

Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 23. mars 2022

Mál nr. E-3214/2021:

Stóri-Lynghóll ehf.

(Skúli Sveinsson lögmaður)

gegn

TM tryggingum hf. og Jóni Sigurði Ólafssyni

(Hjörleifur B. Kvaran lögmaður)

Dómur

Mál þetta, sem var dómtekið 1. mars 2022, er höfðað 31. maí 2021 af Hlíðarenda fasteignafélagi ehf., Engjateigi 9, Reykjavík, á hendur TM tryggingum hf., Síðumúla 24, Reykjavík, og Jóni Sigurði Ólafssyni, [...]. Upphaflegur stefnandi framseldi kröfuna í málinu til Stóra-Lynghóls ehf. sem tók því við aðild málsins til sóknar.

Dómkröfur stefnanda eru að stefndu verði, óskipt (in solidum), dæmdir til að greiða stefnanda 1.882.959 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af þeirri fjárhæð frá 25. desember 2020 til greiðsludags. Þá krefst stefnandi málskostnaðar.

Stefndu krefjast þess aðallega að verða sýknaðir af öllum kröfum stefnanda. Til vara krefjast stefndu þess að dómkröfur stefnanda verði lækkaðar verulega. Þá krefjast stefndu málskostnaðar.

I

Málsatvik

Málið varðar tjón sem varð vegna þess að fasteignin Laxatunga 197, Mosfellsbæ, var við byggingu hennar ranglega staðsett á lóð. Kom það í ljós þegar bygging hússins var á lokastigi og leiddi til þess að taka þurfti fasteignina úr sölu um skeið og tafðist sala hennar því nokkuð.

Fasteignin fór upphaflega í sölu í júlí 2019. Var eðlilegur sölutími fasteignar á þeim tíma tveir til þrjú mánuðir samkvæmt matsgerð í málinu. Var eignin tekin úr sölu í ágúst 2019 vegna hinnar röngu staðsetningar og unnið í því að fá samþykktar nýjar teikningar miðað við staðsetningu hússins á lóðinni, auk samþykkis fyrir því að færa bílastæði. Eignin fór síðan aftur í sölu í janúar 2020 og var kautilboð í hana samþykkt 27. janúar 2020. Var síðan gengið frá kaupsamningi 1. apríl 2020.

Stefndi TM tryggingar hf. gekkst við bótaskyldu vegna rangrar staðsetningar hússins en taldi tjónið óljóst. Fór stefnandi því fram á að dómkvaddir yrðu matsmenn til að meta umfang tjónsins. Þegar niðurstaða hinna dómkvöddu matsmanna lá fyrir greiddi

stefndi TM tryggingar hf. bætur í samræmi við niðurstöðu þeirra, fyrir utan bætur vegna fjármagnskostnaðar sem leiddi af töfum á sölu eignarinnar. Kom fram í niðurstöðu matsmanna að sala eignarinnar hefði tafist um sex mánuði vegna hinnar röngu staðsetningar. Stefndi TM tryggingar hf. taldi hins vegar að rökstuðningur þeirra hvað þetta varðaði væri óskýr. Var því stefndi TM tryggingar hf. einungis tilbúinn til að greiða bætur vegna fjögurra mánaða tafa á sölu eignarinnar. Mál þetta snýst því um það hvort sala umræddrar fasteignar hafi tafist um fjóra eða sex mánuði vegna rangrar staðsetningar hennar á lóð.

Við aðalmeðferð málsins gáfu skýrslu Sigurður Júlíusson, fyrirsvarsaður upphaflegs stefnanda í málinu, og dómkvaddir matsmenn í málinu, Auðunn Elísson, byggingafræðingur og húsameistari, og Ingileifur Einarsson, löggiltur fasteignasali.

II

Málsástæður stefnanda

Stefnandi telur niðurstöðu hinna dómkvöddu matsmanna, um að sala eignarinnar hafi tafist um sex mánuði, skýra og ótvíræða. Rökstuðning þeirra megi skýra með einföldum hætti. Eignin hafi farið í sölu í júlí 2019 og miðað við tveggja til þriggja mánaða sölutíma hefði hún átt að seljast í september eða október 2019. Vegna rangrar staðsetningar á lóð hafi þurft að taka hana úr sölu um skeið og og síðan hafi eignin verið sett í sölu á ný. Hún hafi síðan verið seld í apríl 2020, þegar gengið hafi verið frá kaupsamningi. Þeir sex mánuðir sem sala eignarinnar hafi tafist vegna rangrar staðsetningar á lóðinni séu því tíminn frá því að eignin átti að seljast í september eða október 2019 og fram í apríl 2020. Bendir stefnandi á að annar matsmanna sé fasteignasali og því sérfræðingur í fasteignasölu og vel til þess hæfur að meta slíka töf. Hafi stefndu ekki freistað þess að fá niðurstöðu matsmanna í málinu hnekkt með dómkvaðningu yfirmatsmanna og verði því að leggja niðurstöðu þeirra til grundvallar í málinu.

Málsástæður stefndu

Stefndu kveða synjun stefnda TM trygginga hf. á að greiða fjármagnskostnað miðað við að sala eignarinnar hafi tafist um sex mánuði byggjast á því að ósamræmi sé milli forsendna matsgerðarinnar annars vegar og niðurstöðu hennar hins vegar. Í forsendum hennar segi meðal annars:

Eignin fór í sölumeðferð í júlí 2019 og var tekin úr sölu í ágúst 2019 þegar í ljós kom að eignin var ranglega staðsett á lóðinni. Var þá farið í að láta gera nýjar teikningar og fá þær samþykktar og voru þær samþykktar af byggingafulltrúa Mosfellsbæjar í desember 2019. Eignin fór aftur í sölumeðferð í janúar 2020 og var endanlega gengið frá kaupsamningi 1. apríl 2020. Eðlilegur sölutími á fasteign um mitt ár 2019 miðað við frjálsa og óþvingaða sölu var um 2 til 3 mánuðir. Ljóst er að hin ranglega staðsetning eignarinnar í lóðinni hefur tafið sölu á eigninni í um 6 mánuði

Í niðurstöðum matsgerðarinnar segi hins vegar:

Á matsfundi hinn 12.06.2020 voru matsmenn upplýstir um tímalínu frá því fasteignin var upphaflega sett í sölumeðferð í júlí 2019. Eignin var tekin úr sölumeðferð í ágúst 2019 en þá var ljóst að eignin var ekki rétt staðsett á lóðinni. Þá var farið í að vinna í því að fá samþykktar nýjar teikningar miðað við núverandi staðsetningu hússins í lóðinni, auk samþykkis fyrir því að færa bílastæði. Byggingarnefnd samþykkti breytingarnar 13.12.2019. Eignin fór síðan aftur í sölumeðferð í janúar 2020 og var kauptilboð í eignina samþykkt 20.01.2020. Miðað við framangreinda tímalínu var töf á sölumeðferð eignarinnar 6 mánuðir.

Stefndu vísa til þess að í 1. mgr. 7. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002 sé kveðið á um að samningur um kaup á fasteign sé bindandi þegar skriflegt tilboð hafi verið samþykkt af móttakanda þess með undirskrift, enda felist í því skuldbinding um greiðslu tilgreinds kaupverðs og afhendingu fasteignar. Kauptilboð hafi verið samþykkt 27. janúar 2020. Hafi því verið kominn á samningur um sölu eignarinnar í janúar 2020 en ekki apríl, eins og stefnandi haldi fram. Sá hafi einnig verið skilningur matsmanna sem svarað hafi fyrirspurn lögmanns stefnanda, þegar hann spurði þá út í þetta, þannig:

Það er mat matsmanna að reikna beri tíma frá því eignin fór fyrst í sölu (júlí 2019) enda hafi röng staðsetning mögulega haft áhrif á væntanlega kaupendur. Eignin fer síðan í sölu eftir að búíð var að samþykkja nýja staðsetningu í desember 2019 og selt í lok janúar 2020.

Stefndu benda á að einhvern tíma hefði tekið að selja eignina þó svo að hin ranga staðsetning hefði ekki komið til. Komi einmitt fram í matsgerðinni að við frjálsa og óþvingaða sölu hefði sölutími verið tveir til þrjú mánuðir. Sé það lagt til grundvallar hefði eignin selst í september eða október 2019 miðað við að hún fór upphaflega í sölu í júlí. Hún hafi hins vegar selst í janúar og miðað við það hafi salan tafist um þrjú til fjóra mánuði.

Stefndu telja að skilningur stefnanda á röksemdum matsmanna um það við hvaða dagsetningar skuli miða í þessu samhengi sé rangur. Stefnandi byggir á því að miða eigi við að eignin hefði selst í september eða október 2019, ef hún hefði ekki verið tekin úr sölu, en hún hafi ekki selst fyrr en í apríl 2020, þegar gengið hafi verið frá kaupsamningi. Í því liggi umrædd sex mánaða töf á sölu eignarinnar. Þessi skilningur stefnanda sé hins vegar í ósamræmi við bæði álit hinna dómkvöddu matsmanna og fortakslaus ákvæði 7. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.

III

Niðurstaða

Í máli þessu er deilt um þann tíma sem sala á fasteigninni að Laxatungu 197, Mosfellsbæ, dróst vegna þeirra mistaka að hún var ranglega staðsett á lóð.

Stefnandi byggir á því að um hafi verið að ræða sex mánaða töf á sölu eignarinnar, frá því að húsið hefði að líkindum selst samkvæmt matsgerð dómkvaddra matsmanna ef ekki hefði komið til umrædd töf, í september eða október 2019, og fram til 1. apríl 2020

Þegar gengið hafi verið frá kaupsamningi um eignina. Stefnu eru sammála stefnanda um að miða skuli við september eða október 2019 sem upphafspunkt tafa á sölu eignarinnar og verður það því lagt til grundvallar í málinu. Stefnu telja hins vegar að miða skuli við janúar, þegar kaupboð í eignina var samþykkt, sem lokapunkt tafa á sölu eignarinnar. Snýst ágreiningur málsins því um það hvort miða skuli við að tafir á sölu eignarinnar, vegna hinnar röngu staðsetningar hússins á lóð, hafi staðið fram í janúar 2020, þegar samþykkt kaupboð lá fyrir, eða apríl 2020, þegar gengið var frá kaupsamningi um eignina.

Dómkvaddir matsmenn í málinu gáfu vitnaskýrslu við aðalmeðferð málsins. Þeir voru sammála um að niðurstaða þeirra hefði verið sú að tafir á sölu hússins vegna hinnar röngu staðsetningar hefðu staðið þar til fyrir lá samþykkt kaupboð, í janúar 2020. Sá tími sem liðið hefði frá því og fram að því að gengið var frá kaupsamningi, í apríl 2020, hefði ekki verið vegna hinnar röngu staðsetningar hússins. Fellst dómurinn á það með stefndu, með hliðsjón af afdráttarlausum skýrslum hinna dómkvöddu matsmanna og með vísan til 1. mgr. 7. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002, að leggja verði það til grundvallar í málinu.

Er það því niðurstaða dómsins að miða verði við það í málinu að töf á sölu umræddrar fasteignar, vegna hinnar röngu staðsetningar hennar á lóð, hafi staðið frá september eða október 2019 fram í janúar 2020, eða í þrjá til fjóra mánuði. Eru stefnu því sýknaðir af kröfu stefnanda í málinu.

Samkvæmt úrslitum málsins og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 verður stefnanda gert að greiða stefndu málskostnað sem telst hæfilega ákveðinn 1.000.000 króna.

Björn Þorvaldsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefnu, TM tryggingar hf. og Jón Sigurður Ólafsson, eru sýknir af kröfum stefnanda, Stóra-Lynghóls ehf.

Stefnandi greiði stefndu sameiginlega 1.000.000 króna í málskostnað.

Björn Þorvaldsson