

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur, þriðjudaginn 17. mars 2020, í máli nr. E-906/2019:

Sigursveinn Helgi Jóhannesson,

Árni Sigursveinsson,

Ebba Berta Sigursveinsdóttir og

Jóna Þ. Sigursveinsdóttir Ramsted

(Lára V. Júlíusdóttir lögmaður)

gegn

Neva ehf.

(Andri Andrason lögmaður)

Þetta mál, sem var tekið til dóms 12. febrúar 2020, höfðuðu Sigursveinn Helgi Jóhannesson, kt. [...], Reykjavík, Árni Sigursveinsson, kt. [...], Akureyri, Ebba Berta Sigursveinsdóttir, kt. [...], Svíþjóð, og Jóna Þ. Sigursveinsdóttir Ramsted, kt. [...], Svíþjóð, með stefnu birtri 5. mars 2019, á hendur Neva ehf., kt. [...], Reykjavík.

Stefnendur krefjast þess að stefndi verði dæmdur til að greiða þeim 9.000.000 kr. með dráttarvöxtum, samkvæmt 1. mgr. 6. gr., sbr. 9. gr., laga nr. 38/2001 um vexti og verðbætur, frá 17. desember 2018 til greiðsludags, gegn útgáfu afsals fyrir fasteigninni Lambastaðabraut 8, Seltjarnarnesi, með fastanúmerið 206-7474.

Stefnendur krefjast þess að auki að stefndi verði dæmdur til að greiða þeim málskostnað að skaðlausu, að teknu tilliti til skyldu stefnenda til þess að greiða virðisaukaskatt af málflutningsþóknun.

Stefndi, Neva ehf., krefst sýknu af öllum kröfum stefnenda.

Hann krefst einnig málskostnaðar úr hendi þeirra.

Málsatvik

Ágreiningsefni þessa máls er stærð lóðar fasteignar sem var seld haustið 2018 svo og hvort kaupandinn eigi rétt á að halda eftir lokagreiðslu kaupverðs reynist lóðin minni en gefið var upp í Fasteignaskrá. Fasteignin, sem heitir Höfn, er á Seltjarnarnesi, Lambastaðabraut 8, með fastanúmerið 206-7474. Fyrir 86 árum, í júlí 1934, var lóðin seld út úr stærri jörð, Lambastöðum, á Seltjarnarnesi. Lóðin er ferhyrningur og liggur skáhallt við höfuðáttum. Í kaupsamningi um hana er ekki tilgreint í fermetrum hversu stór hún sé heldur afmarkast hún af lóðarmörkum eignarinnar Breiðabliks í

vestur og í austur af línu sem er 15,5 metra frá vestari lóðarmörkum. Mörk hennar í suður og norður ráðast af framhaldslínum sem eru dregnar frá lóðarmarkalínum Breiðabliks í suður og norður. Grunnteikning að húsinu er dagsett í nóvember 1934 en byggingarár þess er sagt 1936.

Stefnandi, Sigursveinn, kvaðst fyrst hafa komið í húsið árið 1953. Þá hefði lóðin verið girt steinsteypum gördum og ofan á þeim verið tvöfaldur gaddavírsvafningur, að hann taldi til þess að koma í veg fyrir að skepnur stykkju yfir garðinn. Ekki liggur fyrir hvenær steingarðurinn var reistur. Árið 1963 keypti Sigursveinn með eiginkonu sinni heitinni fasteignina af tengdforeldrum sínum. Árið 1977 lést eiginkona hans og var búi hennar skipt sama ár. Börn þeirra, stefnendur Árni, Ebba og Jóna, erfðu 11,11% eignarhluta í fasteigninni hvert og var þeim eignarréttindum þinglýst á eignina í samræmi við lög.

Opinberum gögnum ber ekki saman um hversu stór lóð eignarinnar sé. Árið 1964 teiknaði Leifur Blumenstein útlit og grunnmynd af húsinu og lóðinni í tilefni af því að reisa átti bifreiðaskýli á henni. Samkvæmt þeirri teikningu náði lóðin í norðaustur út fyrir landræmu sem var ætluð fyrir gangstétt og út á akbraut.

Við aðalmeðferð kom fram hjá stefnendunum Sigursveini og Árna að Seltjarnarnesbær hefði, þegar gatan var malbikuð og gangstétt lögð, tekið sneið af öllum lóðum við götuna. Ekki kom þó fram hvort bærinn hefði greitt eigendum lóðanna fyrir þann hluta þeirra sem var lagður undir götu og gangstétt. Sigursveinn bar að honum hefði verið leyft að setja tröppur við framdyr hússins eins og þær voru áður, að öðru leyti en því að ekki hefði mátt ganga fram af þeim beint út á götu heldur hefðu þær þurft að vísa til beggja handa frá útidyrnum. Bærinn hafi einnig gert að skilyrði að þær væru ekki breiðari en svo að komast mætti með barnavagn eftir gangstéttinni fram hjá þeim. Í framhaldi af tröppunum steypiti hann eins þreps stétt meðfram allri framhlið hússins, ofan á gangstéttina.

Sumarið 2018 ákváðu stefnendur að selja fasteignina Höfn. Þau leituðu til Fasteignasölnnar Bæjar og veittu henni 25. júní 2018 umboð til einkasölu. Eggert Ólafsson, löggiltur fasteignasali, útbjó söluýfirlit um eignina þar sem segir:

Fasteignasalan Bær kynnir í einkasölu 6-7 herbergja einbýli á tveimur hæðum ásamt bílskúr. Þakið var málað í júlí 2018, að sögn seljanda. Að sögn seljanda er eignin nálægt 220 fm, að meðtaldri viðbyggingu og bílskúr. Skv. Fasteignaskrá Íslands er lóðin 750 fm. Og er fyrirhugað fasteignamat allrar eignarinnar 73.650.000 fyrir árið 2019. Inngangur er einnig í kjallara og möguleiki að útbúa sér íbúð þar. Glæsilegt útsýni er frá stofu. Frábær staðsetning og stutt í skóla, leikskóla, verslanir, sundlaug, íþróttafélög og þjónustu.

Fljótlega sýndi einn aðili, Friðrik Magnússon, fyrir hönd stefnda Neva ehf. eigninni áhuga og kom að skoða, óvíst hversu oft. Á þeim tíma bjó fyrirsvarsmaður stefnda, ásamt fjölskyldu, sinni í útlöndum, en fjölskyldan hugðist flytjast aftur til

landsins þá um sumarið og þá á Seltjarnarnes. Fimm manns áttu að eiga fast aðsetur í húsinu, hjón og þrjú börn þeirra, 4, 7 og 10 ára, en fjórða barnið, 15 ára, aðra hverja viku.

Þótt húsið væri ætlað fyrir fjölskylduna var það félagið Neva ehf. sem hugðist kaupa húsið. Það var stofnað árið 2007 og heldur utan um eignir og rekstur hjónanna á gistiheimili og annarri starfsemi tengdri ferðapjónustu á Íslandi og í útlöndum.

Félagið gerði stefnendum tvö tilboð í lok júlí 2018, fyrst 67.000.000 kr. og síðan 75.000.000 kr. Síðara tilboðinu svöruðu stefnendur með gagntilboði 30. júlí 2018 sem nam 77.000.000 kr. Stefndi gekk að gagntilboðinu og undirritaði það 31. júlí 2018. Samhliða rituðu málsaðilar undir söluyfirlitið.

Þegar málsaðilar höfðu ritað undir kaupsamninginn hugðist fyrirvarsmaður stefnda ljúka lánsfjármögnun. Þá kom í ljós að ekki væri til opinber skráning á stærð einbýlishússins, sem stefnendur höfðu kynnt sem 220 fm. Fasteignasalinn tilkynnti stefnendum með tölvupósti 20. ágúst 2018 að lánveitandi samþykkti eignina ekki sem viðhlítandi veð þar eð hún væri skráð 0 fermetrar í opinberum gögnum.

Að sögn stefnenda komu þessar upplýsingar þeim algjörlega á óvart enda hefðu þau ekki haft neinar upplýsingar um þessa röngu skráningu. Þau óskuðu eftir því við Seltjarnarnesbæ að húsið yrði mælt upp, teiknað og skráð rétt í opinberum gögnum.

Fyrirvarsmaður stefnda óskaði eftir því við stefnendur að fá að flytja inn í húsið á meðan leyst yrði úr mælingunum og lánamálum og féllust stefnendur á það í ljósi aðstæðna. Fjölskyldan fluttist inn 18. september 2018. Þann dag var gerður húsa-leigusamningur sem gildi til og með 18. október 2018.

Einbýlishúsið var mælt 186,4 fm og bílskúr 25,2 fm, eða samtals 211,6 fm. Með handritun á söluyfirlitið við undirritun kaupsamnings var staðfest að stefndi sætti sig við þessa stærð hússins. Í því sambandi var meðal annars horft til þess að í söluyfirliti höfðu stefnendur gert fyrirvara við „opinbera fermetramælingu á húsið“. Enginn slíkur fyrirvari var hins vegar gerður við stærð lóðarinnar, 750 fm.

Fasteignasalan boðaði stefnendur og stefnda til undirritunar kaupsamnings 22. október 2018. Þá óskaði stefndi eftir að breyta greiðslutilhögun útborgunar og féllust stefnendur á það. Kaupverð eignarinnar samkvæmt kaupsamningi, dags. 22. október 2018, var 77.000.000 kr. og var greiðslutilhögun þessi:

1. greitt með peningum við undirritun kaupsamnings, 18.000.000 kr.,
2. greitt með peningum úr nýju láni, strax að lokinni þinglýsingu, samhliða þinglýsingu kaupsamnings, 50.000.000 kr., og
3. greitt með peningum við afsal, 17. desember 2018, 9.000.000 kr.

Í kaupsamningnum var tekið fram að söluyfirlitið væri hluti af honum. Einnig var tekið fram að málsaðilar hefðu kynnt sér gaumgæfilega veðbandayfirlit, matsvott-

orð og söluþfirlit, sem væru til fyllingar og skýringar um réttindi og skyldur kaupanda og seljenda. Áréttað var að aðilar að kaupsamningnum hefðu ekki gert neinar athugasemdir við þessi gögn.

Eignin var afhent stefnda 22. október 2018 og 24. október var kaupsamningurinn lagður fram hjá Sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu til þinglýsingar og innfærður 1. nóvember 2018.

Fyrirsvarsmaður stefnda kvaðst um það leyti hafa verið að velta fyrir sér möguleikanum á því að byggja við húsið og hafi verið að leita upplýsinga um það á veraldarvefnum. Hann hafi þar rekist á skjal, dagsett 6. mars 2009, útbúið af Kanon arkitektum ehf. og merkt sem „vinnugögn“. Í því hafi staðið að lóð fasteignarinnar væri 587 fm, en það sé 163 fm minna en 750 fm sem séu tilgreindir í Fasteignaskrá og söluþfirliti eignarinnar. Á þessum tvennu muni 21,7%. Við frekari eftirgrennslan hafi komið í ljós að þetta skjal liggi til grundvallar og sé hluti af deiliskipulagi fyrir Lambastaðahverfi, er tók gildi 4. ágúst 2013. Í deiliskipulaginu sé lóðin þannig skráð 587 fm, en ekki 750 fm eins og stefnendur höfðu kynnt.

Fasteignasalinn tilkynnti stefnendum með tölvupósti 11. desember 2018 að forsvarsmaður stefnda væri að láta skoða stærð lóðarinnar að Lambastaðabraut 8, sem hann teldi minni en auglýst var.

Stefnandi Sigursveinn kom á fasteignasöluna 17. desember 2018 og hugðist gefa út afsal gegn greiðslu lokagreiðslu eins og um var samið. Á fundinn kom fyrirsvarsmaður stefnda, og gerði grein fyrir því að samkvæmt þeim gögnum sem áður er lýst væri lóðin talsvert minni en kæmi fram í söluþfirliti og kaupsamningi. Fyrirsvarsmaðurinn lýsti því yfir að stefndi myndi af þessum sökum ekki greiða neitt frekar af kaupsamningsgreiðslunni. Stefnandi kvaðst ekki hafa vitað af því að stærð lóðarinnar væri ekki rétt skráð í Fasteignaskrá. Í kjölfarið var fundinum slitið.

Lögmaður stefnenda skoraði á stefnda í bréfi 22. janúar 2019 að greiða lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningnum gegn útgáfu afsals. Lögmaður stefnda svaraði með bréfi 1. febrúar 2019 og hafnaði því að frekar yrði greitt þar eð stefndi teldi sig eiga rétt til afsláttar af umsömdu kaupverði eða skaðabótum sem næmu í það minnsta fjárhæð lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningnum og því væri henni haldið eftir á grundvelli 44. gr. laga nr. 40/2002. Þá var þess krafist að stefnendur gæfu út afsal til handa stefnda.

Stefnendur geta ekki unað við þetta og höfða því þetta mál.

Málsástæður og lagarök stefnenda

Almennt um grundvöll kröfu stefnenda

Stefnendur byggja fjárkröfu sína á meginreglum samninga- og kröfuréttar um skuldbindingargildi loforða og að samninga skuli halda, sbr. einnig 50. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Þau byggja á því að með kaupsamningi um eignina Höfn, Lambastaðabraut 8, Seltjarnarnesi, með fastanúmerið 206-7474, dags. 22. október 2018 hafi stefndi skuldbundið sig til að kaupa og stefnendur að selja framangreinda fasteign fyrir skilgreint og umsamið kaupverð.

Stefnendur byggja á því að þau hafi efnt sinn hluta samningsins með því að afhenda eignina 22. október 2018 og að stefndi hafi staðið við ákvæði kaupsamningsins um greiðslu kaupverðs að öðru leyti en því að hann hafi ekki greitt 9.000.000 kr. lokagreiðslu, eins og kaupsamningurinn kveði skýrt á um. Stefnendur krefjast þess að stefndi greiði þá fjárhæð.

Samkvæmt yfirlýsingu fyrirvarsmanns stefnda á fundi vegna fyrirhugaðrar lokagreiðslu og útgáfu afsals á Fasteignasölunni Bæ, 17. desember 2018, og bréfi lögmanns stefnda, 1. febrúar 2019, hafi stefndi beitt stöðvunarrétti á grundvelli e-liðar 1. mgr. 37. gr., sbr. 44. gr. laga nr. 40/2002. Stefnendur hafna því alfarið að það sé honum heimilt. Það sé skilyrði fyrir því að beita stöðvunarrétti að fasteign sé haldin göllum í skilningi laga um fasteignakaup. Stefnendur hafna öllum fullyrðingum stefnda um meinta galla á fasteigninni að Lambastaðabraut 8 og að hún hafi ekki búið yfir umsömdum kostum.

Í bréfi lögmanns stefnda, 1. febrúar 2019., sé byggt á því að stærðarfrávik lóðarinnar séu veruleg og að stefnendur hafi sýnt af sér stórfellt gáleysi í skilningi 21. gr. laga nr. 40/2002. Þannig sé byggt á því að þau hafi vitað eða mátt vita að lóðin væri ekki jafnstór og kom fram í söluyfirliti, dags. 31. júlí 2018, og kaupsamningi, dags. 22. október 2018. Þau hafi vitað að skráð stærð lóðarinnar í opinberu fasteignayfirliti í Fasteignskrá væri röng og þau því beinlínis veitt rangar upplýsingar í skilningi 26. gr. og 27. gr. laganna.

Ekki veruleg frávik á stærð lóðar í skilningi 21. gr. laga nr. 40/2002

Stefnendur byggja á því að sá munur sem sé á milli stærðar lóðarinnar í Fasteignaskrá, 750 fm, og þess sem kemur fram á mælingarblaði Kanon arkitekta, 587 fm, sé ekki slíkur að hann teljist verulegur í skilningi 21. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.

Stefnendur byggja á því að fyrirvarsmáður stefnda hafi skoðað eignina áður en hann bauð í hana í júlí 2018. Lóðin sé skýrt afmörkuð með steinsteyptum gördum á lóðarmörkum. Fyrirvarsmanninum hafi því ekki getað dulist hvar lóðarmörkin séu og hver sé stærð lóðarinnar. Auk þess liggi fyrir og sé óumdeilt að hann hafi búið í eign-

inni allt frá 24. ágúst 2018 og fram að gerð kaupsamningsins 22. október 2018. Á þessum tíma hafi hann ekki gert neinar athugasemdir við stærð lóðarinnar þrátt fyrir að honum væri ljóst að íbúðarhúsið sjálft væri minna, 211,6 fermetrar, en stefnendur gáfu upp, 220 fermetrar, eins og hann staðfesti með undirritun á söluyfirliti dags. 31. júlí 2018. Fyrirsvarsmaður stefnda og stefndi hafi því haft nægan tíma til þess að meta hvort fasteignin hentaði honum og hversu mikið stefndi vildi greiða fyrir hana.

Stefnendur benda á að stefndi sé einkahlutafélag sem hafi það meðal annars að megintilgangi að kaupa, selja og reka fasteignir. Stefndi sé því fagaðili sem starfi við það að skoða og meta fasteignir. Af þeim sökum verði að gera enn ríkari kröfur til skoðunarskyldu stefnda, sbr. 29. gr. laga nr. 40/2002.

Í bréfi lögmanns stefnda frá 1. febrúar 2019 sé við útreikning á tjóni stefnda meðal annars vísað til verðmæta sem stefndi hafi orðið af vegna tapaðra fermetra sem hefði mátt byggja á. Stefnendur byggja á því að hafi það verið forsenda kaupa stefnda að hann gæti byggt stærra hús á lóðinni hafi það staðið honum nær, sem fagaðila, að tryggja að hann hefði nógu áreiðanlegar upplýsingar um það hvort honum væri það heimilt, meðal annars með því að ganga úr skugga um hver stærð lóðarinnar væri. Í þessu sambandi benda stefnendur á að stefnda hafi þegar um miðjan ágúst 2018 verið ljóst að stærð íbúðarhússins væri ekki rétt skráð í Fasteignaskrá. Þrátt fyrir það hafi hann ekki gert neinar athugasemdir við stærð lóðarinnar fyrr en 11. desember 2018 eða tæpum tveimur mánuðum eftir að kaupsamningur var undirritaður 22. október 2018 og fjórum mánuðum eftir að honum varð ljóst að stærð íbúðarhússins var ekki rétt skráð í Fasteignaskrá.

Stefnendur byggja jafnframt á því að það hafi ekki þýðingu hversu mörgum hundraðshlutum lóðin var eða er minni en það sem stendur í yfirliti Fasteignaskrár. Lóðin sé skýrt afmörkuð með steiptum görðum og ekki stærri en svo að stefndi sem fagaðili hefði getað áttað sig eða mátt átta sig nægilega vel á stærð hennar með skoðun fyrirsvarsmanns síns og dvöl hans á eigninni í tvo mánuði fyrir kaupsamning.

Ekki stórfellt gáleysi stefnenda við upplýsingagjöf um eignina í skilningi 21. gr. fkl.

Stefnendur vísa til þess að stefnandi Sigursveinn hafi allt frá árinu 1963 búið að Lambastaðabraut 8 og aðrir stefnendur frá því að þau voru börn og fram á fullorðinsár. Stefnendur hafna því alfarið að í því felist sjálfkrafa vitneskja um hver sé nákvæm stærð lóðarinnar í fermetrum.

Stefnandi Sigursveinn hafi alla tíð staðið skil á gjöldum til Seltjarnarnesbæjar á grundvelli opinberrar skráningar eignarinnar í Fasteignaskrá án nokkurra athugasemda frá sveitarfélaginu. Stefnendur hafi ekki haft hugmynd um mælingablað Kanon arkitekta fyrr en stefndi vísaði til þess. Hefðu þau vitað af stærðarmuninum hefðu þau óskað eftir því að gjöld sveitarfélagsins tengd fasteigninni lækkuðu.

Stefnendur vísa einnig til þess að það sé ekki á forræði þeirra að tryggja að réttar upplýsingar séu skráðar í Fasteignaskrá heldur sé það á ábyrgð viðkomandi sveitarstjórnar, sbr. IV. kafla laga um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001. Skráð stærð hennar sé því alls ekki á þeirra ábyrgð. Samkvæmt upplýsingum frá Fasteignaskrá 28. febrúar 2019 hafi stærð lóðarinnar verið skráð 750 fm allt frá árinu 1994 þegar samræmt kerfi var tekið upp, og sé enn.

Stefnendur mótmæla harðlega þeirri málsástæðu stefnda að þeir hafi vitað eða mátt vita að lóðin væri minni en komi fram í fasteignayfirliti Fasteignaskrár og að stefnendur hafi því beinlínis leynt upplýsingum eða vísvitandi veitt rangar upplýsingar. Þau benda á að þau hafi aldrei sagt að lóðin væri 750 fm heldur komi sú tala úr Fasteignaskrá. Í árituðu söluyfirliti, dags. 31. júlí 2018, standi orðrétt. „*Skv. Fasteignaskrá Íslands er lóðin 750 fm. [...]*“ Þannig sé hvergi haft eftir stefnendum hver sé nákvæm stærð lóðarinnar.

Stefnendur byggja á því að lóðin við Lambastaðabraut 8 hafi verið óbreytt og skýrt afmörkuð með veglegum garði á alla kanta við lóðamörkin allt frá því að stefnandi Sigursveinn keypti eignina og þar til hann seldi stefnda hana. Stefnendur hafi ekki haft neina ástæðu til að rengja þær upplýsingar sem séu skráðar um eignina í opinberum skrá.

Að auki benda stefnendur á að þegar kom í ljós að flatarmál íbúðarhússins var skráð 0 fermetrar í Fasteignaskrá hafi þeir strax brugðist við og fengið húsið mælt upp og skráð rétt. Stefnendur hafi allt frá upphafi samskipta verið allir af vilja gerðir til að upplýsa stefnda og aðstoða hann við kaup hans á fasteigninni.

Öllum fullyrðingum stefnda um að stefnendur hafi ekki greint honum frá öllu sem þau vissu eða máttu vita er mótmælt sem röngum og ósönnuðum. Þau hafna því einnig og mótmæla harðlega að þau hafi nokkurn tíma veitt stefnda rangar upplýsingar. Á stefnda hvíli sönnunarbyrðin fyrir slíkum fullyrðingum en engin gögn eða framburður vitna hafi verið lögð fram þeim til sönnunar.

Þar eð stefndi hafi ekki fengist til að greiða umrædda skuld þrátt fyrir innheimtutilraunir sé stefnendum nauðsynlegt að höfða þetta mál til greiðslu hennar. Stefnendur bjóði fram afsal fyrir hinni seldu eign gegn greiðslu kaupverðsins í samræmi við ákvæði 2. mgr. 11. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.

Dráttarvextir og málskostnaður

Stefnendur krefjast dráttarvaxta frá 17. desember 2018 til greiðsludags samkvæmt 1. mgr. 5. gr., sbr. 6. gr., laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu og 12. tölulið kaupsamnings aðila, sbr. einnig 61. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.

Stefnendur krefjast málskostnaðar úr hendi stefnda svo og virðisaukaskatts á málflutningsþóknun. Stefnendur eru ekki virðisaukaskattsskyldir aðilar. Þar sem lög-

mönnum er gert að innheimta virðisaukaskatt af þjónustu sinni sé stefnendum nauðsynlegt að fá dóm fyrir skatti þessum úr hendi stefnda.

Málsástæður og lagarök stefnda

Stefndi mótmælir öllum málsástæðum stefnenda og krefst sýknu af dómkröfu þeirra. Í sýknukröfu felist jafnframt krafa um verulega lækkun dómkröfu stefnenda, verði stefndi ekki sýknaður að öllu leyti. Sýknukrafan sé reist á því að umrædd fasteign teljist gölluð í skilningi laga nr. 40/2002, sbr. 21., 26. og 27. gr. þeirra. Af þeim sökum eigi stefndi kröfu um skaðabætur úr hendi stefnenda, en annars kröfu um afslátt af kaupverði, er nemi í það minnsta eftirstöðvum kaupverðs, og þar með sömu fjárhæð og dómkrafa stefnenda, sbr. 43. og 41. gr. sömu laga.

Stefndi byggir á því að fasteignin teljist gölluð í skilningi 21. gr. laga nr. 40/2002, þegar af þeirri ástæðu að lóð hennar, og þar með fasteignin sem slík, sé verulega minni en stefnendur upplýstu fyrir kaupin. Verði ekki fallist á það byggir stefndi á því að fasteignin teljist gölluð með því að háttsemi stefnenda teljist stórfellt gáleysi, sbr. sama lagaákvæði.

Munurinn á stærð lóðarinnar samkvæmt upplýsingum frá stefnendum í söluyfirliti og kaupsamningi og raunverulegri stærð lóðarinnar nemi 163 fm eða 21,7%. Slíkt stærðarfrávik teljist verulegt í skilningi 21. gr. og á þessum galla beri stefnendur því ábyrgð. Stefndi eigi ekki að þurfa að setta sig við þetta stærðarfrávik nema gegn greiðslu skaðabóta eða gegn afslætti af kaupverði, sbr. 43. og 41. gr. laganna. Vegna þessa verulega stærðarmunar skipti ekki máli hvort háttsemi stefnenda teljist stórfellt gáleysi, þótt stefndi telji svo vera og byggi jafnframt á því.

Það stoði ekki fyrir stefnendur að vísa til þess að fyrirvarsmaður stefnda hafi skoðað eignina fyrir kaup og búið í henni um skamma hríð fyrir kaupsamning eða að lóðin sé skýrt afmörkuð með steinsteypum gördum á lóðarmörkum og því hafi fyrirvarsmanni stefnda ekki getað dulist hvar lóðamörkin voru og hver stærð lóðarinnar væri. Þessu og öðru álíka er mótmælt og auk þess sem þýðingarlausu eins og atvikum sé háttáð. Fyrir liggja að stefnendur hafi kynnt og selt fasteignina undir þeim formerkjum að lóð hennar væri 750 fm, sem hafi reynst rangt. Í öllu ferlinu, þ.e. fram til þess að fyrrgreint skjal Kanon arkitekta ehf., merkt „vinnugögn“, kom fram, hafi ekkert gefið stefnda ástæðu til að ætla að upplýsingar stefnenda væru rangar, misvísandi eða óeðlilegar. Því hafi ekkert tilefni verið fyrir fyrirvarsmann stefnda til að kanna réttmæti þeirra eða fara að mæla lóðina. Stefndi hafi treyst, og mátt treysta, þeim upplýsingum sem fram komu af hálfu stefnenda, enda þær settar fram og staðfestar af þeim, án nokkurs fyrirvara.

Stefndi mótmælir því að hann verði látinn bera halla af því að einbýlishúsið hafi reynst minna en stefnendur höfðu kynnt, eins og stefnendur virðist vilja meina. Það sé vandséð hvernig röng upplýsingagjöf stefnenda að einu leyti eigi að fá réttlætt ranga upplýsingagjöf þeirra að öðru leyti, þannig að stefndi beri halla af. Stefnendur hafi ekki útskýrt hvernig það hafi átt að hvíla á stefnda að ganga sérstaklega úr skugga um að upplýsingar stefnenda um stærð lóðar væru réttar, þótt upplýsingar þeirra um stærð hússins hafi reynst rangar. Horfa verði til þess að stefnendur hafi sett fyrirvara við stærð einbýlishússins, en engan við stærð lóðarinnar. Þvert á móti hafi það að komið hafi í ljós að stærð hússins væri óskráð kallað sérstaklega á að stefnendur gengju úr skugga um að aðrar upplýsingar sem frá þeim stöfuðu væru réttar. Það hafi staðið stefnendum nær og verði þau að bera halla af því að hafa ekki gert það.

Stefndi mótmælir því sem virðist leiða af málatilbúnaði stefnenda, að stefnda hafi borið að átta sig af sjálfsdáðum á stærð lóðarinnar fyrir kaupin, og vefengja að eigin frumkvæði upplýsingagjöf stefnenda. Þar geti engu breytt hvort, eða hversu oft, fyrirvarsmáður stefnda skoðaði fasteignina, eða hvort, eða hversu lengi, stefndi leigði fasteignina. Það skjóti skökku við að halda þessu fram en fullyrða um leið að stefnandinn Sigursveinn, sem hafði búið í eigninni frá 1963, og aðrir stefnendur, hafi ekki haft vitneskju um stærð lóðarinnar. Það standist ekki að halda því fram að stefndi hafi átt að átta sig á röngum upplýsingum stefnenda þótt stefnendur hafi ekki gert það sjálfir allt frá árinu 1963.

Stefnendur hafni því sérstaklega að hafa vitað „hver nákvæm fermetrastærð lóðarinnar er“, en þau hafi þó fyrirvara- og skilyrðislaust komið þeim upplýsingum á framfæri við væntanlega kaupendur að hún væri 750 fm. Slíkt samræmist ekki þeim skyldum sem hvíli á stefnendum samkvæmt lögum nr. 40/2002, þar á meðal 26. og 27. gr. laganna. Hafi stefnendur ekki vitað stærð lóðarinnar hafi þeim borið að gera grein fyrir því fyrir kaupin. Það hafi þau ekki gert og verði að bera halla af því. Það sé hins vegar ótvírætt að stefndi hafi ekkert tilefni haft til þess að kanna stærð lóðarinnar að eigin frumkvæði, eins og atvikum sé háttað.

Stefndi byggir á því að engu skipti þótt hann sé einkahlutafélag, sem hafi þann tilgang meðal annars að kaupa, selja og reka fasteignir. Stefnandi mótmælir því að það eitt geti valdið því að lögð verði ríkari skoðunarskylda á hann en leiði almennt af 29. gr. laga nr. 40/2002, sbr. hér sérstaklega 3. mgr. 29. gr., og þannig að vikið verði til hliðar ríkri upplýsingaskyldu stefnenda. Það geti ekki átt við með tilliti til atvika málsins og eðlis gallans. Stefnandi byggir einnig á því, í þessu sambandi, að jafnvel þótt gera mætti slíkar ríkari kröfur til hans fengi það ekki rutt skýrri lagaskyldu stefnenda til að gefa stefnda þær upplýsingar um fasteignina sem þau vissu eða máttu vita um, og stefndi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi, sbr. 26. gr. laga nr. 40/2002. Enn síður geti slíkar ríkari kröfur til stefnda leitt til þess að stefnendum sé stætt á því

að veita upplýsingar án þess að kanna réttmæti þeirra, með þeim réttaráhrifum að þau beri enga ábyrgð á þeim þegar rangar reynast, sbr. 27. gr. laganna og hér síðar. Slíkt fái ekki staðist.

Stefndi mótmælir þeim rökum stefnenda að skráning á stærð lóðarinnar sé ekki á þeirra forræði eða ábyrgð. Það sé haldlaust fyrir þau að bera því við að þau hafi aldrei sagt að lóðin væri 750 fm heldur hafi sú tala alltaf komið skv. upplýsingum úr fasteignaskrá og að hvergi sé haft eftir þeim hver sé nákvæm stærð lóðarinnar. Stefnendur hafi ótvírætt forræði á og beri ábyrgð á þeim upplýsingum sem frá þeim stafa og komi fram í söluþingliti og öðrum auglýsingar- eða kynningargögnum og komið var á framfæri við stefnda, sbr. jafnframt 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002. Í þessu sambandi megi líta til þess að upplýsingar um stærð lóðarinnar hafi ekki einvörðungu komið fram í söluþingliti, heldur jafnframt í fasteignayfirlitum sem voru kynnt stefnda, auk þess sem upplýsingar í kaupsamningi byggðust á því að stærð lóðar væri 750 fm. Þessu til áréttingar sé sérstaklega tekið fram í kaupsamningnum að aðilar, og sérstaklega stefnendur, hafi kynnt sér og áritað söluþinglit fasteignasölunnar og skoðist það sem hluti af kaupsamningnum. Enn fremur, sbr. 16. gr. kaupsamningsins, að aðilar hefðu kynnt sér „gaumgæfilega“ meðal annars söluþinglit og fasteignayfirlit. Samt hafi stefnendur ekki gengið úr skugga um að þessar upplýsingar væru réttar, þótt þau hafi búið í eigninni um árabíl og þótt forsendur þeirra um stærð einbýlishússins hafi reynst rangar. Þau hafi ekki heldur gert neinn fyrirvara við stærð lóðarinnar. Hvað þetta atriði varðar sé, hvað sem öðru líði, byggt á því að stefnendum sé ekki stætt á því að bera því við *gagnvart stefnda* að stefnendur hafi treyst rangri skráningu í Fasteignaskrá eða að þeir beri ekki ábyrgð á þeirri skráningu.

Eins og áður greini hafi skjal Kanon arkitekta ehf., merkt „vinnugögn“, verið tilefni þess að stefndi hafi kannað stærð lóðarinnar nánar. Þá hafi komið í ljós að sömu upplýsingar um rétta stærð lóðarinnar (587 fm) séu í deiliskipulagi fyrir Lambastaðahverfi, er tók gildi 4. ágúst 2013. Stefndi byggir á því að stefnandinn Sigursveinn, og aðrir stefnendur jafnframt, hafi vitað eða mátt vita af nefndu deiliskipulagi, og þar með hver stærð lóðarinnar væri samkvæmt því. Er í því sambandi horft sérstaklega til þess að stefnandinn Sigursveinn hafði búið í fasteigninni frá árinu 1964. Stefnendur verði í það minnsta að bera halla af því að hafa ekki gengið úr skugga um að ekki væru fyrir hendi upplýsingar um stærð lóðarinnar, sem væru í ósamræmi við þær upplýsingar sem þau veittu stefnda. Stefnendur geti ekki borið fyrir sig aðgæsluskyldu stefnda í þessum efnum, sbr. 3. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002.

Samandregið telur stefndi fasteignina gallaða í skilningi 21. gr. laga nr. 40/2002, þegar af þeirri ástæðu að lóð hennar sé 21%, og þar með verulega, minni en stefnendur upplýstu fyrir kaupin. Verði ekki á það fallist að fasteignin sé gölluð þegar af þessari ástæðu teljist hún gölluð þar sem háttsemi stefnenda teljist stórfellt gáleysi,

sbr. sama lagaákvæði. Til stuðnings því að fasteignin sé gölluð vegna stórfellds gáleysis stefnenda byggir stefndi enn fremur á 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002.

Til stuðnings því að eignin sé gölluð í skilningi 26. gr. laganna sérstaklega vísar stefndi til þess að hann hafi ekki fengið þær upplýsingar um fasteignina sem stefnendur vissu eða máttu vita um, og stefndi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Stefndi hafi haft réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi réttar upplýsingar, í það minnsta því sem næst, um stærð lóðarinnar, en ekki þannig að skeikaði um 21,7%. Þessi stærðarmunur hafi ljóslega haft áhrif á gerð og efni kaupsamningsins. Stefndi hafi mátt ætla að stefnendur hefðu í það minnsta gert lágmarksathugun á því hvort veittar upplýsingar væru réttar en það hafi þau ekki gert. Í slíkri lágmarkskönnun hefðu þau átt ganga úr skugga um að veittar upplýsingar væru í samræmi við aðrar fyrirliggjandi upplýsingar, sem stefnendum var eða mátti vera kunnugt um, sbr. fyrrgreint deiliskipulag.

Til stuðnings því að eignin sé gölluð í skilningi 27. gr. laganna vísar stefndi til þess að fasteignin sé einfaldlega ekki í samræmi við þær upplýsingar sem stefnendur, eða þeir sem komu fram fyrir þeirra hönd, veittu stefnda, þar á meðal í söluyfirliti. Það hafi haft áhrif á gerð og efni kaupsamningsins. Sem fyrr segi muni 163 fm eða 21,7% á þeim upplýsingum stefnenda og rétttri stærð lóðarinnar. Að mati stefnda skiptir fyrrgreint deiliskipulag sérstöku máli í þessu sambandi, enda leiði af því að þær upplýsingar sem stefnendur veittu um stærð lóðarinnar, án nokkurrar sjálfstæðrar athugunar, séu rangar og fasteignin þar með gölluð í skilningi 27. gr.

Þessi skortur á réttum upplýsingum, og framsetning rangra upplýsinga, hafi vitaskuld haft áhrif á gerð og efni kaupsamningsins. Stefndi byggir á því í þessu sambandi að stærð lóðarinnar, eins og stefnendur kynntu hana, hafi ráðið miklu um kaupin og ákvörðun kaupverðs. Stefndi hafi meðal annars horft til möguleika á því að stækka einbýlishúsið, en stefnendum hafi verið ljóst við kaupin að einbýlishúsið, m.t.t. aldurs, ástands, stærðar og herbergjafjölda, hentaði ekki 5–6 manna fjölskyldu til frambúðar. Til frekari stuðnings málsástæðum stefnda á grundvelli 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002 vísast til alls þess sem að framan greinir.

Vegna þessa galla á fasteigninni telur stefndi sig eiga kröfu á hendur stefnendum um skaðabætur vegna tjóns sem hann hafi orðið fyrir, sbr. 43. gr. laga nr. 40/2002, eða þá til afsláttar af kaupverði, sem skuli ákveðinn að tiltölu, sbr. 41. gr. sömu laga. Er á því byggt að öll skilyrði 43. og 41. gr. laganna séu uppfyllt.

Að mati stefnda nemur tjón hans í það minnsta eftirstöðvum kaupverðs og þar með sömu fjárhæð og dómkrafa stefnenda, 9.000.000 kr., eins og nánar verði rakið. Stefndi telur tjón sitt allt vera beint tjón í skilningi 43., sbr. 59. gr., laga nr. 40/2002, sem geri saknæma háttsemi ekki að skilyrði fyrir bótum. Að því marki hins vegar sem

litið sé á tjón stefnda sem óbeint tjón, sbr. sömu lagaákvæði, byggji hann á því að stefnendur hafi sýnt af sér saknæma háttsemi, þannig að slíkt tjón fái jafnframt bætt. Um saknæma háttsemi stefnenda vísast til allrar fyrri umfjöllunar.

Stefnandi hefur skaðabótakröfu sína uppi sem gagnkröfu til skuldajöfnunar í málinu, sbr. 1. mgr. 28. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Öll skilyrði skuldajöfnunar séu uppfyllt og á því byggt.

Verði ekki fallist á skaðabótakröfu stefnda byggir hann á því að hann eigi, vegna umrædds galla, kröfu til afsláttar af kaupverði, sem skuli ákveðinn að tiltölu, sbr. 41. gr. laga nr. 40/2002. Stefndi telji afslátt hæfilega metinn þannig að hann nemi í það minnsta eftirstöðvum kaupverðs og þar með sömu fjárhæð og dómkrafa stefnenda, eða 9.000.000 kr., sbr. neðangreinda útlisun.

Við mat á tjóni sínu eða hæfilegum afslætti líti stefndi annars vegar til verðmætis þeirra fermetra lóðar sem upp á vantar miðað við að hún væri 750 fm og hins vegar verðmætis þess sem hefði mátt byggja á lóðinni miðað við að hún væri 750 fm. Varðandi *fyrri atriðið*, sé horft til þess að lóðarmat vegna ársins 2019, 22.800.000 kr., miðist við að lóðin sé 750 fm og þá nemi verðmæti hvers fermetra 30.400 kr. Verðmæti þeirra fermetra lóðarinnar sem upp á vantar sé því 4.955.200 kr. ($163 \cdot 30.400$). Varðandi þetta fyrri atriði megi einnig miða við að lóðarmat samkvæmt kaupsamningi (20.450.000 kr.) sé 24% af fasteignamati (84.500.000 kr.), og kaupverð lóðar samkvæmt því 18.480.000 kr. af kaupverði í heild (77.000.000 kr.). Kaupverð hvers fermetra lóðar hafi því verið 24.640 kr. ($18.480.000 / 750$) og verðmæti glataðra fermetra því 4.016.320 kr. ($24.640 \cdot 163$).

Varðandi *síðara atriðið*, sé mismunurinn á verðmæti þess sem hefði mátt byggja á 750 fm lóð (300 fm.) og því sem megi byggja á 587 fm lóð (235 fm) 9.100.000 kr. Við þennan útreikning sé miðað við nýtingarhlutfallið 0,4 og að verðmæti óbyggðs fermetra nemi 140.000 kr. ($300 - 235 = 65 \cdot 140.000$). Verðmætatap stefnda nemi því samtals í það minnsta 13.116.320 kr. til 14.055.200 kr. ($4.016.320$ eða $4.955.200 + 9.100.000$). Af þessum sökum nemi verðmætatap stefnda að minnsta kosti fjárhæð lokagreiðslu kaupverðs, sem stefndi hafi réttilega haldið eftir skv. 44. gr. laga nr. 40/2002. Stefndi eigi rétt á að fá þetta verðmætatap bætt með skaðabótum eða afslætti. Stefndi bendir á að af dómaframkvæmd megi ráða að fleiri atriði en þessi skipti máli þegar metin er fjárhæð afsláttar að tiltölu við kringumstæður á við þessar.

Til stuðnings kröfu sinni vísar stefndi til laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, sérstaklega ákvæða III.–IV. kafla. Hann vísar einnig til laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa, sérstaklega 10.–13. gr., og almennra reglna samninga- og kröfuréttar um vanefndaúrræði vegna galla og réttar efndir samningsskuldbindinga. Um gagn-

kröfu stefnda til skuldajafnaðar án sjálfstæðs dóms vísar hann til 28. gr. laga nr. 91/1991 en um málskostnaðarkröfu til XXI. kafla sömu laga.

Niðurstaða

Þetta mál reis eftir sölu húss og lóðar sem stefndi keypti af stefnendum með kaupsamningi, dags. 22. október 2018. Það er óumdeilt að stefndi skuldar stefnendum 9.000.000 kr. af kaupverði eignarinnar. Það er hins vegar umdeilt hvort stefndi eigi kröfu á hendur stefnendum til skuldajöfnunar við þessa lokagreiðslu eða rétt til afsláttar af kaupverði.

Það er fyrsta málsástæða stefnda að fasteignin sé gölluð í skilningi 21. gr. laga nr. 40/2002 vegna þess að lóðarhlutinn sé ekki jafnstór og tilgreint er í kaupsamningi, 750 fm. Í öðru lagi hafi seljendur sviksamlega haldið leyndum upplýsingum um stærð eignarinnar.

Til þess að færa sönnur á stærð lóðarinnar fékk stefndi, eftir að hann lagði fram greinargerð, dómkvaddan matsmann. Honum bar að mæla hvort lóðin sem húsið stæði á væri minni en kom fram í Fasteignaskrá og var skráð á söluyfirlit sem var undirritað 22. október og var hluti af kaupsamningi. Væri hún það átti matsmaðurinn að leggja mat á það hvert væri verðmætatap stefnda af kaupunum miðað við að lóð eignarinnar væri minni en 750 fm.

Það er ljóst af þeim gögnum sem matsmaður aflaði sér við undirbúning matsins að stærð þessarar lóðar, eins og margra annarra á sama svæði, er mjög á reiki í opinberum skjölum. Í fasteignaskrá er hún tilgreind 750 fm, í vefsjá landeigna kemur fram að mæld stærð sé 538,1 fm, og í deiliskipulagi frá 2013 er hún sögð vera 587 fm.

Í matsbeiðni var matsmaður beðinn að mæla lóðina fram að útvegg hússins sem stendur uppi við gangstéttina. Honum reiknaðist til að hún væri 594 fm miðað við þessa afmörkun útlína. Gengið er inn í húsið frá götunni og við innganginn eru tröppur sem standa út í gangstéttina. Þær eru 1,31 m breiðar. Þegar matsmaður bætti renningi, jafnbreiðum tröppunum, við meðfram allri norðausturhlið lóðarinnar, sem 16,85 m löng, bættust 22 fm við lóðina og hún mældist 616 fm. Dómurinn telur að til lóðarinnar heyri ekki svæði sem er undir gangstétt þótt það kunnist að hafa tilheyrt lóðinni þar til sveitarfélagið malbikaði akbraut og lagði gangstétt í götunni. Dómurinn telur því að miða verði við þá stærð ferhyrningsins sem matsmaður mældi fram að gangstétt, 594 fm.

Samkvæmt deiliskipulagsupprætti sem var auglýstur í Stjórnartíðindum 4. ágúst 2013 hefur byggingarreitur á lóðinni verið afmarkaður. Á honum eru tröppurnar sem eru fyrir framan innganginn í húsið, en þó ekki öll neðsta trappan sem stefnandi Sigursveinn steypiti með fram allri norðausturhlið hússins ofan á gangstéttina.

Dómurinn telur að þar eð tröppurnar teljast hluti af byggingarreit hússins hljóti þær einnig að teljast hluti lóðarinnar. Dómurinn telur ekki óvarlegt að ætla, út frá þeim teikningum af húsinu sem liggja fyrir í málinu, að lengd þess reits sem tröppurnar standa á sé 3 m en matsmaður mældi breidd þeirra 1,31 m. Svæðið sem tröppurnar standa á nemur því 3,93 fm. Dómurinn telur því rétt að bæta þeirri stærð við þá stærð sem matsmaður mældi fram að gangstétt. Miðað við fram lögð gögn telur dómurinn að ganga verði út frá því að lóðin sé (594 + 4) 598 fm.

Þegar sú stærð er dregin frá uppgefinni stærð er mismunurinn (750 – 598) 152 fm. Það samsvarar því að lóðin sé 20,27% minni en kaupandi taldi hana vera þegar hann keypti.

Að mati dómsins telst það ótvírætt verulegur stærðarmunur í skilningi 21. gr. laga nr. 40/2002. Dómurinn telur eignina þegar af þeirri ástæðu gallaða. Dómurinn telur jafnframt að ekki hafi annað verið leitt í ljós en að stefnendur hafi verið í góðri trú um stærð lóðarinnar þegar eignin var seld. Að mati dómsins breytir deiliskipulag frá 2013 engu um góða trú þeirra. Það kom einnig fram hjá fasteignasalanum að hann hefði við skoðun á lóðinni ekki séð ástæðu til að vefengja að upplýsingar sem hann fékk úr Fasteignaskrá um stærð hennar væru réttar.

Samkvæmt 1. mgr. 19. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna ber sveitarstjórn ábyrgð á því að Þjóðskrá Íslands berist upplýsingar um lönd og lóðir og breytingar á þeim. Þótt sveitarfélagið hafi ekki gegnt skyldu sinni bera seljendur fasteigna ábyrgð á upplýsingum sem koma fram í söluyfirliti, sbr. 27. gr. laga nr. 40/2002, þótt þeir séu í góðri trú um að þær séu réttar og riti af þeim sökum undir söluyfirlit og staðfesti með því að það sem þar standi sé rétt. Kaupandinn er í réttarsambandi við seljendur og beinir kröfu sinni því að þeim. Hann er ekki að kaupa neitt af sveitarfélaginu og hefur ekki greitt því neitt endurgjald fyrir fasteignina.

Dómurinn fellst ekki á að það sé hluti af skoðunarskyldu kaupanda að vefengja opinberar upplýsingar, jafnvel ekki þótt viðkomandi eigi fyrirtæki sem á nokkrar aðrar eignir. Dómurinn fellst ekki heldur á að það hefði átt að vakna sá grunur hjá kaupanda að upplýsingar um stærð lóðarinnar í fasteignaskrá væru ekki áreiðanlegar þegar í ljós kom að upplýsingar um stærð hússins voru ekki réttar í fasteignaskrá. Dómurinn fellst ekki heldur á að fyrirvarmaður stefnda hefði átt að átta sig á þessum stærðarmun á lóðinni á því tímabili sem hann leigði eignina.

Það er ekki hlaupið að því að mæla með berum augum flatarmál lóðar sem maður stendur á, eins og málsástæður stefnenda bera vitni um. Það er hlutverk opinberrar skráningar að lýsa óvefengjanlegum staðreyndum sem borgararnir eiga að geta treyst án þess að þurfa að sannreyna þær frekar, enda lögðu bæði stefnendur og stefndi trúnað á upplýsingar um stærð lóðarinnar í Fasteignaskrá og hið sama gerði fasteignasalinn. Dómurinn telur því að stefnendur geti ekki með vísan til 29. gr. laga nr.

40/2002 losnað undan ábyrgð sinni á því að lóðin reyndist minni en er skráð í Fasteignaskrá.

Með vísan til 1. mgr. 41. gr. laga nr. 40/2002 á kaupandi rétt á afslætti af kaupverði eignarinnar. Matsmaðurinn lagði til grundvallar fasteignamat lóðarinnar samkvæmt vefsíðu Þjóðskrár, sem nam 22.800.00 kr. Þegar 750 fm væri deilt í þá fjárhæð kostaði hver fm 30.400 kr. Þetta er jafnframt sú fjárhæð sem stefndi miðar við í útreikningum sínum. Eins og áður greinir er það mat dómsins að mismunur á stærð lóðarinnar eins og hún er tilgreind í söluþingliti og hún er í reynd nemi 152 fm. Samkvæmt áðurgreindu verðviðmiði á stefndi því rétt á afslætti af kaupverði fasteignarinnar sem nemur (152 x 30.400 kr.) 4.620.800 kr.

Þessu til viðbótar telur stefndi sig eiga rétt til afsláttar af kaupverðinu vegna þess að hann geti byggt færri fermetra á lóðinni en hann hefði getað hefði hún verið 750 fm.

Í mati dómkvadds matsmanns kemur fram að hann hafi ráðfært sig við fasteignasala um verðmæti byggingarréttar. Hafi sá fasteignasali talið að byggingarréttur hefði ekki áhrif á söluverð fasteignar. Stefndi hefur ekki leitt neinar líkur að því að þetta mat sé rangt.

Fasteignasalinn sem seldi þessa eign bar að það hefði ekki komið til tals milli hans og kaupandans að kaupandinn hefði áhuga á að byggja við húsið. Í skýrslu af stefnendum voru þeir ekki inntir eftir því hvort byggingarréttur hefði komið til tals milli þeirra og kaupanda. Hvorki í söluþingliti né kaupsamningi er minnst á rétt til þess að stækka húsið. Dómurinn telur því að stefnendur hafi ekki lofað stefnda, hvorki munnlega né skriflega, að hann gæti stækkað húsið um tiltekinn fermetrafjölda.

Dómurinn telur því að stefndi hafi ekki sýnt fram á að hann hafi með umsömdu kaupverði greitt stefnendum fyrir þá fermetra sem hann hefði getað byggt við húsið, eftir að hann hefði eignast það, miðað við stærð lóðarinnar sem var gefin upp. Úr því að óbyggðir fermetrar voru ekki hluti af kaupverðinu getur stefndi ekki fengið afslátt af því þótt þeir kunni nú að reynast færri en stærð lóðarinnar í söluþingliti hefði hugsanlega heimilað.

Dómurinn fellst því ekki á að stefndi eigi rétt á meiri afslætti af kaupverði en nemur 4.620.800 kr. Af kaupverðinu á stefndi eftir að greiða 9.000.000 kr. en að frá-dregnum afslættinum eru ógreiddar (9.000.000 – 4.620.800) 4.379.200 kr.

Þá fjárhæð bar stefnda að inna af hendi 17. desember 2018 og ber hún því dráttarvexti frá þeim degi, eins og nánar greinir í dómsorði.

Með vísan til þessarar niðurstöðu og 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 þykir rétt að hvor málsaðili beri sinn kostnað af málinu.

Ingiríður Lúðvíksdóttir héraðsdómari kveður upp þennan dóm.

D Ó M S O R Ð:

Stefndi, Neva ehf., greiði stefnendum, Sigursveini Helga Jóhannessyni, Árna Sigursveinssyni, Ebbu Bertu Sigursveinsdóttur og Jónu Þ. Sigursveinsdóttur Ramsted, 4.379.200 kr. með dráttarvöxtum, samkvæmt 1. mgr. 6. gr., sbr. 9. gr., laga nr. 38/2001 um vexti og verðbætur, frá 17. desember 2018 til greiðsludags, gegn útgáfu afsals fyrir fasteigninni Lambastaðabraut 8, Seltjarnarnesi, með fastanúmerið 206-7474.

Málskostnaður milli aðila fellur niður.

Ingiríður Lúðvíksdóttir