrirsvarismaður stefnanda hafi skoðað húsið í nóvember 2013 á meðan það var í rekstri hjá Opal Sjávarafurðum ehf. og hafi það verið hans mat að húsið og þau tæki sem því hafi átt að fylgja myndu henta starfsemi stefnanda vel. Sérstaklega hafi verið haft orð á því, bæði af seljanda og fasteignasölu, að húsið væri mjög vel tækjum búið og sérhæft fyrir fiskvinnslu og að taka þyrfti tillit til þess við ákvörðun kaupverðs.

Í greinargerð stefnda Íslandsbanka hf. segir að fyrirsvarismaður Opal Sjávarfangs ehf. hafi upplýst að fyrirsvarsmenn stefnanda hafi komið að máli við sig haustið 2013 og viljað standa sameiginlega að kauptilboði í fasteignina. Í þeim viðræðum hafi fyrirsvarismaður leigutakans upplýst fyrirsvarsmenn stefnanda um að komið væri að viðhaldi í miðhluta hússins og að eyða þyrfti um 20-30 milljónum króna í endurnýjun á þaki og gólfi þess hluta. Um þetta hafi stefnda ekki verið kunnugt, enda hafi leigutakinn ekki upplýst stefnda um þetta. Fyrirsvarismaðurinn hafi einnig upplýst að fyrirsvarsmenn stefnanda hafi ekki komið og skoðað fasteignina í aðdraganda sölu hennar.

Stefnandi gerði nokkur kauptilboð í fasteignina í mars 2014, fyrst upp á 84.000.000 króna, þá 88.000.000 króna og næst 92.000.000 króna, en þá gerði stefndi Íslandsbanki hf. stefnanda gagntilboð upp á 114.000.000 króna. Loks bauð stefnandi 110.000.000 króna í eignina 19. mars 2014, sem stefndi Íslandsbanki hf. samþykkti 21. mars 2014. Milligöngu um tilboð og viðskiptin annaðist stefndi Jöfur ehf.

Í greinargerð stefnda Jöfurs ehf. kemur fram að áður en stefnandi gerði fyrsta kauptilboðið í fasteignina hafi Magnús Kristinsson, sem hafi haft umsjón með sölumeðferð eignarinnar, skorað á fyrirvarsmenn stefnanda, þá Símon og Mikael Símonarsyni, að skoða eignina og hitta fyrirvarsmenn leigutakans, Opal Sjávarafurða ehf. Það hafi hann gert í ljósi þess að hann hafði sjálfur ekki farið með fyrirvarsmönnum stefnanda að skoða fasteignina og þá hafi þeir Símon og Mikael upplýst hann um það að þeir hefðu ekki skoðað fasteignina áður en kauptilboð var gert. Þeir hafi hins vegar sagst þekkja húsnæðið vel og hafi alls ekki viljað hitta fyrirvarsmann leigutakans, að því er virtist vegna óuppgerðra skuldamála þeirra í millum.

Kaupsamningur um fasteignina var undirritaður 22. apríl 2014 og átti leigutakinn, Opal Sjávarafurðir ehf., að rýma fasteignina í síðasta lagi 1. maí 2014.

Stefnandi kveðst hafa í lok apríl samið um kaup á verulegu magni af ferskum fiski og ráðið starfsfólk í vinnsluna, enda hafi hann talið sig vera að kaupa sérhæft og fullbúið fiskvinnsluhús með öll tilskilin leyfi, svo sem komið hafi fram í sölugögnum, þannig að vinnsla gæti hafist um leið og hann fengi húsið afhent. Stefndi Íslandsbanki hf. kveðst mótmæla þessu sem röngu og ósönnuðu. Ekki hafi verið lögð fram nein gögn um kaup stefnanda á fiski eða ráðningu starfsfólks, enda verði að telja með ólíkindum að stefnandi hafi talið sig geta hafið starfsemi um leið og hann fengi fasteignina afhenta. Bendir stefndi á að leyfi til matvælaframleiðslu séu ekki gefin út á tiltekna fasteignir heldur til tiltekinna matvælaframleiðenda.

Stefndu halda því fram að fasteignin hafi verið afhent stefnanda 1. maí 2014 líkt og kaupsamningur hafi gert ráð fyrir. Stefndi Jöfur ehf. kveður Sigurð J. Sigurðsson, starfsmann stefnda, hafa séð um afhendingu á eigninni. Hann hafi sótt lykil til leigjandans klukkan 12 hinn 1. maí 2014 og mælt sér síðan mót við Símon Símonarson, fyrirvarsmanna stefnanda, í fasteigninni og skoðað eignina með honum. Símon hafi engar athugasemdir gert við fasteignina og fengið afhentan lykil að húsnæðinu.

Daginn eftir eða 2. maí 2014 tilkynnti stefndi Jöfur ehf. um notendaskipti á orkumælum fasteignarinnar til HS Orku og í kjölfarið var lesið af mælum í fasteigninni.

Stefnandi heldur því fram að fasteignin hafi aldrei verið afhent stefnanda formlega, heldur hafi lyklum að fasteigninni verið stungið inn um bréfalúgu á fasteign stefnanda að Melabraut 22. Hinn 1. maí 2014 hafi fyrirvarsmenn stefnanda verið staddir erlendis, en starfsmaður þeirra hafi skoðað fasteignina einn síns liðs hinn 2. maí. Hafi hann látið fyrirvarsmenn stefnanda vita að ekki yrði hægt að hefja vinnslu í húsinu strax.

Stefnandi kveður fyrirvarsmenn stefnanda hafa komið að utan í byrjun maí 2014. Þeir hafi farið á staðinn og séð strax að ástand eignarinnar hafði breyst verulega frá því sem samið var um og þeir höfðu kynnt sér fyrir kaupin. Nánast allt fylgify fasteignarinnar hafði verið fjarlæggt, sem og nær allur fastur búnaður, mikið af lögnum til hitunar og vatnsmiðlunar, rafmagnsvirki og raflagnir. Þá höfðu nær allar millihurðir verið fjarlægðar úr húsinu með körmum, veggur sem skilur að umbúðageymslu og vinnslurými hafði verið fjarlægður í heilu lagi og áklæðningar verið rifnar af veggjum. Skápar í búningsherbergjum starfsmanna, bæði karla- og kvenna, höfðu verið skrúfaðir af veggjum og fjarlægðir. Tæki, tól og búnaður sem varanlega var skeytt við húsið höfðu og verið fjarlægð, í flestum tilvikum með því að klippa á vatns- og raflagnir.

Fyrirvarsmenn stefnanda hafi strax áttað sig á því að ekkert yrði af þeim áformum þeirra að hefja vinnslu í húsinu næstu vikur þar sem húsið hafi verið í algjörlega óviðunandi ástandi og langt frá því sem samið hafði verið um.

Hinn 5. maí 2014 gerði Verkþing ehf. stefnanda tilboð að fjárhæð 25.500.000 krónur í lagfæringar á fasteigninni að Eyrartröð, sem fólgnar voru í eftirfarandi:

Brjóta upp og lagfæra gólf, slípa steypu og málningu af gólfum og laga halla í gólf. Saga upp gólf og endurnýja niðurföll. Setja upp kælivélar og búnað miðað við notaðan búnað. Tengja kælivélar og affall frá kælivélum. Yfirfara og lagfæra pípulagnir og raflagnir. Laga hurðagöt og klæða eftir hurðir sem hafa verið í vinnslusal. Loka götum í lofti og laga leka á þaki. Smíða veggj sem hafa verið fjarlægðir. Endurklæða þrjá veggj í vinnslusal. Kaupa og koma niður fituskilju. Rífa lyftarageymslur. Þrifa hús og farga rusli.

Samkvæmt gögnum málsins hafði stefnandi samband við stefnda Jöfur ehf. með tölvupósti 21. maí 2014 og gerði þær athugasemdir að vélbúnað og viftur vegna kælikerfis vantaði og þá vantaði alla búningsklefa starfsmanna. Einnig vantaði álvegg í vinnslusal og áklæðingar á veggjum á sama stað, sem og nokkrar millihurðir í vinnslusölum. Þá væri gat á þaki hússins þar sem reykháfur reykofns hafði áður verið og loks væri lóð óþriffin.

Stefndi Jöfur ehf. kom erindi stefnanda áfram til stefnda sem seljanda hússins með tölvupósti 22. maí 2014. Stefnandi kveðst einnig hafa reynt að setja sig beint í samband við stefnda símleiðis. Þegar engin viðbrögð hafi fengist næstu daga frá stefnda Íslandsbanka hf. kveðst stefnandi hafa leitað til lögmanns, sem sent hafi bankanum bréf, dags. 30. maí 2014. Í bréfinu voru sömu athugasemdir gerðar og í tölvupóstinum frá 21. maí og tekið fram að fasteignin, eins og hún hefði verið afhent stefnanda, hentaði ekki sem fiskvinnsluhús eins og lýst hefði verið í söluþyflriti. Í bréfinu krafðist stefnandi tafarlausra úrbóta á hinu selda.

Um miðjan júní 2014 hafði lögmaður stefnanda samband við lögmann stefnda og ákváðu aðilar í kjölfarið að hittast í fasteigninni 18. júní 2014 til að skoða þau atriði sem stefnandi hafði kvartað yfir. Þar mættu fyrrvarsmenn stefnanda, lögmennt aðila og starfsmaður stefnda Íslandsbanka hf., sem sagður var starfsmaður á fasteignasviði. Eftir að hafa skoðað eignina lýsti lögmaður stefnda Íslandsbanka hf. því yfir að málið yrði kært til lögreglu án tafar, en grunur vaknaði um að leigutakinn sem fór úr húsinu um mánaðamótin hefði verið að verki. Stefnandi kveður fulltrúa stefnda Íslandsbanka hf. jafnframt hafa lýst því yfir að stefnanda væri óhætt að hefja nauðsynlegar lagfæringar á húsnæðinu.

Stefndi Íslandsbanki hf. kveður að á þessum tímapunkti hafi umkvartanir stefnanda einungis lotið að skápum sem höfðu verið fjarlægðir, hurðum og gati í lofti. Stefnandi kveðst hafa fallist á að beina kæru til lögreglu vegna þessara umkvartana stefnanda sem hann hafi og gert.

Hinn 9. júlí 2014 spurðist lögmaður stefnanda fyrir um það hjá stefnda hvað málinu liði þar sem lögreglan hefði enn ekki komið á staðinn eða haft samband við stefnanda til að taka skýrslu. Kom þá í ljós að lögmaður stefnda hafði farið í sumarleyfi án þess að leggja kærana fram. Annar lögmaður stefnda brást við og sendi kæru til lögreglu þennan sama dag. Stefnandi kveður þá kæru einkum hafa byggst á erindi lögmanns stefnanda frá 30. maí, en ekki þeirri skoðun sem fór fram 18. júní og þeim atriðum sem stefnda hafi verið bent á við þá skoðun, enda hafi kærana ekki verið samin af sama lögmanni stefnda og skoðaði húsið. Athugasemdirnar í bréfinu frá 30. maí 2014 hafi hins vegar hvergi nærri verið tæmandi.

Næst ritaði lögmaður stefnanda stefnda Íslandsbanka ehf. bréf 20. ágúst 2014 þar sem fram kom að lögregla hefði enn ekki komið á staðinn til skýrslugerðar eða hafið nokkra rannsókn á málinu. Með bréfinu var áskilinn réttur til skaðabóta úr hendi stefnda vegna alls kostnaðar af endurbótum á fasteigninni, sem og vegna alls taps af því að stefnandi fékk húsið ekki afhent í umsömdu ástandi, þ.m.t. vegna rekstrartjóns.

Stefnandi kveðst ekki hafa haft næga fjármuni til að klára úrbætur á húsnæðinu, enda hafi þær orðið mun dýrari en hann hugði. Hafi því reynst ómögulegt fyrir stefnanda að taka húsið í notkun. Í lok október ritaði lögmaður stefnanda enn bréf til stefnda, en í samtali við fulltrúa stefnda um það leyti hafði stefndi upplýst að lögregla hefði fellt rannsókn málsins niður nokkrum vikum áður, þar sem fyrrverandi leigutaki hússins hafi sagst vera réttmætur eigandi þeirra verðmæta sem tekin hefðu verið. Að mati lögreglu væri því um einkaréttarlegan ágreining að ræða. Lögmennt stefnanda og stefnda Íslandsbanka hf. hittust næst á fundi 5. nóvember og fór skoðun á húsinu fram daginn eftir. Í kjölfar þessa óskaði

stefndi Íslandsbanki hf. eftir því að stefnandi legði fram hugmyndir um kröfur í málinu.

Lögmaður stefnanda sendi stefnda kröfu um skaðabætur vegna galla á fasteigninni með bréfi, dagsettu 13. nóvember 2015, að fjárhæð u.þ.b. 50 milljónir króna. Var þar um að ræða kröfu um skaðabætur vegna eftirfarandi kostnaðar:

Úrbætur á gólfum, niðurföllum og fleira	16.936.255 krónur
Kaup á ryðfríum skynjaravaski	560.000 krónur
Kaup á skápum fyrir starfsmannaaðstöðu karla	253.172 krónur
Kaup á skápum fyrir starfsmannaaðstöðu kvenna	253.172 krónur
Uppsetning á starfsmannaaðstöðu, ryðfríum vaski og krönum sem vantaði, yfirferð og endurlögn pípulagna í húsinu, efni og vinna	1.000.000 krónur
Uppsetning á sambærilegri kæli- og frystiaðstöðu og var í húsinu	3.032.093 krónur
Kaup og uppsetning millihurða og annarra hurða sem fjarlægðar voru úr húsinu	1.500.000 krónur
Kaup og niðursetning á fitusíu	1.700.000 krónur
Kaup og uppsetning á reykofni	1.500.000 krónur
Rekstrartjón, afnotamissir og missir hagnaðar	14.500.000 krónur
Aukakostnaður vegna ráðningar starfsfólks o.fl.	<u>7.000.000</u> krónur
Samtals	48.234.632 krónur

Hinn 1. desember tilkynnti lögmaður stefnanda enn fremur að komið hefði í ljós verulegur galli á þaki fasteignarinnar, þar sem vatn fossaði inn. Var skorað á bankann að kynna sér málið án tafar. Í bréfinu var jafnframt tekið fram að þar sem stefnandi hygðist gera ýtrustu kröfur á hendur stefnda Íslandsbanka hf. væri áréttað að stefnandi krefðist einnig bóta a) vegna þess að leggja þyrfti rafmagn að nýju að verulegu leyti þar sem það hafi verið rífið af veggjum og klippt hefði verið á kapla, b) vegna pípulagningarvinnu þar sem lagnir, þ.m.t. kranar, hefðu verið fjarlægðar

víða í húsinu, c) vegna kaupa og uppsetningar á a.m.k. sex innihurðum og d) vegna kaupa og uppsetningar á kæliklefum.

Með bréfi 5. desember 2014 hafnaði stefndi Íslandsbanki hf. kröfum stefnanda, bæði þeim sem fram komu í kröfubréfinu frá miðjum nóvember, sem og kröfum vegna gallans sem tilkynnt var um 1. desember. Stefndi Íslandsbanki hf. lýsti sig þó tilbúinn til viðræðna um einhverja kröfuliði, en vildi afmarka málið við þá liði sem hann sjálfur gat um í kæru til lögreglunnar 9. júlí 2014. Í kjölfarið ritaði lögmaður stefnanda bréf til stefnda Íslandsbanka, þar sem kröfubréfið frá nóvember var afturkallað og áskilinn var réttur til að gera ýtrustu kröfur á hendur stefnda.

Næst gerðist það að stefndi hafði samband við stefnanda og vildi fá að senda matsmann til að skoða fasteignina. Um miðjan desember 2014 kom matstæknirinn Bæring Sæmundsson á vegum stefnda til að skoða eignina og skilaði hann skýrslu til stefnda um málið, sem stefnandi fékk ekki aðgang að. Í janúar 2015 áttu aðilar fund um málið þar sem fram kom að stefndi væri ekki tilbúinn að semja í málinu nema um lítinn hluta af því tjóni sem stefnandi taldi sig hafa orðið fyrir.

Þann 5. mars 2015 féllst stefndi Íslandsbanki á að greiða alls 23.534.692 krónur vegna eftirfarandi þátta í kröfum stefnanda:

Úrbætur á gólfum, niðurföllum og fleira	16.936.255 krónur
Kaup á ryðfríum skynjaravaski	560.000 krónur
Kaup á skápum fyrir starfsmannaaðstöðu karla	253.172 krónur
Kaup á skápum fyrir starfsmannaaðstöðu kvenna	253.172 krónur
Uppsetning á starfsmannaaðstöðu, ryðfríum vaski og krönum sem vantaði, yfirferð og endurlögn pípulagna í húsinu, efni og vinna	1.000.000 krónur
Uppsetning á sambærilegri kæli- og frystiaðstöðu og var í húsinu	3.032.093 krónur
Kaup og uppsetning millihurða og annarra hurða sem fjarlægðar voru úr húsinu	<u>1.500.000</u> krónur
Samtals	23.534.692 krónur

Í bréfi stefnda Íslandsbanka kom fram að greiðslan yrði innt af hendi umfram skyldu og án viðurkenningar á kröfum stefnanda.

Í maí 2015 óskaði stefnandi eftir að dómkvaddir yrðu matsmenn til að meta til fjár alla þá ágalla sem stefnandi taldi hafa verið og væru á eigninni.

Óskað var mats á kostnaði við kaup og uppsetningu á 10 hurðum, 20 snögum og plastdreglum í tiltekið dyragat. Einnig var óskað eftir mati á kostnaði við kaup og uppsetningu á einum frystiklefa og tveimur kæliklefum í vinnslusal, kostnaði við að afla og setja niður fituskilju og við að afla og setja upp reykofn til að reykja fisk.

Þá var óskað eftir mati á verðmæti tækja, sambærilegum þeim sem verið hefðu í fasteigninni að Eyrartröð 12 við kaup stefnanda á henni, þ.e.: Ísvélar, lausfrystis af gerðinni Gyrostack ásamt ryðfríum færiböndum og viðeigandi búnaði, frystipressu af gerðinni Gram, kælipressu af gerðinni Le Roy og eimsvala af gerðinni BAC.

Jafnframt var óskað eftir mati á ástandi vatns- og rafmagnslagna og þörf á nauðsynlegum úrbótum vegna þeirra, ástandi á þaki fasteignar, þ.e. á öllu innanverðu þaki fasteignarinnar, og þörf á nauðsynlegum úrbótum á því, svo og orsökum raka og myglu í spónaplötum í þakinu og vatnsleka yfir milligangi og þörf á nauðsynlegum úrbótum vegna framangreinds.

Þá voru matsmenn beðnir um að leggja mat á verðmæti fasteignarinnar út frá ýmsum viðmiðunum, sem og á rekstrartekjur, rekstrarkostnað og hagnað stefnanda ef af áformaðri og raunhæfri starfsemi stefnanda hefði orðið í fasteigninni á tímabilinu 1. júní 2014 til 31. maí 2015. Einnig voru matsmenn beðnir um að meta eðlilega fjárhæð vegna afnotamissis fasteignarinnar og kostnað vegna gjalda sem til féllu á fyrrgreindu tímabili. Einnig kostnað vegna afkomumissis vegna fjárbindingar í framkvæmdum við úrbætur á húsnæði í stað þess að nýta fjármuni til kaupa á fiski til vinnslu með tilheyrandi ávöxtun og fjármagnskostnað vegna láns sem tekið var til að kosta úrbætur á fasteigninni.

Matsmenn voru dómkvaddir í júní 2015 og skiluðu þeir matsgerð í desember sama ár.

Með bréfi 30. desember 2015 krafði stefnandi stefnda Íslandsbanka hf. um greiðslu bóta vegna þess tjóns sem metið hefði verið til verðs í matsgerðinni. Með bréfi 15. janúar 2016 hafnaði stefndi Íslandsbanki hf. öllum kröfum stefnanda, en bauð stefnanda að rifta kaupunum. Stefnandi kveður að þegar þarna hafi verið komið sögu hafi það ekki lengur verið valkostur fyrir stefnanda að rifta kaupunum vegna kostnaðar sem þegar hafi verið fallinn á stefnanda. Því hafi stefnandi verið knúinn til að höfða mál þetta gegn stefndu.

Stefndi Jöfur ehf. kveður að með tölvupósti 30. maí 2014 hafi lögmaður stefnanda óskað eftir því við hann að fá afhent helstu gögn málsins, s.s. söluyfirlit, kaupsamning og önnur gögn. Kveðst stefndi hafa orðið við beiðninni samdægurs.

Það næsta sem stefndi Jöfur ehf. hafi frétt af málinu hafi verið þegar honum hafi borist bréf frá stefnanda, dags. 10. apríl 2015, þar sem óskað hafi verið eftir afstöðu hans til þess hvort stefndi eða einstakir starfsmenn hans bæru skaðabótaábyrgð á ætluðu tjóni stefnanda. Hafi bréfinu verið svarað með tölvupósti 16. apríl 2015 og því alfarið hafnað að stefndi Jöfur ehf. bæri skaðabótaábyrgð á ætluðu tjóni stefnanda.

Stefnandi hafi síðan lagt fram beiðni um dómkvaðningu matsmanna vorið 2016. Gögn málsins beri það hins vegar með sér að í millitíðinni hafi stefnandi beint fjölmörgum bréfum að stefnda Íslandsbanka hf. og gert ýmsar kröfur á hendur þeim aðila án þess að upplýsa stefnda um framgang málsins. Engum kröfum hafi verið beint að stefnda á þessum tíma eða honum boðið að gæta hagsmuna sinna í tengslum við málatilbúnað stefnanda. Þá bendir stefndi Jöfur ehf. á að engin krafa hafi verið sett fram á hendur honum í kröfubréfi stefnanda til stefnda Íslandsbanka hf., dags. 30. desember 2015, með vísan til matsgerðar hinna dómkvöddu matsmanna, og kveðst stefndi Jöfur ehf. ekki hafa fengið afrit af framangreindu bréfi. Bendir stefndi Jöfur ehf. á að honum hafi aldrei verið sent formlegt kröfubréf og þá hafi honum verið send matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna um leið og þáverandi lögmaður hans hafi verið beðinn um að skrifa upp á stefnu í máli þessu.

Óumdeilt er að við undirritun kaupsamnings um fasteignina lágu frammi afrit af öllum skjölum sem þinglýst hafði verið á fasteignina og komu fram á veðbókarvottorði. Á meðal þeirra skjala var leigusamningur um fasteignina á milli Opal Holding ehf. og Festis ehf. frá júlí 2008. Í leigusamningnum var hið leigða tilgreint annars vegar sem áðurgreind fasteign og hins vegar sem vélar og tæki sem væru naglföst í húsnæðinu og væru tilgreind á sérstökum lista sem fylgdi leigusamningnum. Á listanum voru tilgreind eftirfarandi tæki og vélar í húsinu: Kælibúnt í hráefniskæli og frystibúnt í frystigeymslu. Í pökkunarsal voru tilgreind Fricosc Gyrostack 900 kg/klst og ryðfrí færibönd v/Gyrostack, en í vélasal voru tilgreind Gram-frystipressur, BAC-eimsvali og Le Roy-kælipressa.

Í greinargerð stefnda Íslandsbanka hf. er málavaxtalýsing stefnanda mótmælt að stórum hluta. Kveður stefndi ekki rétt að stefnandi stundi sambærilega starfsemi og Opal Sjávarfang ehf. Starfsemi hins síðarnefnda hafi aðallega byggst á verkun og reykingu lax sem fyrirtækið selji undir eigin vörumerkjum í smásölu. Opal sjávarfang ehf. sé með tæki og búnað til þeirrar sérstöku starfsemi sem sé flokkuð sem „high risk“ framleiðsla og eins og gögn málsins beri með sér hafi fyrirtækið keypt kæliskápa sérstaklega sniðna að reykingu. Stefnandi framleiði hins vegar saltaðar afurðir úr bolfisk, aðallega þorski, fyrir einn innflytjenda á Spáni samkvæmt skilningi stefnda. Í þeim gögnum sem stefnandi hafi sent stefnda í aðdraganda kaupanna komi ekkert fram um að stefnandi hefði haft hug á að fara í

annars konar fiskverkun, þ.e. vinnslu tengda reykingu á fiski.

Þá bendir stefndi Íslandsbanki hf. á að samkvæmt upplýsingum frá meðstefnda og fyrirvarsmanni leigutaka fasteignarinnar, Opal Sjávarfangs ehf., hafi stefnandi aldrei skoðað fasteignina í aðdraganda kaupanna. Stefnandi hafi hins vegar leigt herbergi í fasteigninni um árabíl og því þekkt til þess reksturs sem hafi verið í fasteigninni og ástands hússins. Ef stefnandi hefði skoðað fasteignina í aðdraganda kaupanna hefði hann séð að ísvél, lausfrystir, frystipressa, færibönd, eimsvali og fitusía voru ekki til staðar í fasteigninni þegar fasteignin var sett á sölu. Bendir stefndi á að stefnandi hafi ekki getað gert ráð fyrir því að þessi tæki fylgdu með í kaupunum, enda hafi þau ekki verið til staðar í fasteigninni. Einnig bendir stefndi á að hefði stefnandi skoðað fasteignina hefði hann verið upplýstur um það af hálfu leigutaka hvaða tæki leigutaki átti og hugðist taka með sér. Stefnandi hafi hins vegar látið hjá líða að skoða fasteignina í aðdraganda kaupanna þrátt fyrir áskorun stefnda í söluyfirliti og kauptilboði.

Stefndi Íslandsbanki hf. kveðst hafna því sem röngu og ósönnuðu að „sérstaklega hafi verið haft orð á því, bæði af seljanda og fasteignasölu, að húsið væri mjög vel tækjum búið og sérhæft fyrir fiskvinnslu“. Bendi stefndi á að um hafi verið að ræða sölu á fasteign, en ekki á rekstri.

Þá kveður stefndi Íslandsbanki hf. ekki rétt að í sölugögnum með eigninni hafi verið tilgreind nokkur naglföst tæki inni í húsinu, s.s. kæliklefar, frystiklefar, lausfrystir o.fl., en stefnandi vísi um það til viðauka við gamlan leigusamning milli Opal Holding ehf. og Festis ehf., sem hafi haft fasteignina á leigu frá 2008 til 2010. Þá sé ekki rétt að stefnanda hafi verið lofað að þessi tæki fylgdu. Festi ehf. hafi verið úrskurðað gjaldþrota árið 2010 og í kjölfarið hafi skiptastjóri selt rekstur og tæki þrotabúsins, m.a. ísvél sem Festi ehf. hafi átt. Í framhaldinu hafi Ópal Sjávarfang ehf. hafið að nýju starfsemi í húsinu og byggt upp sína starfsemi við reykingu og keypt til þess tæki og búnað. Þau tæki hafi því aldrei tilheyrt fasteigninni að Eyrartröð, heldur hafi þau verið í eigu Ópals Sjávarfangs ehf.

Jafnframt bendir stefndi á að það séu ekki fasteignir sem fá leyfi til fiskvinnslu heldur einstaka rekstraraðilar. Skilyrði slíkra leyfa fari síðan eftir því um hvers konar vinnslu sé að ræða, en þetta viti stefnandi sem rekstaraðili á þessu sviði.

Stefndi bendir á að stefnandi hafi fyrst haft samband við meðstefnda Jöfur ehf. þremur vikum eftir afhendingu hússins eða hinn 22. maí 2014. Í tilkynningu stefnanda þann dag hafi einungis verið gerðar athugasemdir vegna óþrífinnar lóðar, gats í lofti eftir reykofn og vegna vélbúnaðar kælikerfis. Hins vegar hafi stefnandi engar athugasemdir gert vegna þess að vantað hafi kæla, ísvél, fitusíu, reykofn, lausfrystikerfi o.s.frv. Á þessum tímupunkti virðist því stefnandi ekki hafa talið að

umrædd tæki ættu að fylgja með í kaupunum.

Þá bendir stefndi á að ekkert í viðskiptaáætlun stefnanda gefi til kynna að stefnandi hafi gert ráð fyrir að tæki og búnaður væru innifalin í fasteignakaupunum. Þvert á móti verði af henni ráðið að svo hafi ekki verið, enda komi þar fram að stefnandi hefði þá nýlega fest kaup á „búnaði til að auka hagkvæmni í vinnslu og gæði afurða.“ Enn fremur að stefnandi hefði hug á að auka framleiðslu sína til muna, en þurfi til þess „aukið rými“. Af viðskiptaáætluninni verði því fremur ráðið að stefnendur hafi haft hug á auknu rými, þ.e. stærra húsnaði, en ekki tækjum eða búnaði til rekstursins.

Loks kveðst stefndi mótmæla sem rangri og ósannaðri fullyrðingu stefnanda um að stefndi hafi lagt „ríka áherslu á að kaupverð fasteignarinnar færi ekki niður fyrir 110.000.000 kr. þar sem húsið væri vel búið tækjum, með alla aðstöðu fyrir fiskvinnslu“.

Fyrirsvarsmáður stefnanda, Símon Símonarson, og fyrirsvarsmáður stefnda Jöfurs, Magnús Kristinsson, komu fyrir dóminn og gáfu aðilaskýrslu. Þá komu fyrir dóminn sem vitni Ríkhartur Kristjánsson, Þröstur Sigurðsson, Bæring Sæmundsson, Þórir Örn Árnason, Leó Már Jóhannsson, Birgir Sævar Jóhannsson, Jónas Ágústsson, Atli Þór Sigurjónsson og Sigurður Júlíus Sigurðsson.

III.

Stefnandi kveður dómkröfur sínar í meginatriðum þriðjættar.

Í fyrsta lagi sé gerð krafa um bætur vegna ástands fasteignarinnar að Eyrartröð 12 í Hafnarfirði.

Í öðru lagi sé gerð krafa um bætur vegna óbeins tjóns, þ.e. rekstartjóns sem stefnandi hafi orðið fyrir vegna þess að hann hafi ekki getað nýtt fasteignina í fyrirhugaðan rekstur sinn í rúmt ár eftir að hann keypti fasteignina.

Í þriðja lagi sé gerð krafa um bætur vegna kostnaðar við rekstur fasteignarinnar á þeim tíma sem hún hafi ekki verið í nothæfu ástandi.

Í fyrsta lið í dómkröfum stefnanda sé gerð krafa um skaðabætur að fjárhæð 75.914.700 krónur vegna galla á húsinu, tækja sem vantað hafi í húsið og fleira.

Í öðrum lið í dómkröfum stefnanda sé gerð krafa um skaðabætur að fjárhæð 71.500.673 krónur vegna annars vegar óbeins tjóns sem nemi 53.300.000 krónum, og hins vegar vegna beins kostnaðar við rekstur fasteignarinnar, sem nemi 18.200.673 krónum. Tjónið og kostnaðurinn hafi fallið til á því tímabili sem krafa stefnanda taki til, þ.e. frá 1. júní 2014 til 31. maí 2015, en krafist sé vaxta frá lokum tímabilsins.

Kröfum í fyrsta og öðrum lið dómkrafna sé beint að stefndu sameiginlega á grundvelli sakarábyrgðar þeirra.

Í þriðja lið í dómkröfum stefnanda sé gerð krafa um skaðabætur vegna galla á þaki fasteignarinnar og vegna leka, samtals að fjárhæð 25.712.251 króna, en henni sé eingöngu beint að stefnda Íslandsbanka hf., sem seljanda eignarinnar. Bótakrafan byggist ekki á sök, heldur á því að um leyndan galla sé að ræða sem rýri verðmæti hússins verulega, og á því að húsnæðið sé í mun verra ástandi en kaupandi hafi mátt gera ráð fyrir.

Stefnandi kveðst byggja skaðabótakröfur sínar vegna galla á fasteigninni á eftirfarandi málsástæðum og lagagrundvelli:

Stefnandi kveðst í fyrsta lagi byggja á 18. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Eins og rakið verður síðar séu á fasteigninni ágallar, m.a. á þaki hennar, sem rýri verðmæti hennar verulega.

Þá kveðst stefnandi byggja á því að fasteignin sé gölluð í skilningi 19. gr. sömu laga. Ljóst sé að fasteignin hafi hvorki hentað til þeirra afnota sem sambærilegar eignir séu venjulega notaðar til né til þeirra sérstöku nota stefnanda sem seljanda hafi verið eða mátt vera kunnugt um þegar kaupsamningur var gerður. Enginn ágreiningur sé um að umrædd fasteign hafi verið seld sem fiskvinnsluhús. Í húsinu hafi verið rekin fiskvinnsla frá því að það var byggt og hafi stefnandi einnig ætlað að nota húsið í þeim tilgangi. Eins og fram komi í matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna hafi húsið ekki hentað til nokkurrar starfsemi við afhendingu, nema hugsanlega sem geymsluhúsnæði. Hafi húsið því verið verulega gallað. Stefnda Íslandsbanka hf. hafi verið vel kunnugt um áform stefnanda um rekstur fiskvinnslu í húsinu, en stefndi hafi verið viðskiptabanki stefnanda á þessum tíma og aðilar átt marga fundi um málið. Stefndi hafi fjármagnað kaup stefnanda á húsinu og hafi stefnandi í aðdraganda kaupanna sent stefnda viðskiptaáætlun um rekstur í húsinu. Í henni hafi m.a. komið fram að stefnandi hygðist hefja rekstur í húsinu um leið og hann fengi það afhent. Húsið hafi við afhendingu engan veginn hentað til hinna sérstöku afnota stefnanda, sem stefnda hafi verið kunnugt um við gerð kaupsamnings. Þrátt fyrir þetta hafi stefndi ekki brugðist við á nokkurn hátt þegar skorað hafi verið á hann að gera úrbætur á húsinu eftir afhendingu þess. Verði að meta það stefnda til sakar.

Þá kveðst stefnandi byggja á 20 gr. fasteignakaupalaga sem m.a. fjalli um ábyrgð seljanda á kostum og eiginleikum fasteignar. Eins og fram komi í málavaxtalýsingu hafi seljandi tekist á hendur ábyrgð á kostum fasteignarinnar, sem ekki hafi reynst vera fyrir hendi, en í söluyfirliti fasteignarinnar hafi eiginleikum og kostum fasteignarinnar verið lýst með tilteknum hætti sem ekki hafi staðist. Á þessu beri seljandi ábyrgð, en eftir atvikum einnig stefndi Jöfur ehf. vegna gáleysis.

Enn fremur kveðst stefnandi byggja á því að eignin sé gölluð í skilningi 22. gr. fasteignakaupalaga sem fjalli um fylgifé fasteignar. Eins og rakið verði síðar

hafi verulega skort á að sá búnaður, sem hafi verið fyrir hendi við skoðun og sem bæði hafi verið eðlilegt að fylgdi fasteigninni og lofað hafi verið að fylgdi henni, hafi verið til staðar við afhendingu. Að því leyti hafi fasteignin verið gölluð.

Jafnframt kveðst stefnandi byggja skaðabótakröfur sínar vegna galla á eigninni á 24. gr. fasteignakaupalaga sem fjalli um sérstakt fylgifé fasteignar, en eins og nánar verði vikið að síðar hafi ýmiss konar búnaður, sem falli undir lýsingu ákvæðisins verið til staðar í eigninni við skoðun, en ekki þegar hún hafi verið afhent stefnanda.

Þá kveðst stefnandi byggja kröfur sínar á 26. gr. fasteignakaupalaga sem fjalli um skort á upplýsingum, en eins og rakið hafi verið hafi stefnda verið kunnugt um áform stefnanda um fiskvinnslu í húsinu. Verður nánar vikið að þessu síðar.

Stefnandi kveðst einnig byggja á 27. gr. fasteignakaupalaga sem fjalli um rangar upplýsingar seljanda. Eins og áður hafi verið rakið hafi komið fram í söluyfirliti eignarinnar að um væri að ræða fasteign með öll tilskilin leyfi fyrir fiskvinnslu og alla aðstöðu sem tengdist þannig rekstri, s.s. vinnslusal, móttöku og kæligeymslu. Um sé að ræða yfirlýsingu seljanda um áskilda kosti fasteignarinnar.

Þegar stefnandi hafi skoðað fasteignina fyrir kaupin hafi þessi lýsing í söluyfirlitinu komið heim og saman við það sem fyrir augu hafi borið í eigninni. Stefnandi hafi skoðað fullbúið fiskvinnsluhús sem hafi verið vel tækjum búið. Tæki og búnaður hafi verið þannig úr garði gerð að ekkert hafi gefið til kynna að þau ættu ekki að fylgja húsinu. Fulltrúar beggja stefndu hafi ítrekað lýst því yfir að svo væri. Ástand hússins hafi hins vegar verið í hróplegu ósamræmi við lýsingu sölugagna við afhendingu hússins, eins og rakið hafi verið og nánari grein verði gerð fyrir hér síðar.

Stefnandi kveðst enn fremur byggja á 28. gr. fasteignakaupalaga sem fjalli um þann skilmála að fasteign sé seld „í því ástandi sem hún er“. Bendir stefnandi á að stefndi Íslandsbanki hf. hafi eignast fasteignina með afsali og leigt hana út í heilt ár. Þá hafi eignin alls ekki verið í sama ástandi við skoðun og við afhendingu. En jafnvel þótt fasteignakaup séu gerð með áðurgreindum eða sambærilegum skilmála teljist hún samt gölluð ef ákvæði 26. gr. og 27. gr., sbr. 28. gr., fasteignakaupalaga eiga við.

Samkvæmt 28. gr. laganna teljist fasteign einnig gölluð, þótt hún sé seld með áðurgreindum skilmála, ef ástand hennar er til muna lakara en kaupandi hafði ástæðu til að ætla miðað við kaupverð hennar eða atvik að öðru leyti. Engum blöðum sé um það að fletta að eignin hafi verið í mun lakara ástandi við afhendingu en kaupandi hafði ástæðu til að ætla. Nægi þar að líta til matsskýrslu hinna dómkvöddu matsmanna, hvort sem litið sé til ástands þaks eða annars ástands eignarinnar. Að þessu leyti teljist eignin gölluð og sé þá byggt á sök seljanda.

Stefnandi kveður rangar upplýsingar í söluþfirliti vera saknæma háttsemi, sem seljandi og fasteignasali beri hlutlæga ábyrgð á, sbr. m.a. 27. gr. fasteignakaupalaga og 12. gr. laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa, sbr. einnig 12. gr. áðurgildandi laga nr. 99/2004 um sama efni. Í 27. gr. fasteignakaupalaga sé sérstaklega tekið fram að seljandi beri ábyrgð á röngum upplýsingum sem hann veiti eða þeir sem komi fram fyrir hans hönd. Gildi það t.d. um fasteignasala sem seljandi ráði til að hafa milligöngu um sölu fasteignar. Þessi ábyrgð hefur einnig verið staðfest ítrekað í dómum Hæstaréttar Íslands. Ljóst sé að báðir stefndu beri sakarábyrgð í málinu. Þeir beri hlutlæga ábyrgð á röngum upplýsingum í söluþfirliti. Einnig sé um gáleysi stefndu að ræða, þ.e. að setja upplýsingar í söluþfirlit sem ekki hafi staðist, auk þess að sinna ekki kröfum stefnanda um úrbætur. Einnig sé beinlínis um ásetning af hálfu stefnda Íslandsbanka hf. að ræða, sem ítrekað hafi hafnað úrbótum og dregið úr hófi fram að svara erindum stefnanda.

Í 37. gr. fasteignakaupalaga sé fjallað um vanefndarúrræði kaupanda vegna galla á fasteign, en meðal vanefndaúrræða sem þar séu talin sé krafa um úrbætur, krafa um afslátt og krafa um skaðabætur. Til greina hafi komið á sínum tíma að rifta kaupunum, en stefndi Íslandsbanki hf. hafi lengi framan af lofað úrbótum og því að koma til móts við stefnanda. Eftir tæpt ár hafi komið í ljós að stefndi ætlaði ekki að gera það nema að hluta til. Á þeim tíma kveðst stefnandi hafa þá þegar lagt verulega fjármuni í húsið, sem ljóst hafi verið að hann myndi ekki fá til baka úr hendi stefnda, auk þess sem hann hafi þá orðið fyrir verulegu rekstrartjóni. Riftunarúrræðið hafi því ekki verið raunhæfur kostur lengur.

Stefndi hafi þrátt fyrir ítrekaðar beiðnir stefnanda neitað að ráðast í úrbætur á fasteigninni, en fallist á að bæta hluta tjónsins, sem sé hvergi nærri nóg. Úrræði 39. gr. fasteignakaupalaga, sem fjalli um úrbætur, hafi því ekki dugað til. Í 4. mgr. 39. gr. segi að ef seljanda er skylt að bæta úr gallanum, en gerir það ekki, geti kaupandi krafist skaðabóta vegna þess kostnaðar sem hann hafi af úrbótum. Til þessa úrræðis kveðst stefnandi hafa gripið og áskilið sér rétt til bóta síðar, sbr. m.a. bréf stefnanda til stefnda 20. ágúst 2014.

Í 43. gr. fasteignakaupalaga er einnig kveðið á um að kaupandi geti krafist skaðabóta vegna galla á fasteign. Stefnandi krefjist skaðabóta bæði vegna þess kostnaðar sem hann hefur af úrbótum vegna galla, sem og vegna fyrirsjáanlegs kostnaðar. Sök seljanda sé ekki skilyrði fyrir kröfu um skaðabætur. Gerð verði nánari grein fyrir kröfum stefnanda hér síðar.

Í 2. mgr. 43. gr. fasteignakaupalaga komi fram að ef rekja má galla eða tjón til saknæmrar háttsemi seljanda geti kaupandi krafist skaðabóta bæði fyrir beint og óbeint tjón. Sama gildi ef fasteign var við kaupsamningsgerð ekki í samræmi við

ábyrgðaryfirlýsingu seljanda. Nánar sé fjallað um óbeint tjón í 59. gr. fasteignakaupalaga, en tjón stefnanda falli undir atriði sem falli undir óbeint tjón í staflíðum a-d í 2. mgr. 59. gr. áðurgreindra laga. Byggist krafa stefnanda um rekstrartjón á þessum ákvæðum og á sök seljanda, en áður hafi verið rakið að seljandi beri hlutlæga sakarábyrgð á röngum upplýsingum í söluyfirliti. Þá sé einnig sagnæm sú háttsemi sem stefndi Íslandsbanki hf. hafi sýnt í kjölfar þess að skorað hafi verið á hann að gera úrbætur á fasteigninni.

Stefnandi kveðst hafa orðið fyrir verulegu tjóni sem sé bein afleiðing sagnæmrar háttsemi stefndu, þ. á m. vanrækslu stefnda Jöfurs ehf. á starfsskyldum sínum með veitingu rangra og/eða ófullnægjandi upplýsinga. Stefndi Íslandsbanki hf. beri ábyrgð á tjóni stefnanda af sömu ástæðu, svo sem nánar verði rakið síðar.

Stefnandi bendir á að stefndi Íslandsbanki hf. hafi þegar bætt honum hluta af tjóni hans. Þannig hafi stefndi greitt kostnað við lagfæringar á gólfum, niðurföllum o.fl. á grundvelli reiknings frá Verkþingi ehf. að fjárhæð 16.936.255 krónur, kostnað vegna kaupa og uppsetningar á ryðfríum vaski með skynjara að fjárhæð 560.000 krónur og á skápum, vaski, pípulögnum, krana o.fl. í starfsmannaaðstöðu að fjárhæð 1.506.344 krónur. Þessi kostnaður sé því uppgerður og hafi ekki verið krafist mats á þessum liðum.

Þá hafi stefndi samþykkt að greiða 3.032.093 krónur vegna kæli- og frystiaðstöðu í samræmi við kröfu stefnanda í bréfi til stefnda 13. nóvember 2014, sem sett hafi verið fram með fyrirvara um viðbótarkröfu ef kostnaður reyndist hærri en áætlanir gerðu ráð fyrir. Stefnandi kveður fjárhæðina hafa byggst á tilboði frá Kælitækni, sem tekið hafi mið af verði tveggja klefa en ekki fjögurra eins og hafi verið í húsinu. Stefndi hafi hafnað kröfum stefnanda í desember 2014 og hafi stefnandi þá dregið kröfur sínar til baka og áskilið sér hærri greiðslu. Eftir það hafi stefndi Íslandsbanki greitt áðurgreinda fjárhæð vegna kæli- og frystiaðstöðunnar. Í málinu sé krafist bóta vegna allrar kæli- og frystiaðstöðunnar í samræmi við niðurstöðu matsgerðar, en að frádreginni greiðslu stefnda að fjárhæð 3.032.093 krónur.

Hið sama gildi um millihurðir og aðrar hurðir í fasteigninni. Í bréfi stefnanda frá 14. nóvember 2014 hafi hann áætlað að það myndi kosta 1,5 milljónir að setja upp innihurðir í stað þeirra sem teknar hefðu verið úr fasteigninni, en krafan hafi verið sett fram með fyrirvara um viðbótarkröfu ef kostnaðurinn myndi reynast hærri. Þá fjárhæð hafi stefndi greitt í mars 2015. Niðurstaða dómkvaddra matsmanna hvað þennan lið varðar sé nokkru hærri og kveðst stefnandi miða við þá fjárhæð í dómkröfu sinni, en að frádreginni greiðslu stefnda að fjárhæð 1.500.000 krónur.

Bótakröfur stefnanda, að því er varðar þá fylgihluti fasteignarinnar sem að mati stefnanda teljast hluti hennar eða falla undir eðlilegt fylgifé hennar og höfðu verið fjarlægðir úr fasteigninni við afhendingu, eru eftirfarandi:

Innihurðir.

Þegar stefnandi hafi tekið við fasteigninni hafi verið búið að fjarlægja nær allar innihurðir í fasteigninni með hurðarkörmum. Allar hurðirnar hafi verið til staðar þegar stefnandi skoðaði húsið. Innihurðir í fasteign teljist eðlilegt og naglfast fylgifé fasteignar og eigi því að fylgja fasteign. Án innihurðanna sé ástand fasteignarinnar óviðunandi og hvorki í samræmi við eðlilegt né umsamið ástand. Alls sé um að ræða 11 hurðir. Dómkvaddir matsmenn hafi metið kostnað við að setja upp sambærilegar hurðir og þær sem fyrir hafi verið í fasteigninni og sé hann að fjárhæð 2.217.200 krónur, en til frádráttar komi 1.500.000 krónur sem stefndi hafi greitt í mars 2015. Tekið sé tillit til þeirrar innborgunar í dómkröfum.

Snagar.

Þegar stefnandi hafi skoðað fasteignina hafi verið 20 snagar á vegg á milligangi sem liggja að vinnslusal og hafi þeir verið skrúfaðir á vegginn. Þegar stefnandi hafi tekið við eigninni höfðu snagarnir verið fjarlægðir. Umræddir snagar hafi verið naglfastir og því eðlilegt fylgifé fasteignarinnar. Gerð sé krafa um bætur vegna þessa að fjárhæð 57.000 krónur.

Plastdreglar í dyragati.

Þegar stefnandi hafi skoðað fasteignina hafi verið plastdreglar í dyragati fyrir kælisvæði í húsinu, en þeir haldi kulda inni í rýminu og geri mönnum t.d. kleift að aka með lyftara inn í rýmið og út aftur án þess að opna þurfi hurð. Þegar stefnandi hafi tekið við eigninni höfðu dreglarnir verið fjarlægðir. Umræddir dreglar hafi verið naglfastir og eðlilegt fylgifé fasteignarinnar. Gerð sé krafa um bætur vegna þessa að fjárhæð 29.420 krónur.

Vatns- og raflagnir.

Fram hafi komið í söluýfirliti eignarinnar að um væri að ræða húsnaði með alla aðstöðu til fiskvinnslu. Grundvallaratriði sé að bæði rafmagn og vatn sé til staðar við fiskvinnslu og almennt í fasteignum, sbr. t.d. 24. gr. fasteignakaupalaga þar sem kveðið sé á um að lagnir til hitunar og vatnsmiðlunar, rafmagnsvirki, leiðslur o.fl. teljist til fylgifyr fasteignar. Þegar stefnandi hafi skoðað fasteignina fyrir kaup hafi þar verið starfrækt fiskvinnsla og hafi vatnslagnir og rafmagn fyrir þá starfsemi verið í ásættanlegu ástandi. Stefnandi kveður að við afhendingu hafi verið búið að fjarlægja úr húsinu að stórum hluta vatns- og raflagnir. Þá hafi verið búið að klippa á lagnir, rífa þær af veggjum og fjarlægja rafmagnstöflur þannig að verulegt tjón hafi hlotist af.

Stefndi hafi hafnað kröfum stefnanda um úrbætur og/eða skaðabætur vegna ástands vatns- og raflagna. Niðurstaða dómkvaddra matsmanna sé afgerandi um að ástand lagnanna hafi verið með öllu óviðunandi. Húsnæðið hafi ekki hentað fyrir nokkra atvinnustarfsemi, nema hugsanlega sem geymsla. Það sé hvorki sú atvinnustarfsemi sem stefndi hafi vitað að stefnandi hugðist stunda í húsinu né í samræmi við yfirlýsingu í söluyfirliti um ástand fasteignarinnar. Húsnæðið hafi því ekki uppfyllt skilyrði laga um fasteignakaup og eigi stefnandi rétt á skaðabótum vegna þess. Krafa stefnanda byggist á mati hinna dómkvöddu matsmanna um að kostnaður við kaup og uppsetningu á þeim lögnum sem hafi mátt vænta að væru í húsinu miðað við aldur og notkun nemi 3.086.480 krónum vegna vatnslagna og 5.269.600 krónum vegna raflagna eða samtals 8.356.080 krónum.

Fitusía/fituskilja.

Fram hafi komið í söluyfirliti eignarinnar að um væri að ræða húsnæði með öll tilskilin leyfi og alla aðstöðu fyrir rekstur fiskvinnslu. Stefnandi hafi m.a. ætlað að slægja fisk í húsinu, sem teljist til eðlilegrar starfsemi í fiskvinnsluhúsi. Þegar stefnandi hafi sótt um leyfi fyrir slægingarþjónustu hafi honum verið synjað af heilbrigðiseftirliti Hafnarfjarðar á þeirri forsendu að fituskilja væri ekki til staðar við húsið, en um hana sé gerð krafa í reglugerð, sbr. meðal annars 5. gr. reglugerðar nr. 798/1999 um fráveitur og skólp, sem og ákvæði reglugerðar nr. 941/2002 um hollustuhætti og reglugerð nr. 48/1994 um mengunarvarnir. Í ljós hafi komið að fyrri rekstraraðili í húsinu hafði fengið undanþágu til að sinna slægingu í húsinu án fituskilju, en slíka undanþágu hafi stefnandi ekki getað fengið fyrir sína starfsemi. Húsnæðið hafi því sannarlega ekki verið með öll nauðsynleg leyfi fyrir fiskvinnslu og hafi yfirlýsing í söluyfirliti eignarinnar því verið röng. Stefnandi hafi í kjölfarið orðið að kaupa og setja niður fituskilju til að geta stundað starfsemi sína. Fituskilja sé niðurgrafið og tengd frárennsliskerfi hússins. Því sé ómögulegt við venjulega skoðun á fasteigninni að sjá hvort slík fituskilja sé til staðar eða ekki. Stefnandi hafi einfaldlega orðið að ganga út frá því að hún væri til staðar, m.a. með hliðsjón af upplýsingum í sölugögnum, en eins og áður greini sé gerð krafa um það í reglugerðum og af heilbrigðiseftirliti Hafnarfjarðar að fituskilja sé tengd við frárennsliskerfi hússins. Með vísan til framangreinds og 22. gr., 23. gr. og 27. gr. fasteignakaupalaga hafi eignin verið gölluð að því leyti að frárennsliskerfi hússins uppfyllti ekki lágmarksskilyrði fyrir rekstur fiskvinnslu. Krafa stefnanda byggist á mati hinna dómkvöddu matsmanna um kostnað við öflun og niðursetningu fituskilju að fjárhæð 1.650.000 krónur.

Bótakröfur stefnanda að því er varðar tæki og búnað sem stefnandi telur að hafi átt að fylgja fasteigninni eru eftirfarandi:

Stefnandi krefst bóta vegna ýmiss búnaðar sem hann telur að hafi átt að fylgja fasteigninni við afhendingu, enda hafi hann verið hluti fasteignarinnar, bæði í skilningi laga, samkvæmt sölugögnum og í samræmi við aðrar upplýsingar sem stefnandi hafi fengið fyrir og við söluna. Stefnandi kveðst hafa skoðað fasteignina fyrir kaupin og séð þann búnað sem um ræði. Af hálfu seljanda hafi verið lögð rík áhersla á að kaupverð fasteignarinnar færi ekki niður fyrir 110.000.000 króna þar sem húsið væri vel búið tækjum og með alla aðstöðu fyrir fiskvinnslu. Samkvæmt gögnum málsins hafi eignin verið þessum kostum búin þegar hún hafi verið seld árið 2005.

Stefnandi hafi lagt fram í málinu yfirlýsingu fyrirsvarsmanns félags sem selt hafi Opal Holding ehf. húsið á árinu 2005, en þar komi skýrt fram að allur umræddur búnaður, sem síðar hafi verið fjarlægður úr fasteigninni, hafi verið seldur með henni og þá talist eðlilegur og órjúfanlegur hluti fasteignarinnar. Sá aðili hafi m.a. keypt lausfrystinn frá Svíþjóð og látið sérsníða hann inn í húsið, sem og annan búnað sem fylgt hafi með í kaupunum. Af gögnum málsins megi ráða að umræddur búnaður hafi fylgt húsinu þegar Opal Holding ehf. hafi afsalað húsinu til stefnda Íslandsbanka hf. á árinu 2013.

Stefnandi kveðst hafa fengið söluyfirlit og önnur sölugögn hjá stefnda Jöfri ehf. áður en hann gerði tilboð í eignina. Gögn sem fylgi söluyfirliti séu hluti sölugagna, m.a. þinglýst skjöl og annað sem skipti máli fyrir viðkomandi eign. Eitt þeirra skjala sem stefnandi hafi fengið afhent hafi verið viðauki við leigusamning sem fyrri eigandi fasteignarinnar, Opal Holding ehf., hafi gert árið 2008 við Festi ehf. sem þá hafi tekið fasteignina á leigu. Viðaukinn heitir „Listi yfir naglföst vélar og tæki sem leigjast með húsnæði að Grandatröð 8“. Þar séu talin upp lausfrystir, færibönd og eimsvali, frystipressur, kælipressa og kælibúnt. Stefnandi hafi fengið þær upplýsingar við kaupin að þessi tæki myndu fylgja með, enda væri húsnæðið sérútbúið til fiskvinnslu. Enginn vafi geti leikið á því að þau tæki sem um ræði hafi átt að fylgja hinu sérútbúna fiskvinnsluhúsnæði, enda hafi húsnæðið hvorki getað talist sérútbúið til fiskvinnslu né með alla aðstöðu fyrir þannig rekstur, líkt og fram komi í söluyfirliti, eftir að þau tæki höfðu verið fjarlægð úr eigninni.

Stefnandi bendir á að í kæru stefnda Íslandsbanka hf. til lögreglu 9. júlí 2014 hafi því verið lýst að skemmdir hefðu verið unnar á eigninni, m.a. væri gat á þaki hússins eftir að reykofn hafði verið fjarlægður. Þá komi fram að allar innréttingar hafi verið fjarlægðar úr búningsklefum, milliveggur í vinnslusal hafi verið fjarlægður, sem og kæliviftur í vinnslusal ásamt vélbúnaði fyrir kælikerfi, millihurðir og fleira. Í kæru stefnda hafi verið farið fram á lögreglurannsókn, enda varðaði verknaðurinn við auðgunarbrotakafila almennra hegningarlaga nr. 19/1940. Með því að leggja fram kæru hjá lögreglu vegna þjófnaðar á framangreindum

tækjum megi ljóst vera að stefndi hafi talið að hann hafi selt stefnanda húsið með umræddum tækjum.

Stefnandi kveðst byggja á því að eftirgreind tæki og búnaður hafi átt að fylgja fasteigninni þar sem um það hafi verið samið, tækin og búnaðurinn hafi verið til staðar við skoðun og átt að fylgja samkvæmt kaupsamningsgögnum og venju, enda teljist allur eftirgreindur búnaður varanlegur, honum hafi verið varanlega skeytt við fasteignina og sérstaklega sniðinn að henni. Mjög viðurhlutamikið hafi verið að fjarlægja búnaðinn og hann hafi allur verið innifalinn í kaupverði eignarinnar, sbr. 22. gr. til 25. gr. fasteignakaupalaga.

Frysti- og kæliklefar í vinnslusal.

Þegar stefnandi hafi skoðað húsið með hugsanleg kaup í huga hafi verið í húsinu kæli- og frystiklefar í vinnslusal. Þessir klefar hafi verið „naglfastir“, þ.e.a.s. þeir hafi verið varanlega skeyttir við fasteignina og sérstaklega sniðnir að henni. Umræddir klefar hafi allir verið fjarlægðir úr eigninni fyrir afhendingu með ærinni fyrirhöfn og stórtjóni á fasteigninni sjálfri. Þeir hafi verið festir við gólf hússins, m.a. með múrboltum, og því hafi þurft að brjóta upp gólf til að fjarlægja þá. Lagnir að klefunum, bæði raf- og vatnslagnir, höfðu verið klipptar, enda hafi ekki verið hægt að aftengja klefana með auðveldum hætti.

Upphaflega hafi stefnandi krafist stefnda um bætur vegna tveggja klefa. Ástæða þess hafi verið sú að stefnandi hafi að beiðni stefnda aflað verðtilboðs frá fyrirtækinu Kælitækni í einn kæliklefa og einn frystiklefa til að fá upplýsingar um kostnað við kaup á sambærilegum klefa. Verðtilboð Kælitækni hafi því aðeins gert ráð fyrir tveimur klefum en ekki fjórum, eins og verið hafi í húsinu. Í uppgjöri stefnda Íslandsbanka hf. frá 5. mars 2015 hafi stefndi ákveðið að greiða stefnanda bætur vegna tveggja klefa, þ.e.a.s. samkvæmt tilboði Kælitækni, en ekki fjögurra eins og stefnandi hafi krafist. Stefndi hafi því einungis bætt helming tjóns stefnanda vegna frysti- og kæliklefanna. Í uppgjöri stefnanda felist hins vegar viðurkenning á réttmæti kröfunnar. Í málinu sé gerð krafa um greiðslu skaðabóta vegna allra klefanna sem hafi verið í húsinu við skoðun og kaup og byggist fjárhæðin á mati hinna dómkvöddu matsmanna við öflum sambærilegra klefa og uppsetningu þeirra, en að teknu tilliti til innborgunar stefnda.

Reykofn.

Þegar stefnandi hafi keypt fasteignina hafi verið í húsinu reykofn til að reykja fisk. Reykofninn hafi verið varanlega skeyttur við gólf hússins og reykháfur upp úr þaki. Tækið hafði verið fjarlægt úr húsinu þegar stefnandi tók við því. Eftir hafi staðið skemmt gólf og gat gegnum þak hússins þar sem rignt hafi inn í húsið uns stefnandi hafi látið gera við það á sinn kostnað. Stefndi kveðst byggja á því að umræddur ofn hafi átt að fylgja húsinu og byggist krafa hans á matsgerð hinna

dómkvöddu matsmanna um kostnað við öflun sambærilegs ofns og uppsetningu.

Ísvél.

Meðal búnaðar sem hafi verið til staðar í fasteigninni við skoðun og átt að fylgja eigninni hafi verið ísvél, sem mikið sé notuð í fiskvinnslu og nauðsynleg til að kæla hráefni. Ísvélar sem þessar séu nánast undantekningarlaust sérhannaðar inn í húsnæði og mjög viðurhlutamikið sé að fjarlægja þær. Ísvél sem þessi sé eðlilegt fylgifyfé sérútbúins fiskvinnsluhúsnæðis. Ísvélin hafði hins vegar verið fjarlægð úr fasteigninni við afhendingu og sé krafist bóta vegna öflunar og uppsetningar á sambærilegri ísvél og sé málinu miðað við matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna.

Lausfrystir, frystipressa, færíbönd og eimsvali.

Stefnandi kveður að meðal þeirra tækja sem hafi verið sérstakt fylgifyfé umræddrar fasteignar hafi verið svokallaður lausfrystir ásamt færíböndum, frystipressu og eimsvala. Við skoðun á fasteigninni hafi þessi búnaður verið til staðar og augljóslega átt að fylgja fasteigninni. Bendir stefnandi á að lausfrystirinn sé beinlínis teiknaður inn á aðaluppdrátt fasteignarinnar, sem bendi til að hann hafi verið eðlilegur og varanlegur hluti hennar. Slík tæki séu ávallt seld sem hluti fasteignar og því hafi kaupandi fasteignarinnar að sjálfsögðu mátt búast við, enda hafi hvergi verið tekið fram að hann myndi ekki fylgja með í kaupunum. Eimsvali sjái um að þetta kælimiðilinn eftir að hann kemur frá kælipressunni. Kælimiðillinn þéttist þegar hann kólni í eimsvalanum. Allt sé þetta tengt saman og notað til að frysta fiskafurðir. Hafi þetta allt verið fjarlægt úr fasteigninni. Taki bótakrafa stefnanda vegna umræddar tækja mið af mati hinna dómkvöddu matsmanna á kostnaði við að afla og setja upp sambærilegan lausfrysti ásamt fylgihlutum.

Eins og áður hafi komið fram hafi fyrri eigandi hússins keypt lausfrystinn og færíböndin frá Svíþjóð árið 1999 og látið sérsníða inn í húsið. Hann hafi selt húsið á árinu 2005 með þessum búnaði og öllum öðrum búnaði sem stefnandi telji að hafi átt að fylgja fasteigninni. Umsamið kaupverð hússins með öllum þessum búnaði hafi á árinu numið 68.120.000 krónum. Af því megi sjá að fráleit sé sú málsástæða stefnda að kaupverð fasteignarinnar á árinu 2014 að fjárhæð 110.000.000 króna, á mjög erfiðum fasteignamarkaði fyrir slíkar eignir, sé sönnun um að enginn búnaður hafi átt að fylgja húsinu. Kveðst stefnandi telja að þvert á móti sé kaupverð hússins á árinu 2014 sönnun þess að allur sá búnaður sem í húsinu hafi verið hafi átt að fylgja með í kaupunum.

Kælipressa

Stefnandi kveður að umrædd kælipressa hafi verið til staðar við skoðun á húsinu inni í rýmum þar sem fiskur sé geymdur í kuldarymi, bæði fyrir og eftir vinnslu. Um hafi verið að ræða tæki sem hangi ofarlega á vegg uppi undir lofti og

veiti kulda niður í rýmið og sé tengt bæði við vatn og rafmagn. Slík tæki séu órjúfanlegur hluti fasteigna og eðlilegt sé að þau fylgi fasteign. Engu að síður hafi verið búið að fjarlægja pressuna með því að klippa á lagnir að henni og skemma, þannig að laga hafi þurft lagnir til að tengja nýja pressu. Krafist sé skaðabóta úr hendi stefndu vegna kostnaðar við að afla sambærilegrar pressu og koma henni fyrir og taki krafan mið af mati hinna dómkvöddu matsmana.

Leyndir gallar.

Stefnandi bendir á að í 18. gr. fasteignakaupalaga komi fram að fasteign teljist gölluð ef hún stenst ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiði af lögunum og kaupsamningi. Þó teljist notuð fasteign ekki gölluð nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Eins og áður sé rakið hafi háttsemi stefndu verið saknæm, m.a. vegna rangra upplýsinga í söluþingliti, sem og vegna áðurgreindrar eftirfarandi háttsemi stefnda Íslandsbanka hf. Samkvæmt 18. gr. fasteignakaupalaga sé saknæm háttsemi þó ekki skilyrði skaðabóta vegna galla á fasteign. Stefnandi krefjist skaðabóta vegna galla á fasteigninni án þess að háttsemi seljanda geti hafa talist vera saknæm. Skipti þá engu þótt seljandi hafi eignast fasteignina í skuldauppgjöri, en fasteigninni hafi verið afsalað til stefnda Íslandabanka hf. í apríl 2013 og eftir það hafi hann leigt Opal Holding ehf. fasteignina í eitt ár áður en hún var afhent stefnanda. Í þeim skilningi hafi stefndi Íslandsbanki hf. haft ákveðin not af fasteigninni.

Stefnandi kveðst krefjast skaðabóta vegna eftirfarandi leyndra galla á fasteigninni, sem rýri verðgildi hennar umtalsvert:

Leki á milligangi.

Fljótlega eftir afhendingu eignarinnar hafi komið í ljós vatnsleki á gangi fyrir framan vinnslusal. Í matsgerð hinna dómkvöddu matsmana sé gerð grein fyrir orsökum lekans og tillaga gerð að úrbótum. Sé þarna um sannanlegan galla á fasteigninni að ræða, sem að mati hinna dómkvöddu matsmana kosti 283.710 krónur að gera við.

Þak

Stefnandi kveður að haustið eftir að hann tók við fasteigninni hafi gert mikið vatnsveður. Við það tilefni hafi fyrirsvarsmaður stefnanda heyrt vatn renna inni í eigninni sem hann hafi ekki áttað sig á í fyrstu. Eftir nokkurra daga vangaveltur og athuganir hafi hann komist upp á loft fyrir ofan frystigeymslu í húsinu, en til þess hafi þurft að nota lyftara. Þá sé rýmið heldur ekki að finna á teikningum af húsinu. Hafi komið í ljós að frágangur á þaki var algjörlega ófullnægjandi og mygla komin í allt þakið. Niðurstaða hinna dómkvöddu matsmana sé sú að þak eignarinnar sé meira og minna ónýtt, en ástæða þess sé einkum sú að frágangur á innanverðu þakinu uppfylli hvorki fyrirmæli nügildandi

né þágildandi byggingarreglugerða. Engin einangrun sé í þakinu og heldur ekki rakasperra. Þá séu ýmsir aðrir annmarkar á þakinu. Hafi ástand þaksins að þessu leyti verið mun verra en kaupandi hafi mátt ætla við skoðun. Þá hafi kaupandi ekki getað skoðað eða kynnt sér ástand þaksins við hefðbundna skoðun á eigninni. Hinir dómkvöddu matsmenn hafi hafnað því að ráða hafi mátt hvert ástand þaksins var með skoðun á þakkanti hússins.

Að mati hinna dómkvöddu matsmanna nemi kostnaður við að láta fara fram nauðsynlegar úrbætur á þakinu 39.062.383 krónum, en með afskriftum 25.428.541 krónu. Fyrrgreind fjárhæð samsvari um 35% af kaupverði eignarinnar, en hin síðargreinda um 23% af kaupverðinu. Það sé langt yfir þeim mörkum sem dómstólar hafi skilgreint sem hinn svokallaða gallaþröskuld, þ.e.a.s. gallinn sé af þeirri stærðargráðu að hann sé talinn rýra verðgildi fasteignarinnar svo nokkru varði, sbr. 18. gr. fasteignakaupalaga.

Ljóst sé að ráðast verður í endurbætur á fasteigninni. Kveðst stefnandi ekki geta selt eignina í því ástandi sem hún er nú án þess að upplýsa um að þak eignarinnar sé ónýtt og að viðgerð á því kosti um 40.000.000 króna. Bæði laga- og sanngirnirök leiði til þess að kostnaður vegna úrbóta á þakinu falli á seljanda fasteignarinnar. Stefndi Íslandsbanki hf. geti ekki byggt á fyrirvara um að fasteignin hafi verið seld í því ástandi sem hún var, enda hafi slíkur fyrirvari ekki réttaráhrif ef ástand fasteignar er til muna lakara en kaupandi hafði ástæðu til að ætla miðað við kaupverð og atvik að öðru leyti, sbr. 28. gr. fasteignakaupalaga in fine. Í þessu sambandi kveðst stefnandi einnig byggja á því að á samþykktum byggingarteikningum af fasteigninni komi fram að þök séu einangruð með 200 mm steinull milli langbanda. Hafi stefnandi því ekki haft ástæðu til að ætla annað en að hið sama gilti um þak á umræddri fasteign. Þakið hafi reynst vera óeinangrað að stórum hluta.

Bótakrafa stefnanda að fjárhæð 25.712.251 króna nemi kostnaði við að endurnýja þakið, en með eðlilegum afskriftum, en með því sé stefnandi settur í sömu aðstöðu og búast hafi mátt við þegar kaupin áttu sér stað. Fjárhæð kröfunnar byggist á mati hinna dómkvöddu matsmanna.

Óbeint tjón.

Samkvæmt 1. mgr. 43. gr. fasteignakaupalaga geti kaupandi fasteignar krafist skaðabóta, bæði fyrir beint og óbeint tjón, ef galla eða tjón má rekja til saknæmrar háttsemi seljanda. Sama gildi ef fasteign var við kaupsamningsgerð ekki í samræmi við ábyrgðaryfirlýsingu seljanda. Stefnandi kveður kröfu sína bæði byggjast á því að háttsemi stefnda hafi verið saknæm og að hið selda hafi ekki verið í samræmi við ábyrgðaryfirlýsingu stefnda.

Stefnandi kveðst hafa áformað að hefja framleiðslu í hinu nýja húsi í maí 2014 og skipa út fyrstu gámum framleiðslu sinnar í júní. Þetta hafi stefnandi kynnt stefnda Íslandsbanka hf. og hafi þessi áform legið því til grundvallar að stefndi samþykkti m.a. fjármögnun á verkefninu. Áætlanir stefnanda hafi gengið út á að hagnaður af rekstri fyrirtækisins yrði óbreyttur á árinu 2014, en hagnaðaraukning yrði hins vegar á árinu 2015. Áætlanir stefnanda hafi því verið hófsamar og raunsæjar, en rekstraráætlanir hans hafi staðist nánast fullkomlega undanfarin ár.

Hinir dómkvöddu matsmenn hafi komist að þeirri niðurstöðu að hefðu eðlileg og raunhæf áform stefnanda gengið eftir hefði hagnaður af rekstri stefnanda orðið 42,2 milljónir króna á tímabilinu 1. júní 2014 til 31. maí 2015. Rekstrarniðurstaða tímabilsins hafi hins vegar orðið sú að stefnandi hafi tapað 11,1 milljón króna. Frávikið, sem að mati matsmanna sé tjón vegna afnotamissis fasteignarinnar, nemi 53,3 milljónum króna og sé bein afleiðing áðurgreindra galla á fasteigninni og þess að eignin hafi ekki verið í samræmi við kaupsamning aðila, söluyfirlit o.fl.

Skaðabótakrafa stefnanda vegna hins óbeina tjóns nemi áðurgreindu fráviki í rekstri stefnanda og sé tjónið að rekja til þess að fasteignin hafi ekki komið að þeim notum sem með réttu hafi verið stefnt að og vegna þess að samningur við þriðja mann hafi fallið brott, svo og vegna skemmda á eðlilegu fylgifé hennar, sem nota hafi átt í fasteigninni, sbr. 59. gr. fasteignakaupalaga.

Umrædd skaðabótakrafa stefnanda byggist á því að stefndi beri sakarábyrgð á tjóni stefnanda. Háttsemi stefnda hafi bæði verið saknæm og ólögmat. Í fyrsta lagi hafi upplýsingar í söluyfirliti verið rangar. Fasteignin hafi hvorki haft tilskilin leyfi né aðstöðu fyrir rekstur fiskvinnslu. Samkvæmt matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna hafi því í raun farið fjarri og hafi húsið að mati matsmanna eingöngu verið nothæft sem geymsla. Samkvæmt 27. gr. fasteignakaupalaga og dómafordæmum beri seljandi hlutlæga sakarábyrgð á röngum upplýsingum.

Þá beri stefndi Íslandsbanki hf. sakarábyrgð á þeim drætti sem orðið hafi á því að brugðist yrði við kröfum stefnanda vegna galla á fasteigninni. Það hafi ekki verið fyrr en í mars 2015 sem stefndi hafi tekið afstöðu til krafna stefnanda og bætt tjónið að hluta til, en þá hafi verið liðnir 10 mánuðir frá afhendingu hússins.

Tjón stefnanda vegna þessa sé bein afleiðing af því ástandi fasteignarinnar sem stefndu beri ábyrgð á og sé orsök tjónsins. Stefnda hafi verið kunnugt um áform stefnanda um að hefja rekstur í húsinu strax í maí 2014, en það hafi komið fram í viðskiptaáætlun sem stefnandi hafi afhent stefnda í tengslum við kaup á húsinu. Þrátt fyrir þá vitneskju og áskoranir stefnanda hafi stefndi lítið sem ekkert aðhafst í málinu, en ítrekað gefið í skyn að stefnanda yrði bættur skaðinn. Viðbrögð stefnda í mars 2015 hafi verið of lítil og komið of seint. Þessa háttsemi stefnda

verði að meta honum til sakar, en á þeim tímapunkti hafi rekstrartjónið verið orðið verulegt og haldið áfram að aukast þar til stefnandi hafi getað komið húsinu í rekstrarhæft ástand, þ.e. eftir að hann skipti um viðskiptabanka, en stefndi hafi þrengt verulega að stefnanda með laust fé fyrir reksturinn.

Annað beint tjón.

Stefnandi kveðst sjálfur hafa orðið að kosta endurbætur á fasteigninni að Eyrartröð 12 til að koma henni í nothæft ástand. Stefnandi hafi verið með svokallaða rekstrarlínu hjá stefnda, þ.e. ádráttarlán, til að nota í rekstri sínum. Lánið hafi stefnandi notað til að kaupa fisk og vinna hann í húsnæði sínu að Melabraut 22. Eftir að stefnandi hafi hafið endurbætur á fasteigninni að Eyrartröð 12 hafi hann að hluta til notað þessa fjármuni til að koma húsinu í nothæft ástand fyrir reksturinn. Það sé niðurstaða hinna dómkvöddu matsmanna að fjárbinding stefnanda í fasteigninni hafi á tímabilinu frá 1. júní 2014 til 31. maí 2015 numið 74.864.298 krónum og að vaxtagjöld stefnanda á tímabilinu hafi numið 11,8 milljónum króna, en af þeirri fjárhæð hafi hlutdeild fasteignarinnar í kostnaðinum verið 4,9 milljónir króna. Með því sé átt við að stefnandi hafi borið kostnað af vöxtum vegna endurbóta á fasteigninni, en sá kostnaður sé tjón sem rekja megi til vanefnda stefnda. Stefnandi kveður skaðabótakröfu sína byggjast á því að stefnandi hafi orðið fyrir tjóni vegna saknæmrar og ólögmætrar háttsemi stefndu og að áðurgreint tjón sé bein afleiðing af þeirri háttsemi. Stefnandi hefði ekki þurft að binda fjármuni í fasteigninni með þessum hætti ef fasteignin hefði ekki verið haldin áðurgreindum göllum og því hefði stefnandi ekki orðið fyrir umræddum kostnaði.

Stefnandi kveðst einnig krefjast skaðabóta vegna tjóns sem sé að rekja til reksturs fasteignarinnar á meðan hún hafi ekki verið í nothæfu ástandi fyrir reksturinn. Þótt stefnandi hafi fengið fasteignina afhenta í maí 2014 hafi hún ekki komið að fyrirhuguðum notum fyrir en haustið 2015 þegar rekstur hafi hafist í henni. Á meðan hafi stefnandi greitt fasteignagjöld, rafmagn og hita. Stefnandi kveðst telja að þessi kostnaður eigi að falla á stefnda. Um sé að ræða beint tjón stefnanda sem stefndu beri ábyrgð á. Krafa stefnanda byggist á matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna sem hafi komist að þeirri niðurstöðu að umræddur kostnaður hafi á tímabilinu frá 1. júní 2014 til 31. maí 2015 numið 8.545.673 krónum. Þar af hafi fasteignagjöld numið 1.997.755 krónum, kostnaður vegna rafmagns og hita 1.072.776 krónum og annar kostnaður og viðhaldskostnaður 5.475.142 krónum.

Stefnandi kveðst hafna því að lækka beri bótakröfur stefnanda með vísan til 2. mgr. 60. gr. fasteignakaupalaga. Bótakröfur stefnanda séu ekki ósanngjarnar,

heldur lúti þær að því að gera hann eins settan og ef samningur aðila hefði verið efndur. Þá bendir stefnandi á að umrædd regla sé undantekningarregla, sem ekki verði beitt nema í þeim tilvikum er fullvíst megi telja að skilyrðum hennar sé fullnægt. Litið hafi verið svo á að reglunni verði einkum beitt þegar tjónvaldur hafi ekki mátt sjá fyrir tjón, en einnig sé horft til þess hvaða möguleika tjónvaldur hafi haft til að hindra að tjón yrði. Hafi tjónvaldur átt þess kost að koma í veg fyrir tjón, en ekki gert það án veigamikilla ástæðna, beri ekki að beita heimild 60. gr. Líkt og áður sé rakið séu bótakröfur stefnanda að stórum hluta að rekja til rekstrartjóns sem stefndi hafi ítrekað verið aðvaraður um að væri áfallandi, án þess að stefndi aðhefðist nokkuð. Þá hefði stefndi strax árið 2014 getað gripið til aðgerða, m.a. með því að hafa uppi á þeim tækjum sem höfðu verið fjarlægð. Tæpt ár hafi liðið áður en stefndi innti af hendi greiðslur vegna tjóns stefnanda. Með hliðsjón af framangreindu tómlæti stefnda séu ekki skilyrði til að lækka skaðabótakröfu stefnanda á grundvelli 60. gr. fasteignakaupalaga.

Hvað varðar kröfu um vexti samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 bendir stefnandi á að miðað sé við umsaminn afhendingardag eignarinnar hinn 1. maí 2014, en þá hafi hið bótaskylda atvik átt sér stað. Í öðrum lið stefnukrafna sé hins vegar krafist vaxta samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 frá lokum þess tímabils er fasteignin var í óviðunandi ástandi, en kröfugerð vegna óbeins tjóns og kostnaðar vegna reksturs fasteignarinnar sé að rekja til þess tímabils. Það sé stefndu til hagsbóta þar sem kostnaðurinn hafi fallið til í hverjum mánuði á þessu tímabili og aukist smám saman. Dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 sé hins vegar krafist frá þeim degi er liðinn var mánuður frá því að viðkomandi skaðabótakrafa stefnanda var sett fram, sbr. 1. mgr. 5. gr. sömu laga.

Hvað varðar lagarök vísar stefnandi til almennra meginreglna samningaréttar, fasteignakauparéttar og kröfuréttar. Þá vísar stefnandi til ákvæða laga nr. 40/2002 um fasteignakaup og laga nr. 50/2000 um lausafjárkaup. Einnig vísar stefnandi til meginreglna skaðabótaréttar, þ. á m. almennu sakarreglunnar, og til ákvæða nr. 38/2001 um vexti og verðbætur. Stefnandi kveður kröfu um málskostnað styðjast við 129. gr., sbr. 130. gr., laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og hvað varðar varnarþing er vísað til 34. gr. sömu laga.

IV.

Stefndi Íslandsbanki hf. kveður helstu málsástæður sínar vera þær í fyrsta lagi að ósannað sé að fasteignin hafi verið haldin öllum þeim göllum við afhendingu fasteignarinnar sem stefnandi haldi fram. Í öðru lagi að ósannað sé að samið hafi verið um að stór hluti þeirra tækja sem stefnandi leitist við að fá bættan hafi átt að fylgja fasteigninni. Í þriðja lagi telji stefndi að stefnandi hafi vitað eða

mátt vita af þeim annmörkum sem stefnandi telji nú að séu á fasteigninni. Í fjórða lagi telji stefndi að hann beri ekki ábyrgð á óbeinu tjóni stefnanda. Í fimmta lagi kveðst stefndi byggja á því að ekki geti komið til bótaábyrgðar hans ef meðstefndi Jöfur ehf. ber bótaábyrgð í málinu á grundvelli 25. gr. skaðabótalaga nr. 50/1993. Þá kveðst stefndi einnig byggja á trúnaðarskyldu, á aðgæsluskyldu kaupanda og tómlæti kaupanda.

Stefndi bendir á að fasteignin að Eyrartröð 12 hafi verið afhent stefnanda 1. maí 2014. Við afhendingu hafi áhættan af fasteigninni færst frá stefnda sem seljanda til stefnanda sem kaupanda samkvæmt 20. gr., sbr. 12. gr., laga um fasteignakaup. Það sé meginregla laganna að áhættan af fasteign færist frá kaupanda til seljanda við afhendingu fasteignar.

Stefndi kveður að skilyrði undantekningarinnar í 2. mgr. 20. gr., sem fjalli um áhættuskipti vegna galla, séu ekki uppfyllt svo sem haldið sé fram af hálfu stefnanda. Af hálfu stefnda sé því mótmælt sem röngu og ósönnuðu að orsakir galla, sem komið hafi fram eftir afhendingu fasteignarinnar, sé að rekja til vanefnda stefnda. Þá hafi stefndi sem seljandi fasteignarinnar ekki tekist á hendur ábyrgð á eiginleikum eða öðrum kostum fasteignar í tiltekinn tíma eins og áskilið sé í 2. málslíð 2. mgr. 20. gr.

Stefndi kveður ósannað að fasteignin hafi verið haldin öllum þeim annmörkum við afhendingu sem stefnandi haldi nú fram og krefjist bóta fyrir. Hafa þurfi sérstaklega í huga að fyrirsvarsmaður stefnanda hafi gengið með fasteignasala í gegnum fasteignina við afhendingu og ekki hreyft neinum athugasemdum. Fimm dögum síðar hafi verið komið tilboð frá Verkþingi, sem falið hafi í sér aðlögun húsnæðisins að þeim rekstri sem stefnandi hugðist stunda í fasteigninni. Þremur vikum síðar hafi stefnandi síðan gert athugasemdir við ástand fasteignarinnar, sem hafi verið smávægilegar og stefndi hafi nú þegar greitt stefnanda bætur vegna. Það hafi svo ekki verið fyrir en löngu síðar að stefnandi hafi tekið að halda því fram að hvorki vatns- né raflagnir væru í umsömdu ástandi, sem og að ýmis tæki hafi átt að fylgja eigninni og fleira.

Í 38. gr. laga um fasteignakaup sé lögð sú skylda á kaupanda fasteignar að skoða fasteign vel svo fljótt sem verða megi eftir afhendingu hennar. Við þá skoðun hafi stefnanda mátt vera ljóst að tæki og búnað upp á tugi milljóna vantaði í fasteignina.

Kaupandi fasteignar, þ.e. stefnandi, beri ábyrgð á fasteigninni eftir afhendingu og á því tjóni sem kunnir að hafa verið valdið á henni eftir afhendingu. Sönnunarbyrðin um að fasteign hafi verið haldin galla við afhendingu hvíli á kaupanda fasteignar. Hann beri því ekki einungis sönnunarbyrðina fyrir því að fasteign sé haldin galla heldur einnig að gallinn hafi verið til staðar við afhendingu.

Stór hluti af kröfu stefnanda lúti að tækjum og búnaði sem hann telji að hafi átt að fylgja með í kaupum á fasteigninni og í stefnu sé því haldið fram að um fylgifé með fasteigninni hafi verið að ræða. Síðar verði fjallað um einstaka kröfufliði stefnanda, en fyrst verði leitast við að hrekja það sem fram komi í stefnu almennt um fylgifé fasteigna.

Í 22. gr. laga um fasteignakaup sé leitast við að skilgreina hvað teljist til eðlilegs fylgifyjár fasteigna. Þó verði að gera þann fyrirvara að þegar keypt er atvinnuhúsnæði búi kaupendur alloft þannig um hnútana að þeir semja um það hvaða tæki og búnað þeir kaupa með fasteigninni. Þá sé gerður list yfir þau tæki sem eiga að fylgja með í kaupum á fasteigninni.

Stefndi bendir á að stefnandi hafi ekki skoðað fasteignina í aðdraganda kaupanna. Ef hann hefði gert það hefði hann séð að fitusía, ísvél, lausfrystir, frystipressa, færibönd og eimsvali voru ekki í fasteigninni þegar hún var í sölumeðferð. Samtals krefjist stefnandi skaðabóta að fjárhæð 39.485.000 krónur vegna þessara tækja, sem ekki hafi verið til staðar í fasteigninni í sölufurlinu. Framangreind tæki geti því ekki talist fylgifé með fasteigninni þar sem þau hafi ekki verið til staðar í aðdraganda kaupanna og þar með við skoðun, en það sé algjört skilyrði fyrir því að búnaður geti talist fylgifé fasteignar.

Í 24. gr. laga um fasteignakaup sé sérstaklega tekið fram að búnaðurinn þurfi að vera í eigu seljanda svo að hann teljist til fylgifyjár fasteignar. Það hafi ekki gilt um þau tæki og búnað sem stefnandi krefjist nú að stefndi greiði honum bætur vegna. Sá búnaður sem á annað borð hafi verið í fasteigninni í aðdraganda kaupanna hafi verið í eigu leigutaka fasteignarinnar. Þetta hefði stefnanda mátt vera ljóst ef hann hefði skoðað fasteignina fyrir kaupin.

Ef stefnandi hefði skoðað fasteignina í aðdraganda kaupanna, svo sem stefndi hafi skorað á hann að gera, hefði hann jafnframt verið upplýstur um að kæliklefar, reykofn o.fl. væru í eigu leigutaka fasteignarinnar og hafi ekki átt að fylgja með í kaupunum, enda ekki tekið fram í sölugögnum. Bendir stefndi á að í dómaframkvæmd Hæstaréttar hafi t.d. mjólkurkælar í verslunarhúsnæði, fataskápar, skápar fyrir mini-bari, öryggishólf og höfðagaflar í fasteign undir hótélrekstur verið talið lausafé, en ekki fylgifé með fasteign, þrátt fyrir að um naglfastar og sérsníðaðar innréttingar og lausnir fyrir viðkomandi húsnæði hafi verið að ræða.

Hvað varði tilvísun stefnanda til upplýsingaskyldu seljanda samkvæmt 26. og 27. gr. laga um fasteignakaup kveðst stefndi telja rangt og ósannað að hann hafi ekki fullnægt upplýsingaskyldu sinni sem seljandi fasteignarinnar. Í söluþyrfliti, kaupsamningi og kaupsamningi sé tekið fram að seljandi þekki ekki ástand eignarinnar þar sem hann hafi eignast hana í skuldaskilum. Stefndi hafi því lagt ríka áherslu á það við stefnanda að gæta sérstakrar árvekni við skoðun og úttekt á

eigninni og leita sér aðstoðar hjá sérfróðum aðilum við mat á ástandi eignarinnar.

Þá sé ekkert komið fram um að rangar upplýsingar hafi komið fram í söluyfirliti eða sölugögnum. Um hafi verið að ræða sölu á fasteign, en ekki á rekstri. Í söluyfirliti hafi komið fram að húsið hefði öll tilskilin leyfi fyrir fiskvinnslu og alla aðstöðu tengda þannig rekstri, s.s. frysti (í eintölu), vinnslusal, móttöku og kæligeymslu. Óumdeilt sé að fasteignin hafði að geyma vinnslusal, móttöku og kæligeymslu. Kælipressa í kæligeymslu hafi þó verið ónýtt og úr sér gengin eftir 15 ára notkun. Þetta hefði stefnandi vitað og séð ef hann hefði skoðað fasteignina. Stefndi telji að kælipressan hafi verið til staðar í fasteigninni í þessu ástandi við afhendingu, en annað sé ósannað. Stefndi hafi þegar greitt stefnanda bætur vegna frystisins.

Umfjöllun stefnanda um önnur sölugögn sé villandi. Bendir stefndi á að viðhengi B, sem stefnandi vísi til, hafi verið fylgigagn með leigusamningi um fasteignina milli tveggja aðila sem séu alls ótengdir þessu máli. Stefndi líti svo á að upptalning á tækjum í áðurnefndu skjali hafi einmitt verið gerð til að semja sérstaklega um að tækin ættu að fylgja með við leigu á fasteigninni. Að öðrum kosti hefðu þau ekki gert það þar sem ekki hafi verið um fylgifé að ræða eða hluta fasteignarinnar. Sé viðkomandi leigusamningur skoðaður í heild sé ljóst að umrædd tæki hafi verið talin vera lausafé en ekki fylgifé fasteignarinnar. Ekki sé rétt að skjalið hafi verið hluti af sölugögnum. Skjalinu hafði hins vegar verið þinglýst á eignina og hafi stefnandi fengið það afhent við sölumeðferðina eins og önnur skjöl sem hvílt hafi á eigninni.

Stefndi kveður að skoða þurfi upplýsingaskyldu seljanda við fasteignakaup í samhengi við aðgæsluskyldu þá sem hvíli á kaupanda við fasteignakaup, sbr. 29. gr. laga um fasteignakaup. Kveðst stefndi telja að stefnandi verði sjálfur að bera ábyrgð á þeirri ákvörðun sinni að skoða ekki fasteignina í aðdraganda kaupanna og ganga þannig úr skugga um hvert ástand fasteignarinnar var og hvaða tæki og búnaður átti að fylgja henni. Stefndi beri því ekki hlutlæga ábyrgð á tjóni stefnanda eins og stefnandi heldur fram í stefnu.

Stefndi bendir á að fasteignin hafi verið seld í því ástandi sem hún var og stefnandi sætti sig við. Þegar fasteign er seld með slíkum fyrirvara geti kaupandi ekki borið fyrir sig galla nema að ástand fasteignar sé til muna lakara en kaupandi hafði ástæðu til að ætla miðað við kaupverð hennar eða atvik að öðru leyti. Stefndi telji þau skilyrði ekki vera fyrir hendi og að stefnandi geti nú ekki borið fyrir sig þá annmarka sem hann geri í stefnu sinni.

Stefndi kveðst byggja á því að stefnandi hafi í málinu brotið gagnkvæma trúnaðarskyldu samningsaðila. Trúnaðarskyldan sé ein af meginreglum samningaréttar og í henni felist skylda samningsaðila til að láta ekki eigin

hagsmuni ráða einhliða athöfnum sínum heldur verði þeir að taka tillit til hagsmuna viðsemjandans.

Stefnandi hafi keypt fasteignina að Eyrartröð 12 fyrir 110.000.000 króna og sé skaðabótakrafa hans því mun hærri en kaupverð fasteignarinnar. Með bréfi stefnda 15. janúar 2016 hafi stefnanda verið boðið að rifta kaupunum, án viðurkenningar á að um galla hafi verið að ræða. Ekki hafi verið fallist á það af hálfu stefnanda og hafi stefnandi því á engan hátt tekið tillit til hagsmuna stefnda í málinu. Stefnandi telji að með því að hafna riftun, en krefjast þess í stað skaðabóta, sem séu tugum milljónum króna hærri en kaupverð fasteignarinnar, hafi stefnandi brotið gagnkvæma trúnaðarskyldu aðila. Þannig hafi meðal annars verið staðfest í dómaframkvæmd Hæstaréttar að trúnaðarskyldan setji sammingsaðila mörk við ákvörðun á því til hvaða vanefndarúrræða hann grípi vegna vanefnda viðsemjanda síns.

Stefnandi haldi því fram að á stefnda hafi hvílt skylda til að bæta úr þeim göllum sem stefnandi hafi talið vera á fasteigninni að Eyrartröð og að stefndi hafi ekki sinnt því og því hafi stefnandi getað bætt úr göllum og kafið stefnda um bætur, sbr. 39. gr. laga um fasteignakaup. Stefnandi bendir á að ákvæðið fjalli um úrbætur vegna galla. Einungis í þeim tilvikum er seljandi hefur byggt fasteign eða smíðað innréttingar inn í hana geti hvílt á honum skylda til úrbóta. Það eigi ekki við um stefnda, sem eignast hafi fasteignina í skuldaskilum og síðan selt stefnanda.

Stefnandi hafi sent stefnda kröfubréf, dags. 13. nóvember 2014, þar sem stefnandi hafi sett fram kröfur í 12 liðum. Með bréfi, dags. 5. mars 2015, hafi stefndi fallist á greiðslu bóta vegna 7 liða af þessum 12 án viðurkenningar á kröfum stefnanda. Þeir liðir sem stefndi hafi ekki fallist á hafi verið krafa um bætur vegna óbeins tjóns og vegna lausafjár sem stefndi telji að hafi ekki verið fylgífé fasteignar og hafi því ekki átt að fylgja með í kaupunum. Stefnandi hafi ekki talið sig bótaskyldan vegna tjóns stefnanda, en hafi viljað ljúka málinu með sátt, enda hafi stefnandi þá átt í viðskiptum við bankann. Stefnandi hafi því, án viðurkenningar, fallist á að greiða stefnanda 23.534.692 krónur. Fjárhæðin hafi tekið mið af kröfum stefnanda eins og þær hafi verið settar fram í bréfi 13. nóvember 2014 eins og áður hefur verið gerð grein fyrir.

Fallist dómurinn ekki á framangreindar málsástæður stefnda kveðst hann byggja á því að hann hafi þegar greitt stefnanda bætur fyrir það tjón sem hann hefur orðið fyrir og í samræmi við kröfur hans sjálfs. Stefnandi geti því ekki nú komið fram með margfalt hærri kröfur en hann hefur áður fengið greiddar úr hendi stefnda.

Meðal þeirra liða sem stefndi hafi greitt og stefnandi krefjist nú bóta fyrir séu lagfæringar á rafmagni, uppsetning á kælivél og kæliblásurum, lagfæringar á

pípulögnum, lokun á götum vegna hurða, vegna veggjar í vinnslusal, kostnaður við kæli- og frystiaðstöðu og kostnaður við millihurðir og aðrar hurðir. Nánar verði vikið að þessu síðar þegar fjallað verður um hvern kröfulið fyrir sig.

Stefndi kveðst ekki telja matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna trúverðuga og kveðst hafna gildi hennar. Matsgerðin sé byggð á matsbeiðni stefnanda þar sem fullyrt sé að ýmis tæki og búnaður hafi átt að fylgja fasteigninni. Svo hafi hins vegar ekki verið. Þá komi fram í matsgerð að matsmenn hafi átt fundi með fyrirvarsmönnum stefnanda án þess að aðrir aðilar hafi verið boðaðir og fengið gögn einhliða frá stefnanda sem matsþolar hafi ekki haft aðgang að.

Niðurstaða matsmanna um óbeint tjón virðist byggð á þeirri fullyrðingu stefnanda að hann hafi ætlað sér að hefja rekstur í fasteigninni strax eftir afhendingu. Það standist ekki skoðun. Þá telji stefndi ljóst að krafa stefnanda um óbeint tjón falli niður þegar litið verði til þess að tæki og búnaður hafi ekki átt að fylgja fasteigninni, enda hafi stór hluti þeirra ekki verið til staðar í fasteigninni í aðdraganda kaupanna. Matsmenn hafi ekki greint óbeina tjónið niður með hliðsjón af þeim tækjum sem hugsanlega hafi átt að fylgja með í kaupunum, heldur hafi allt óbeina tjónið verið sett undir sama hatt.

Þá kveðst stefndi gera athugasemd við að alloft hafi matsmenn gengið út frá nývirði, en ekki geti talist sanngjarnt og eðlilegt að nýtt komi fyrir gamalt í nokkurra áratuga gömlu atvinnuhúsnæði.

Verði nú vikið að einstökum kröfuliðum stefnanda:

Innihurðir.

Stefnandi krefjist skaðabóta vegna 11 innihurða sem hann telji að hafi verið í fasteigninni í aðdraganda sölu hennar og hafi átt að fylgja með í kaupunum. Fyrirvarismaður stefnanda hafi gengið um fasteignina við afhendingu og ekki hreyft neinum athugasemdum. Það sé mjög ótrúverðugt að fyrirvarismaðurinn hafi ekki tekið eftir því þá að 11 hurðir hafi vantað í fasteignina. Stefnandi beri ábyrgð á fasteigninni eftir afhendingu og hafi hurðirnar verið fjarlægðar eftir afhendingu sé það stefnda óviðkomandi. Þá verði að líta til þess að í tilkynningu stefnanda 21. maí 2014 hafi einungis verið getið um nokkrar millihurðir í vinnslusölum, en nú sé hins vegar gerð krafa vegna 11 innihurða. Kveðst stefndi hafna því sem röngu og ósönnuðu að 11 innihurðir hafi verið til staðar í fasteigninni í aðdraganda sölu hennar, sem hafi verið fjarlægðar fyrir afhendingu. Þrátt fyrir það hafi stefndi fallist á að greiða stefnanda bætur vegna þessa sem nemi 1.500.000 krónum. Allt tjón stefnanda vegna þessa liðar hafi því verið bætt. Samkvæmt upplýsingum frá Ópal Sjávarfangi ehf. hafi tvær hurðir í fasteigninni verið teknar niður og fjarlægðar í aðdraganda kaupanna. Hafi þetta verið hurðir sem leigutaki hafði fest kaup á til að mæta kröfum Matvælastofnunar vegna reykingarstarfsemi leigutakans.

Ef stefnandi hefði skoðað fasteignina hefði honum mátt vera ljóst hversu margar hurðir voru í fasteigninni og hvaða hurðir leigutakinn hugðist taka með sér. Stefnandi hafi hins vegar látið undir höfuð leggjast að skoða fasteignina þrátt fyrir áskoranir og verði því sjálfur að bera ábyrgð á því.

Þá kveðst stefndi mótmæla niðurstöðu dómkvaddra matsmanna hvað þennan kröfulið snerti sérstaklega. Eins og komi fram í matsgerðinni séu upplýsingar um fjölda og gerð hurðanna sem vantað hafi alfarið fengnar frá stefnanda sjálfum. Þá hafi matsmenn gert ráð fyrir nývirði hurðanna sem standist ekki þegar um kaup á nokkurra áratuga gamalli fasteign sé að ræða. Matsgerðin geti því ekki verið til sönnunar um gerð og fjölda þeirra hurða sem stefandi haldi fram að hafi átt að fylgja fasteigninni Þá kveðst stefndi einnig byggja á tómlæti hvað þennan lið varði.

Snagar.

Stefnandi krefjist skaðabóta vegna 20 snaga á vegg í milligangi sem liggi að vinnslusal. Samkvæmt upplýsingum frá leigutaka hafi þessir snagar verið færðir að kröfu Matmælastofnunar og settir í skiptiklefa, þ.e. nær vinnslunni, þar sem aðgreina hafi þurft reykingu frá annarri starfsemi. Þeir hafi því ekki verið fjarlægðir. Stefndi hafni því þessum kröfulið og kveðst telja rangt og ósannað að snagarnir hafi ekki verið í fasteigninni við afhendingu hennar hinn 1. maí 2014.

Ef stefnandi hefði skoðað fasteignina í aðdraganda kaupanna hefði honum mátt vera þetta ljóst. Þá kveðst stefndi telja að ekki verði byggt á matsgerð dómkvaddra matsmanna í þessum efnum með vísan til þess rökstuðnings sem fram hafi komið varðandi innihurðir. Stefndi kveðst einnig bera fyrir sig tómlæti vegna þessa kröfuliðar þar sem kröfur vegna hans hafi ekki komið fram fyrir en með kröfubréfi stefnanda 30. desember 2015.

Plastdreglar í dyragati.

Að sögn leigutaka hafi plastdreglarnir verið orðnir skítugir og lélegir. Hann hafi því ákveðið að fjarlægja þá þegar hann flutti úr fasteigninni og látið farga þeim. Þetta hefði stefnanda mátt vera ljóst ef hann hefði skoðað fasteignina, sem hann hafi ekki gert. Þá séu plastdreglar ekki frekar en sturtuhengi fylgifé fasteignar og hafi stefnandi því mátt gera ráð fyrir að þeir yrðu fjarlægir fyrir afhendingu. Stefndi kveðst einnig bera fyrir sig tómlæti vegna þessa kröfuliðar þar sem kröfur vegna hans hafi ekki komið fram fyrir en með kröfubréfi stefnanda 30. desember 2015.

Vatns- og raflagnir.

Stefndi kveðst telja ósannað og rangt að búið hafi verið að fjarlægja stóran hluta vatns- og raflagna við afhendingu fasteignarinnar. Hafi það gerst eftir afhendingu beri stefnandi ábyrgð á því. Hafa verði í huga að fyrirsvarsmaður

stefnanda hafi gengið um fasteignina við afhendingu án þess að hreyfa athugasemdum við ástandi hennar. Þá hafi stefnandi engum athugasemdum hreyft í þessa veru í tilkynningu sinni frá 21. maí 2014, þrátt fyrir að hafa þá undir höndum tilboð Verkpings frá 5. maí 2014 þar sem m.a. hafi verið gert ráð fyrir að yfirfara þyrfti og lagfæra pípulagnir og raflagnir. Farið hafi verið í þær framkvæmdir sem tilboðið hafi gert ráð fyrir og hafi stefndi greitt stefnanda bætur vegna þess.

Hafi þær vatns- og raflagnir, sem stefnandi hafði í huga við kaupin, ekki verið í fasteigninni verði hann einnig að bera ábyrgð á því. Í matsgerð komi fram að lagnir í húsinu hafi ekki verið umfangsmiklar. Stefnandi hafi ekki skoðað fasteignina í aðdraganda kaupanna, en ef hann hefði gert það hefði hann getað áttað sig á hvernig vatns- og raflagnir lágu í fasteigninni. Hafi hann þurft frekari vatnslagnir þá verði hann að standa straum af þeim kostnaði.

Þá kveðst stefndi mótmæla því að matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna verði lögð til grundvallar í þessum efnunum þar sem hún byggist að miklu leyti á frásögn stefnanda og hans óraunhæfu væntingum um ástand lagna í húsinu, sem og ágiskunum matsmanna um hvað hafi verið fjarlægt fyrir afhendingu og hvað ekki. Þá sé ekki fallist á að öryggiskerfi eða tölvuskápur hafi átt að fylgja fasteigninni, enda teljist þau ekki til eðlilegs fylgifyr fasteignar.

Stefndi kveðst einnig benda á að við starfsemi eins og fiskverkun þurfi rekstraraðili alltaf að aðlaga fasteign að sínum rekstri og þeim tækjum og búnaði sem viðkomandi noti í sínum rekstri. Fiskverkun sem felist aðallega í vinnslu og söltun á fiski sé allt annars eðlis en sú fiskverkun sem hafi verið í fasteigninni áður en stefnandi keypti fasteignina. Það hafi stefnandi vitað. Hann hafi því mátt gera ráð fyrir að aðlaga þyrfti lagnir að þeim tækjum og búnaði sem hann notaði, sem og hann virðist hafa gert, enda hafi hann verið kominn með tilboð í slíkt tveimur virkum dögum eftir afhendingu fasteignarinnar.

Fitusía/fituskilja.

Stefndi kveðst ekki geta fallist á greiðsluskyldu vegna fitusíu eða fituskilju. Slíkur búnaður hafi ekki verið til staðar við afhendingu fasteignarinnar og hafi þar af leiðandi ekki átt að fylgja fasteigninni. Ekki hafi komið fram í söluyfirliti eða öðrum sölugögnum að slíkur búnaður ætti að fylgja fasteigninni. Ef það skipti stefnanda máli að slíkur búnaður fylgdi fasteigninni hefði honum verið í lófa lagið að kanna hvort svo væri. Hann virðist ekki hafa gert ráð fyrir því sjálfur, enda hafi hann ekki hreyft athugasemdum vegna þessa fyrr en hátt í sjö mánuðum eftir afhendingu fasteignarinnar. Verði það að teljast verulegt tómlæti af hans hálfu sem leiði til þess að krafa hans vegna þessa þáttar sé fallin niður fyrir tómlæti.

Þá mótmælir stefndi því sem röngu og ósönnuðu að fitusía eða fituskilja sé áskilinn búnaður við fiskvinnslu, enda hafi yfirvöld ekki gert kröfu um slíkan

búnað á meðan stefndi átti fasteignina að Eyrartröð 12. Í þeim reglum sem stefnandi vísi til sé hvergi gerður áskilnaður um slíkan búnað. Þá hafi stefnandi ekki lagt fram gögn um slíkan áskilnað yfirvalda. Þá verði einnig að undirstrika að það eru rekstraraðilar sem fá leyfi til rekstrar en ekki fasteignir. Ópal Sjávarfang ehf. sem hafi leigt fasteignina á þeim tíma sem stefndi átti hana hafi haft öll tilskilin leyfi til þeirrar fiskvinnslu sem það fyrirtæki rak. Ekki sé því hægt að fallast á að fitusía eða fituskilja hafi átt að fylgja fasteigninni. Búnaðurinn hafi ekki verið til staðar við skoðun á fasteigninni, en samkvæmt 22. gr. laga um fasteignakaup sé það skilyrði þess að búnaðurinn teljist vera fylgifé fasteignar. Þá kveðst stefndi mótmæla því að matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna verði lögð til grundvallar þar sem hún byggist að miklu leyti á frásögnum stefnanda, hans óraunhæfu væntingum um ástand á frárennsli hússins og ágiskunum matsmanna.

Frysti- og kæliklefar í vinnslusal.

Stefnandi krefjist bóta vegna kæli- og frystiklefa, sem hann telji að hafi átt að fylgja fasteigninni að Eyrartröð 12, en dragi frá 3.032.093 krónur sem stefndi greiddi honum í mars 2015.

Stefndi kveður að þeir fjórir kælar sem krafa stefnanda lúti að hafi verið í eigu Ópal Sjávarfangs ehf. sem hafi verið með fasteignina á leigu. Þetta hefði stefnandi vitað eða mátt vita hefði hann skoðað fasteignina í aðdraganda kaupanna. Ekki sé rétt að umræddir frysti- og kæliklefar hafi allir verið fastir eða boltaðir við fasteignina. Þar hafi t.d. verið lausfrystir sem standi laus á gólfinu eins og venjulegur ísskápur eða frystir í íbúðarhúsnæði. Aðrir kælar, að einum undanskildum, hafi verið lausstandandi svo sem sjá megi af framlögðum ljósmyndum sem teknar hafi verið í húsnæðinu af fasteignasölum.

Stefndi bendir á að svo virtist sem stefnandi hafi sjálfur ekki talið að klefarnir ættu fylgja með í kaupunum, enda hafi hann engum athugasemdum hreyft við skoðun á fasteigninni við afhendingu á henni. Þá hafi verið augljóst að umræddir klefar voru ekki í fasteigninni. Stefnandi hafi heldur ekki minnst á kælana í tilkynningu sinni til stefnda 21. maí 2014. Þá hafi heldur ekki verið óskað eftir því við Verkþing ehf. að kælarnir yrðu metnir til verðs. Það hafi ekki verið fyrir en löngu síðar sem stefnandi hafi sett fram kröfur vegna þessa og verði það að teljast verulegt tómlæti af hálfu stefnanda sem leiði til þess að krafa hans sé fallin niður.

Stefndi bendir á að kælarnir séu ekki eðlilegt fylgifé fasteignar, enda hafi þeir ekki verið í eigu seljanda fasteignarinnar, þ.e. stefnda, við sölu eignarinnar. Þá hafi stefnandi fengið tjón sitt hvað þennan lið varðar bætt eftir kröfu sem hann hafi sjálfur setti fram. Stefnandi kveðst mótmæla því að matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna verði lögð til grundvallar í þessum efnum þar sem hún byggist að miklu

leyti á frásögnum stefnanda, hans óraunhæfu væntingum um ástand og búnað sem hafi átt að fylgja fasteigninni og ágiskunum matsmanna.

Reykofn.

Stefndi bendir á að reykofninn hafi í eigu Ópal Sjávarfangs ehf. eins og stefnandi hefði vitað eða mátt vita hefði hann skoðað fasteignina í aðdraganda kaupanna. Rekstur stefnanda gangi aðallega út á verkun og söltun bolfisks og því séu væntanlega lítil not fyrir reykofn við starfsemi hans. Ekkert hafi komið fram í gögnum málsins um að stefnandi hafi stefnt að því reykja fisk.

Stefndi bendir á að svo virtist sem stefnandi hafi sjálfur ekki talið að reykofninn ætti að fylgja með í kaupunum, enda hafi hann engum athugasemdum hreyft við skoðun á fasteigninni við afhendingu á henni. Þá hafi verið augljóst að umræddur reykofn var ekki í fasteigninni. Stefnandi hafi heldur ekki minnst á kælana í tilkynningu sinni til stefnda 21. maí 2014, en þar hafi hann getið um gat í þaki eftir reykofninn. Þá hafi heldur ekki verið óskað eftir því við Verkþing ehf. að reykofninn yrði metinn til verðs. Það hafi ekki verið fyrir en löngu síðar sem stefnandi hafi sett fram kröfu vegna þessa og verði það að teljast verulegt tómlæti af hálfu stefnanda, sem leiði til þess að krafa hans sé fallin niður.

Reykofninn teljist ekki eðlilegt fylgifé, enda frístandandi lausafé sem hafi að auki ekki verið í eigu seljanda við sölu eignarinnar. Þá kveðst stefndi mótmæla því að matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna verði lögð til grundvallar þar sem að hún byggist að miklu leyti á frásögnum stefnanda, hans óraunhæfu væntingum um ástand og búnað sem hafi átt að fylgja fasteigninni og ágiskunum matsmanna.

Ísvél.

Samkvæmt upplýsingum frá leigutaka fasteignarinnar hafi aldrei verið ísvél í fasteigninni. Stefnandi hefði séð það hefði hann skoðað fasteignina í aðdraganda kaupanna. Það kunni að vera að leigutaki fasteignarinnar á árunum 2008-2010 hafi verið með ísvél í fasteigninni, en hún hljóti þá að hafa verið seld af skiptastjóra eftir að leigutakinn fór í þrot á árinu 2010. Ísvél hafi því aldrei átt að fylgja með fasteigninni, enda virðist það ekki hafa verið skilningur stefnanda sjálfs. Þá hafi stefnandi glatað kröfunni fyrir tómlæti þar sem krafa vegna ísvélar hafi ekki komið fram fyrir en um einu og hálfu ári eftir afhendingu fasteignarinnar. Ísvél teljist heldur ekki eðlilegt fylgifé, enda um lausafé að ræða sem hafi þar að auki ekki verið í eigu seljanda við sölu eignarinnar.

Lausfrystir, frystipressa, færibönd og eimsvali.

Stefndi kveður að umræddur búnaður hafi ekki verið í eigu stefnda og hafi ekki verið til staðar í fasteigninni þegar eignin fór í sölumeðferð. Þetta hefði stefnandi séð og vitað hefði hann skoðað fasteignina í aðdraganda að kaupunum. Á myndum fasteignasala sem birtar hafi verið á söluvefjum þeirra sé þennan búnað

ekki að sjá.

Stefndi bendir á að svo virtist sem stefnandi hafi sjálfur ekki talið að búnaðurinn ætti að fylgja með í kaupunum, enda hafi hann engum athugasemdum hreyft við skoðun á fasteigninni við afhendingu á henni. Þá hafi verið augljóst að umræddur búnaður var ekki í fasteigninni. Stefnandi hafi ekki sett fram kröfu vegna þessa búnaðar fyrr en um einu og hálfu ári eftir afhendingu og því sé krafan, hafi hún átt rétt á sér, fallin niður fyrir tómlæti.

Þá bendir stefndi á að búnaðurinn sé ekki eðlilegt fylgifé með fasteign, enda lausstandandi, ekki í eigu seljanda og ekki til staðar við skoðun og þar af leiðandi ekki fylgifé samkvæmt 23.gr. til 25. gr. laga um fasteignakaup. Kveðst stefndi mótmæla því að matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna verði lögð til grundvallar þar sem hún byggist að miklu leyti á frásögnum stefnanda, hans óraunhæfu væntingum um ástand og búnað sem átt hafi að fylgja fasteigninni og ágiskunum matsmanna.

Kælipressa.

Stefndi bendir á að kælipressan hafi verið ónýtt eftir 15 ára notkun, sem ekki sé óeðlilegur líftími. Þetta hefði stefnandi vitað hefði hann skoðað fasteignina í aðdraganda að kaupunum. Þá geti stefndi ekki fallist á niðurstöðu matsmanna, enda sé gerður fyrirvari við niðurstöðuna í matsgerð.

Leki á milligangi og þak.

Stefndi kveðst ekki hafa þekkt ástand fasteignarinnar fyrir sölu hennar og hafi upplýst stefnanda um það. Stefnandi hafi skorað á stefnanda að skoða fasteignina vel og með sérfróðum aðila. Það hafi stefnandi ekki gert. Stefnandi hafi hins vegar þekkt fasteignina og ástand hennar betur en stefndi þar sem fyrirvarsmenn stefnanda höfðu leigt herbergi í fasteigninni um árabíl. Þá hafi þeir rætt við fyrirvarsmann Ópal Sjávarfangs ehf. um sameiginlegt kauptilboð í fasteignina á haustmánuðum 2013. Samkvæmt upplýsingum fyrirvarsmanns Ópal Sjávarfangs ehf. hafi hann bent fyrirvarsmönnum stefnanda sérstaklega á að komið væri að talsverðu viðhaldi í í fasteigninni, sérstaklega þaki sem þyrfti að skipta um. Þetta hafi stefnda ekki verið kunnugt um fyrr en nýlega eftir að stefnandi höfðaði mál þetta.

Stefnandi geti ekki borið fyrir sig galla á fasteign sem hann vissi eða mátti vita um. Hefði stefnandi skoðað fasteignina með sérfróðum aðila eða skoðað hana gaumgæfilega hefði hann mátt gera sér grein fyrir ástandi þaksins. Af myndum af fasteigninni fyrir sölu hennar hafi mátt sjá að þakkantur var illa farinn og ónýtur á einum stað. Hefði þetta átt að gefa stefnanda tilefni til frekari skoðunar. Þá verði einnig að hafa í huga að um nokkurra áratuga gamla fasteign var að ræða og því eðlilegt að ýmislegt væri farið að gefa sig.

Krafa um bætur vegna óbeins tjóns.

Stefndi kveðst alfarið hafna kröfum stefnanda um bætur vegna óbeins tjóns. Kröfur stefnanda um óbeint tjón séu illa rökstuddar og óljóst sé hvaða ætlaða vanefnd stefnda hafi getað leitt til óbeins tjóns stefnanda.

Stefndi bendir á að samkvæmt 43. gr. laga um fasteignakaup sé það gert að skilyrði að galla eða tjón sé að rekja til saknæmrar háttsemi seljanda eða að fasteignin hafi við afhendingu ekki verið í samræmi við beina ábyrgðaryfirlýsingu seljanda. Kveðst stefndi telja að hvorugt skilyrðið sé fyrir hendi. Stefndi hafi ekki þekkt ástand fasteignarinnar fyrir sölu hennar og hafi því ekki getað upplýst stefnanda um það. Stefndi hafi hins vegar látið stefnanda vita af því og skorað á hann að framkvæma vandlega skoðun með sérfróðum aðilum. Það hafi stefnandi hins vegar ekki gert. Stefndi hafi ekki sýnt af sér saknæma háttsemi í aðdraganda kaupanna. Stefndi kveðst heldur ekki fallast á að fasteignin hafi við afhendingu verið frábrugðin því sem fram hafi komið í söluyfirliti fasteignarinnar. Hafi svo verið, sem sé mótmælt, hafi stefnandi þegar fengið það tjón sitt bætt.

Stefndi kveðst einnig mótmæla aðferðum, forsendum og niðurstöðum matsmanna. Matsmenn geri ráð fyrir því, svo sem stefnandi haldi fram, að stefnandi hefði getað hafið starfsemi strax við afhendingu hefði fasteignin ekki verið haldin þeim ágöllum sem stefnandi haldi fram. Það sé hins vegar fráleitt, enda þurfi alltaf að aðlaga húsnæði að þeim rekstri sem þar eigi að fara fram. Þá kveðst stefndi telja sig hafa sýnt fram á að þau tæki og búnaður sem stefnandi telji nú að hafi átt að fylgja með í kaupunum hafi ekki átt að gera það. Þar með falli krafan um óbeint tjón um sjálfa sig, enda sé það forsenda matsmanna að öll tæki og búnaður hafi átt að fylgja með í kaupunum. Matsmenn geri engan greinarmun á því hvert óbeint tjón hafi verið með hliðsjón af því hvaða tæki hafi vantað.

Þá kveðst stefndi byggja á trúnaðarskyldunni, en ef tjón stefnanda var svo mikið sem hann haldi fram hefði honum borið að takmarka tjón sitt, sbr. og 60. gr. laga um fasteignakaup.

Þá kveðst stefndi mótmæla fullyrðingu stefnanda um að rangar upplýsingar í söluyfirliti leiði til hlutlægrar ábyrgðar seljanda á beinu og óbeinu tjóni kaupanda.

Krafa um annað beint tjón.

Stefndi kveðst ekki geta fallist á þá kröfu stefnanda, sem í raun virðist vera krafa um óbeint tjón, og kveðst stefndi vísa til þess sem að framan greini um kröfu stefnanda um bætur vegna óbeins tjóns.

Þá kveðst stefndi ekki telja hægt að krefjast bæði vaxta og dráttarvaxta um leið og krafist sé bóta vegna vaxtagjalda og lánalína sinna. Kveðst stefndi einnig telja að þar sé verið að krefjast bóta vegna rekstrarkostnaðar stefnanda sjálfs, sem sé alveg ótengdur ágreiningi í máli þessu.

Stefndi kveðst einnig vísa til þeirra málsástæðna sem reifaðar séu hér að framan, sem eigi einnig við um þennan kröfulið stefnanda að breyttu breytanda.

Aðrar málsástæður og lagarök.

Stefndi kveðst einnig byggja á því að verði meðstefndi talinn bera skaðabótaábyrgð á einhverjum þeirra liða sem stefnandi krefjist bóta fyrir þá leiði 1. málsliður 2. mgr. 25. gr. skaðabótalaga nr. 50/1993, sbr. 1. og 2. mgr. 19. gr. sömu laga, til þess að skaðabótaábyrgð stefnda stofnist ekki þar sem meðstefndi hafi ábyrgðartryggingu sem taki til bótaskyldu hans og gildi það án tillits til þess hvort um er að ræða skaðabætur innan eða utan samninga. Af þessu leiði að skaðabótaréttur stofnist ekki vegna tjóns sem ábyrgðartrygging nær til nema atviki séu á þann veg sem greinir í 2. mgr. 19. laganna, en svo sé ekki í máli þessu.

Stefndi kveðst mótmæla dráttavaxta- og vaxtakröfum stefnanda sem eigi sér enga stoð, bæði hvað varði heimild til þess að krefjast vaxta, sem og vaxtafót og upphafstíma vaxta og dráttarvaxta.

V.

Stefndi Jöfur ehf. kveðst byggja aðalkröfu sína um sýknu í fyrsta lagi á því að við sölumeðferð fasteignarinnar að Eyrartröð 12 í Hafnarfirði hafi hann uppfyllt allar þær skyldur sem á honum hvíldu samkvæmt þágildandi lögum nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa. Ósannað sé að ætlað tjón stefnanda sé að rekja til þess að upplýsingar í söluþingliti eða kynningargögnum um sölu fasteignarinnar hafi verið rangar eða ófullnægjandi og þá sé því mótmælt að þessar upplýsingar hafi verið rangar eða ekki staðist. Þá sé því mótmælt að starfsmenn stefnda hafi vanrækt starfsskyldur sínar með því að veita rangar eða ófullnægjandi upplýsingar við sölumeðferð fasteignarinnar að Eyrartröð 12.

Að mati stefnda hafi hann uppfyllt allar þær skyldur sem lög og reglur setja í tengslum við söluþinglit og upplýsingagjöf til stefnanda. Stefndi hafi strax hafið undirbúning að gerð söluþinglits fyrir fasteignina þegar fyrir hafi legið að eignin yrði sett í sölumeðferð. Þá hafi Magnús Kristinsson, löggiltur fasteignasali hjá stefnda, skoðað eignina 29. nóvember 2013 og tekið myndir inni í fasteigninni. Hluti þeirra mynda hafi síðan verið settur á heimasíðu stefnda og aðra fasteignasöluvefi þar sem eignin var kynnt til sölu. Þá liggi fyrir að öllum skilyrðum 10. – 13. gr. laga nr. 99/2004 hafi verið fullnægt, auk þeirra fyrirmæla sem finna megj í reglugerð nr. 939/2004 um samninga um þjónustu fasteignasala og söluþinglit. Stefndi hafi fengið söluþinglitið afhent áður en kaupþingboð voru gerð og sé það undirritað af forsvarsmanni hans.

Í söluþingliti segir eftirfarandi um eignina: „Til sölu um 1260 m² fiskvinnsluhúsnæði í Hafnarfirði. Eignin er í útleigu.“ Síðan er að finna nánari

lýsingu þar sem segi: „Húsið skiptist upp í nokkra vinnslusali og geymslur. Aðkoma að húsinu er bæði frá Eyrartröð og Grandatröð. Húsið er með öll tilskilin leyfi fyrir fiskvinnslu og alla aðstöðu tengt þannig rekstri, s.s. frysti, vinnslusal, móttöku og kæligeymslu.“

Stefndi kveður um að ræða lýsingu á fasteigninni sem fasteignasali stefnda hafi útbúið eftir skoðun á eigninni og eftir því sem hann hafi getað kynnt sér af eigin raun, þ.e. skoðun 29. nóvember 2013, en þá hafi leigutaki verið með rekstur í húsnæðinu. Með tilvísun í söluyfirliti um að húsið væri með öll tilskilin leyfi fyrir fiskvinnslu hafi verið átt við að í húsinu væri leigutaki sem ræki þar fiskvinnslu. Af því hafi mátt ráða að fasteignin hýsti starfsleyfisskyldan rekstur og að sá rekstur hafi haft starfsleyfi þegar söluyfirlit var útbúið. Þessar upplýsingar hafi verið í fullu samræmi við þá staðreynd að þáverandi leigutaki fasteignarinnar, Opal Seafood ehf., hafi haft tilskilin leyfi fyrir rekstur sinn.

Stefndi mótmælir því að framangreindar upplýsingar hafi verið rangar vegna ætlaðrar undanþágu leigutakans og þess að stefnandi hafi þegar á reyndi ekki fengið starfsleyfi til slægingar þar sem svokallaða fituskilju hafi skort. Kveðst stefndi benda á að augljóst sé fyrir alla þá sem komið hafi nálægt rekstri í einhverri mynd að starfsleyfi sé ekki bundið við það húsnæði sem hýsi reksturinn heldur rekstraraðilann sjálfan. Það sé því ljóst að starfsleyfi geti ekki fylgt húsnæðinu sem slíku heldur þurfi rekstraraðili hverju sinni að sækja um starfsleyfi fyrir rekstur sinn. Að sama skapi sé því mótmælt að þær upplýsingar sem veittar hafi verið í söluyfirliti hafi mátt gefa stefnanda tilefni til að ætla að svokölluð fituskilja væri til staðar í eigninni og átt að fylgja með í kaupunum. Hafi stefnandi enda ekki lagt fram nein gögn er varði það starfsleyfi sem hann telji sig hafa sótt um eða ætlaða synjun heilbrigðisyfirvalda eða hvað hafi valdið því að hann hafi ekki getað fengið sambærilega undanþágu og haldið sé fram að leigutakinn fyrrverandi hafi fengið. Þá teljist slík fituskilja ekki til venjulegs fylgifjár fasteignarinnar í skilningi 22. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Hafi hins vegar verið um að ræða atriði sem skipti stefnanda máli þegar kaup gerðust þá hafi honum verið í lófa lagið að skoða fasteignina með fullnægjandi hætti og ganga úr skugga um hvort slík fituskilja fylgdi með fasteigninni eða ekki. Í öllu falli sé fráleitt að túlkun stefnanda sjálfs á upplýsingum í söluyfirliti gefi honum tilefni til að ganga út frá því sem vísu að slík fituskilja hafi átt að fylgja með fasteigninni og að með því hafi upplýsingar í söluyfirliti reynst rangar. Með vísan til framangreinds hafi fasteignin ekki verið haldin göllum í skilningi 27. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup og þá hafi ekki verið sýnt fram á að stefndi beri ábyrgð á slíkum ætluðum göllum.

Í söluyfirliti sé hins vegar vísað til þess að fasteignin hafi „alla aðstöðu [tengda] rekstri [fiskvinnslu], s.s. frysti, vinnslusal, móttöku og kæligeymslu.“ Í

stefnu kjósi stefnandi að afbaka þessar upplýsingar og túlka með sínu nefi. Alrangt sé því að á grundvelli þessara upplýsinga hafi stefnandi verið að kaupa „fullbúið fiskvinnsluhús“ eða „sérútbúið fiskvinnsluhús“. Hið rétta sé að þær upplýsingar sem komi fram í söluyfirliti vísi til þess að fasteignin hafi aðstöðu sem henti fiskvinnslu. Augljóst sé að ekki hafi annað átt að fylgja með fasteigninni en það sem teljist til venjulegs fylgifyrjar slíkrar fasteignar, en ekki laus tæki sem ella hefðu þá sérstaklega verið nefnd í söluyfirliti. Hugtakið aðstaða vísi þannig einkum til innra skipulags fasteignarinnar, s.s. vinnslusalir og móttöku, en einnig til aðstöðu sem felist í kæligeymslu og frysti. Komi þessar upplýsingar þannig heim og saman við þá aðstöðu sem hafi verið til staðar þegar fasteignin var afhent. Við afhendingu fasteignarinnar hafi móttaka og vinnslusalir verið til staðar, auk frystis og kæligeymslu sem sé sérstakt rými innan fasteignarinnar.

Einnig kveðst stefndi vísa til þeirra skaðabóta sem stefndi Íslandsbanki hf. hafi þegar greitt stefnanda og þeirra atriða sem vísað sé til í bréfi bankans frá 5. mars 2015. Með vísan til afhendingar fasteignarinnar og með hliðsjón af öðrum gögnum málsins sé því mótmælt að framangreindar upplýsingar í söluyfirliti hafi falið í sér ranga eða ófullnægjandi upplýsingagjöf til handa stefnanda. Þar af leiðandi hafi fasteignin ekki verið haldin göllum í skilningi 27. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup eða að sýnt hafi verið fram á að slíkir ætlaðir gallar séu á ábyrgð stefnda.

Þá haldi stefnandi því fram að þinglýst skjöl teljist hluti sölugagna og að stefnandi hafi fengið slík skjöl afhent áður en hann gerði tilboð í fasteignina. Stefndi kveðst mótmæla þessu sem röngu, enda komi fram í kauptilboði stefnanda að hann gerði sérstakan fyrirvara um skoðun þinglýstra gagna um eignina. Stefndi kveðst mótmæla þeim skilningi stefnanda að viðauki við leigusamning frá árinu 2008 geti talist vera hluti af sölugögnum um eignina. Þá sé rangt og í öllu falli ósannað að stefnandi hafi verið upplýstur um að þau tæki sem þar væru tilgreind myndu fylgja með fasteigninni.

Framangreindur viðauki verði, þegar hann er lesinn í samhengi við leigusamninginn sjálfan, aðeins talinn sýna fram á að slík tæki sem þar séu nefnd teljist til svokallaðra lausra tækja sem aðilar leigusamningsins hafi samið sérstaklega um og séu þannig aðgreind frá fasteigninni. Í leigusamningum sé til dæmis vísað til þess að aðilar hans hafi gert með sér samning um fasteignir, vélar og tæki. Samningurinn vísi síðan sérstaklega til tækja í viðauka B sem yrðu leigð með fasteigninni. Engin ástæða væri til þess að tilgreina slík tæki sérstaklega eins og gert hafi verið í samningnum ef þau væru almennt talin venjulegt fylgifyrjar fasteignarinnar. Þá sé umfjöllun í leigusamningnum almennt aðgreind milli annars vegar fasteignarinnar og hins vegar véla og tækja, t.d. sé leigufjárhæð aðgreind

milli fasteignarinnar annars vegar og véla og tækja hins vegar. Sami háttur hafi verið hafður á þegar fjallað var um forkaupsrétt í samningnum, en þar hafi verið samið sérstaklega um kaupverð á þeim vélum og tækjum sem vísað var til í viðauka B umfram kaupverð fasteignarinnar. Til nánari rökstuðnings kveðst stefndi vísa til leigusamnings frá 15. október 2005 sem varði rekstraraðila í sömu fasteign, en þar sé í 18. gr. samningsins sérstaklega vísað til þess að leigutaka sé skylt að fjarlægja lausar innréttingar, vélar og tæki sem varði atvinnustarfsemi hans, en þó aðeins að ekki verði skemmdir á húsnæðinu og að hann hafi lagt slíkar innréttingar og tæki fram á leigutímanum. Af framangreindu megi ráða að það hafi verið viðtekin venja í rekstri sambærilegra aðila í fasteigninni að Eyrartröð 12 að skýr skil hafi verið á milli fasteignarinnar annars vegar og lausra tækja og innréttinga til atvinnustarfseminnar hins vegar.

Rétt sé að taka tillit til þess að sérstakur fyrirvari hafi verið gerður í söluyfirliti og kauptilboðum varðandi tilurð þess að stefndi Íslandsbanki eignaðist fasteignina. Með fyrirvaranum hafi stefnandi verið upplýstur um að stefndi Íslandsbanki hf. hefði eignast fasteignina í skuldaskilum og hafi aldrei haft afnot af henni. Einnig hafi verið vísað til þess að stefndi Íslandsbanki þekkti ekki eignina umfram það sem fram kæmi í opinberum gögnum og söluyfirliti. Ljóst sé því að stefndi hafi aðeins getað fengið takmarkaðar upplýsingar um eignina frá stefnda Íslandsbanka. Það breyti þó ekki því að stefndi hafi framkvæmt sjálfstæða skoðun á eigninni, kynnt sér af eigin raun og grundvallað söluyfirlit á slíkri skoðun.

Stefndi bendir á að það sé algerlega órökstutt af hálfu stefnanda í hverju ætluð vanræksla stefnda á starfsskyldum hans hafi verið fólgin. Í stefnu sé aðeins einu sinni vísað til 12. gr. laga nr. 99/2004, en án nánari tilgreiningar á því í hverju hin ætlaða vanræksla hafi verið fólgin. Þá kveðst stefndi mótmæla tilvísun til laga nr. 70/2015 enda höfðu þau lög ekki tekið gildi þegar kaup aðila gerðust.

Þegar leggja eigi mat á upplýsingar sem fram hafi komið í söluyfirliti stefnda beri að líta til þeirrar þekkingar sem stefnendur höfðu á rekstri fiskvinnslu. Í því sambandi hafi stefnandi sjálfur upplýst að hann hafi um 13 ára reynslu af slíkum rekstri. Einnig liggi fyrir að kaupverð fasteignarinnar var 110.000.000 króna. Verði að ætla að stefnandi hafi haft fullnægjandi upplýsingar um hina seldu fasteign, en ella hefði hann átt að bera sig eftir frekari upplýsingum.

Þá bendir stefndi á að á stefnanda hafi hvílt rík skylda til að skoða fasteignina að Eyrartröð 12, bæði áður en kaup gerðust en einnig strax eftir afhendingu eignarinnar, sbr. 29. og 38. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Stefnandi haldi því fram að hann hafi fengið áhuga á að kaupa fasteignina í byrjun árs 2014 og að hann hafi skoðað fasteignina á meðan leigutakinn Opal Sjávarfang ehf. var með rekstur í húsinu. Stefndi hafi hins vegar aðra sögu að segja varðandi

slíka skoðun. Þegar stefnandi hafi leitað eftir því í byrjun mars 2014 að gera kauptilboð í fasteignina að Eyrartröð 12 hafi starfsmaður stefnda, Magnús Kristinsson, skorað á forsvarsmann stefnanda að skoða fasteignina vel. Hafi sú áskorun verið sett fram í ljósi þeirra skýru fyrirvara sem komið hafi fram í söluyfirliti og kauptilboði um fasteignina, þ.e. um að seljandi hefði eignast fasteignina á nauðungaruppboði og þekkti ekki eignina umfram það sem fram kæmi í opinberum gögnum. Einnig að seljandi legði ríka áherslu á það við kaupanda að hann gætti sérstakrar árvekni við skoðun og úttekt á eigninni og leitaði sér aðstoðar hjá sérfróðum aðilum við mat á ástandi hennar.

Þrátt fyrir slíkan fyrirvara og áðurgreinda áskorun starfsmanns stefnda hafi fyrirvarsmenn stefnanda ekki talið sig þurfa að skoða fasteignina þar sem þeir þekktu hana vel, auk þess sem þeir hafi haft á orði að þeir vildu ekki hitta þáverandi leigutaka fasteignarinnar. Með vísan til framangreinds kveðst stefndi telja ósannað að stefnandi hafi sinnt aðgæsluskyldu sinni og skoðað umrædda fasteign fyrir kaupin. Verði í þessu sambandi að hafa í huga að stefnandi hugðist hefja vinnslu í fasteigninni strax eftir afhendingu hennar og því hafi hvílt enn ríkari skylda á honum að sinna ítarlegri skoðun til að tryggja að reksturinn gæti hafist í samræmi við slíkar fyrirætlanir. Einnig beri að líta til þess að skoðun kaupanda á fasteign sé eitt af grundvallaratriðum við ákvörðun um það hvort eignin skuli keypt og á hvaða verði, sbr. 1. mgr. 11. gr. laga nr. 99/2004.

Stefndi kveður að hér beri einnig að líta til þess að myndir sem teknar hafi verið í fasteigninni 29. nóvember 2014 beri með sér að þá hafi ekki verið lausfrystir í fasteigninni. Bendi gögn málsins til þess að stefnandi hafi vanrækt að sinna þeirri skyldu sinni að skoða fasteignina að Eyrartröð 12 áður en kaup gerðust. Geti stefnandi þar af leiðandi ekki borið fyrir sig ætlaða galla sem hefði mátt sjá við slíka skoðun, sbr. 2. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.

Jafnvel þótt talið verði sannað að fyrirvarsmenn stefnanda hafi skoðað fasteignina fyrir kaupin eða þekkt til hennar frá fyrri tíð sé ljóst að skoðun fyrirvarsmanns stefnanda átti sér stað við afhendingu eignarinnar hinn 1. maí 2014, en þá hafi fyrirvarmaður stefnanda gengið inn í hvert einasta rými í húsinu með Sigurði J. Sigurðssyni, fasteignasala og hafi ekki komið fram neinar athugasemdir af hans hálfu um ástand eða búnað fasteignarinnar. Í stefnu gæti verulegrar ónákvæmni um afhendingardag fasteignarinnar og þar sé því ítrekað haldið fram að fasteignin hafi verið afhent um mánaðamótin apríl/maí 2014. Fyrirvarmaður stefnanda sjálfs taki hins vegar af allan vafa um það í bréfi sínu til bankastjóra stefnda Íslandsbanka hf. að sá afhendingardagur sem ákveðinn var í kaupsamningi hafi staðist eða 1. maí 2014.

Fullyrðingum stefnanda um að fyrirvarsmenn stefnanda hafi verið í viðskiptaferð erlendis í byrjun maí og að þeir hafi fengið afhenta lykla að fasteigninni þegar þeir komu heim úr þeirri ferð sé mótmælt sem röngum. Eins og áður hafi verið rakið hafi starfsmaður stefnda, Sigurður J. Sigurðsson, hitt Símon Símonarson, fyrirvarsmann stefnanda, á fasteigninni að Eyrartröð 12 klukkan 12 á hádegi 1. maí 2014 í því skyni að afhenda honum eignina. Sigurður hafði fyrir um daginn fengið afhentan lykil frá leigutaka eignarinnar sem þá hafði nýlengið við að losa hana. Hafi þeir Sigurður og Símon gengið um húsnæðið og farið um allar vistarverur þess. Engar athugasemdir hafi komið fram af hálfu fyrirvarsmanns stefnanda við skoðunina. Sigurður hafi hins vegar bent fyrirvarsmanni stefnanda á mikilvægi þess að láta skipta um skrár í ljósi þess að fyrrverandi leigutaki hefði aðeins afhent honum einn lykil að fasteigninni.

Áhættan af hinni seldu fasteign hafi því flust yfir til stefnanda hinn 1. maí 2014 þegar fasteignin var afhent honum, sbr. 12. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Engum athugasemdum hafi verið hreyft af hálfu stefnanda við afhendingu eignarinnar eða strax í kjölfar hennar. Geti stefnandi þar af leiðandi ekki krafði stefnda um skaðabætur vegna ætlaðs tjóns sem virðist hafa komið fram eftir að afhending og áhættuskipti eignarinnar höfðu átt sér stað.

Athugasemdir sem sendar hafi verið stefnda 21. maí 2014 eða 20 dögum eftir að afhending eignarinnar hafði farið fram hafi því komið of seint fram og verði stefnandi sjálfur að bera ábyrgð og áhættu af því sem kunni að hafa gerst í fasteigninni eftir tímamark afhendingar. Í öllu falli hafi stefnandi ekki sýnt fram á að slík atvik séu á ábyrgð stefnda eða starfsmanna hans. Þá sé því mótmælt að stefndi verði talinn bera hlutlæga ábyrgð á hinu ætlaða tjóni.

Skýringar stefnanda um atvik við afhendingu og síðbúnar athugasemdir hans falli illa að þeirri staðreynd að fyrirætlanir stefnanda hafi verið þær að hefja rekstur í fasteigninni strax í kjölfar afhendingar. Þá bendi athugasemdir stefnanda í upphafi til þess að um sé að ræða atriði sem hefðu átt að vera stefnanda ljós við afhendingu eignarinnar og gefa honum þá þegar tilefni til að gera athugasemdir við stefnda. Það auki ekki á trúverðugleika stefnanda að eftir því sem tíminn leið hafi sífellt bæst í fjölda þeirra tækja og tóla sem stefnandi hafi talið að hafi átt að fylgja með í kaupunum. Með tölvupóstinum frá 21. maí 2014 hafi stefnandi til dæmis gert athugasemdir við gat á þaki hússins þar sem reykháfur hafi verið staðsettur áður. Það hafi síðan ekki verið fyrr en um sex mánuðum síðar með bréfi 13. nóvember 2014 til stefnda Íslandsbanka hf. að stefnandi hafi talið að reykofn sem hefði verið tengdur framangreindum reykháfi hefði átt að fylgja með í kaupum á fasteigninni. Engu að síður nemi krafa stefnanda vegna reykofnsins alls 16.000.000 króna. Ekkert liggi þó fyrir um það að rekstur stefnanda eða fyrirætlanir hans hafi falið í

sér reykingu fisks eða að stefnandi hafi sinnt slíkum rekstri.

Þá skuli ítrekað það sem áður hafi komið fram um kröfu stefnanda í tengslum við lausfrysti. Nemur krafa stefnanda vegna lausfrystis alls 36.155.000 krónum, en fyrir liggja að umræddur lausfrystir hafi ekki verið inni í fasteigninni þegar hún var tekin til sölumeðferðar og aldrei hafi staðið til að slíkur lausfrystir fylgdi fasteigninni við kaupin. Einnig liggja fyrir að stefnandi hafi ekki gert kröfu um framangreindan lausfrysti, sem hann telji samt að hafi augljóslega átt að fylgja fasteigninni, fyrir en með bréfi til stefnda Íslandsbanka hinn 30. desember 2015 eða 20 mánuðum eftir að afhending fasteignarinnar átti sér stað. Krafa gagnvart stefnda hafi hins vegar ekki verið sett fram fyrir en með stefnu þessa máls.

Þá verði ekki ráðið að væntingar stefnanda hafi staðið til þess að með fasteigninni ættu að fylgja öll þau tæki og tól sem nú sé gerð krafa um. Af greinargerð með umsókn stefnanda til stefnda Íslandsbanka um hækkun rekstrarláns og veitingu fasteignaláns áður en kaup gerðust sé hvergi vikið að fyrirætlunum stefnanda um kaup á tækjum til rekstursins. Þvert á móti sé þar vísað til þess að stefnandi þurfi aukið rými og viðbótarhúsnæði en að á árinu 2013 hafi stefnandi fest kaup á búnaði til að auka hagkvæmni vinnslu og gæði afurða. Þá megi ráða af greinargerðinni að stefnandi þurfi aukna rekstrarfjármuni til að tryggja fulla nýtingu framleiðslutækja.

Hér þurfi einnig að líta til þess að svo virðist sem stefnandi hafi fyrir afhendingu, eða strax í kjölfar afhendingar, gert ráðstafanir til að hægt yrði að aðlaga húsnæðið að Eyrartröð 12 að þeim rekstri sem stefnandi sinnti. Af skjalinu megi því annars vegar ráða að sú vinnsla sem stefnandi hugðist reka í húsnæðinu hafi ekki verið sambærileg þeirri vinnslu sem leigutaki sinnti. Hins vegar megi ráða af skjalinu að stefnandi hafði fulla vitneskju um ástand húsnæðisins við afhendingu þess og að hann þyrfti að gera ákveðnar ráðstafanir til að aðlaga það að rekstri sínum.

Þegar allt framangreint sé virt telji stefndi að stefnandi hafi vanrækt þær skyldur sem felist í skoðun fasteignarinnar áður en kaup gerðust. Þá beri atvik málsins með sér að stefnandi hafi við afhendingu fasteignarinnar ekki hreyft neinum athugasemdum við ástandi hennar eða að tiltekinn búnað hafi skort. Hafi athugasemdir um slíkt komið of seint fram eða 20 dögum eftir afhendingu enda hafi fasteignin þá verið á ábyrgð og áhættu stefnanda. Verði því ekki talið að athugasemdir stefnanda hafi komið fram án ástæðulauss dráttar eða jafnskjótt og tilefni hefði átt að gefast til þess. Þá bendi gögn málsins og atvik við og í kjölfar afhendingar fasteignarinnar til þess að væntingar stefnanda hafi ekki staðið til þess að öll þau tæki sem nú sé gerð krafa um hafi átt að fylgja fasteigninni.

Verði þrátt fyrir framangreint talið að athugasemdir stefnanda hafi komið nægjanlega snemma fram kveðst stefndi telja ósannað að fasteignina hafi skort þau tæki eða búnað sem hafi verið fyrir hendi í henni við skoðun eða átt að fylgja samkvæmt lögum, kaupsamningi, öðrum gögnum eða venju. Í öllu falli verði slíkt ekki rakið til saknæmrar háttsemi stefnda eða starfsmanna hans og beri stefndi því ekki skaðabótaábyrgð gagnvart stefnanda.

Rétt sé að rekja nánar þær kröfur sem stefnandi geri varðandi þann búnað sem hann telur að hafi átt að fylgja fasteigninni við kaupin:

Innihurðir.

Stefndi kveðst telja algerlega ósannað að umræddar innihurðir hafi skort þegar afhending eignarinnar átti sér stað, enda hafi engar athugasemdir verið gerðar af hálfu stefnanda við afhendingu eignarinnar. Krafan sé einnig ekki í nokkru samræmi við þær athugasemdir sem komið hafi fram af hálfu stefnanda þremur vikum eftir afhendingu eignarinnar. Þá telji stefndi að stefnandi hafi þegar fengið þennan kröfulið bættan frá stefnda Íslandsbanka. Í öllu falli kveðst stefndi mótmæla niðurstöðu hinna dómkvöddu matsmanna um kostnað vegna þessa kröfuliðar, auk þess sem matsmenn byggi athugun sína alfarið á fullyrðingum stefnanda um ætlað atvik og aðstæður við afhendingu.

Snagar, plastdreglar í dyragati og vatns- og raflagnir.

Stefndi kveðst telja algerlega ósannað að þessa hluti hafi skort við afhendingu fasteignarinnar, enda hafi engar athugasemdir verið gerðar af hálfu stefnanda við afhendingu. Þá telji stefndi að stefnandi hafi þegar fengið þessa kröfuliði bættan frá stefnda Íslandsbanka hf. Þá kveðst stefndi mótmæla aðferðafræði og niðurstöðu hinna dómkvöddu matsmanna um kostnað vegna þessara kröfuliða.

Fitusía/fituskilja.

Stefndi kveðst telja ljóst að fitusía/fituskilja hafi ekki verið til staðar þegar fasteignin var kynnt stefnanda og teljist þar af leiðandi ekki til fylgifyr fasteignarinnar. Slíkur búnaður hafi því ekki átt að fylgja fasteigninni og sé kröfulið þessum því alfarið mótmælt. Stefndi kveðst einnig mótmæla aðferðafræði og niðurstöðu hinna dómkvöddu matsmanna vegna þessa kröfuliðar.

Frysti- og kæliklefar í vinnslusal.

Stefndi kveðst banda á þær upplýsingar sem fram hafi komið í söluýfirliti og hafi vísað til þess að í fasteigninni væru kæligeymsla og frystir, en ekki margir frysti- og kæliklefar. Kveðst stefndi telja algerlega ósannað að á slíkt hafi skort þegar afhending eignarinnar átti sér stað, enda hafi engar athugasemdir verið gerðar af hálfu stefnanda við afhendingu eignarinnar. Í öllu falli hafi stefnandi þegar fengið bætur frá stefnda Íslandsbanka sem snúi að þessum lið. Stefndi kveðst einnig

mótmæla aðferðarfræði og niðurstöðu hinna dómkvöddu matsmanna vegna þessa kröfuliðar.

Reykofn, ísvél og kælipressa.

Stefndi kveðst telja að reykofn, ísvél og kælipressa geti ekki talist til venjulegs fylgifyr fasteignarinnar og hafi því ekki átt að fylgja með í kaupunum. Tækin hafi ekki verið tilgreind í sölugögnum og geti því ekki talist til sérstaks fylgifyr með fasteigninni. Engar athugasemdir hafi verið gerðar af hálfu stefnanda að þessu leyti við afhendingu eignarinnar. Þá sé vísað til þess sem áður hafi verið rakið um að ekkert bendi til þess að fyrirhugaður rekstur stefnanda í fasteigninni hafi falist í reykingu fisks, auk þess sem krafa um slíkan reykofn hafi ekki komið fram fyrir en löngu eftir afhendingu eignarinnar og hafi hún ekki verið sett fram gagnvart stefnda fyrir en með stefnu málsins. Stefndi kveðst einnig mótmæla aðferðarfræði og niðurstöðu hinna dómkvöddu matsmanna vegna þessara kröfuliða.

Lausfrystir, frystipressa, færíbönd og eimsvali.

Stefndi kveðst telja ljóst að slíkur búnaður hafi ekki verið til staðar þegar fasteignin var kynnt stefnanda og teljist þar af leiðandi ekki til fylgifyr hennar. Slíkur búnaður hafi því ekki átt að fylgja fasteigninni og sé kröfulið þessum því alfarið mótmælt. Stefndi hefði komist að raun um slíkt hefði hann sinnt skoðunarskyldu sinni með fullnægjandi hætti. Þá sé því mótmælt að þótt slíkur búnaður sé teiknaður inn á aðaluppdrátt af fasteigninni þá teljist það sönnun þess að um sé að ræða fylgifyr fasteignarinnar. Stefndi kveðst einnig mótmæla aðferðarfræði og niðurstöðu hinna dómkvöddu matsmanna vegna þessa kröfuliðar.

Óbeint tjón.

Stefndi kveðst hafna því alfarið að hann verði gerður ábyrgur fyrir ætluðu óbeinu tjóni stefnanda. Verði stefndi ekki krafinn um slíkar bætur á grundvelli 43. og 59. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup og beri því að sýkna stefnda af slíkri kröfu.

Þá kveðst stefndi telja að stefndi hafi ekki sýnt fram á að um hafi verið að ræða saknæma háttsemi stefnda eða starfsmanna hans í tengslum við slíkt óbeint tjón. Stefndi verði þar af leiðandi ekki látinn bera ábyrgð á ætluðu óbeinu tjóni stefnanda. Að öðru leyti sé vísað til þess sem áður hafi verið rakið um að ósannað sé að stefndi hafi veitt stefnanda rangar eða ófullnægjandi upplýsingar við sölu fasteignarinnar. Auk þess sé ljóst að stefndi hafi ekki hirt um að tilkynna stefnda um kröfur sínar og óska eftir afstöðu stefnda fyrir en löngu eftir að kaup gerðust. Hafði stefndi þá þegar hafið viðgerðir og endurbætur á fasteigninni án þess að stefnda hafi verið gefið tækifæri til að gæta hagsmuna sinna. Í öllu falli sé aðferðarfræði og niðurstöðu hinna dómkvöddu matsmanna við mat á ætluðu óbeinu tjóni stefnanda alfarið hafnað.

Þá kveðst stefndi mótmæla kröfum stefnanda sem snúi að fjárbindingu og ætluðu tjóni sem stefnandi telji sig hafa orðið fyrir vegna þess. Stefndi mótmæli því að hann verði talinn ábyrgur fyrir slíku ætluðu tjóni stefnanda. Í stefnu sé rakið að um sé að ræða kostnað sem stefnandi hafi orðið fyrir vegna endurbóta á fasteigninni og þess að fasteignin hafi ekki verið í tekjuaflandi ástandi. Kveðst stefndi vísa til þess sem áður hafi verið rakið um að ósannað sé að stefndi hafi veitt stefnanda rangar eða ófullnægjandi upplýsingar við sölu fasteignarinnar. Þá hafi stefnandi ekki hirt um að tilkynna stefnda um kröfur sínar og óska eftir afstöðu hans fyrir en löngu eftir að kaup gerðust. Hafi slíkar kröfur komið fram löngu eftir að stefnandi hóf viðgerðir og endurbætur á fasteigninni. Hafi stefnda því ekki verið gefið tækifæri til að gæta hagsmuna sinna áður en lagt var í slíkar endurbætur og kostnað samfara þeim.

Stefndi kveðst mótmæla niðurstöðum hinna dómkvöddu matsmanna í heild sinni. Ljóst sé að matsmenn hafi ekki getað lagt mat á hvert ástand fasteignarinnar var á afhendingardegi hinn 1. maí 2014. Í því sambandi styðjist matsmenn gagnrýnislaust og án fyrirvara við skýringar stefnanda um ætlað ástand eignarinnar á afhendingardegi. Við mat sitt á tækjum sem stefnandi telji að hafi verið í fasteigninni áætli matsmenn iðulega nývirði slíkra tækja þótt ljóst sé að slík tæki, hafi þau átt að fylgja fasteigninni, hafi ekki verið ný. Þá vísi matsmenn ítrekað til þess að við mat sitt hafi verið stuðst við upplýsingar sem fengist hafi á fundum með stefnanda, munnlegar upplýsingar frá stefnanda auk bókhaldsgagna frá þriðja aðila. Ekkert liggi fyrir um að slíkra upplýsinga og gagna hafi verið aflað á matsfundum eða þau kynnt á slíkum fundum eins og áskilið sé í ákvæði 62. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Stefnda hafi þannig ekki gefist nokkur kostur á því að tjá sig um slík gögn eða gæta hagsmuna sinna. Allt framangreint sé til þess fallið að rýra gildi matsgerðar hinna dómkvöddu matsmanna og ónýta niðurstöður þeirra.

Þá kveðst stefndi telja að dómkrafa stefnanda sé í heild sinni óskýr og í raun ódómtæk. Stefndi hafi ekki sundurliðað þær fjárkröfur sem stefndi sé krafinn um eða útskýrt nánar grundvöll þeirra. Þá sé því mótmælt að kaupverð fasteignarinnar á árinu 2005 geti stutt fullyrðingar stefnanda um að tilgreindur búnaður hafi átt að fylgja með í kaupum á fasteigninni. Þá sé því einnig mótmælt að yfirlýsing fyrri eiganda hússins hafi nokkurt gildi. Þegar kaupsamningur þessara aðila sé skoðaður sé augljóst að þar sé gerður skýr greinarmunur á venjulegu fylgifyfé fasteignarinnar og lausum tækjum, enda hafi samhliða kaupsamningnum verið gerður sérstakur kaupsamningur um rekstur seljanda. Þá sé því mótmælt að fasteignamarkaðurinn fyrir slíkar eignir á árinu 2014 hafi verið mjög erfiður, enda sé ljóst að fasteignin að Eyrartröð 12 seldist tiltölulega skömmu eftir að hún var sett í sölumeðferð og hafi nánast uppsett söluverð fengist fyrir hana.

Því sé ljóst að stefndi geti ekki borið skaðabótaábyrgð gagnvart stefnanda enda sé hvorki byggt á 27. gr. laga nr. 99/2004 í stefnu né hafi stefnandi sýnt fram á saknæma háttsemi stefnda eða starfsmanna hans. Beri því að sýkna stefnda.

Í öðru lagi kveðst stefndi byggja á því að stefnandi hafi sýnt af sér verulegt tómlæti við meðferð krafna sinna, sbr. til hliðsjónar ákvæði 1. mgr. 48. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Stefnandi hafi við meðferð málsins aðeins sent einn tölvupóst sem beint hafi verið til stefnda þar til afstöðu hans hafi verið óskað um 12 mánuðum eftir að kaup gerðust. Umræddur tölvupóstur hafi verið sendur þremur vikum eftir að afhending eignarinnar átti sér stað. Sé því mótmælt sem haldið sé fram í stefnu málsins að athugasemdir hafi komið fram nokkrum dögum eftir afhendingu eignarinnar. Áréttað skuli að við afhendingu eignarinnar 1. maí 2014 hafi fyrirsvarsmaður stefnanda, Símon Símonarson, engum mótmælum eða athugasemdum hreyft við ástandi eða búnaði fasteignarinnar. Engar fjárkröfur hafi verið settar fram í framangreindum tölvupósti stefnanda, en af efni athugasemdana megi ráða að stefndi Íslandsbanki hf. hafi þegar bætt það tjón sem þar hafi verið rakið.

Stefndi bendir á að stefnandi hafi ekki hirt um að upplýsa stefnda um framgang málsins, svo sem gefa honum kost á að gæta hagsmuna sinna áður en ráðist yrði í miklar endurbætur á húsnæðinu. Í því sambandi liggja fyrir að fjölmörg bréfaskipti og önnur samskipti hafi farið á milli stefnanda og stefnda Íslandsbanka hf. án þess að stefndi hafi verið upplýstur um slík samskipti eða kröfum beint að honum. Þegar af þeirri ástæðu verði stefndi ekki krafinn um skaðabætur vegna ætlaðs tjóns stefnanda eða bætur fyrir þær viðgerðir sem stefnandi hafi talið nauðsynlegar.

Þá hafi stefnandi ekki óskað eftir afstöðu stefnda til ætlaðrar bótaskyldu fyrir en um ári eftir að kaupin fóru fram eða 10. apríl 2015. Í því bréfi hafi verið án nánari tilgreiningar eða sundurliðunar vísað til þess að tjón stefnanda næmi hátt í eitt hundrað milljónum króna og síðar hafi komið á daginn að slíkar kröfur voru efnislega allt aðrar en raktar hafi verið í tölvupósti stefnanda frá 21. maí 2014. Formlegar kröfur á hendur stefnda þar sem ætlað tjón stefnanda hafi verið sundurliðað hafi síðan fyrst komið fram með stefnu málsins tæplega tveimur árum eftir að sala fasteignarinnar átti sér stað.

Stefndi kveðst telja það leiða af almennum reglum að tilkynning sem stefnandi hafi sent 21. maí 2014 verði ekki talin hafa gildi gagnvart stefnda að því marki sem sú tilkynning hafi snúið að allt öðrum efnislegum athugasemdum en þeim sem settar hafi verið fram gagnvart stefnda með stefnu málsins.

Stefnandi hafi þannig sýnt af sér verulegt tómlæti gagnvart stefnda sem leiða skuli til þess að hann verði talinn hafa fyrirgert öllum rétti til þess að krefjast

skaðabóta á hendur stefnda vegna ætlaðrar rangrar upplýsingagjafar eða vanrækslu af hálfu starfsmanna stefnda. Af málalátunni stefnanda megi sjá að bréfum, kröfum og öðrum samskiptum hafi einungis verið beint gegn stefnda Íslandsbanka hf. Það hafi síðan ekki verið fyrir en með stefnu málsins sem formlegar kröfur hafi verið settar fram gagnvart stefnda í málinu. Verði stefndi ekki látinn gjalda fyrir slíka vanrækslu stefnanda og skuli því sýknukrafa hans ná fram að ganga.

Í þriðja lagi kveðst stefndi byggja á því að stefnandi hafi ekki sinnt þeirri skyldu sinni að takmarka tjón sitt, sbr. meginreglu skaðabótaréttar um slíka skyldu og til hliðsjónar 1. mgr. 60. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Hafi hvílt ríkar skyldur á stefnanda að takmarka tjón sitt með sanngjörnum og hæfilegum aðgerðum. Það hafi stefnandi hins vegar ekki gert, s.s. með því að koma rekstrinum fyrir í öðru húsnæði á meðan unnið var að endurbótum á fasteigninni. Geti stefndi þannig ekki verið talinn bera ábyrgð á umkröfðu rekstrartjóni stefnanda sem talið sé ná yfir um 19 mánaða tímabil. Í því sambandi kveðst stefndi benda á að stefnandi hafi ekki gefið stefnda tómt til að gæta hagsmuna sinna með réttmætum tilkynningum til stefnda fyrir en langt hafi verið liðið á tímabil hins ætlaða rekstrartjóns.

Að lokum kveðst stefndi mótmæla öllum vaxta- og dráttarvaxtakröfum stefnanda. Í fyrsta kröfufundi í stefnukröfum miði stefnandi upphafsdag dráttarvaxtakröfu sinnar við 1. júlí 2014 án þess að skýra nánar grundvöll þess. Ekkert bendi til þess að þá hafi verið liðinn mánuður frá því að stefnandi sannanlega lagði fram þær upplýsingar fyrir stefnda að hann gæti lagt mat á tjónsatvik og fjárhæð bóta eins og lög áskilji. Verði dráttarvaxtakrafa stefnanda þar af leiðandi ekki miðuð við slíkt tímamark og beri því að hafna henni. Þá hafi dómkrafa í fyrsta kröfufundi ekki að geyma neina tilvísun til skaðabótavaxta samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 og verði þar af leiðandi engir slíkir vextir dæmdir, hvað sem líði umfjöllun stefnanda um slíka vexti annars staðar í stefnu. Með vísan til framangreinds telji stefndi að hafna beri dráttarvaxtakröfu stefnanda í fyrsta kröfufundi í stefnukröfum, en ella sé þess krafist að dráttarvextir verði ekki miðaðir við fyrra tímamark en dómssuppsögudag.

Í öðrum kröfufundi í stefnukröfum miði stefnandi skaðabótavexti sína við heildarfjárhæð ætlaðs rekstrartjóns frá tímabilinu 1. júní 2015 til 30. janúar 2016. Stefndi kveðst alfarið mótmæla slíkri kröfu enda hafi stefnandi ekki beint formlegum kröfum að stefnda fyrir en með stefnu málsins. Þá verði stefndi ekki látinn sæta dráttarvöxtum á grundvelli kröfubréfs og matsgerðar sem beint hafi verið að meðstefnda Íslandsbanka hf. Í öllu falli verði dráttarvextir ekki miðaðir við fyrra tímamark en dómssuppsögudag.

Verði ekki fallist á aðalkröfu stefnda kveðst stefndi byggja á því til vara að kröfur stefnanda verði lækkaðar verulega. Í því sambandi kveðst stefndi einkum vísa til þess tómlætis sem stefnandi hafi viðhaft gagnvart stefnda í málinu. Stefnandi hafi þannig ekki gefið stefnda nokkurt tækifæri til að gæta hagsmuna sinna eða bregðast við kröfum stefnanda fyrir en matsmál hafi verið höfðað rétt tæpu ári eftir að kaupin áttu sér stað. Þá þegar hafði stefnandi ráðist í viðamiklar framkvæmdir á fasteigninni án þess að stefnda hefði gefist færi á að gæta hagsmuna sinna. Kveðst stefndi vísa hér til hliðsjónar einnig til 2. mgr. 60. gr. laga nr. 40/2002.

Þá sé ljóst að stefnandi hafi ekki takmarkað tjón sitt með þeim hætti sem lög bjóða. Að öðru leyti sé eftir atvikum vísað til umfjöllunar um aðalkröfu til stuðnings því að varakrafa stefnda skuli ná fram að ganga.

Um lagarök kveðst stefndi einkum vísa til þágildandi laga nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, reglugerðar nr. 939/2004 um samninga um þjónustu fasteignasala og söluyfirlit, laga nr. 40/2002 um fasteignakaup og meginreglna skaðabótaréttar um sönnun tjóns og sönnunarbyrði, skyldur tjónþola til að takmarka tjón sitt auk almennu skaðabótareglunnar. Þá sé vísað til meginreglna samningaréttar, fasteignakauparéttar og kröfuréttar, s.s. reglna um tómlæti, áhættuskipti við kaup, skoðunarskyldu kaupanda og fylgifé fasteigna. Auk þess sé vísað til laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

Stefndi kveður málskostnaðarkröfu sína byggða á XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

VI.

Eins og rakið er í dómi Hæstaréttar 24. nóvember 2016 í máli nr. 74/2016 var gallahugtakið í fasteignakaupum þrengt með lögum nr. 40/2002 um fasteignakaup frá því sem áður hafði tíðkast. Hafi það einkum falist í því að kveðið hafi verið á um það í 18. gr. laganna að fasteign teldist gölluð ef hún stæðist ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiddi af lögnum og kaupsamningi, en þegar um væri að ræða notaðar fasteignir teldist eignin þó ekki gölluð ef ágallar sem á henni væru rýrðu ekki verðmæti hennar svo nokkru næmi. Þeir ágallar, sem væru umfram það sem kaupandi mætti gera ráð fyrir, veittu honum rétt til að hafa uppi vanefndarúrræði, meðal annars kröfu um skaðabætur vegna beins tjóns, sbr. 59. gr. laga nr. 40/2002. Réttur hans til framangreindra skaðabóta byggðist á reglunni um svonefnda stjórnunarabyrgð, sem reist væri á hlutlægum grundvelli, sbr. 1. mgr. 43. laganna. Samkvæmt lögum nr. 40/2002 gæti kaupandi öðlast rétt til skaðabóta á grundvelli annarra reglna en þeirrar sem áður væri nefnd. Þannig gæti hann öðlast rétt til skaðabóta ef seljandi með saknæmum hætti vanrækti

upplýsingaskyldu sína samkvæmt 26. gr. sömu laga og á hreinum hlutlægum grundvelli ef seljandi veitti rangar upplýsingar, sbr. 27. gr. þeirra, eða gæfi yfirlýsingu sem talin væri fela í sér ábyrgð á tilteknum eiginleikum fasteignar. Þegar réttur kaupanda til skaðabóta væri reistur á sakarreglunni eða reglu 27. gr. um hlutlæga ábyrgð, ætti hvorki við sú regla 2. málsliðar 18. gr. laganna að ágalli þyrfti að rýra verðmæti fasteignar, svo nokkru varði, né að réttur kaupanda til skaðabóta væri takmarkaður við beint tjón, sbr. 2. mgr. 43. gr. þeirra.

Í dómi Hæstaréttar segir og að sú breyting hafi einnig verið gerð með lögum nr. 40/2002 að upplýsingaskylda seljanda samkvæmt 26. gr. laganna gengi framár aðgæsluskyldu kaupanda sem mælt væri fyrir um í 1. og 2. mgr. 29. gr. þeirra. Upplýsingaskylda seljanda samkvæmt lögnum fæli í sér að hann ætti að hafa frumkvæði að því að veita kaupanda þær upplýsingar, sem seljandi hefði, og hann vissi eða mátti vita að kaupandi hefði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Í þessu fælist samkvæmt því sem segir í skýringum með 26. gr. í frumvarpi, sem orðið hefði að lögum nr. 40/2002, að ekki þyrfti að upplýsa kaupanda um atriði sem hann vissi um og heldur ekki augljós atriði sem fasteignina vörðuðu. Seljandi bæri einnig ábyrgð á upplýsingagjöf þeirra sem veittu upplýsingar á hans vegum við sölu fasteignar, svo sem fasteignasala eða starfsmanna þeirra.

Á þeim tíma sem hér skiptir máli giltu að auki um fasteignasala sérreglur um upplýsingaskyldu samkvæmt lögum nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa. Í þeim lögum voru meðal annars reglur um söluyfirlit, sem fasteignasala var skylt að útbúa samkvæmt 1. mgr. 10. gr. þeirra, en þar skyldi tilgreina „öll grundvallaratriði um eiginleika og ástand eignarinnar sem, ásamt skoðun kaupanda á eign þegar við á, má ætla að geti verið grundvöllur ákvörðunar hans um hvort hann kaupir eignina og hvaða verð hann er tilbúinn að greiða fyrir hana.“ Í söluyfirlitinu áttu samkvæmt c-lið 2. mgr. 11. gr. laganna að koma fram „upplýsingar um ástand eignar og einstakra hluta hennar, þar á meðal um galla sem seljanda og/eða fasteignasala“ væri kunnugt um á eigninni.

Fyrir liggur að stefndi Íslandsbanki hf. eignaðist fasteignina að Eyrartröð 12 í Hafnarfirði í skuldaskilum við fyrri eiganda hennar, Opal Holding ehf., en bankinn leysti eignina til sín í apríl 2013 vegna vanskila áðurgreinds félags. Fyrirtækið Opal Sjávarfang ehf. var þá með fasteignina á leigu og var samið um að svo yrði áfram. Var leigutakinn í húsinu allt þar til fasteignin var afhent nýjum eiganda, þ.e. stefnanda máls þessa.

Eins og fram hefur komið var sá fyrirvari settur í söluyfirlit, kauptilboð og kaupsamning um eignina að seljandi hefði eignast fasteignina með áðurgreindum hætti og hefði aldrei haft afnot af henni. Seljandi þekkti því ekki eignina umfram það sem fram kæmi í opinberum gögnum og söluyfirliti. Einnig var tekið fram að

seljandi legði ríka áherslu á það við kaupanda að hann gætti sérstakrar árverkni við skoðun og úttekt á fasteigninni og leitaði sér aðstoðar hjá sérfróðum aðilum við mat á ástandi hennar.

Í dómaframkvæmd hefur verið litið svo á hvað varðar upplýsingaskyldu seljanda að ekki verði gerðar eins ríkar kröfur til seljanda sem átt hefur eign í skamman tíma og gerðar eru til seljanda sem átt hefur eign í langan tíma og haft afnot af henni, sbr. til hliðsjónar dóm Hæstaréttar 11. mars 2004 í máli nr. 304/2003.

Með hliðsjón af framlögðum tölvupósti sem starfsmaður stefnda Íslandsbanka hf. sendi nokkrum fasteignasölum, þ. á m. stefnda Jöfri ehf., 5. desember 2013 og framburði vitnisins Þóris Arnar Árnasonar, fyrrverandi starfsmanns stefnda Íslandsbanka hf., þykir í ljós leitt að fasteignin að Eyrartröð 12 í Hafnarfirði var sett í sölumeðferð þann sama dag. Nokkru áður eða í lok nóvember hafði nokkrum fasteignasölum verið boðið að skoða eignina og meta hana til verðs, en við það tilefni voru teknar þær ljósmyndir af fasteigninni sem liggja frammi í málinu.

Fyrirsvarsmáður stefnanda, Símon Símonarson, hefur borið um að hafa skoðað fasteignina ásamt bróður sínum og meðeiganda að fyrirtækinu í nóvember 2013. Bar fyrirsvarsmáðurinn um að þeir bræður þekktu Birgi Jóhannsson, fyrirsvarsmann Opal Sjávarfangs ehf., sem var með húsið á leigu, og hefðu þeir rætt við hann og skoðað fasteignina með honum. Þeir hefðu hins vegar ekki notið aðstoðar fasteignasala eða annars sérfróðs aðila við skoðunina. Vitnið Birgir hefur borið um að þeir bræður hafi komið til sín um mánaðamót október og nóvember 2013 og stungið upp á því að fyrirtæki þeirra byðu sameiginlega í húsið. Úr því hafi hins vegar ekki orðið. Kvaðst vitnið hafa gengið með bræðrunum um fasteignina og upplýst þá um það hvaða tæki og búnaður tilheyrði hans rekstri og hvað fylgdi húsinu. Jafnframt kvaðst hann hafa upplýst þá um ástand þaksins.

Ljóst þykir af framangreindu að fyrirsvarsmenn stefnanda skoðuðu fasteignina að Eyrartröð 12 nokkru áður en stefndi Íslandsbanki hf. setti hana í sölumeðferð hjá fasteignasölum.

Eins og fram hefur komið var tekið fram í söluyfirliti fasteignarinnar, sem stefndi Jöfur ehf. útbjó vegna sölu á fasteigninni, að um væri að ræða fiskvinnsluhúsnæði í Hafnarfirði og að eignin væri í útleigu. Þá var fasteigninni lýst nánar þannig: „Húsið skiptist upp í nokkra vinnslusali og geymslur. Aðkoma er að húsinu bæði frá Eyrartröð og Grandatröð. Húsið er með öll tilskilin leyfi fyrir fiskvinnslu og alla aðstöðu [tengda] þannig rekstri s.s. frysti, vinnslusal, móttöku og kæligeymslu.“

Óumdeilt er að í fasteigninni að Eyrartröð 12 eru bæði frystiklefi og kæligeymsla sem teljast hluti af fasteigninni og fylgdu því með í kaupunum. Einnig er ljóst af gögnum málsins að fasteignin skiptist meðal annars upp í vinnslusali og móttöku. Þá liggur fyrir að leyfi til fiskvinnslu eru veitt þeim rekstraraðila sem starfrækir fiskvinnslu í húsinu hverju sinni, en ekki húsinu sem slíku. Hlaut fyrirvarsmanni stefnanda að vera það ljóst, enda hefur hann að eigin sögn margra ára reynslu af rekstri fiskvinnslu. Verður að skýra eftirfarandi lýsingu í söluyfirlitinu, þ.e. „Húsið er með öll tilskilin leyfi fyrir fiskvinnslu og alla aðstöðu [tengda] þannig rekstri ...“ með hliðsjón af framangreindum eiginleikum fasteignarinnar, þ.e. að hún skiptist í frysti, kæligeymslu, vinnslusali og móttöku, og því sem áður hafði komið fram í söluyfirlitinu, þ.e. að um væri að ræða fiskvinnsluhús í útleigu. Af því mætti álykta að í húsinu væri rekin fiskvinnsla og að húsið hlyti því að henta til slíks reksturs, sem og að viðkomandi rekstraraðili hlyti að hafa leyfi til reksturs fiskvinnslu. Er ekki fallist á með stefnanda að í framangreindri lýsingu í söluyfirliti hafi falist yfirlýsing seljanda um ábyrgð hans á því að með fasteigninni fylgdu öll tæki og búnaður sem þyrfti til reksturs fiskvinnslu, sem og að leyfi til reksturs fiskvinnslu í húsinu fengist strax við afhendingu fasteignarinnar.

Samkvæmt kaupsamningi var umsaminn afhendingardagur fasteignarinnar hinn 1. maí 2014, sem bar upp á fimmtudag. Hinn 30. apríl 2014 sendi Sigurður J. Sigurðsson, starfsmaður stefnda Jöfurs ehf., Símoni, fyrirvarsmanni stefnanda, tölvupóst og tilkynnti honum að áðurgreindur Birgir myndi afhenda lykil að fasteigninni klukkan 12.00 daginn eftir, þ.e. 1. maí. Jafnframt að hann myndi láta vita um leið og hann fengi lykilinn í hendur. Hefur vitnið Birgir borið um að fyrirtæki hans hefði fengið skamman tíma til að rýma húsið og að hann og starfsmenn hans hefðu unnið að frágangi á húsinu langt fram eftir kvöldi daginn áður en fasteignin var afhent. Daginn eftir hefði fulltrúi frá Jöfri ehf. komið til hans á nýja starfstöð Opal sjávarfangs ehf. að Grandatröð 4 til að sækja lykil að fasteigninni að Eyrartröð 12, en það hefði sennilega verið 1. maí 2014. Með vísan til alls framangreinds, framburðar fyrirvarsmanns stefnanda, Símonar, um að hann hefði ekki farið af landi brott fyrr en föstudaginn 2. maí, sem og greinargóðs framburðar vitnisins Sigurðar J. Sigurðssonar, starfsmanns stefnda Jöfurs ehf., um að hann hefði afhent áðurgreindum fyrirvarsmanni stefnanda fasteignina skömmu eftir að hann fékk í hendur lykil að eigninni hinn 1. maí 2014, þykir sannað að fasteignin var afhent fyrirvarsmanni stefnanda umsaminn dag, þ.e. 1. maí 2014. Hefur vitnið Sigurður borið um að hafa gengið um fasteignina með fyrirvarsmanninum, sem hafi verið á hraðferð og tjáð sér að hann væri önnum kafinn vegna vinnuferðar erlendis daginn eftir. Er það í samræmi við framburð

Símonar, fyrirvarsmanns stefnanda, um að hann hefði átt annríkt á þessum tíma vegna ferðar á sjávarútvegssýningu í Brussel í byrjun maí. Vitnið Sigurður hefur borið um að fyrirvarsmaður stefnanda hafi engar athugasemdir gert við skoðun á fasteigninni umræddan dag. Þá liggur fyrir að áðurgreindur Sigurður tilkynnti rafveitu daginn eftir að stefnandi væri nýr notandi og greiðandi rafmagns í fasteigninni. Einnig liggur fyrir að strax mánudaginn 5. maí 2014 barst stefnanda tilboð frá Verkþingi ehf. vegna nauðsynlegra lagfæringa á húsinu.

Bótakröfu sína í fyrsta lið í stefnukröfum byggir stefnandi m.a. á því að frysti- og kæliklefar í vinnslusal, reykofn, ísvél, kælipressa og lausfrystir ásamt fylgihlutum, þ.e. frystipressu, færiböndum og eimsvala, hafi átt að fylgja fasteigninni. Byggir stefnandi á því að umrædd tæki og búnaður hafi verið til staðar við skoðun á fasteigninni og átt að fylgja henni samkvæmt kaupsamningsgögnum og venju, enda hafi búnaðurinn verið varanlega skeyttur við fasteignina og sérstaklega að henni sniðinn.

Upplýst er í málinu að hinn 12. ágúst 2005 keypti Opal Holding ehf. fasteignina að Eyrartröð 12 af Fiskaveri ehf. Fram kom í kaupsamningi um fasteignina að hún hýsti rekstur fiskvinnslu og væri sérútbúin til slíkrar starfsemi. Sama dag keypti Opal Seafood ehf., nú Opal Sjávarfang ehf., allan fiskvinnslurekstur Fiskverkunar Jónasar Ágústssonar ehf., sem starfræktur var í fasteigninni að Eyrartröð 12, þ.m.t. öll áhöld, tæki, búnað og innréttingar, en samkvæmt 3. gr. samningsins var þar á meðal ísvél og lausfrystir af gerðinni Frigoscandia Gyrostack 61 með öllum tengdum hlutum. Í lok 3. gr. var tekið fram að kaupanda væri kunnugt um að áðurgreindur lausfrystir væri eign SP Fjármögnunar hf. og að réttindi seljanda væru samkvæmt kaupleigusamningi sem kaupandi yfirtæki. Með leigusamningi 15. október sama ár tók Opal Seafood ehf. fasteignina á leigu af Opal Holding ehf., en félögin voru bæði í eigu áðurgreinds Birgis Jóhannssonar. Með leigusamningi 25. júlí 2008 tók Festi ehf. síðan á leigu af Opal Holding ehf., annars vegar fasteignina að Eyrartröð 12, sbr. viðhengi A með leigusamningnum, en þar var fasteigninni lýst nánar, og hins vegar vélar og tæki sem væru naglföst í húsnæðinu, sbr. viðhengi B, en þar var tilgreindur áðurgreindur lausfrystir ásamt færiböndum, frystipressum og eimsvala, svo og kælipressa, kælibúnt og frystibúnt. Í leigusamningnum var kveðið á um sérstakt leigugjald fyrir fasteignina annars vegar og fyrir vélar og tæki hins vegar. Vitnið Birgir Jóhannsson, fyrirvarsmaður Opal Sjávarfangs ehf., hefur borið um að lögmaður sinn hafi sett leigusamninginn upp með framangreindum hætti til einföldunar, en bæði félögin, Opal Holding ehf. og Opal Sjávarfang ehf., hafi verið í sinni eigu. Vélar og tækin hafi verið og væru enn í eigu Opal Sjávarfangs ehf. Eins og áður greinir var Opal Sjávarfang ehf. síðan með fasteignina á leigu frá árinu 2010 og allt þar til

fasteignin var afhent stefnanda.

Í málinu hafa verið lagðar fram útprentanir úr bókhaldi Opal Sjávarfangs ehf. sem sýna kaup félagsins á þremur kæliklefum, kælipressu, kælipanellu og kælibúnti á árunum 2009 til 2014. Kvað vitnið kæliklefana hafa tengst reykstarfsemi fyrirtækisins ásamt reykofninum. Um hafi verið að ræða lausa kæliklefa sem staðið hafi á gólfi. Þá sagði vitnið að ísvélin hefði verið seld á árinu 2008 og fjarlægð úr húsinu af kaupanda á árinu 2010. Einnig upplýsti vitnið að lausfrystirinn hefði verið tekinn niður í október og nóvember 2013 og seldur til Njarðvíkur. Bar hann um að þegar fyrirsvarsmenn stefnanda hefðu komið í fasteignina um mánaðamót október og nóvember 2013 hafi verktakar á vegum kaupanda verið í húsinu og unnið að því að taka lausfrystinn niður.

Vitnið Leó Már Jóhannsson kvaðst hafa tekið að sér sem verktaki að taka niður lausfrystinn ásamt aukabúnaði í fasteigninni að Eyrartröð 12 í október 2013. Kvaðst vitnið einnig hafa annast flutning á tækjabúnaðinum til Njarðvíkur og uppsetningu hans hjá nýjum eiganda, en alls hafi tekið rúman mánuð að fjarlægja frystinn úr fasteigninni. Á ljósmyndum sem teknar voru í húsinu í lok nóvember má sjá að á þeim tíma var unnið að því að fjarlægja lausfrystinn úr húsinu.

Með hliðsjón af framangreindu þykir ósannað að áðurgreind ísvél og lausfrystir ásamt aukabúnaði hafi verið í húsinu eftir að það var sett á sölu. Þá benda gögn málsins til þess að lausstandandi frysti- og kæliklefar í vinnslusal og kælipressa hafi verið í eigu leigutaka fasteignarinnar, Opal Sjávarfangs ehf. Athugasemdir vegna reykofns komu fyrst fram í bréfi stefnanda 13. nóvember 2014 eða tæpum sjö mánuðum eftir afhendingu fasteignarinnar. Áður hafði stefnandi hins vegar ítrekað gert athugasemdir við gat á lofti þar sem reykofninn hafði staðið. Í ljósi þess að málsaðilar eru báðir rekstraraðilar verður að telja að í nóvember 2014 hafi verið liðinn sanngjarn frestur til að bera fyrir sig áðurgreindan ætlaðan galla, sbr. 1. mgr. 48. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.

Eins og að framan greinir skoðuðu fyrirsvarsmenn stefnanda ekki fasteignina í aðdraganda kaupanna, þ.e. eftir að seljandi setti hana í sölumeðferð 5. desember 2013. Með hliðsjón af áðurgreindri áskorun seljanda um að kaupandi gætti sérstakrar árverkni við skoðun á fasteigninni og með hliðsjón af því að í fasteigninni var starfrækt fiskvinnsla af hálfu leigutaka bar stefnanda að afla sér upplýsinga um hvort og þá hvaða tæki og búnaður fylgdu með í kaupunum. Ljóst er að í sölugögnum um eignina var þess ekki getið að áðurgreind tæki og búnaður, sem samkvæmt framangreindu teljast ekki til fylgifyrjar fasteignarinnar, fylgdu með fasteigninni. Þá er eins og áður greinir ekki fallist á að í lýsingu í söluyfirliti hafi fallist yfirlýsing seljanda um ábyrgð hans á því að með fasteigninni fylgdu öll tæki og búnaður sem þyrfti til reksturs fiskvinnslu.

Þá byggir stefnandi bótakröfu sína í fyrsta lið í stefnukröfum á því að innihurðir, snagar, plastdreglar í dyragati, vatns- og raflagnir og loks fitusía/fituskilja, sem séu hlutir sem falli undir eðlilega fylgihluti fasteignar, hafi verið fjarlægð úr fasteigninni fyrir afhendingu.

Ekki er fallist á að snagar og plastdreglar í dyragati séu eðlilegt fylgifé fasteignar. Auk þess telst ósannað að þeir 20 snagar sem stefnandi fullyrðir að hafi verið á vegg í milligangi hafi verið fjarlægðir úr fasteigninni, en stefndi Íslandsbanki hf. heldur því fram að snagarnir hafi verið færðir á annan vegg í fasteigninni.

Óumdeilt er að fitusía eða fituskilja var ekki til staðar við fasteignina að Eyrartröð 12 í aðdraganda kaupanna og getur því ekki talist til fylgifyjár hennar. Þá var þess ekki getið í söluyfirliti eða öðrum sölugögnum að slíkur búnaður fylgdi fasteigninni, en eins og áður greinir er ekki fallist á að í lýsingu í söluyfirliti hafi falist yfirlýsing seljanda um ábyrgð hans á því að með fasteigninni fylgdu öll tæki og búnaður sem þyrfti til reksturs fiskvinnslu. Jafnframt þykir stefnandi ekki hafa fært sönnur á að yfirvöld hafi synjað honum um leyfi til slægingarþjónustu í húsinu vegna skorts á umræddum búnaði. Telja verður að í ljósi áskorunar seljanda um að kaupandi gætti sérstakrar árverkni við skoðun á fasteigninni hafi stefnanda borið að afla sér upplýsinga um hvort slíkur búnaður væri til staðar við fasteignina.

Í 2. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup segir að hafi kaupandi án nægjanlegrar ástæðu látið undir höfuð leggjast að skoða fasteignina áður en kaup gerðust, þótt seljandi hafi skorað á hann um það, geti hann ekki borið fyrir sig galla sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun. Með vísan til þess og alls framangreinds eru stefndu sýknaðir af bótakröfum stefnanda vegna framangreindra atriða.

Athugasemdir stefnanda vegna innihurða komu fyrst fram í tölvupósti 21. maí 2014 til stefnda Jöfurs ehf., en þar var tekið fram að það vantaði „nokkrar millihurðir í vinnslusölum.“ Í bréfi lögmanns stefnanda 30. sama mánaðar var einnig getið um „nokkrar millihurðir í vinnslusölum.“ Í bréfi lögmanns stefnanda 13. nóvember sama ár var sett fram krafa um skaðabætur að fjárhæð 1.500.000 krónur vegna áætlaðs kostnaðar við að setja upp „millihurðir og aðrar hurðir“, sem fjarlægðar hefðu verið úr húsinu. Í svarbréfi stefnda Íslandsbanka 5. desember sama ár lýsti stefndi því yfir að hann væri reiðubúinn til viðræðna vegna einhverra þeirra kröfuliða sem fram hefðu komið í áðurgreindu bréfi frá 30. maí og væru sannanlega á ábyrgð stefnda. Í bréfi lögmanns stefnanda 10. desember sama ár var því lýst yfir að stefnandi vildi gera ytrustu kröfur á hendur seljanda vegna galla á fasteigninni, m.a. vegna kaupa og uppsetningar á „a.m.k. sex innihurðum.“ Með bréfi 5. mars 2015 féllst stefndi Íslandsbanki hf. á áðurgerða kröfu stefnanda um skaðabætur að fjárhæð 1.500.000 krónur vegna kostnaðar við að setja upp „millihurðir og aðrar

hurðir“. Óumdeilt er að stefnandi hefur innt þá greiðslu af hendi.

Í matsbeiðni stefnanda, dags. 16. apríl 2015, var óskað eftir mati á kostnaði við að setja upp hurðir og karma í alls 10 dyragöt í fasteigninni, sem einskorðuðust ekki við vinnslusalina, heldur var einnig um að ræða dyragöt í öðrum rýmum hennar. Í matsgerð var síðan lagt mat á kostnað við kaup og uppsetningu á alls ellefu hurðum í fasteigninni, alls að fjárhæð 2.217.200 krónur.

Vitnið Birgir Jóhannsson, fyrirsvarsmaður Opal Sjávarafurða ehf., kvaðst hafa fjarlægt alls þrjár hurðir úr vinnslusölum fasteignarinnar, en hann sagði að þær hefðu allar verið keyptar og settar upp af Opal Sjávarfangi ehf. að kröfu Matvælastofnunar. Ósannað þykir að fleiri hurðir hafi verið fjarlægðar úr fasteigninni. Þá ber að líta til þess að athugasemdir um að fleiri en sex hurðir vantaði í fasteignina komu fyrst fram í matsbeiðni 16. apríl 2015 eða tæpu ári eftir afhendingu hennar. Með vísan til þess sem áður greinir verður að telja að þá hafi verið liðinn sanngjarn frestur til að bera fyrir sig áðurgreindan galla, sbr. 1. mgr. 48. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Með hliðsjón af framangreindu verður að telja að stefnandi hafi þegar greitt að fullu bætur vegna þessa liðar.

Athugasemdir stefnanda vegna vatnslagna í húsinu komu fyrst fram í bréfi lögmanns stefnanda 13. nóvember 2014, en nánar tiltekið lutu athugasemdirnar að því að yfirfara þyrfti píplagnir í húsinu, endurleggja lagnir og setja upp krana sem vantaði, en kostnaður vegna framangreinds og við að setja upp starfsmannaáðstöðu og ryðfrían vask áætlaði stefnandi að næmi 1.000.000 króna.

Athugasemdir vegna raflagna komu hins vegar fyrst fram í bréf lögmanns stefnanda 10. desember 2014, en þar kom fram að stefnandi krefðist bóta vegna þess að leggja þyrfti rafmagn að verulegum hluta að nýju í húsinu þar sem það hefði verið rífið af veggjum og klippt hefði verið á kapla.

Með bréfi 5. mars 2015 samþykkti stefndi Íslandsbanki hf. að greiða bætur vegna kostnaðar við úrbætur á gólfum, niðurföllum o.fl., samtals að fjárhæð 16.936.255 krónur. Þar var annars vegar um að ræða áðurgreindan áætlaðan kostnað stefnanda við að yfirfara pípulagnir í húsinu, endurleggja lagnir o.fl. að fjárhæð 1.000.000 króna og hins vegar kostnaður samkvæmt reikningi Verkfþings ehf. frá 30. júní 2014 að fjárhæð 15.939.255 krónur án virðisaukaskatts. Samkvæmt sundurliðun á því verki var m.a. um að ræða kostnað við að yfirfara raflagnir þar sem kaplar stóðu út í loftið eftir að tæki og klefar höfðu verið fjarlægð, uppsetningu á kælivél og kæliblásurum, lagfæringu á pípulögnum fyrir kæliklefa og frystiklefa, tengingu kælivélar við vatn og undirbúning á niðurföllum fyrir kælibúnað. Óumdeilt er að stefndi Íslandsbanki hf. hefur innt framangreinda greiðslu af hendi. Með hliðsjón af því og niðurstöðu málsins að öðru leyti ber að telja að stefndi hafi þegar greitt að fullu bætur vegna framangreindra liða.

Þá krefst stefnandi bóta úr hendi stefnda Íslandsbanka hf. vegna ástands á þaki yfir millilofti að fjárhæð 25.428.541 króna og vegna leka á milligangi að fjárhæð 283.710 krónur eða samtals 25.712.251 króna.

Í matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna kemur fram að lekaleiðir inn í milliganginn séu bæði efst í þaki hans við áfelluna sem tengi þak milligangsins við vegg fasteignarinnar og fremst þar sem frágangur þaks við rennu sé ekki í lagi, en þar nái plexiglerið mjög stutt fram. Í matsgerðinni segir að greinilegt sé á ummerkjum að vatn sitji ofan á veggnum og að þar virðist mygla sitja í skilunum. Vatn hangi einnig í plötunum. Á ljósmyndum í matsgerðinni má glögg sjá örverumyndun og myglu efst utan á tengigangi og þá má sjá ummerki eftir leka á gólfi og annars staðar í milliganginum. Telja verður að stefnandi hefði mátt sjá þessi augljósu ummerki um leka við skoðun á fasteigninni. Eins og áður greinir skoðuðu fyrirsvarsmenn stefnanda ekki fasteignina í aðdraganda kaupanna þrátt fyrir áskoranir stefnda Íslandsbanka hf. um að gæta sérstakrar árverkni við skoðun og úttekt á fasteigninni og leita sér aðstoðar hjá sérfróðum aðilum við mat á ástandi hennar. Með vísan til þess og 2. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup getur stefnandi ekki borið fyrir sig galla sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun. Ber því að sýkna stefnda Íslandsbanka hf. af bótakröfu stefnanda vegna leka á milligangi.

Í framlagðri matsgerð kemur fram að milliloft í vesturhluta hússins sé lokað af og þurfi að nota stiga til að komast upp á það og inn um hlera sem á því sé. Þar blasi við algjörlega óviðunandi frágangur, en þakið sé óeinangrað og án allrar rakavarnar. Texplöturnar sem liggja undir þakpappanum séu haugmyglaðar og blautar, enda blotni þær bæði vegna leka og ekki síður vegna þess að á þeim myndist döggi í kulda. Myglan nái einnig niður á sperrurnar, en þær séu þó nýtanlegar ef hefлаð er lítillega af þeim. Þá segir að texplöturnar nái ekki yfir allt þakið, en á milli þeirra sé þakpappinn óvarinn og þar sem hann hefur rifnað skíni í bárujárnið á þakinu. Greinilegt sé að mikill leki hafi verið á þakinu því að rennukerfi hafi verið sett upp til að taka við leka, en slanga hafi verið leidd úr rennukerfinu og niður úr milliloftinu. Þá segir að ástandið á þakinu fyrir ofan og í kringum áðurgreint milliloft sé mjög slæmt og algjörlega óviðunandi. Á aðliggjandi þaki hafi verið sprautað úretani undir allt bárujárnið, væntanlega til að koma í veg fyrir leka. Sú lausn sé hins vegar algjörlega óviðunandi og raunar hættuleg þar sem ekkert lofti þá undir járnid og raki sem myndist neðan á járninu komist ekki burt. Algjörlega óviðunandi frágangur sé í skotrennu þar sem milliloftið byrji og eigi vatn greiða leið inn undir pappann við niðurfallið í skotraufinni og þaðan beint inn í húsið. Þá segir að engin leið hafi verið að ráða í ástand þaksins eða loftsins af skoðun á þakkanti.

Hvað varðar þak fasteignarinnar að öðru leyti segir í matsgerðinni að á eldri hluta þaksins séu texplöturnar ónýtar, en þær hafi fallið niður og rifið pappann. Þá sé fúi víða kominn í sperrur, en þó ekki alls staðar. Stálplötur sem festar séu neðan á timbursperrur séu hins vegar óskemmdar. Þá sé þakið óloftað og uppfylli ekki kröfur byggingarreglugerðar sem í gildi hafi verið á byggingartíma þess. Sums staðar hafi bútum verið skeytt inn í þakið og tæring í þakefninu sé sjáanleg.

Ríkharður Kristjánsson, sem er annar hinna dómkvöddu matsmanna, kom fyrir dóminn og staðfesti þann hluta matsgerðarinnar sem hann kvaðst hafa unnið, þ.e. matsliði 1-20 og spurningar samkvæmt viðbótarmatsbeiðni. Kvaðst hann hafa skoðað þak fasteignarinnar bæði að innan og utan og m.a. rofið þakið til að skoða ástand þess undir þakefninu.

Með vísan til framangreinds er fallist á með stefnanda að um hafi verið að ræða leyndan galla á þakinu sem ekki verður talið að kaupandi hefði mátt sjá við hefðbundna skoðun á fasteigninni hefði hún farið fram, sbr. 2. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Fær það einnig stoð í framlagðri skýrslu Bærings Sæmundssonar, húsasmíðameistara og matstækni, og framburði hans hér fyrir dómi, en hann skoðaði fasteignina að beiðni stefnda Íslandsbanka hf. Þá þykir ljóst að ágallinn rýrir verðmæti eignarinnar verulega. Ber því að fallast á bótakröfu stefnanda vegna þessa liðar, sem að frádregnum virðisaukaskatti nemur 20.506.888 krónum.

Auk framangreinds krefst stefnandi bóta vegna rekstrartjóns að fjárhæð 53.300.000 krónur, sem nemi fráviki í rekstri stefnanda, og sé að rekja til þess að fasteignin hafi ekki komið að þeim notum sem stefnt hafi verið að, missis hagnaðar vegna þess að samningur við þriðja mann hafi fallið brott og vegna skemmda á hlutum sem hafi átt að nota í beinu sambandi við fasteignina eða fyrirhuguð afnot hennar, sbr. 59. gr. laga nr. 40/2002, sem fjallar um óbeint tjón. Þá krefst stefnandi bóta vegna annars beins tjóns að fjárhæð 8.545.673 krónur, sem hlotist hafi af vaxtagjaldakostnaði vegna endurbóta á fasteigninni og rekstrarkostnaði fasteignarinnar, þ.e. vegna fasteignagjalda, rafmagns, hita og viðhalds þann tíma sem fasteignin kom ekki að fyrirhuguðum notum.

Í framlagðri matsgerð kemur fram að fjallað var um framangreint óbeint tjón og annað beint tjón stefnanda í matsliðum 21-25 og hefur komið fram að annar hinna dómkvöddu matsmanna, Þröstur Sigurðsson, annaðist þann hluta matsgerðarinnar. Í skýrslu matsmannsins fyrir dómi kom fram að fyrir utan þá tvo matsfundi sem haldnir hefðu verið vegna málsins hefði hann hitt fyrirsvarsmenn stefnanda á fundum til að spyrja þá frekar út í þau gögn sem hann hafði undir höndum og eftir atvikum til að afla frekari gagna frá þeim eða bókara félagsins, allt í því skyni að öðlast frekari skilning á gögnunum og til að leggja mat á áðurgreind

atriði. Aðspurður sagði hann að þessir fundir með fyrirsvarsmönnum stefnanda hefðu átt sér stað eftir að matsfundirnir tveir voru haldnir og kvaðst hann ekki vera viss um að matsþolar hefðu verið upplýstir um þá fundi. Flest gögnin sem hann hafi notað við matið hefði hann fengið frá stefnanda, en einnig hefði hann aflað gagna frá opinberum aðilum.

Samkvæmt 2. mgr. 62. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála skal matsmaður tilkynna aðilum með sannanlegum hætti hvar og hvenær verði metið. Þá er kveðið á um að matsmanni sé rétt að afla sér gagna við matið, en aðilum sem eru viðstaddir skal þá gefinn kostur á að tjá sig um þau eftir þörfum. Af því sem að framan er rakið er ljóst að ekki var staðið að þeim hluta matsgerðarinnar sem að framan greinir með þeim hætti sem lög bjóða. Ljóst er að niðurstaða matsgerðarinnar að því er varðar óbeint tjón og annað beint tjón er m.a. reist á gögnum sem aflað var hjá matsbeiðanda utan matsfunda og að matsþolum var ekki gefinn kostur á að tjá sig um þau gögn. Er af þeim sökum ekki unnt að byggja niðurstöðu málsins um framangreind atriði á framkominni matsgerð. Stefnandi hefur ekki lagt fram önnur gögn sem varpað geta ljósi á kröfur hans í þessum efnum, auk þess sem niðurstaða málsins að öðru leyti leiðir til þess að ekki verður á áðurgreindar kröfur stefnanda fallist.

Með vísan til framangreinds er það niðurstaða dómsins að sýkna ber stefndu af fyrsta og öðrum lið í dómkröfum stefnanda. Þá ber að sýkna stefnda Íslandsbanka hf. af bótakröfu stefnanda vegna leka í milligangi að fjárhæð 283.710 krónur, sbr. þriðja lið í dómkröfum stefnanda, en gera honum að greiða stefnanda 20.506.888 krónur í skaðabætur vegna leynds galla á þaki fasteignarinnar með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 1. maí 2014 til 30. janúar 2016, en þá var liðinn mánuður frá kröfubréfi stefnanda 30. desember 2015 á grundvelli matsgerðarinnar, en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá þeim degi til greiðsludags.

Með hliðsjón af málsúrslitum er stefnanda gert að greiða stefnda Jöfri ehf. 3.000.000 króna í málskostnað.

Rétt þykir að stefnandi og stefndi Íslandsbanki hf. beri hvor um sig sinn kostnað af málinu.

Dóminn kveða upp Ragnheiður Bragadóttir héraðsdómari, Ásmundur Ingvarsson byggingarverkfræðingur og Einar S. Hálfánarson, löggiltur endurskoðandi.

Við uppkvaðningu dómsins var gætt ákvæða 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991.

Dómsorð:

Stefndi Jöfur ehf. er sýkn af öllum kröfum stefnanda, Golden Seafood Company ehf.

Stefndi Íslandsbanki hf. greiði stefnanda 20.506.888 krónur með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 1. maí 2014 til 30. janúar 2016, en frá þeim degi með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu til greiðsludags.

Stefnandi greiði stefnda Jöfri ehf. 3.000.000 króna í málskostnað.

Málskostnaður á milli stefnanda og stefnda Íslandsbanka hf. fellur niður.

Ragnheiður Bragadóttir,
Ásmundur Ingvarsson,
Einar S. Hálfðánarson