

# Héraðsdómur Reykjavíkur

Úrskurður 25. nóvember 2024

Mál nr. E-3815/2024:

**Joco ehf.**

(Alexander Hafþórsson lögmaður)

**gegn**

**G-Unit ehf.**

(Hulda Björg Jónsdóttir lögmaður)

## Úrskurður

- Mál þetta, sem tekið var til úrskurðar 5. nóvember sl., var höfðað 21. júní sl. af Joco ehf., Skipholti 50D, gegn G-Unit ehf., Digranesvegi 20, Kópavogi.
- Stefnandi krefst þess að stefndi greiði stefnanda 5.678.765 krónur ásamt vöxtum samkvæmt 4. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 frá 10. nóvember 2023 til 26. febrúar 2024 en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags. Allt að frádreginni innborgun stefnda að fjárhæð 994.122 krónur 14. mars 2024. Þá krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefnda.
- Stefndi krefst þess að málinu verði vísað frá dómi og að stefnandi verði dæmdur til að greiða stefnda málskostnað.
- Málið var flutt um frávísunarkröfu stefnda 5. nóvember sl. og tekið til úrskurðar að því loknu.

## Helstu málsatvik

- Mál þetta á rót sína í fasteignaviðskiptum málsaðila og meðal gagna málsins er kauptilboð stefnanda, dags. 20. október 2023, í fasteign í eigu stefnda við Grettisgötu í Reykjavík. Samkvæmt því skjali skyldi kaupverðið vera 60.900.000 krónur og greiðast með nánar tilteknum hætti í þremur greiðslum, 5.500.000 krónur við undirritun kaupsamnings, 51.765.000 krónur með andvirði láns, sem kæmi til greiðslu í kjölfar þinglýsingar, og 3.635.000 krónur við útgáfu afsals og lögskilauppgjör eftir afhendingu eignar. Í kauptilboðinu var áskilnaður um að seljandi skyldi laga tilgreinda hluti fyrir

afhendingu. Kaupsamningur í samræmi við kauptilboðið var undirritaður 10. nóvember 2023 og skyldi afhending fara fram samhliða kaupsamningsgerð. Virðist óumdeilt að fyrsta greiðsla kaupverðs, 5.500.000 krónur, hafi verið innt af hendi en ekki frekari greiðslur. Ágreiningur reis með málsaðilum eftir afhendingu eignarinnar um það hvort stefndi hefði gert þær lagfæringar á húsnæðinu sem samið var um. Stefndi rifti kaupsamningi aðila með bréfi, dags. 24. febrúar sl., með vísan til þess að stefnandi hefði ekki staðið skil á kaupsamningsgreiðslum og áskildi sér rétt til bóta úr hendi stefnanda vegna þess tjóns sem hann taldi sig hafa orðið fyrir sökum greiðsludráttar af hálfu hans. Af hálfu stefnanda var einnig lýst yfir riftun samningsins með bréfi, dags. 1. mars 2024, með vísan til þess að svo miklir gallar hefðu reynst á fasteigninni að teldist veruleg vanefnd og krafðist stefnandi þá skaðabóta úr hendi stefnda vegna tjóns sem hann hefði orðið fyrir sökum þess. Í framhaldi þess höfðaði stefnandi mál þetta.

#### *Helstu málsástæður stefnanda*

6. Stefndi kveður fjárkröfu sína byggða á því að réttaráhrif riftunar leiði til þess að stefndi eigi rétt til að fá til baka þá greiðslu sem hann innti af hendi, 5.500.000 krónur, sbr. 33. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002.
7. Riftun feli í sér að aðal- og aukaskyldur aðila til að efna samning falli brott. Þar sem samningurinn hafi verið efndur að hluta þegar honum var rift þurfi að fara fram uppgjör sem miði að því að gera aðila eins setta og ef engar efndir hefðu farið fram, sbr. 2. mgr. 33. gr. f.kpl. Samkvæmt því hafi stefnanda borið að skila fasteigninni, sem hann og gerði 29. febrúar 2024, og stefnda að skila kaupverðinu, sem hann hafi ekki gert.
8. Þá kveður stefndi riftun stefnda 26. febrúar 2024 hafa verið ólögmetta. Stefndi hafi ekki sýnt af sér verulega vanefnd sem heimilaði riftun stefnda og ástæður þess að greiðslur voru ekki inntar af hendi sem og að tafðist að ákveða að kaupin skyldu ganga til baka megi að öllu leyti rekja til stefnda.
9. Stefndi hafi fyrir það fyrsta boðið greiðslu alls kaupverðsins, þar af 10.000.000 króna með beitingu stöðvunarréttar eða geymslugreiðslu, með bréfi, dags. 9. febrúar 2024. Af því leiði að forsenda riftunar af hálfu stefnda var ekki fyrir hendi. Þá beri til þess að líta að frá 16. febrúar 2024 hafi málsaðilar verið sammála um að kaupin skyldu ganga til baka, en verið ósammála um uppgjör þar um. Í þriðja lagi sé nauðsynlegt að haft sé í huga að vanefndir stefnda á skyldum sínum gagnvart stefnanda hafi verið verulegar, hann hafi ekki sinnt samningsbundnum skyldum sínum og það hafi réttlætt beitingu stöðvunarréttar af hálfu stefnanda.
10. Þá kveður stefndi riftun stefnda, sem samkvæmt framangreindu hafi verið ólögmet, engu að síður hafa gildi frá þeim tíma er henni var lýst yfir, enda á ábyrgð stefnda. Þá

megi hafa í huga að stefnandi lýsti sjálfur yfir riftun 1. mars 2024 og málsaðilar hafa verið sammála um að kaupin skyldu ganga til baka frá 16. febrúar 2024. Stefnandi kveðst ítrekað hafa reynt að leysa málið með stefnda með sanngjörnum hætti en svör stefnda hafi að sama skapi ítrekað dregist óþarflega lengi og stefndi haft uppi óaðgengilegar kröfur á hendur stefnanda.

11. Stefnandi kveðst byggja á því að stefndi hafi verulega vanefnt skyldur sínar gagnvart stefnanda. Í fyrsta lagi hafi eignin hafi ekki verið afhent í því ástandi sem samið hafi verið um og sé því gölluð, sbr. 18. gr. og 2. mgr. 20. gr. fkpl. Því liggi fyrir að stefndi hafi ekki sinnt þeirri skýlausu kaupsamningsskyldu sinni, þ.e. ábyrgðaryfirlýsingu, að lagfæra úrbótaatriðin og í engu að því er varði þýðingarmestu atriðin, þ.e. að laga myglu við eldhúsvask og laga vatnsskemmdir á vegg í eldhúsi við ísskáp, þrátt fyrir ítrekaðar beiðnir þar um.
12. Þá hafi eignin verið haldin umtalsvert meiri göllum en stefndi hafði gefið í skyn við sölu fasteignarinnar, bæði hvað varðar ytra og innra byrði fasteignarinnar, svo og sameign, t.a.m. geymslur. Vísar stefnandi í því samhengi til yfirlýsingar húsfélagsins sem fyrirsvarsmaður stefnda undirritaði sem eigandi og gjaldkeri húsfélagsins, en þar hafi komið fram að framkvæmdasjóður hússins ætti að eiga fyrir þeim framkvæmdum sem þyrfti að fara í á næstunni. Samkvæmt því hafi heildarstaða framkvæmdasjóðsins numið 2.023.774 krónum og hússjóðsins 737.496 krónum. Hins vegar hafi komið í ljós að kostnaður við múrvinna á ytra byrði hússins myndi nema um 25 til 30 milljónum króna, samkvæmt skýrslu skoðunarmanns sem stefnandi lét gera. Húsfélagið hafi því alls ekki átt fyrir væntanlegum viðgerðarkostnaði. Stefndi hafi því veitt rangar upplýsingar í skilningi 1. gr. fkpl. og fasteignin hafi þegar af þeirri ástæðu verið gölluð, enda hafi upplýsingar um umfang viðgerða og kostnað vegna þeirra haft rík áhrif á gerð kaupsamningsins.
13. Þá kveður stefnandi ástandið innan fasteignarinnar einnig hafa verið slæmt og umfangsmiklar raka- og mygluskemmdir. Vísar stefnandi einnig til skoðunarskýrslu þar um, dags. 6. febrúar 2024, þar sem segi að ástand fasteignarinnar sé svo slæmt að hún sé óíbúðarhæf. Fasteignin teljist því gölluð í skilningi 18. gr. og a- og b-liðar 19. gr. fkpl.
14. Þá vísar stefnandi til þess að stefndi hafi leynt upplýsingum um ástand fasteignarinnar, þá einkum hve illa hún væri haldin af rakaskemmdum og myglu, eða í það minnsta að stefnandi hafi ekki fengið þær upplýsingar um fasteignina sem stefndi vissi eða mátti vita um og stefnandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi, sbr. 26. gr. fkpl.

15. Þær upplýsingar sem stefndi veitti hafi annars vegar verið um úrbótaatriðin og hins vegar það sem fram kemur í yfirlýsingu húsfélagsins. Vekur stefnandi athygli á því að upplýsingaskylda stefnda sé enn ríkari en ella í ljósi þess að stefndi sat í stjórn húsfélagsins og var gjaldkeri þess.
16. Þá kveður stefnandi að eftir gerð kaupsamnings hafi komið í ljós að um viðvarandi vandamál væri að ræða sem rædd hefðu verið frá árinu 2022. Fundargerðir húsfélags beri með sér að fjallað hafi verið um leka á þaki og vesturhlið byggingarinnar sem hafi valdið „umtalsverðum skemmdum, bæði í tveimur til þremur íbúðum og á stigagangi“, auk þess sem skorsteinninn gæti verið opinn og það valdið lekavandamálum. Þá komi þar og fram að geymslur hússins séu að mestu ónothæfar og í niðurníðslu. Þá segi í fundargerð, dags. 27. apríl 2023, að umtalsverðar viðgerðir séu nauðsynlegar og að þær verði dýrar. Stefnandi hafi ekki fengið nefndar fundargerðir afhentar fyrir eða við gerð kaupsamningsins.
17. Þessu til viðbótar sé ljóst að umtalsverðar skemmdir séu einnig á innra byrði fasteignarinnar sem stefndi hafi ekki upplýst stefnanda um og vanrækt að upplýsa stefnanda um þá þótt hann hafi mátt vita að stefnandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi slíkar upplýsingar. Því til stuðnings megi nefna að gallarnir eru umfangsmiklir, alvarlegir og svo heilsuspillandi að íbúðin var óíbúðarhæf. Orsakist sú staða beinlínis af vanrækslu stefnda á því að upplýsa stefnanda um gallana. Þá rýri gallarnir verðgildi fasteignarinnar talsvert og vitneskja stefnanda um þá hefði haft rík áhrif á ákvarðanatöku stefnanda í kaupsamningsferlinu, hvort sem varðaði kaupverð eða hvort hann hefði yfirhöfuð viljað festa kaup á eigninni. Stefnandi hafi ætlað að leigja íbúðina út og njóta leigutekna af henni og því gengið út frá því að hún væri í íbúðarhæfu ástandi. Verði því að telja það alvarlega vanrækslu og saknæma háttsemi af hálfu stefnda að upplýsa ekki um annmarka sem hann var grandsamur um samkvæmt framangreindu.
18. Um afleiðingar af vanrækslu á upplýsingaskyldu beri að líta til þess að aðgæsluskylda stefnanda við þessar aðstæður víki fyrir upplýsingaskyldu stefnda, sbr. 3. mgr. 29. gr. f.kpl. Stefnandi hefði ekki með góðu móti getað gert sér grein fyrir umfangi gallanna með ítarlegri skoðun á eigninni, hvorki fyrir né við afhendingu, enda hafði stefndi leynt þeim með málningu og sparsli. Breyti þar engu að stefndi hafi við kaupsamningsgerð skorað á stefnanda að skoða fasteignina með atbeina fagaðila, enda engin leið fyrir fagaðila að sjá umfang gallanna með einfaldri skoðun. Þá geti stefndi heldur ekki borið fyrir sig fyrirvara um að fasteignin hafi verið seld í því ástandi sem hún var, enda leiði af

framangreindu að ástand hennar er mun lakara en stefnandi hafði ástæðu til að ætla miðað við kaupverð hennar og atvik að öðru leyti, auk þess sem ákvæði 26. og 27. gr. fkpl. eigi við. Vísar stefnandi til 28. gr. fkpl. því til stuðnings.

19. Að framangreindu virtu teljist fasteignin gölluð í skilningi 18., 19., 26., 27. og 28. gr. fkpl.
20. Stefnandi gerir sérstaklega grein fyrir útreikningi fjárkröfu sinnar með þeim hætti að hann kveðst, að því gefnu að uppgjör fari fram í samræmi við ýtrustu kröfur hans, samþykka, stefnda til hagsbóta, að greiða lögbundin gjöld af fasteigninni þann tíma sem eignin var í hans umráðum, en hirða að sama skapi tekjur af eigninni, þ. á m. leigutekjur, sem óumdeilt sé að stefndi fékk greiddar vegna nóvember en með réttu hefðu að hluta átt að renna til stefnanda. Kveðst stefnandi ekki hafa staðfesta reikninga vegna lögbundinna gjalda, en samkvæmt framlögðum gögnum megi ætla að þau nemi alls 147.599 krónum.
21. Samkvæmt leigusamningnum, dags. 30. nóvember 2022, var leigufjárhæðin 250.000 krónur á mánuði, sbr. 8. gr. samningsins, en sú fjárhæð skyldi taka breytingum samkvæmt vísitölu neysluverðs. Vísitala neysluverðs í desember 2022 var 559,3 en 599,9 í nóvember 2023. Leigufjárhæðin var því 268.148 krónur ( $250.000 / 559,3 * 599,9$ ) þegar stefndi þáði síðustu leigugreiðsluna, en stefndi hefði átt að fá greitt fyrir 20 af 30 dögum mánaðarins þar sem fasteignin var afhent 10. nóvember 2023. Í þessu sambandi byggir stefnandi hvað leigugreiðslur varðar aðallega á því að stefnda beri að greiða stefnanda 178.765 krónur ( $268.148 / 30 * 20$ ) en til vara 166.667 krónur ( $250.000 / 30 * 20$ ).
22. Þá hafi aðilar samið um að stefnandi myndi greiða af lánum stefnda sem hvíldu á fasteigninni í stað dráttarvaxta og það samkomulag hafi gilt út árið 2023. Óumdeilt sé að stefnandi hefur staðið við sinn hluta þess samkomulags. Dráttarvextir af eftirstöðvum kaupsamningsgreiðslna stefnanda, þ.e. 55.400.000 krónum, reiknist þar af leiðandi aldrei nema í fyrsta lagi frá 1. janúar 2024. Stefnandi byggir í þessu sambandi á því að dráttarvextina skuli reikna til 9. febrúar 2024, þ.e. til þess dags sem stefnandi bauð fulla greiðslu kaupverðsins, en þá yrði fjárhæð dráttarvaxtanna 994.122 krónur. Verði ekki á það fallist byggir stefnandi á því að dráttarvextina skuli reikna til 16. febrúar, þ.e. til þess dags sem samkomulag komst á milli aðila um að kaupin skyldu ganga til baka, en almenna reglan er sú að sá sem skila á peningagreiðslu á að hafa frumkvæði að því að skila henni, en þá yrði fjárhæð dráttarvaxtanna 1.177.250 krónur. Verði ekki heldur fallist á það byggir stefnandi á því að dráttarvextina skuli reikna til 26. febrúar 2024, þ.e. til

Þess dags sem kaupunum var rift og greiðsluskylda stefnanda féll óumdeilanlega niður, en þá yrði fjárhæð dráttarvaxtanna 1.438.861 krónur. Fari svo ólíklega að ekki verði heldur fallist á það byggir stefnandi á því að dráttarvextina skuli reikna til 29. febrúar 2024, þ.e. til þess dags sem stefnandi var sannanlega reiðubúinn til að skila stefnda fasteigninni, en þá yrði fjárhæð dráttarvaxtanna 1.517.344 krónur. Í öllum tilvikum byggir stefnandi á 7. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 og að hafa verði í huga að stefndi hafi tafið ákvörðun sína um riftun óþarflega lengi og geti stefnandi ekki borið halla af því. Dráttarvaxtakröfu stefnanda hafi verið skuldajafnað, sbr. yfirlýsingu þar um 14. mars 2024, og komi því til frádráttar dómkröfu að því leyti sem fallist verður á hana.

23. Samandregið og með vísan til alls þess sem að framan greinir byggir stefnandi á því að stefnda beri að greiða dómkröfuna að fjárhæð 5.678.765 krónur (5.500.000 + 178.765) með vöxtum samkvæmt 4. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 frá 10. nóvember 2023 til 26. febrúar 2024 og dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá 26. febrúar 2024, þegar kaupsamningnum var rift. Verði ekki fallist á það er byggt á því að reikna skuli dráttarvexti frá 29. febrúar 2024, þegar stefnandi hafði fasteignina tilbúna til afhendingar til stefnda, sbr. 1. mgr. 5. gr. laganna. Verði ekki heldur fallist á það er byggt á því að reikna skuli dráttarvextina frá 1. apríl 2024, sbr. 3. mgr. sömu greinar, þ.e. mánuði eftir að stefnandi ítrekaði greiðslukröfu sína 1. mars 2024, en þó aldrei seinna en frá málshöfðunardegi, sbr. 4. mgr. greinarinnar. Í öllum tilvikum færast vaxtakrafa samkvæmt 4. gr. laganna að þeim degi sem fallist er á dráttarvaxtakröfu.

#### *Málsástæður stefnda um frávísun*

24. Stefndi byggir kröfu sína um frávísun málsins á vanreifun af hálfu stefnanda þar sem stefna málsins og málatilbúnaður stefnanda uppfylli ekki skilyrði d- og e- liðar 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991.
25. Í d-lið 80. gr. komi fram að í stefnu skuli greina svo glöggst sem verða má m.a. dómkröfur stefnanda, og skv. e-lið þurfa málsástæður sem stefnandi byggir málsókn sína á, svo og önnur atvik sem þurfi til þess að samhengi málsástæðna verði ljóst, að vera svo gagnorð og skýr að ekki fari á milli mála hvert sakarefnið sé.
26. Í stefnu sé til að mynda að finna langa lýsingu á atvikum sem komi málinu ekki við. Það sé óumdeilt að aðilar hafi sæst á að kaupin skyldu ganga til baka og þeim rift og allt sem gerðist þar á undan sé málinu óviðkomandi, enda telur stefndi, þó það sé ekki allskostar

ljóst af málatilbúnaði stefnanda, að ekki sé verið að krefjast staðfestingar á riftun kaupanna eða skaðabóta.

27. Þá lúti málsástæður stefnanda þessu sama lögmáli. Stefnan sé uppfull af flækjum og aukaatriðum sem engu máli skipti fyrir sakarefnið og það leiði til þess að samhengi málsástæðna verður svo óljóst að erfitt er fyrir stefnda að átta sig á hvert sakarefnið er. Málsástæður stefnanda gefi t.d. til kynna að um skaðabótakröfu sé að ræða, þegar í raun virðist vera um endurgreiðslukröfu að ræða af hálfu stefnanda. Stefndi átti sig t.d. ekki á því hvort hann þurfi í efnislegri greinargerð sinni að verjast eins og í raun sé um skaðabótakröfu sé að ræða, þ.e. útlista ástæður þess að fasteignin teljist ekki haldin galla eða hvort óhætt sé að sleppa slíkum málatilbúnaði þar sem slík umfjöllun komi málinu ekki við að mati stefnda. Það væri þó óhjákvæmilegt fyrir stefnda að útlista allar slíkar varnir sínar í ljósi þess að stefnandi hefur ákveðið að haga málatilbúnaði sínum með þessum óskýra hætti.
28. Stefndi vísar til þess í dæmaskyni að í stefnu sé að finna ítarlega umfjöllun um meintar vanefndir stefnda, sem stefndi áttar sig ekki á hvaða máli skipti fyrir málsgrundvöll hans, þar sem báðir aðilar eru sammála um að kaupin skuli ganga til baka og stefnandi virðist eingöngu gera kröfu um endurgreiðslu fyrstu greiðslu sinnar auk leigutekna á tilteknu tímabili. Erfitt er að sjá hvernig þessi langi rökstuðningur fyrir því að fasteignin hafi verið gölluð komi málinu nokkuð við. Stefnan sé því afar ruglandi og erfitt fyrir stefnda að skilja samhengi hennar fyllilega.
29. Stefndi bendir á að ákvæði 80. gr. laga nr. 91/1991 er varðar efni stefnu eigi sér ekki hvað síst þann tilgang að tryggja stefndu í dómsmálum rétt til að kynna sér málatilbúnað stefnanda í því skyni að eiga sanngjarnan kost á að verjast kröfum hans að því er alla þætti málsins varðar. Með vísan til þess hversu óljós, óskýr og vanreifaður málatilbúnaður stefnanda er sé hann mjög til þess fallinn að takmarka möguleika stefnda til að halda uppi vörnum í málinu með þeim hætti sem eðlilegt geti talist. Úr þessum annmörkum verði ekki bætt með því að leggja fram gögn og/eða skýringar undir rekstri málsins eftir að stefndi hafi lagt fram greinargerð af sinni hálfu. Stefndi telur það engum vafa undirorpið að það heyri til nauðsynlegrar reifunar máls af þessu tagi að stefnandi geri fullnægjandi grein fyrir því á hvaða málsástæðum hann byggi og hvernig þær tengist dómkröfum hans. Þetta hafi stefnandi ekki gert og séu slíkir annmarkar á stefnunni og reifun málsins að þessu leyti að þeir séu til þess fallnir að stefndi geti ekki varist dómkröfum stefnanda sem skyldi. Beri því að vísa máli þessu frá dómi.

*Niðurstaða:*

30. Stefndi neytti heimildar 2. mgr. 99. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, sbr. 7. gr. laga nr. 78/2015, til að leggja einungis fram greinargerð um kröfu um frávísun málsins. Málið var þingfest 27. júní sl. og greinargerð stefnda lögð fram í þinghaldi 25. júlí sl. Var greinargerð stefnda því fram komin áður en sá fjögurra vikna frestur sem stefndi hafði til þess var liðinn, sbr. framangreint heimildarákvæði.
31. Í 80. gr. laga nr. 91/1991 er fjallað um það með hvaða hætti stefna dómsmáls skal úr garði gerð. Miðar ákvæðið að því að grundvelli máls sé í upphafi málsmeðferðar mótaður skýr farvegur svo að stefndi hafi færi á að bregðast við málsókninni á fullnægjandi hátt. Þannig segir m.a. í málsgreininni að í stefnu skuli greina svo glögggt sem verða megi dómkröfur stefnanda, sbr. d-lið, og þær málsástæður sem hann byggir málsókn sína á, svo og önnur atvik sem þurfi að greina til þess að samhengi málsástæðna verði ljóst, sbr. e-lið, enda skuli lýsing þessi vera gagnorð og svo skýr að ekki fari milli mála hvert sakarefnið sé.
32. Stefnandi gerir í löngu máli grein fyrir atvikum málsins í stefnu þar sem hann rekur aðdraganda sammingsgerðar málsaðila um fasteignakaup, hvernig að afhendingu fasteignarinnar var staðið og hvernig stefndi, að mati stefnanda, uppfyllti ekki sammingskyldur sínar. Þá er þar og rakið hvernig samskiptum málsaðila var hátað á tímabilinu frá miðjum desember 2023 og þar til í mars 2024 er málsaðilar lýstu hvor um sig yfir riftun kaupanna. Sömuleiðis gerir stefnandi þar grein fyrir skoðunarskýrslum um ástand fasteignarinnar sem hann lét vinna á framangreindu tímabili og að þar hafi komið fram að fasteignin hafi verið í mjög slæmu ástandi og í reynd heilsuspillandi húsnæði.
33. Í málsástæðukafla vísar stefnandi til þess að kaupunum hafi verið rift af hálfu stefnanda 29. febrúar 2024, og beri stefnanda því réttur til endurgreiðslu þess fjár sem hann hafi þegar innt af hendi samkvæmt samningi, sbr. 33. gr. laga nr. 40/2002. Samhliða því vísar stefnandi til þess að riftun stefnda 26. febrúar 2024 hafi verið ólögæt þar sem ekki hafi verið fyrir að fara verulegri vanefnd af hálfu stefnanda.
34. Þá fjallar stefnandi ítarlega um málsástæður sínar er varða verulegar vanefndir stefnda samkvæmt ákvæðum laga um fasteignakaup nr. 40/2002, er varða galla á fasteign og að stefndi hafi leynt upplýsingum um ástand fasteignarinnar sem hafi verið gölluð.
35. Stefnandi gerir loks grein fyrir útreikningi fjárkröfu sinnar í sérstökum kafla. Um fjárkröfu sína umfram það sem áður greindi er varðaði endurgreiðslu á grundvelli riftunar

vísar stefnandi til útreikninga sinna á hlutdeild sinni í leigutekjum af fasteigninni, samkomulags aðila um að stefnandi greiddi af lánnum sem hvíldu á fasteigninni og uppgjörs á dráttarvöxtum milli málsaðila vegna þess, og ógreiddra eftirstöðva kaupverðsins. Ekki er þó gerð grein fyrir því sérstaklega hvernig þeir kröfuliðir tengjast þeim málsástæðum sem stefnandi byggir á.

36. Við munnlegan málflutning gaf lögmaður stefnanda þær skýringar á málatilbúnaði stefnanda að nauðsyn hefði borið til þess að haga honum með framangreindum hætti vegna yfirlýsingar stefnda um skuldajöfnun kröfu hans um skaðabætur á móti kröfu stefnanda um endurgreiðslu. Umfjöllun um vanefndir stefnda væri málsástæður í því samhengi.
37. Þrátt fyrir framangreinda skýringu verður að fallast á það með stefnda að málatilbúnaður stefnanda sé óskýr og vanreifaður. Fjölmörgu sé þar til haga haldið sem í eðli sínu sé fremur til þess fallið að drepa málinu á dreif en skýra hvar ágreiningur málsaðila liggur og á hvaða lagagrundvelli stefnandi byggir einstaka kröfuliði sína. Er framsetning kröfugerðar stefnanda því til þess fallin að koma niður á möguleikum stefnda til þess að halda uppi vörnum í málinu. Samkvæmt þessu skortir verulega á samhengi milli málsástæðna stefnanda og kröfugerðar hans, en það er í andstöðu við d- og e- lið 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Hefur stefnandi þannig ekki lagt þann grunn að málsókn sinni að dómur verði lagður á kröfur hans og því er óhjákvæmilegt að vísa málinu frá dómi.
38. Eftir þessum úrslitum og með vísan til 2. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála verður stefnanda gert að greiða stefnda málskostnað og telst hann hæfilega ákveðinn með þeim hætti sem í úrskurðarorði greinir.
39. Bergþóra Ingólfssdóttir héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

### **Úrskurðarorð:**

Máli þessu er vísað frá dómi.

Stefnandi, Joco ehf., greiði stefnda, G-Unit ehf., 628.750 krónur í málskostnað.

Bergþóra Ingólfssdóttir