

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 10. október 2006 í máli nr. E-7737/2005:

Trésmiðja Snorra Hjaltasonar hf.

(Othar Örn Petersen hrl.)

gegn

íslenska ríkinu

(Guðrún M. Árnadóttir hrl.)

Mál þetta, sem dómtekið var 28. september síðastliðinn, var höfðað 14. desember 2005 af Trésmiðju Snorra Hjaltasonar hf., Kirkjustétt 2-6, Reykjavík, á hendur íslenska ríkinu, Arnarhvoli, Reykjavík.

Stefnandi krefst þess aðallega að stefndi greiði honum 67.406.564 krónur með vöxtum samkvæmt 8. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 af 55.801.200 krónum frá 20. ágúst 2004 til 22. maí 2005 en með dráttarvöxtum samkvæmt 9. gr. sömu laga frá þeim degi til 15. desember s.á. og af 67.406.564 krónum frá þeim degi til greiðsludags. Til vara krefst stefnandi þess að stefndi greiði honum 25.564.000 krónur með vöxtum samkvæmt 3. gr. vaxtalaga frá 20. ágúst 2004 til 22. maí 2005 en með dráttarvöxtum samkvæmt 3. mgr. 5. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags. Til þrautarvara krefst stefnandi að stefndi greiði honum hæfilegar skaðabætur eða afslátt að mati dómsins og að tildæmd fjárhæð beri dráttarvexti frá þingfestingardegi. Í öllum tilvikum krefst stefnandi þess að stefndi verði dæmdur til að greiða málskostnað að skaðlausu.

Stefndi krefst sýknu af öllum dómkröfum stefnanda auk málskostnaðar úr hans hendi samkvæmt mati dómsins. Til vara krefst stefndi að stefnukröfurnar verði stórkostlega lækkaðar og málskostnaður verði í því tilviki látinn niður falla.

Yfirlit málsatvika og ágreiningsefna

Með kaupsamningi 20. ágúst 2004 keypti stefnandi af stefnda allt húsið að Borgartúni 6. Í samningnum er tekið fram að húsið sé 5.210,9 fermetrar samkvæmt skrám Fasteignamats ríkisins. Sami fermetrafjöldi er tilgreindur á söluyfirliti fasteignasölnunnar, sem sá um söluna, og í afsali sem gefið var út sama dag og kaupsamningurinn var gerður. Stefnandi fékk húsið afhent þennan sama dag.

Eftir að fyrirsvarsaður stefnanda fór að huga að breyttu skipulagi hússins vaknaði grunur hans um að fermetrafjöllinn væri ekki rétt tilgreindur. Hann lét því mæla

fasteignina upp og reyndist hún vera 4.735,2 fermetrar samkvæmt uppmælingu 5. maí 2005. Stefnandi telur að hann eigi rétt á skaðabótum eða afslætti úr hendi stefnda vegna 475,7 fermetra sem hafi vantað á að stærðin væri sú sem upp hafi verið gefin við kaupin.

Stefndi hafnar bótaskyldu og því að stefnandi eigi rétt á afslætti. Hinar mismunandi flatarmálastöður séu til komnar vegna mismunandi reglna sem hafi gilt á ólíkum tíma um mælingar á húsnæði. Talan frá fasteignamatinu hafi verið reiknuð samkvæmt eldri reglum. Einnig hafi efstu hæð hússins og risi verið breytt en við það hafi gólfplötur þar minnkað. Stefnandi hafi skoðað húsið fyrir kaupin en sem byggingarfróður aðili hafi hann mátt gera sér grein fyrir því hvað hann var að kaupa. Ef fermetrafjöldinn hafi skipt hann verulegu máli hefði hann átt að ganga úr skugga um hver hann var í raun og veru.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi vísar til þess að kaupverð fasteignarinnar að Borgartúni 6 hafi miðast við þá tekjumöguleika sem um væri að ræða með hliðsjón af stærð eignarinnar. Stærðin hafi verið fengin úr opinberum upplýsingum frá Fasteignamati ríkisins sem kæmu fram í söluyfirliti, kauptilboði, kaupsamningi og afsali. Í öllum þessum gögnum komi fram að hin selda eign sé 5.210,9 fermetrar en hún sé aðeins 4.735,2 fermetrar samkvæmt uppmælingu sem stefnandi hefði látið gera og hafi verið samþykkt af byggingarfulltrúa Reykjavíkur. Eignin hafi því verið 475,7 fermetrum minni en uppgefið hafi verið af hálfu stefnda sem seljanda eignarinnar og áskilið hafi verið af stefnanda sem kaupanda hennar.

Stefnandi hafi enga ástæðu haft til að ætla að uppgefin stærð á hinni seldu eign hefði ekki verið rétt þegar kaupin voru gerð. Sé því alfarið hafnað sem röngu að stefnandi hafi getað séð við skoðun að fasteignin hafi verið minni en uppgefið var. Um sé að ræða eign á fimm hæðum auk kjallara og hið selda samanstandi af mörgum herbergjum og sölum. Ógjörningur hafi verið að sjá við skoðun fasteignarinnar að hún væri minni en uppgefið var, enda hafi stefnandi enga ástæðu haft til að ætla að uppgefin stærð samkvæmt opinberum tölum væri röng.

Samkvæmt lögum um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001, sbr. einnig eldri lög um sama efni nr. 94/1976, skuli opinber skráning innihalda allar nauðsynlegar upplýsingar um hverja eign, meðal annars stærð hennar. Þegar eldri lögini hafi verið sett á sínum tíma komi fram í frumvarpinu að tilgangur lagasetningarinnar hafi meðal annars verið að útbúa einfalt kerfi til þess að viðhalda fasteignaskrá á hverjum tíma. Aðaláhersla laganna hafi verið lögð á haldgóða skráningu fasteigna og upplýsinga um þær, enda hefði skráning fasteigna mikið gildi fyrir aðila, t.d. í viðskiptum einkaaðila. Opinber skráning á stærð húsnæðis eigi því að vera rétt enda hafi stærð mikið með verðmæti eigna að gera.

Stefnandi byggir á því að verð á hvern fermetra skipti öllu máli við ákvörðun á verði sem greitt hafi verið fyrir hið selda. Það sé alkunna að söluverð atvinnuhúsnæðis miðist í nánast öllum tilvikum við stærð enda miðist útreikningar á hagkvæmni kaupa atvinnuhúsnæðis til útleigu við þann fermetrafjölda sem hægt sé að leigja út og gegn hvaða verði. Ljóst sé að stefndi, sem fyrri eigandi hins selda

húsnæðis, hafi í raun viðurkennt þetta með því að leggja sjálfur til grundvallar leiguverð á hvern fermetra í leigusamningum sínum um húsnæðið, sbr. til hliðsjónar 50. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Stefnandi hafi enn fremur sjálfur leigt út rými í húsnæðinu þar sem fjárhæð leigu sé ákveðin út frá fermetrafjölda.

Með hliðsjón af þessu byggji stefnandi á því að kaup og sala á atvinnuhúsnæði lúti öðrum lögmálum heldur en þau tilvik þegar um íbúðarhúsnæði sé að ræða þar sem kaupendur skoði og meti húsnæði með hliðsjón af möguleikum til búsetu fremur en möguleikum á útleigu. Þessi greinarmunur á íbúðar- og atvinnuhúsnæði hafi verið staðfestur í dómaframkvæmd og einnig verið lagður til grundvallar í greinargerð sem fylgdi frumvarpi sem varð að lögum um fasteignakaup nr. 40/2002.

Skaðabótakrafa stefnanda vegna fjárhagslegs tjóns sé byggð á því að fasteignin sem um ræði hafi verið haldin galla í skilningi 21. gr. laga um fasteignakaup. Áskilda kosti eignarinnar hafi að verulegu leyti vantað við kaupin með því að hún hafi verið mun minni en uppgæfið var af hálfu stefnda. Því beri stefnda að greiða stefnanda skaðabætur vegna gallans sem nemi öllu tjóni sem stefnandi hafi þurft að þola vegna þess, sbr. 43. gr. laga um fasteignakaup, sbr. 21. gr. laganna.

Umfang þeirra skaðabóta sem greiða beri vegna vanefndar í fasteignakaupum sé skilgreint í 59. gr. laga um fasteignakaup. Samkvæmt því ákvæði beri þeim sem vanefni að greiða gagnaðila sínum skaðabætur sem svari til þess fjárhagslega tjóns sem orðið hafi vegna vanefndanna. Sök sé ekki skilyrði, sbr. 43. gr. laganna. Hér sé um efnabætur að ræða sem eigi að gera stefnanda eins settan og ef samningurinn hefði verið réttilega framkvæmdur samkvæmt efni sínu, þ.e. ef afhent hefði verið 5.210,9 fm húsnæði eins og um var samið í upphafi. Reiknuð fjárhæð þess tjóns sem stefnandi hafi orðið fyrir vegna þess að hina áskildu kosti vantaði að hluta til nemi samtals 67.406.564 krónum, en aðalkrafa stefnanda sé að stefndi greiði þá fjárhæð í skaðabætur auk vaxta og dráttarvaxta eins og nánar greini í aðalkröfu.

Fjárhæð aðalkröfu sé þrískipt. Í fyrsta lagi sé hin selda fasteign minni en uppgæfið hafi verið við kaupin sem feli í sér verðryrnun sem nemi mismuninum á kaupverði og því kaupverði sem hefði verið greitt fyrir minni eign. Verðryrnunin komi meðal annars fram í lægra verðmæti eignarinnar í framtíðinni, til dæmis við endursölu. Í öðru lagi sé um að ræða tapaðar leigutekjur sem stefnandi hafi orðið af þar sem hann geti ekki leigt út eins marga fermetra og áætlanir hans hefðu byggst á og verið forsenda kaupanna. Í þriðja lagi þurfi stefnandi að greiða gatnagerðargjald og önnur tengd gjöld vegna þess að hann ætli að byggja viðbyggingu sem þó rúmist vel innan þeirra marka sem hin selda fasteign hafi átt að nema í upphafi. Kröfugerð aðalkröfu sé fundin út með eftirfarandi hætti:

Stefnandi telji verðryrnunina felast í því að hin selda eign hafi verið 9,13% minni en uppgæfið var af hálfu stefnda við kaupin sem rýri verðmæti hennar fyrir stefnanda, til dæmis við endursölu til þriðja aðila þar sem hægt verði að selja mun færri fermetra en keyptir hafi verið. Stefnandi krefjist þess að stefndi verði dæmdur til að greiða skaðabætur sem nemi því tjóni sem stefnandi hafi orðið fyrir vegna þessa, sbr. 43. gr. laga um fasteignakaup, sbr. 21. gr. laganna. Söluverð hins selda hafi verið 280.000.000 króna. Verðið hafi miðast við 5.210,9 fermetra sem þýði að söluverð á hvern fermetra hafi verið um það bil 53.734 krónur. Stefnandi geri kröfu

um að stefndi greiði skaðabætur vegna mismunarins sem nemi 25.564.000 krónum. Fjárhæðin sé fengin út með þeim hætti að verð á hvern fermeter (53.734 krónur) sé margfaldað með þeim fjölda fermetra sem vantað hafi upp á við kaupin (475,7 fm). Nemi þetta 9,13% af greiddu kaupverði.

Stefnandi krefjist einnig bóta vegna tapaðra leigutekna. Forsendur kaupa stefnanda á hinu selda húsnæði hafi verið þær að hann hafi ætlað að leigja húsnæðið út og hafa þannig tekjur af því. Starfsemi stefnanda sé meðal annars að eiga og leigja út atvinnuhúsnæði enda hefði hann þegar leigt út hluta hins keypta húsnæðis. Fjárhæð þessa hlutar aðalkröfu stefnanda sé fengin með því að reikna út leigutekjur sem stefnandi hafi orðið af vegna þess að hið selda húsnæði hafi verið 475,7 fermetrum minna en hann hafi gert ráð fyrir. Stefnandi krefjist þess að stefndi bæti honum tapaðar leigutekjur í átta ár og fjóra mánuði (samtals hundrað mánuði) enda sé það eðlilegur afskriftartími leigutekna af hinu selda húsnæði, þ.e. 1% á hverjum mánuði.

Stefnandi telji rétt að miða útreikning á töpuðum leigutekjum við að leiga á hvern fermetra hefði í upphafi verið 1.300 krónur sem hækki með hliðsjón af vísitölu byggingarverðs. Samkvæmt leigusamningi, sem stefnandi hafi gert strax í kjölfar afhendingar um útleigu á jarðhæð og 1. og 2. hæð hins selda, hafi leiguverð á hvern fermetra verið 1.300 krónur. Því telji stefnandi að það sé eðlilegt markaðsverð í útleigu á þessum stað. Leiguverðið sé vísitölutryggt miðað við vísitölu byggingarverðs í september 2004, 302,1 stig, og skyldi fjárhæð leigunnar breytast mánaðarlega. Fyrir utan hóflega áætlaða hækkun með hliðsjón af hækkun vísitölu sé ekki gert ráð fyrir því að leigugjald hækki á tímabilinu.

Tapaðar leigutekjur reiknist frá 1. desember 2004 að telja en frá þeim degi hafi stefnandi gert fyrsta leigusamning sinn um hið selda húsnæði. Krafa stefnanda sé miðuð við að árleg hækkun byggingarvísitölu frá 1. desember 2004 til 31. mars 2013 verði að meðaltali 3% á ári. Stefnandi telji þetta hóflegt viðmið, en vísitalan hafi hækkað um 3,9% frá 1. desember 2004 til jafnlengdar 2005 og hafi síðustu árin hækkað um 4-6% á milli ára. Leigutekjur í upphafi tímabilsins hafi verið 618.410 krónur (475,7 x 1.300 krónur) en væru 791.827 krónur í lok tímabilsins miðað við 3% hækkun vísitölu. Að meðaltali væru því tapaðar leigutekjur 701.586 krónur á mánuði og 70.158.600 krónur yfir allt tímabilið.

Þar sem farið sé fram á skaðabætur verði að núvirða kröfuna miðað við eðlilegar forsendur. Því miðist útreikningur á kröfu stefnanda við 2% ávöxtunarkröfu að teknu tilliti til 3% verðbólgu sem sé mjög hóflega reiknað miðað við fjármálamarkaðinn. Miðað við þessar forsendur sé hægt að reikna út kröfu stefnanda um tapaðar leigutekjur samkvæmt viðurkenndum aðferðum við að reikna út núvirði framtíðarkrafna.

Aðferðin sem notuð sé við útreikning á verðmæti þeirra leigugreiðslna sem stefnandi hafi orðið af vegna vanefnda stefnda sé svokölluð núvirðisjafna. Jafnan sé $N=L/(1+i)^n$. Í jöfnunni sé N =núvirði leigugreiðslu (tapaðar leigutekjur yfir 100 mánuði), L =leigugreiðslan (meðaltalið/óverðtryggt enda verðbólgan inni í ávöxtunarkröfunni), i =ávöxtunarkrafan (að teknu tilliti til verðbólgu) og n =fjöldi leigugreiðslna. Samtals sé verðmæti þessa kröfuliðar 30.237.200 krónur [$701.586 \text{ krónur}/(1+2\%)^{100}$].

Krafa stefnanda vegna gatnagerðargjalds sé til komin vegna þess að stefnandi hafi sótt um að byggja við og breyta útliti og innra fyrirkomulagi á hinu selda húsnæði enda ljóst eftir uppmælingu á hinu selda að forsendur upphaflegra kaupa hafi ekki staðist og því hafi verið tekin ákvörðun um að byggja við hið selda. Felist í því að byggð verði 307,2 fermetra viðbygging við hið selda sem verði því 5.042,4 fermetrar eftir slíka breytingu, eða samtals 168,5 fermetrum minni en uppgæfin stærð hins selda við kaupin. Fallist hafi verið á umsókn stefnanda um byggingarleyfi á fundi byggingarfulltrúa 5. apríl 2005. Samkvæmt bréfi byggingarfulltrúa til stefnanda 12. sama mánaðar hafi stefnanda verið gert að greiða 11.605.364 krónur vegna byggingarleyfis, viðbótargatnagerðargjalds, úttekta og bílastæðisgjalda. Gjaldið hafi verið greitt með fyrirvara um lögmæti þess.

Framangreind gjöld hafi verið lögð á stefnanda á grundvelli laga um gatnagerðargjald nr. 17/1996, sbr. einnig reglugerð um gatnagerðargjald nr. 543/1996. Sé fjárhæð hins álagða gjalds miðuð við þá viðbótarfermetra sem byggðir verði við raunverulega réttilega uppmælda stærð eignarinnar, 4.735,2 fermetra, en ekki uppgæfna og keypta stærð eignarinnar, 5.210,9 fermetra. Í lögum og reglugerð um gatnagerðargjald sé gert ráð fyrir því að ekki þurfi að greiða gjald vegna bygginga að undanskildu því sem nemi viðbótarbyggingarmagni. Þrátt fyrir að viðbótarbyggingin rúmist innan þess fermetrafjölda sem stefnandi hafi talið sig vera að kaupa í upphafi hafi engu að síður verið lagt framangreint gjald á stefnanda. Stefnandi hafi neyðst til að greiða gjaldið með fyrirvara enda greiðsla þess forsenda fyrir því að byggingarleyfi fengist útgefið. Stefnandi verði fyrir fjárhagslegu tjóni sem nemi þessu gjaldi enda hefði þessi kostnaður ekki komið til hefði samningurinn við stefnda verið réttilega efndur strax í upphafi. Slíkt tjón beri að bæta samkvæmt 43. gr. laga um fasteignakaup.

Auk byggingarkostnaðar sem stefndi þurfi að leggja út fyrir, en ekki sé gerð krafa um í þessu máli, muni stefnandi þurfa að leggja út í frekari kostnað vegna opinberra gjalda ef til þess komi að hann ákveði að stækka hið selda frekar, t.d. upp í þá stærð sem uppgæfin hafi verið og stefnandi hafi talið sig vera að kaupa. Hins vegar sé ekki að svo stöddu gerð krafa um greiðslu slíkra gjalda enda tjónið ekki ennþá orðið, líkt og með það viðbótargjald sem þegar hafi verið greitt af stefnanda.

Vegna alls þessa og á grundvelli 43., sbr. 59. gr. laga um fasteignakaup, sé gerð krafa um greiðslu á 11.605.364 krónum, enda sé um að ræða tjón sem leiði beint af vanefnd stefnda í málinu. Gerð sé krafa um dráttarvexti af þessum kröfuleið frá þingfestingardeggi málsins.

Verði ekki fallist á aðalkröfu stefnanda um skaðabætur, sé varakrafa stefnanda sú að stefndi verði dæmdur til að greiða afslátt af upphaflegu kaupverði. Fyrir liggir og sé óumdeilt af hálfu aðila að hin selda eign hafi verið 9,13% minni en uppgæfið var af hálfu stefnda við kaupin. Það rýri verðmæti hennar verulega sem leiði til tjóns stefnanda. Vegna þessa geri stefnandi þá kröfu til vara að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda afslátt að tiltölu, sbr. 41. gr. laga um fasteignakaup, sbr. 21. gr. laganna. Söluverð hins selda hafi verið 280.000.000 króna. Stefnandi geri kröfu um afslátt að tiltölu, eða 9,13% afslátt af kaupverðinu, eða samtals 25.564.000 krónur.

Þrautarvarakrafa um greiðslu skaðabóta eða afsláttar að mati dómsins, verði ekki fallist á aðal- eða varakröfu stefnanda, sé sú að dómurinn meti hæfilegar skaðabætur eða afslátt vegna vanefnda stefnda.

Í aðalkröfu geri stefnandi kröfu um að stefndi verði dæmdur til að greiða vexti samkvæmt 8. gr. vaxtalaga frá kaupsamningsdegi af fyrstu tveimur kröfuliðum aðalkröfu, enda hafi hið bótaskylda atvik átt sér stað þann dag. Þá sé gerð krafa um að dæmdir verði dráttarvextir samkvæmt 9. gr. vaxtalaga frá 22. maí 2005 af fyrstu tveimur kröfuliðunum, en þann dag hafi verið liðinn mánuður frá því að stefnandi hafi sannanlega gert kröfu á stefnda um greiðslu skaðabóta vegna vanefnda. Varðandi síðasta kröfuliðinn í aðalkröfu sé gerð krafa um dráttarvexti af honum frá þingfestingardegi.

Í varakröfu geri stefnandi kröfu um að stefndi verði dæmdur til að greiða vexti samkvæmt 3. gr. vaxtalaga frá kaupsamningsdegi en þann dag hafi stefnandi eignast peningakröfu á hendur stefnda. Þá sé gerð krafa um að dæmdir verði dráttarvextir samkvæmt 3. mgr. 5. gr. vaxtalaga frá 22. maí 2005, en þann dag hafi verið liðinn einn mánuður frá því að stefnandi gerði sannanlega kröfu á stefnda um að ganga til uppgjörs skaðabóta eða afsláttar vegna vanefndanna.

Verði ekki fallist á að dæma dráttarvexti í aðal- eða varakröfu frá 22. maí 2005 byggji stefnandi á því að dæma skuli dráttarvexti frá 20. júní s.á. enda hafi þá verið liðinn mánuður frá því að lögmaður stefnanda setti sannanlega fram kröfu um greiðslu skaðabóta og/eða afsláttar til handa stefnanda.

Í þrautarvarakröfu sé gerð sú krafa að tildæmd fjárhæð beri dráttarvexti frá þing-festingu málsins 15. desember 2005 samkvæmt 4. mgr. 5. gr. vaxtalaga.

Stefnandi byggji málatilbúnað sinn meðal annars á lögum um fasteignakaup nr. 40/2002, sbr. einkum 21., 41., 43. og 59. gr. Þá byggji stefnandi á 4., 5., 8. og 9. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 og 50., 129. og 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Einnig á lögum um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001, sbr. einnig eldri lög um sama efni nr. 94/1976 auk laga um gatnagerðargjald nr. 17/1996 og reglugerð um sama efni nr. 543/1996.

Málsástæður og lagarök stefnda

Stefndi vísar til þess að í söluýfirliti fasteignasölunnar komi fram að fasteignin Borgartún 6 sé við sölu fjórar hæðir og ris. Brunabótamat hafi verið 668.553.571 króna, húsmat 397.647.000 krónur og lóðamat 42.698.000 krónur. Fasteignamat alls hafi því verið 440.345.000 krónur og uppgafið flatarmál byggingarinnar 5.210,9 fermetrar. Öll húseignin hafi verið í eigu stefnda. Húsið hafi upphaflega verið hannað 1947 og byggt fyrir Rúgbrauðsgerðina hf. Breytingar hafi verið gerðar á húsinu 1978 og 1980. Húsið standi á 2.374 fermetra leigulód í eigu borgarsjóðs.

Í kauptilboði stefnanda sé eigninni lýst og þar komi meðal annars fram að húsið sé 5.210,9 fermetrar „skv. uppfl. skráð FMR“. Kaupverðið, 280 milljónir

króna, skyldi greiðast við undirritun kaupsamningsins. Í kaupsamningi 20. ágúst 2004 komi eftirfarandi lýsing á eigninni fram: „Heildareignin Borgartún 6, Reykjavík merkt 01-0101, ásamt öllu sem fylgir og fylgja ber að engu undanskyldu þ.m.t. tilheyrandi lóðarréttindi. Húsið er 5.210,9 fm skv. uppfl. skráð FMR.“ Á bakhlið kaupsamningsins komi fram undir lið 4 að notuð fasteign teljist ekki gölluð, nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér sagnæma háttsemi. Undir lið 7 komi fram að kaupandi geti ekki borið fyrir sig neitt varðandi ástand og gæði eignar sem hann þekkti til eða hafi átt að þekkja til þegar kaupsamningurinn var gerður. Hafi kaupandinn skoðað eignina fyrir kaupin eða látið það undir höfuð leggjast þrátt fyrir áskoranir seljanda, geti hann ekki borið fyrir sig neitt það sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun. Í lið 14 komi fram að við kaupsamningsgerð hafi legið fyrir og aðilar kynnt sér þar tilgreind gögn og engar athugasemdir gert við þau. Meðal þess sem þannig lá fyrir hafi samkvæmt upptalningu í lið d verið teikningar og lóðaruppdráttur.

Óumdeilt sé að heildarflatarmál byggingarinnar samkvæmt upphaflegri skrá Fasteignamats ríkisins í ágúst 1979 hafi verið 5.410,9 fermetrar og að niðurstaða endurreiknaðs heildarflatarmáls samkvæmt útreikningi Reykjavíkurborgar sé 4.735,2 fermetrar. Þá sé óumdeilt að mismunur á þessum útreikningum sé 475,7 fermetrar. Því sé hins vegar harðlega vísað á bug að þann fermetramismun hafi vantað í bygginguna við sölu hennar sumarið 2004 eða að það geti talist til galla í skilningi laga um fasteignakaup. Ekkert bótaskyldt tjón verði heldur að réttu lagi til þess rakið.

Stefnandi hafi gert athugasemdir við uppgefna stærð í nóvember 2004. Samkvæmt niðurstöðum mælinga, er hann hafi látið gera, hafi kjallari verið 1.008 fermetrar, 1. hæð 1.299 fermetrar, 3. hæð 1.031 fermetri, 4. hæð 1.031 fermetri og ris með turni 326 fermetrar eða samtals 4.695 fermetrar.

Í upphaflegri skrá Fasteignamats ríkisins, sbr. tilkynningu frá byggingafulltrú anum í Reykjavík til Fasteignamats ríkisins frá 29. ágúst 1979, komi fram að húsið sé talið alls 5.210,9 fermetrar sem skiptist þannig að kjallarinn sé 1.012,1 fermetri, 1. hæð 1.348,0 fermetrar, 2. hæð 1.031,2 fermetrar, 3. hæð 1.031,2 fermetrar og 4. hæð, sem sé ris með turni, 788,4 fermetrar. Í skýringum komi fram hvernig útreiknaðir fermetrar séu fundnir í lið c en þar segi: „Flatarmál einingar er stærð þess flatar, sem takmarkast af útlínum umliggjandi útveggja og miðlínum innliggjandi innveggja. Flatarmál skal gefa upp með einum aukastaf.“

Samkvæmt því reiknaðist flatarmál út frá botnfleti, m.a. óháð opum og lofthæð. Hafi það verið í fullu samræmi við ákvæði reglugerðar nr. 406/1978 um fasteignaskráningu og fasteignamat en samkvæmt 1. gr. hennar skyldi í upplýsingum um mannvirki koma fram m.a. grunnflatarmál mannvirkis, gólfflatarmál mannvirkis og rúmmál mannvirkis, sbr. tölulið 2.1. Sú aðferð hafi verið í samræmi við reglur um flatarmálsútreikninga í grein 3.2.6 í almennri byggingareglugerð nr. 292/1979 og í eldri byggingarsamþykkt Reykjavíkur nr. 39/1965 en samkvæmt lokamálslið 5. mgr. 8. gr. þeirrar samþykktar skyldi á uppdrátt rita flatarmál lóðar og byggingar, svo og heildarflatarmál gólfplatnar byggingar á lóðinni og nýtingarhlutfall miðað við lóðarstærð. 1. gr. reglugerðar nr. 406/1978 um fasteignaskráningu og fasteignamat hafi verið breytt með reglugerð nr. 458/1998. Samkvæmt 1. gr. hennar, lið 2,1, skuli upplýsingar um mannvirki skráð í sérstaka skráningatöflu samkvæmt skráningarreglum Fasteignamats ríkisins

og byggingarfulltrúa, sbr. fylgiskjal með reglugerðinni.

Mismunur komi fram á 1. hæð og á risi og turni, samkvæmt sundurliðun í útreikningi stefnanda. Sá mismunur geti að mestu legið í mismunandi skráningar reglum um útreikning gólf/botnflata sem hafi gilt annars vegar á árinu 1979 og hins vegar samkvæmt nýjum skráningarreglum.

Á teikningum komi skýrt fram að gerðar hefðu verið breytingar á byggingunni 1978 er hafi haft áhrif á gólfhlötu í risi er sett hafi verið niðurtekið loft í söllum á 3. hæð, sem ekki myndaði notað rými í risi, og að lofthæð hafi verið undir 1,80 að hluta í risi og einnig á efri hæð í turni. Gólfhlötur í risi sýndist reiknaður samkvæmt tilkynningu til Fasteignamats ríkisins sem nemi því timburburðarvirki, er gert var niðurtekið loft í söllum á 3. hæð, ásamt gólfleti turns á tveimur hæðum og neyðarstiga.

Í niðurstöðu endurreiknaðs heildarflatarmáls 4.735,2 fermetrar samkvæmt útreikningi Reykjavíkurborgar, sem ekki liggi sundurliðaður fyrir, og 4.695 fermetrar samkvæmt útreikningi frá stefnanda, virtist hvorki reiknað með um það bil 60 fermetra skýli og sorpi á 1. hæð né afmörkun gólfplatara í risi gagnvart þaki með niðurteknu lofti á 3. hæð. Af þessu sé ljóst að þegar stefnandi dragi reiknað flatarmál, 4.735,2 fermetra, frá uppgefnu gólf/botnflatarmáli sem hafi verið 5.410,9 fermetrar samkvæmt upphaflegri skrá Fasteignamats ríkisins í ágúst 1979 og fái út mismun upp á 475,7 fermetra þá sé hann að bera saman ósambærilegar stærðir.

Samkvæmt 18. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup teljist notuð fasteign ekki gölluð nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Samkvæmt 1. mgr. 29. gr. geti kaupandi ekki borið fyrir sig galla á fasteign sem hann þekkti til eða hafi átt að þekkja til þegar kaupsamningur var gerður. Samkvæmt 2. mgr. geti hann ekki borið fyrir sig galla sem hann hefði mátt sjá við skoðun. Samkvæmt 41. gr. geti kaupandi krafist afsláttar ef fasteign er gölluð. Ákveða skuli afslátt að tiltölu eða í samræmi við kostnað af því að bæta úr galla. Samkvæmt 1. mgr. 43. gr. geti kaupandi, ef fasteign er gölluð, krafist skaðabóta vegna annars tjóns en óbeins tjóns samkvæmt 59. gr. Þótt seljandi hafi ekki sýnt af sér saknæma háttsemi. Nánari ákvæði séu um fjárhæð skaðabóta og ákvörðun óbeins tjóns í 59. gr. laganna, en í 1. mgr. segi: „Nú getur annar samningsaðila krafist skaðabóta vegna vanefnda og skulu þá bæturnar svara til þess fjárhagslega tjóns sem hann hefur orðið fyrir vegna þeirra. Þetta á þó aðeins við um tjón sem sá er ábyrgð ber gat með sanngirni séð fyrir sem sennilegar afleiðingar vanefnda.“ Til óbeins tjóns teljist samkvæmt a- og b- lið 2. mgr. 59. gr. meðal annars tjón sem rekja megi til samdráttar eða stöðvunar í framleiðslu eða viðskiptum og tjóns sem rekja megi til þess að fasteign komi ekki að þeim notum sem með réttu hafi verið stefnt að.

Þótt flatarmál fasteignar sé minna en kaupandi gerði ráð fyrir teljist það ekki galli, nema það sé verulega minna en seljandi upplýsti fyrir kaup eða háttsemi hans teljist stórfellt gáleysi, sbr. 21. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Ljóst sé að ekki sé uppfyllt krafa um stórfellt gáleysi og að munur á samanburðarhæfum stærðum, þ.e. gólf/botnfleti, sem skýrist af mismunandi skráningarreglum annars vegar frá árinu 1979 og hins vegar nýjum skráningarreglum, auk minniháttar frávíka milli mælinga, geti ekki talist verulegur í skilningi ákvæðisins.

Stefnandi, sem sé sérfróður aðili sem stundi byggingarstarfsemi, hafi sjálfur getað rannsakað nánar stærð fasteignarinnar fyrir tilboðsgerð hjá byggingafulltrúa auk þess sem teikningar hafi legið fyrir við gerð kaupsamnings. Honum hafi mátt vera fullkomlega ljóst hvernig uppgefið flatarmál 1979 var útreiknað. Stefnandi hafi sjálfur getað rannsakað fasteignina og sannreynt mælingar með sérstöku tilliti til fermetrafjölda. Stefnandi sé sérfróður aðili og hafi honum borið að kynna sér gögn og sannreyna þau hefði uppgefinn fermetrafjöldi verið slíkt úrslitaatriði varðandi útleigu og ákvörðun kaupverðs og hann nú haldi fram. Sé ósannað að svo hafi verið. Að minnsta kosti sé ljóst að hann hafi ekki upplýst um það og engin ábyrgð hafi verið tekin á stærð af hálfu stefnda sem seljanda. Þvert á móti hafi verið gerður fyrirvari um uppgefna stærð með því að vísað var til þess að uppgefinn fermetrafjöldi væri samkvæmt upphaflegum skráum Fasteignamats ríkisins en ekki samkvæmt upplýsingum frá seljanda. Sá fyrirvari innifeli einnig áhrif breytinga á húsinu sem gerðar hafi verið 1978 og breyttar útreikningsreglur sem áhrif gætu haft á útreikning fermetrafjölda samkvæmt gildandi reglum við sölu. Það fái ekki á nokkurn hátt staðist og sé reyndar ekki haldið fram af hálfu stefnanda að aðilar hafi gengið út frá því við kaupin að endurreiknuð stærð miðað við breyttar reglur um útreikning fermetrafjölda gæfu sömu niðurstöðu. Hvergi komi heldur fram í söluskjölum að stefndi hafi ábyrgst þá stærð sem vísað hafi verið til í kaupsamningi og afsali og fái staðhæfingar stefnanda í þá veru ekki staðist.

Ljóst sé líka að stefnandi hafi frá upphafi, er hann gerði tilboð, fyrirhugað að gera breytingar á húsinu. Í gögnum málsins komi fram að sótt hafi verið um leyfi til að byggja við, breyta útliti og breyta innra fyrirkomulagi á öllum hæðum hússins. Á afstöðumynd sé gert ráð fyrir að núverandi brunastigi yrði rifinn og lyftan í stiga húsinu yrði fjarlægð og fundinn nýr staður. Á 2., 3. og 4. hæð væri gert ráð fyrir endurnýjun innréttinga. Gert sé ráð fyrir viðbyggingu í tveimur hlutum í risi. Turn: tvær hæðir með risþaki með núverandi burðarvirki suðvestan megin á húsinu. Milli bygging milli turna: á suðurhlið hússins sé þaki lyft og ný hæð sett milli 3. og 4. hæðar. Þá komi tveir brunastigar við bakhlið hússins. Samkvæmt því hafi ekki verið áformuð útleiga eða sala fasteignarinnar í óbreyttri mynd af hálfu stefnanda. Um það vitni skýrlega undirbúningur og umsókn hans um breytingar á húsinu og viðbyggingar í risi.

Stefnandi hafi ekki sýnt fram á að stærðin sé verulega minni í skilningi 21. gr. laga nr. 40/2002 né að til grundvallar kaupum hans á fasteigninni hafi legið sérstakar einstaklingsbundnar ástæður eins og til dæmis fermetrafjöldi með tilliti til útleigu eins og hann staðhæfi. Þessi fullyrðing fái enga stoð í skjölum málsins. Stefnandi hafi sjálfur getað rannsakað fasteignina og staðreynt mælingar með sérstöku tilliti til fermetrafjölda og útleigu og honum hafi borið að gera það ef uppgefinn fermetrafjöldi eignarinnar hafi verið slíkur úrslitapáttur í kaupum hans á eigninni.

Stefnanda hafi hvorki getað dulist við skoðun á húsnaðinu né með athugun á teikningum hjá byggingafulltrúa, eða þeim teikningum, sem lágu fyrir við gerð kaupsamnings, að mikið vantaði á að lofthæð í risi og efri hæð turns næði á öllum gólfleti 1,8 m lofthæð og að notaður gólfhlötur í risi, þar sem meint fermetravöntun komi aðallega fram, hafi verið verulega minni en grunnflötur hússins. Um hafi verið að ræða eldri byggingu og hafi stefnandi ekki getað gefið sér að uppgefin stærð uppfyllti kröfur um útreikning stærðar samkvæmt gildandi

byggingareglugerð eða reglugerð um skráningu fasteigna með áorðnum breytingum 1998.

Með vísan til alls framangreinds fáist ekki á nokkurn hátt staðist að stefnandi geti borið það fyrir sig sem galla á fasteigninni að flatarmál byggingarinnar sé minna en uppgafið útreiknað flatarmál samkvæmt upphaflegum skráum Fasteignamats ríkisins. Beri þegar af þeirri ástæðu að sýkna stefnda af öllum kröfum stefnanda. Stefnandi hafi ekki sýnt fram á það með matsgerð dómkvaddra matsmanna að tilboð hans í eignina og kaupverð hefði verið ákveðið lægra en raun varð á og sé ósannað að svo sé. Samkvæmt því sé kröfu, byggðri á útreikningi á afslætti að tiltölu í aðal- og varakröfu stefnanda, aðallega mótmælt sem ósannaðri og krafist sýknu af henni en til vara sé henni mótmælt sem allt of hárrí og krafist stórkostlegrar lækkunar hennar.

Borgartún 6 sé staðsett miðsvæðis í Reykjavík og lóðarstærð óbreytt samkvæmt mæliblaði 2.374 fermetrar. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi var við sölu heimilt hámarksnýtingarhlutfall 2,37. Nýtingarhlutfall miðað við upphaflega skrá Fasteignamats ríkisins var 2,19 og lækkaði við endurreikning á heildarflatarmáli hússins. Meintir gallar varði rishæð og turn. Samkvæmt framangreindu sé ljóst að húsið standi á verðmætri lóð og möguleiki hafi verið á að auka nýtingarhlutfall á henni við sölu eins og stefnandi áformaði og enn frekar við endurútreikning flatarmáls. Ekkert tjón eða verðryrnun verði að réttu lagi við meinta galla tengt.

Ljóst sé líka að verðmæti lóðarinnar og staðsetning hennar hafi, hvað svo sem öðru líði, ráðið miklu um ákvörðun kaupverðs í hendi stefnanda. Metið fasteignamat lóðarinnar sé um það bil 15% af heildarkaupverði og ljóst að vægi þess við ákvörðun tilboðs stefnanda hafi jafnvel verið enn meira. Samkvæmt því fáist ekki staðist sú aðferð stefnanda að deila uppgefnum fermetrafjölda byggingarinnar við sölu í kaupverðið og margfalda síðan með meintri vöntun fermetra byggingarinnar. Ljóst sé að draga verði að minnsta kosti frá lóðaverðmæti svo og að virða til lækkunar að fermetrafjöldi sem stefnandi miði kröfuna við sé allt of hár og að verðmæti á fermetra í risi og turni með lofhæð að hluta undir 1,80 m sé miklu minna en á neðri hæðum. Þá verði stefnda ekki einum kennt um tilgreiningu fermetrafjölda, en stefnandi hafi sjálfur getað staðreynt þá og beri að virða eigin sök stefnanda til stórkostlegrar lækkunar.

Kröfum stefnanda, byggðum á töpuðum húsaleigutekjum, sé eindregið vísað á bug sem haldlausum og án lagastóðar. Engri saknæmri háttsemi sé til að dreifa af hálfu stefnda. Ljóst sé að um sé að ræða í besta falli óbeint tjón í skilningi 2. mgr. 59. gr. sem ekki sé bótaskyld og beri þegar af þeirri ástæðu að sýkna af öllum kröfum á því byggðu. Ekki fáist heldur samrýmst að gera bæði kröfu um bætur vegna verðryrnunar, miðað við fermetrafjölda sem reiknist út frá afslætti að tiltölu, og krefja jafnframt um bætur vegna tapaðra húsaleigutekna af sama fermetrafjölda. Þá taki útreikningur þessi mið af leigusamningi um útleigu á jarðhæð og 1. og 2. hæð en hinir meintu gallar vegna vöntunar fermetra varði ris og turn og hafi stefnandi, hvað svo sem öðru líði, engin áform haft um útleigu á þeim strax. Þvert á móti ráðgerði hann þar verulegar breytingar með viðbyggingu meðal annars með því að lyfta þaki og setja nýja hæð á milli 3. hæðar og núverandi ris sem yrði 4. hæð a og b. Engu bótaskyldu tjóni tengdu útleigu húsnæðis sé þannig fyrir að fara hvernig sem á verði lítið. Verði ekki fallist á sýknu af þeim líð sé til vara krafist

stórkostlegrar lækkunar á honum, þ.á m. vegna eigin sakar stefnanda.

Kröfum stefnanda, byggðum á gatnagerðargjöldum og öðrum gjöldum, sé ein dregið vísað á bug sem haldlausum og án lagastoðar. Sá kostnaður sé til kominn vegna ákvörðunar stefnanda sjálfs um að byggja við, breyta útliti og innra fyrir komulagi á hinu selda húsnæði, þar á meðal með viðbyggingu með tilheyrandi viðbótarbyggingarmagni. Jafnframt sé ljóst að hugsanlegur ágreiningur stefnanda við byggingaryfirvöld í Reykjavík um túlkun ákvæða laga um gatnagerðargjald og reglugerðar um gatnagerðargjald sé stefnda óviðkomandi og geti ekki varðað bóta skyldu samkvæmt 59. gr. laga nr. 40/2004 og beri að sýkna af þeim lið. Til vara sé krafist stórkostlegrar lækkunar á þessum lið, þ.á m. vegna eigin sakar stefnanda.

Kröfum stefnanda um vexti samkvæmt 8. gr. vaxtalaga frá 20. ágúst 2004 til 22. maí 2005 og um dráttarvexti frá þeim degi sé harðlega vísað á bug og þess krafist að vextir miðist ekki við fyrri tíma en þingfestingu stefnu og upphafstími dráttarvaxta við dómsuppkvaðningu.

Niðurstaða

Stefnandi byggir kröfur í málinu á því að fasteignin, sem hann keypti af stefnda í ágúst 2004, hafi verið haldin galla í skilningi laga um fasteignakaup þar sem heildar gólfllötur hafi reynst verulega minni en uppgengið var við kaupin. Samkvæmt 21. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002 telst það ekki galli þótt flatarmál fasteignar sé minna en kaupandi gerði ráð fyrir, nema það sé verulega minna en seljandi hafi upplýst fyrir kaupin eða háttsemi hans teljist stórfellt gáleysi. Við kaupin studdust málsaðilar við opinbera skráða og ósundurliðaða heildarflatarmálsstölu sem báðir treystu að væri rétt sem reyndist þó ekki vera eins og fram kom eftir kaupin og þegar hefur verið lýst.

Stefnandi telur framangreint skilyrði uppfyllt til að um galla sé að ræða enda hafi gólfllöturinn verið 475,7 fermetrum minni en gert hafi verið ráð fyrir í kaupsamningi og afsali og sé fasteignin sem því nemi verðminni, en mismunurinn á uppgefnu flatarmáli við kaupin og raunverulegri stærð gólfllatar sé 9,13% af flatarmálinu. Engin gögn hafa verið lögð fram af hálfu stefnanda þar sem af verður ráðið hverjar ástæður eru nákvæmlega fyrir þessum mun á útreiknuðu flatarmáli og þá ekki heldur hvort þennan mismun megi alfarið rekja til þess að alla þessa fermetra vanti raunverulega á gólfllötinn. Stefndi hefur bent á að munurinn geti verið til kominn vegna þess að ólíkum reikningsaðferðum hafi verið beytt á mismunandi tíma sem útreikningarnir voru gerðir og hvorki væri reiknað með um það bil 60 fermetra skýli og sorpi á 1. hæð né afmörkun gólfllatar í risi gagnvart þaki með niðurteknu lofti á 3. hæð í síðari útreikningi. Stefnandi virðist telja að þetta skipti ekki máli enda byggir hann í málalíbúnaði sínum eingöngu á því að alla fermetrana 474,7 vanti og að verðmætamunur og tapaðar leigutekjur verði reiknaðar út frá því án þess að annað kynni að hafa þar áhrif. Dómurinn getur ekki fallist á þetta. Til að unnt verði að meta hvort hið selda sé gallað vegna þess að flatarmálið verði talið verulega minna en stefnandi gerði ráð fyrir nægir ekki eins og hér stendur á að útreikningar sýni að 475,7 fermetra eða 9,13% vanti á uppgengið flatarmál við söluna. Önnur atriði geta þar skipt máli, eins og bent hefur verið á af hálfu stefnda og hafa verður í huga við mat á þessu.

Í málatilbúnaði stefnanda er byggt á því að húsið sé verðminna en hann hafi gert ráð fyrir við kaupin. Hann hafi ætlað allt húsnæðið til útleigu, þar með talið fermetrana sem hann telur á vanta. Hann verði fyrir tjóni af öllu þessu og eigi rétt á bótum eða afslætti úr hendi stefnda samkvæmt lögum um fasteignakaup. Stefnandi vísar til þess að útreikningar á hagkvæmni kaupa á atvinnuhúsnæði til útleigu miðist við þann fermetrafjölda sem hægt sé að leigja út og verði á fermetra. Stefnandi hefur þó ekki upplýst hvar í húsnæðinu þessa meintu fermetra vanti eða hversu hagkvæmir þeir hefðu orðið til útleigu. Hann hefur heldur ekki hagað málatilbúnaði sínum þannig að draga megi ályktanir um umfang raunverulegs tjóns en ekkert mat liggur fyrir á því hversu lægra kaupverðið hefði orðið hefðu réttir útreikningar á flatarmáli fasteignarinnar legið fyrir við kaupin eða að hvaða marki útleiga á húsnæðinu er í raun minni en stefnandi gerði ráð fyrir. Hins vegar verður ekki annað ráðið en að stefnandi hafi ætlað að breyta húsnæðinu áður en hann leigði það út, þar á meðal efstu hæð og risi, en samkvæmt því sem fram hefur komið er mismunur á flatarmáli væntanlega til kominn að einhverju marki vegna breytinga sem gerðar voru á þessum efstu hæðum mörgum árum áður en kaupin fóru fram.

Að þessu virtu verður ekki talið að stefnandi hafi sýnt fram á með nægilegri vissu að allan útreiknaðan mismun hafi vantað á flatarmál fasteignarinnar eða hve stóran hluta mismunarins sé að rekja til þess að á gólfötinn hafi í raun vantað. Stefnandi hefur sönnunarbyrðina fyrir því að skilyrði 21. gr. laga um fasteignakaup um að flatarmál hússins sé verulega minna en hann gerði ráð fyrir sé uppfyllt og teljist því galli. Þar sem stefnandi hefur ekki fært fullnægjandi sönnur fyrir þessu eru hvorki fyrir hendi skilyrði bótaskyldu samkvæmt 43. gr. sömu laga né forsendur til að dæma stefnda til að greiða stefnanda afslátt af kaupverði samkvæmt 41. gr. laganna. Ber með vísan til þess að sýkna stefnda af kröfum stefnanda í málinu.

Rétt þykir með vísan til 3. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála að málskostnaður falli niður.

Dóminn kvað upp Sigríður Ingvarsdóttir héraðsdómari.

DÓMSORÐ:

Stefnda, íslenska ríkið, er sýknað af kröfum stefnanda, Trésmiðju Snorra Hjartarsonar hf., í máli þessu.

Málskostnaður fellur niður.

Sigríður Ingvarsdóttir