

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness þriðjudaginn 16. janúar 2018 í máli nr. E-33/2017:

Magnús Þór Indriðason

(Sigurður G. Guðjónsson hrl.)

gegn

Gerði Garðarsdóttur

(Gunnar Egill Egilsson hdl.)

Mál þetta var þingfest 11. janúar 2017 og tekið til dóms 19. desember sl. Stefnandi er Magnús Þór Indriðason, Boðarþingi 24, Kópavogi, en stefnda er Gerður Garðarsdóttir, Vatnsendabletti 510, Kópavogi.

Dómkröfur stefnanda eru þær að stefnda verið dæmd til að greiða stefnanda 19.024.102 krónur með 2% sammingsvöxtum frá 15. febrúar 2016 til 20. október 2016 en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 20. október 2016 til greiðsludags, gegn útgáfu afsals fyrir fasteigninni að Vatnsendabletti 510, Kópavogi, fastanúmer 222-4518. Þá krefst stefnandi þess að stefnda verði dæmd til greiðslu málskostnaðar.

Stefnda krefst þess að viðurkenndur verði réttur hennar til að rifta kaupsamningi um fasteignina að Vatnsendabletti 510, Kópavogi, fastanr. 222–4518, dagsettum 25. nóvember 2015. Ennfremur að stefnandi verði dæmdur til að greiða stefndu 40.000.000 króna með vöxtum samkvæmt 4. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 af 20.000.000 króna frá 25. nóvember 2015 til 15. febrúar 2016, af 40.000.000 króna frá þeim degi til 5. apríl 2017 en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags. Þá krefst stefnda málskostnaðar úr hendi stefnanda.

Framangreind riftunar- og endurgreiðslukrafa var sett fram í máli nr. E-390/2017: Gerður Garðarsdóttir gegn Magnúsi Þór Indriðasyni sem þingfest var 12. apríl 2017. Það mál var sameinað þessu máli í þinghaldi 8. júní 2017.

I

Með kaupsamningi 25. nóvember 2015 keypti stefnda af stefnanda einbýlishúsið að Vatnsendabletti 510, Kópavogi. Umsamið kaupverð var 65.000.000 króna og skyldi það greiðast með 20.000.000 króna við kaupsamningsgerð, með 20.000.000 króna við afhendingu eignarinnar 15. febrúar 2016, ásamt yfirtöku lána og loks með lokagreiðslu að fjárhæð 19.024.102 krónur þann 20. október 2016. Stefnda greiddi fyrstu tvær greiðslur, samtals 40.000.000 króna, en ekki lokagreiðslu og bar fyrir sig að í ljós hefði komið að lóðarleigusamningur væri tímabundinn til 2025 og uppsegjanlegur með eins árs fyrirvara hvenær sem væri á leigutímanum. Með bréfi 24. október 2016 krafði

stefnandi stefndu um eftirstöðvar kaupverðs. Aðilar héldu fund 13. desember 2016 til þess að reyna að jafna ágreining sinn en án árangurs. Stefnda sendi stefnanda riftunarbréf 22. desember 2016 sem stefnandi mótmælti með bréfi 3. janúar 2017.

Málavextir eru nánar þeir að stefnda, sem við kaupin naut aðstoðar fyrrverandi sambýlismanns síns, Ingibergs Erlingssonar, gerði tilboð í eignina 23. október 2015. Áður, eða 26. febrúar 2015, hafði stefnda fengið gögn um eignina frá fasteignasölu Kópavogs sem annaðist söluna. Meðal þessara gagna var yfirlýsing stefnanda og þáverandi landeiganda, Magnúsar Hjaltsted, dags. 14. september 1999, um stækkun á leigulandinu úr 1520 fm í 4502 fm, tillaga að deiliskipulagi, greiðsluseðill vegna lóðarleigu og samningur stefnanda og Jónu Thors um stækkun á lóðinni. Með tölvubréfi 16. október 2015 óskaði Ingibergur eftir því við fasteignasalann að honum yrði sendur lóðarleigusamningur sem ekki hefði fylgt fyrri gögnum.

Lóðarleigusamningurinn er dagsettur 3. ágúst 1995 og er á milli þáverandi eiganda Vatnsendajarðarinnar, Magnúsar Hjaltsted, og Jónu Thors. Spildan var þá 1520 fm en var stækkuð með tveimur samningum eins og áður sagði. Í lóðarleigusamningnum segir að lóðin sé leigð til 30 ára. Í 3. gr. samningsins segir að landeigandi hafi forkaups- og leigurétt að mannvirkjum á landinu en falli hann frá þeim rétti megi leigutaki selja eða leigja landið öðrum með sömu réttindum og um geti í samningnum. Í 4. gr. samningsins segir að landeiganda sé heimilt að segja upp samningnum með eins árs fyrirvara en skyldur sé hann þá til að kaupa hús og önnur mannvirki eftir mati óvilhallra manna sem Héraðsdómur Reykjaness tilnefni.

Sigurbjörn Þorbergsson hrl., lögmaður Þorsteins Hjaltsted, núverandi afnotarétthafa að Vatnsendalandi, hefur áritað kaupsamning aðila um að fallið sé frá forkaupsrétti vegna sölu eignarinnar til stefndu.

Stefnda sagði í skýrslu sinni fyrir dómi að fasteignasalinn hafi sagt sér í söluférlinu að hún þyrfti ekki að hafa áhyggjur af lóðarleigusamningnum þar sem hann héldi og fengist framlengdur. Hún kvaðst ekki hafa séð lóðarleigusamninginn fyrr en á fundi við kaupsamningsgerð og hafi engin umræða farið fram um efni hans.

Ingibergur Erlingsson, fyrrverandi sambýlismaður stefndu, sagði að þau hafi beðið fasteignarsalann um gögn um eignina og fengið gögn send í tölvubréfi 26. febrúar 2015. Þau hafi fengið send ýmis gögn en ekki eignarheimild stefnanda eða lóðarleigusamning við hann. Samt hafi lóðarleigusamningur verið tilgreindur í tölvubréfi fasteignasölnnar sem fylgiskjal. Af því tilefni kvaðst Ingibergur hafa hringt í fasteignasalann og spurt um lóðarleigusamning fyrir eigninni. Fasteignasalinn hafi sagt að hann hefði lóðarleigusamninginn ekki undir höndum en hann hefði kynnt sér öll gögn varðandi eignina og þyrftu þau ekki að hafa

áhyggjur af skilmálum samningsins. Hann framlengdist sjálfkrafa og auk þess væri búið að breyta lögum um sumarbústaði á þann veg að þau bættu réttarstöðu lóðarhafa. Ingibergur sagði að hann hefði ekki séð lóðarleigusamninginn fyrir en við kaupsamningsgerð og hafi efni hans ekki verið rætt. Stefnda og Ingibergur sögðu bæði að þau hefðu ekki gert sér grein fyrir þegar kaup voru gerð að lóðarleiga rynni út árið 2025. Það hafi ekki verið fyrir en eftir að stefnandi hafði greitt aðra greiðslu 15. febrúar 2016 að leki frá þaki hafi komið upp. Af því tilefni hafi þau haft samband við lögmann sem hafi vakið athygli þeirra á framangreindum annmarka á lóðarleigusamningnum. Ingibergur sagðist hafa ásamt lögmanni stefndu átt fund með Þorsteini Hjaltsted um það bil hálfum mánuði fyrir aðalmeðferð málsins. Afstaða Þorsteins hafi verið skýr um að ekkert lægi fyrir um hvort lóðarleigusamningur yrði endurnýjaður. Hvert tilvik yrði skoðað þegar þar að kæmi.

Stefnandi staðfesti í skýrslu sinni fyrir dómi að lóðarleigusamningurinn hafi ekki komið til sérstakrar umræðu við sölu.

Sigurbjörn Þorbergsson hrl., lögmaður Þorsteins Hjaltsted, sagði í skýrslu sinni fyrir dómi að hann hefði rætt við Þorstein um að ekki væri tímabært að endurnýja lóðarleigusamninginn, heldur ætti að huga að því við lok leigutímans og þá á þeirri markaðsleigu sem þá væri í gildi. Það væri afdráttarlaus stefna landeiganda að þeir sem ættu varanleg hús á landinu stæði til boða að endurnýja lóðarleigusamning væri eftir því leitað.

II

Stefnandi byggir á því að í gildi sé samningur um kaup fasteignarinnar að Vatnsendabletti 510, Kópavogi. Stefnandi hafi efnt kaupsamninginn með afhendingu eignarinnar á umsömdum tíma. Stefnda hafi greitt tvær af þremur greiðslum samkvæmt kaupsamningnum en vanefnt lokagreiðslu að fjárhæð 19.024.102 krónur auk vaxta. Stefnandi eigi því að lögum rétt til að fá stefndu dæmda til að greiða eftirstöðvar kaupverðs auk samningsvaxta og dráttarvaxta frá gjalddaga lokagreiðslu til greiðsludags gegn útgáfu afsals.

Stefnandi hafnar því að stefnda geti borið fyrir sig sem vanefnd efni lóðarleigusamningsins eins nú sé gert. Bendir stefnandi á að lóðarleigusamningnum, sem gerður hafi verið á sínum tíma við einkaaðila, hafi verið þinglýst. Efni samningsins hafi því verið öllum kunnugt, eða hafi mátt vera það, þ. á m. stefndu. Stefnda og fyrrverandi sambýlismaður hennar hafi kynnt sér öll gögn um hina seldu eign, þ. á m. lóðarleigusamninginn og ástand eignarinnar áður en frá kaupunum var gengið. Engum athugasemdum hafi verið hreyft af hálfu stefndu vegna lóðarleigusamningsins fyrir kaupin eða við gerð kaupsamningsins. Stefnda hafi heldur ekki gert athugasemdir er hún hafi innt aðra

kaupsamningsgreiðslu af hendi. Stefnda geti því ekki borið fyrir sig nú að efni lóðarleigusamningsins, sérstaklega gildistími hans, feli í sér galla á fasteigninni, sbr. 1. mgr. 29. gr. fasteignakaupalaga nr. 40/2002.

Stefnandi hafnar því að stefndu hafi verið ókunnugt um efni lóðarleigusamningsins og að hún hafi ekki haft hann undir höndum fyrir eða við kaupin. Lóðarleigusamningnum hafi verið þinglýst og stefndu því aðgengilegur burt séð frá því hvort stefnandi hafi látið henni hann í té eða ekki. Stefnda verði að bera hallann af því að kynna sér ekki efni þinglýstra samninga sem um hina seldu eign gilda. Hafi stefnda ekki kynnt sér þinglýst gögn hafi hún ekki sinnt lögboðinni skoðunarskyldu.

Stefnandi mótmælir því að lóðarleigusamningnum eða upplýsingum um hann hafi verið haldið frá stefndu í aðdraganda kaupanna líkt og haldið sé fram í stefnu. Bendir stefnandi í þessu sambandi á að sambýlismanni stefndu hafi með tölvupósti 25. febrúar 2015 verið send yfirlýsing vegna lóðarleigu, dags. 14. september 1999, þar sem skýrt komi fram hver sé leigusali lóðarinnar, þ.e. einkaaðili. Stefnda hafi því ekki með nokkru móti verið grandlaus um hvernig lóðarréttindum um fasteignina var háttað.

Stefnandi hafnar þeirri málsástæðu stefndu að efni lóðarleigusamningsins geti talist galli í skilningi 18. gr. fasteignakaupalaga, sbr. 26. og 27. gr. sömu laga, þannig að stefnda geti rift kaupsamningum líkt og hún geri í viðurkenningarkröfu sinni.

Hafi stefnda ætlað að bera efni lóðarleigusamningsins fyrir sig hafi henni borið að gera það áður en frá kaupum var gengið eða strax eftir afhendingu hinnar seldu fasteignar en ekki þegar kom að lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningi, enda stefnda orðinn greiðandi lóðarleigu frá og með afhendingardegi. Hafi þessi dráttur á lokagreiðslu bakað stefnanda tjón og áskilji hann sér rétt til að hafa uppi bótakröfu vegna þess í sérstöku máli á hendur henni.

Stefnandi mótmælir því að söluþinglýsing með fasteigninni uppfylli ekki kröfur laga um sölu fasteigna og skipa nr. 70/2015 líkt og haldið sé fram í stefnu. Skjalið sé samið af löggiltum fasteignasala og komi þar fram allar helstu upplýsingar um eiginleika og ástand fasteignarinnar. Þá hafi stefnda samþykkt söluþinglýsing með áritun sinni. Stefnda geti því ekki borið efni söluþinglýsingar fyrir sig gagnvart stefnanda.

Þá sé því jafnframt mótmælt að verulegur aðstöðumunur hafi verið milli aðila málsins við gerð kaupsamningsins. Líkt og rakið hafi verið sé lóðarleigusamningurinn þinglýst gagn og hafi stefnda og sambýlismaður hennar haft alla möguleika til að nálgast samninginn fyrir gerð kaupsamningsins.

Með vísan til framangreinds mótmælir stefnandi því að viðurkenndur verði réttur stefndu til að rifta framangreindum kaupsamningi um Vatnsendablett 510, enda fasteignin ekki gölluð líkt og rakið hafi verið.

Um lagarök vísar stefnandi til ákvæða laga nr. 44/2002 um fasteignakaup, svo sem 26. gr., 27. gr., 29. gr., 42. gr., 46. gr., 47. gr., 48. gr. og a-liðar 1. mgr. 49. gr., sbr. og 50. gr. Þá vísar stefnandi til meginreglna kröfu- og samningaréttar, einkum um skuldbindingargildi loforða og skyldu til að efna samninga. Stefnandi vísar til laga um sölu fasteigna og skipa nr. 70/2015. Krafa um málskostnað byggist á 129. gr. og 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Krafa um virðisaukaskatt á dæmdan málskostnað byggist á því að stefnandi sé ekki virðisaukaskattsskyldur aðili.

III

Stefnda reisir kröfu sína um riftun á því að hin selda fasteign sé haldin galla í skilningi 18. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, sbr. 26. og 27. gr. Eigi stefnda því skýlausan rétt til riftunar, sbr. 42. gr. laganna. Fasteign teljist gölluð ef kaupandi hefur ekki fengið þær upplýsingar um hana sem seljandi vissi eða mátti vita um og kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Enda sé ljóst að ef réttar upplýsingar hefðu legið fyrir um lóðarleigusamning hefði stefnda aldrei staðið að gerð kauptilboðs. Sé því um verulegan galla að ræða í skilningi 40/2002.

Blekkingar stefnanda að því er varðar lóðarleigusamninginn séu annars vegar að láta hjá líða að leggja hann fram og vekja athygli á því að samkvæmt skilmálum hans skyldi hann líða undir lok innan fárra ára. Ennfremur að unnt sé að segja honum upp hvenær sem er með eins árs fyrirvara. Hins vegar séu blekkingar stefnanda fólgnar í því að reyna að leyna fjárhæð lóðarleigugjalda en stefnandi hafi lagt fram greiðsluseðil frá maí 2013 sem hafi borið með sér að árleg lóðarleiga væri 56.703 krónur. Í ljós hafi síðan komið að lóðarleigugjald hafði verið leiðrétt nokkru fyrir og verið 68.306 krónur (136.612) vegna ársins 2016 eða um 140% hærra en stefnandi hafði látið líta út fyrir.

Stefnda telur að lögum samkvæmt beri að geta réttar upplýsinga um lóðarleiguverð í söluyfirliti, sbr. d. lið 11. gr. laga um sölu fasteigna og skipa nr. 70/2015. Eigi það sama við um gögn úr lóðarleigusamningi, sbr. c. og j. lið sömu greinar.

Því sé hafnað að í þessu samhengi geti einhverju máli skipt að lóðarleigusamningur sé þinglýst gagn. Það eitt og sér fríi ekki stefnanda undan upplýsingaskyldu sinni. Enda skipti þessar upplýsingar verulegu máli fyrir ákvörðun stefndu um að standa að gerð kauptilboðs sem og fjárhæð þess.

Rétt sé að vekja athygli á því að fasteignasali hafi borið því við þann 26. febrúar 2015 að hafa kynnt sér öll þinglýst gögn. Þann 15. október sama ár hafi

fasteignasalinn sent drög að tilboði í eignina til sambúðarmaka stefndu sem hafi þá kallað eftir lóðarleigusamningi. Hafi fasteignasalinn borið því við að honum væri ómögulegt að senda sambúðarmaka stefndu lóðarleigusamning. Í samtali við sambúðarmaka stefndu hafi fasteignasalinn haldið því fram að réttarstaða leigutaka væri trygg eftir nýlegar lagabreytingar. Í kjölfar þessa hafi tilboð í eignina verið gert.

Stefnda telur ljóst að ekki hafi getað farið framhjá stefnanda að á meðan hann bjó í fasteigninni hafi landeigandi sagt upp nokkrum lóðarleigusamningum sem hafi verið efnislega samhljóða þeim samningi er varðar þetta mál. Hafi spunnist dómsmál vegna þess, sbr. m.a. dóma Hæstaréttar í málum nr. 101/2005 og 247/2011 og dóm Héraðsdóms Reykjaness í máli nr. E-104/2012.

Skilja megi málatilbúnað stefnanda á þann veg að byggt sé á því að stefnda geti ekki borið fyrir sig galla á fasteigninni þar sem hún hafi átt að þekkja þinglýstar heimildir þegar kaupsamningurinn var gerður, sbr. 1. mgr. 29. gr. laga nr. 44/2002. Samkvæmt 3. mgr. sömu greinar megi hins vegar ráða að reglur um aðgæsluskyldur kaupanda víki fyrir skyldum seljanda til að veita upplýsingar samkvæmt 26. gr. laganna. Þannig beri seljanda að hafa frumkvæði að því að veita upplýsingar og vekja athygli á þeim. Með því að hafa ekki gert það hafi seljandi fyrirgert rétti sínum til þess að bera fyrir sig skort á aðgæsluskyldu stefndu. Eins og ráða megi af 27. gr. laga nr. 44/2002 skipti engu máli hvort um sé að ræða skort á upplýsingum seljanda eða ranga upplýsingagjöf fasteignasala.

Þá telur stefnda að sönnunarbyrði fyrir því að lóðarleigusamningur hafi legið fyrir við kaup hvíli á stefnanda. Verulegur aðstöðumunur hafi verið á milli stefnanda og stefndu við gerð kaupsamnings. Eðli málsins samkvæmt hafi eigandi fasteignar umtalsvert meiri upplýsingar um ástand eignar og aðra þætti henni viðkomandi en kaupandi. Eigi það ekki síst við þegar seljandi hafi búið um árábil í fasteigninni. Vegna þessa aðstöðumunar hafi upplýsingaskylda stefnanda verið mun ríkari en ella.

Stefnda telur það raunar ekki skipta höfuðmáli hvort lóðarleigusamningurinn hafi legið frammi, enda myndi slíkt aldrei teljast fullnægjandi upplýsingagjöf. Það hafi borið að vekja sérstaka athygli á ákvæðum lóðarleigusamningsins og geta þess í söluýfirliti að samningurinn myndi að óbreyttu líða undir lok. Enda ljóst að það hefði haft veruleg áhrif á kaupverð.

Athygli veki að þegar stefnda, fyrir tilstilli fyrrverandi sambýlismanns síns, hafi reynt að bæta úr þessum skorti á upplýsingum og hafi kallað eftir lóðarleigusamningi hafi hún fengið skýr boð þess efnis að engar áhyggjur þyrfti að hafa, „samningar haldi“, réttindi hennar væru tryggð að lögum, o.s.frv. Ljóst sé að það hafi ekki verið sannleikanum samkvæmt.

Stefnda vísar til athugasemda með frumvarpi til laga nr. 75/2008 um frístundabyggð og leigu lóða undir frístundahús þar sem sérstaklega hafi verið vikið að þeim verulega skorti á réttindum leigutaka í frístundabyggð, enda aðeins einkaréttarlegur samningur grundvöllur réttindanna. Stefnda vekur einnig athygli á því að samkvæmt 11. gr. laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa skuli gæta þess vandlega að á söluyfirliti komi fram öll grundvallaratriði um eiginleika og ástand eignarinnar sem, ásamt skoðun kaupanda á eign þegar við á, megi ætla að geti verið grundvöllur ákvörðunar hans um hvort hann kaupir eignina og hvaða verð hann sé tilbúinn að greiða fyrir hana. Ef söluyfirlitið hefði verið gert í samræmi við 11. gr. hefði þar komið skýrt fram að leigusali lóðarinnar væri einkaaðili og fyrir vikið gæti komið upp sú staða að leigusamningi yrði rift með árs fyrirvara. Jafnframt að samningurinn væri tímabundinn til ársins 2025 en að því loknu kynni svo að fara að kaupandi þyrfti að fjarlægja fasteignina á eigin kostnað eða vera gert að sæta öðrum afarkostum. Hefði stefndu með réttu verið kynntur leigusamningurinn, og sú áhætta sem honum er samfara í söluyfirliti hefði aldrei komið til álita að skoða fasteignina og þaðan af síður að gera bindandi tilboð í eignina. Með því að láta hjá líða að geta þessara atriða í söluyfirliti teljist eignin haldin stórfelldum galla í skilningi áður nefndra ákvæða laga um fasteignakaup og sé það grundvöllur riftunar stefndu.

Stefnda byggir einkum á lögum nr. 40/2002 um fasteignakaup, einkum 18. gr., 26. gr., 27. gr., 29. gr., 37. gr. og 43. gr. laganna. Ennfremur byggir stefnda á lögum um sölu fasteigna og skipa nr. 70/2015, sér í lagi 9. gr., 10. gr. og 11. gr. laganna. Þá byggir stefnda á meginreglum kröfu- og samningaréttar. Málskostnaðarkrafa stefnanda byggist á 129. gr. og 1. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

IV

Aðilar deila fyrst og fremst um hvort stefnda hafi vitað eða mátt vita þá er kaup voru gerð að lóðarleigusamningurinn væri uppsegjanlegur með eins árs fyrirvara og rynni sitt skeið árið 2025 og þá væri það undir landeiganda komið hvort hann nýtti sér forkaups- eða leigurétt að mannvirkjum á landinu. Ekki er deilt um að lóðarleigusamningurinn, sem kveður á um þessi atriði, lá frammi við kaupsamningsgerð. Af gögnum málsins, ásamt samskiptum fasteignarsalans við stefndu og Ingiberg Erlingsson, verður ekki annað ráðið en að lóðarleigusamningurinn hafi fyrst komið fram við kaupsamningsgerð og að þá hafi efni hans ekki verið rétt sérstaklega, hvorki gildistími hans né uppsagnarákvæði. Stefnandi hefur staðfest að ákvæði lóðarleigusamningsins voru ekki rædd við kaupsamningsgerð. Þá verður ekki heldur annað ráðið af samskiptum fasteignasalans við stefndu og Ingberg en að fasteignasalinn hafi fullvissað þau um

að ekki þyrfti að hafa áhyggjur af gildistíma samningsins og að hann fengist endurnýjaður. Taldi fasteignasalinn að ákvæði lóðarleigusamningsins um uppsögn hans og hvenær hann liði undir lok skiptu ekki máli þar sem landeigandi hefði ávallt fallist á að endurnýja lóðarleigusamninga.

Eignarheimild stefnanda yfir hinu selda er óvenjuleg að því leyti að hún byggist á lóðarleigusamningi milli Jónu Thors og fyrrverandi eiganda landsins, Magnúsar Hjaltsted, sem stefnandi var ekki aðili að en virðist hafa yfirtekið, svo og tveimur samningum milli stefnanda og Jónu Thors annars vegar og stefnanda og Magnúsar Hjaltsted hins vegar um stækkun lóðarinnar. Framangreind ákvæði um lok leigutíma og að unnt sé að segja samningnum upp með árs fyrirvara eru í lóðarleigusamninginum milli Magnúsar Hjaltsted og Jónu Thors. Ekki er því loku fyrir það skotið, fyrst lóðarleigusamningurinn kom fyrst fram við kaupsamningsgerð og efni hans var ekki rætt við það tækifæri, að stefnda hafi ekki áttað sig á ákvæðum samningsins og gildi þeirra þar sem umdeild ákvæði voru í lóðarleigusamningi sem við fyrstu sýn virtist ekki tengjast kaupum stefndu á spildunni.

Samkvæmt 26. gr. fasteignakaupalaga nr. 40/2002 telst eign gölluð ef kaupandi hefur ekki fengið þær upplýsingar um hana sem seljandi vissi eða mátti vita um að kaupandi hefði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Samkvæmt 27. gr. laganna telst eign gölluð ef hún er ekki í samræmi við upplýsingar seljanda eða þeirra sem koma fram fyrir hans hönd. Hið sama á við ef fasteign er ekki í samræmi við upplýsingar sem veittar eru í auglýsingum, söluyfirliti eða öðrum sölu- eða kynningargögnum um hana.

Í athugasemdum sem fylgdu frumvarpi því sem varð að lögum nr. 40/2002 segir m.a. um 27. gr.: „Vanræksla á upplýsingaskyldu og rangar upplýsingar af hálfu seljanda, sem löglíkur eru á að þekki fasteign til hlítar, er almennt sagnæm háttsemi og á því eðlilega að hafa lögfylgjur. Þó ber að undirstrika að ekki er áskilnaður um sagnæma háttsemi seljenda. Þess vegna getur komið til þess að rangar upplýsingar teljist hafa verið veittar, þótt seljandi hafi gert það í grandleysi sínu. Með röngum upplýsingum er ekki aðeins átt við upplýsingar sem eru beinlínis rangar, heldur og misvísandi upplýsingar og upplýsingar sem eru aðeins að hálfu sannleikur, svo og upplýsingar sem fallnar eru til þess að valda misskilningi. Það er á ábyrgð seljanda að tjá sig skýrt í þessum efnum.“

Af framansögðu er ljóst að af hálfu stefnanda og starfsmanna fasteignasölnunnar var athygli stefndu ekki sérstaklega vakin á því að um eignina giltu ákvæði lóðarleigusamnings um að hann væri af hálfu landeiganda uppsegjanlegur með eins árs fyrirvara og að hann liði undir lok innan fárra ára. Þá vakti stefnandi ekki athygli stefndu á því að ekkert ákvæði væri í samningnum um

að hann framleigðist áfram ef stefnda kysi svo, heldur væri það undir afnotaréttthafa landsins komið. Vitneskja stefndu um það hefði skipt hana miklu máli við kaupin, bæði við ákvörðun kaupverðs og ekki síður hvort af kaupunum yrði. Sú frumkvæðisskylda hvíldi á starfsmönnum fasteignasölnunnar og stefnanda að upplýsa stefndu um framangreinda annmarka á eignarheimild stefnanda því að þeir máttu gera sér grein fyrir því að þær upplýsingar kynnu að skipta stefndu verulegu máli. Seljandi fasteignar ber ábyrgð á upplýsingargjöf fasteignasala. Upplýsingargjöf fasteignasölnunnar fór einnig í bága við 1. mgr. 11. gr. laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa sem kveður á um að þess skuli gæta vandlega að á söluþingum komi fram öll grundvallaratriði um eign sem megi ætla að verði grundvöllur ákvörðunar kaupanda um hvort hann kaupir eign og hvaða verð hann er tilbúinn að greiða fyrir hana.

Við aðalmeðferð málsins leitaðist stefnandi við að sýna fram á með vitnaframburði að líklegt væri að lóðarleigusamningurinn fengist framlengdur en engin staðfesting eða fullvissa liggur fyrir í málinu um að svo sé og stefnandi hefur ekki boðið fram úrætur hvað þetta snertir.

Framangreindur galli á eiginni telst verulegur í skining 42. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup og er því stefndu riftun kaupanna heimil. Riftun stefndu á kaupsamningi aðila samkvæmt yfirlýsingu 22. desember 2016 er því staðfest. Þá verður stefnandi dæmdur til að endurgreiða stefndu kaupverð með vöxtum eins og í dómsorði greinir að öðru leyti en því að upphafstími dráttarvaxta ákveðst 10. apríl 2017 en þá var stefna stefndu á hendur stefnanda birt.

Krafa stefndu verður því að öllu leyti tekin til greina. Eftir þeirri niðurstöðu verður stefnandi dæmdur til að greiða stefndu málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 800.000 krónur og hefur þá ekki verið tekið tillit til reglna um virðisaukaskatt.

Gunnar Aðalsteinsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

Dómsorð

Staðfest er riftun stefndu, Gerðar Garðarsdóttur, samkvæmt yfirlýsingu 22. desember 2016 á kaupsamningi við stefnanda, Magnús Þór Indriðason, um fasteignina að Vatnsendabletti 510, Kópavogi, fastanr. 222–4518, dagsettum 25. nóvember 2015.

Stefnandi greiði stefndu 40.000.000 króna með vöxtum samkvæmt 4. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 af 20.000.000 króna frá 25. nóvember 2015 til 15. febrúar 2016, af 40.000.000 króna frá þeim degi til 10. apríl 2017 en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags og 800.000 krónur í málskostnað.

Gunnar Aðalsteinsson