

## D Ó M U R

Héraðsdóms Norðurlands vestra 22. febrúar 2008 í máli nr. E-77/2007:

**Vagn Þormar Stefánsson**

**Guðrún Elva Ármannsdóttir**

*(Gísli Guðni Hall hrl.)*

**gegn**

**Lambeyri ehf.**

*(Stefán Þórarinn Ólafsson hrl.)*

**Kaupþing banki hf. (Réttargæsla)**

*(Magnús Pálmi Skúlason hdl.)*

## I

Mál þetta var þingfest 26. júní 2007 en tekið til dóms að loknum munnlegum flutningi 10. janúar 2008. Stefnendur eru Vagn Þormar og Guðrún Ármannsdóttir, bæði til heimilis að Minni-Ökrum, Akrahreppi, Skagafirði. Stefndi er Lambeyri ehf., Lambeyri, sveitarfélaginu Skagafirði.

### Dómkröfur

Stefnendur krefjast þess að stefndi verði dæmdur til að greiða þeim 1.201.500 krónur auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 28. febrúar 2006 til greiðsludags. Þá krefjast stefnendur málskostnaðar úr hendi stefnda og að við ákvörðun hans verði tekið tillit til skyldu stefnenda til að greiða virðisaukaskatt af þóknun lögmanns síns.

Kröfur eru ekki gerðar á hendur réttargæslustefnda.

Stefndi krefst þess aðallega að hann verði sýknaður af kröfum stefnenda. Til vara að dómkröfur stefnenda verði lækkaðar. Í báðum tilfellum krefst stefndi málskostnaðar úr hendi stefnenda.

Réttargæslustefndi sótti þing við þingfestingu málsins en síðar féll niður þingsókn af hans hálfu og hefur hann ekki gert kröfur í málinu.

## II

## Málavextir

Hinn 16. mars 2005 gerðu aðilar með sér samning þess efnis að stefndi byggði 138,56 fermetra íbúðarhús fyrir stefnendur. Í samningi aðila er tekið fram eftir hvaða teikningu stefnandi skyldi smíða húsið og þar var einnig tekið fram hver hannaði burðarþol. Í 1. gr. samnings aðila er tekið fram að verktaki kosti allar teikningar, nema deiliskipulag sem sveitarfélagið sjái um og vinnu Braga Þórs Haraldssonar á verkfræðistofunni Stoð, vegna afstöðumyndar. Síðan segir orðrétt: „Verktaki skal reisa húsið inn á verkstæði, sjá um flutning og koma því fyrir á grunni sem hann verður þá búinn að steypa. Verkkaupi greiðir heimtaugagjald fyrir síma, kalt og heitt vatn og rafmagn svo og byggingarleyfisgjald. Verkkaupi kostar gröft úr grunni og fyllingu en verktaki sér um mælingar. Einnig skal verkkaupi ganga þannig frá plani að hægt verði að bakka inní grunninn með húsið.“ Í 3. gr. samningsins er mælt fyrir um að húsið hafi átt að afhendast fullfrágengið 15. október 2005. Dagektir skyldu reiknast eftir 30. nóvember 2005, 13.500 krónur fyrir hvern almanaksdag.

Hinn 14. mars gaf réttargæslustefndi út ábyrgðaryfirlýsingu þess efnis að hann tæki ábyrgð á því, gagnvart stefnendum, að stefndi fullnægði skyldum sínum samkvæmt nefndum samning aðila. Ábyrgð réttargæslustefnda takmarkaðist við 1.800.000 krónur.

Stefnandi segir að stefndi hafi ekki skilað húsinu á tilsettum tíma heldur hafi hann afhent það 28. febrúar 2006 eða 134 almanaksdögum eftir umsaminn afhendingardag. Í greinargerð stefnda kemur fram að húsið hafi verið afhent 27. febrúar 2006.

## III

### Málsástæður og lagarök

Stefnendur halda því fram að stefnda hafi í samræmi við 3. gr. samnings aðila borið að afhenda húsið fullfrágengið 15. október 2005. Ef afhending færi ekki fram á réttum tíma skyldi stefndi greiða stefnanda 13.500 krónur í sekt fyrir hvern almanaksdag eftir 30. nóvember 2007. Stefnendur halda því fram að við samningsgerðina hafi verið farið mjög nákvæmlega yfir dagsetningar. Fyrirsvarsmanni stefnda hafi verið gert ljóst að stefnendur legðu ríka áherslu á að fá húsið afhent á umsömdum tíma. Ákvæði um dagektir hafi verið sett í samninginn í því augnamiði að tryggja afhendingu hússins á réttum tíma. Stefnendur benda á að fyrirsvarsmáður stefnda hafi verið byggingarstjóri hússins og alfarið haft umsjón með byggingunni. Af hálfu stefnda hafi aldrei verið gerðar athugasemdir í þá veru að stefnendur stæðu því í vegi að stefndi gæti haldið áfram með verkið eins og haldið sé fram af hálfu stefnda. Þá er á því byggt af hálfu stefnanda að stefndi hafi aldrei áskilið sér viðbótarfrest til afhendingar hússins vegna breyttra forsendna. Stefnendur halda því einnig fram að ekkert orsakasamband sé á milli skiladráttarins og meintra atvika sem stefndi telur ranglega að stefnendur beri ábyrgð á. Í þessu sambandi hafi stefndi einkum bent á þrjú atriði. Í fyrsta lagi haldi stefndi því fram að stefnendur hafi átt að sjá um gröft og fyllingu á grunni og ganga þannig frá plani að unnt yrði að bakka inn í grunninn með húsið. Stefndi segi að stefnendur hafi ekki lokið greftri á grunninum fyrr en 24. október 2005. Hvað þetta varðar benda

stefnendur á að við gerð verksamnings hafi legið fyrir að sömu aðilar myndu grafa grunninn, sjá um jarðvegsskipti, aðfyllingu í grunn og flutning hússins. Í 4. gr. samnings aðila segi að undirbúningur hafi átt að hefjast strax að lokinni undirskrift, það er að segja frágangur á teikningum og útvegum leyfa, en aðalverktími hafi átt að vera í júlí til október. Byggingarleyfi hafi ekki verið gefið út fyrr en 5. október 2005 en það hafi verið á ábyrgð stefnda að útvega tilskilin leyfi, þar á meðal byggingarleyfi. Eðli máls samkvæmt hafi engin byggingarvinna verið unnin fyrr en byggingarleyfi var fengið. Stefnendur hafi hafist handa án tafar eftir að byggingarleyfi lá fyrir og lokið jarðvinnu 24. október 2005. Jarðverktakinn hefði getað klárað verkið heldur fyrr ef ekki hefði þurft að bíða eftir stefnda. Stefnendur segja að stefndi beri í öðru lagi fyrir sig að það sé stefndum að kenna að húsið var ekki flutt fyrr en 25. janúar 2006. Þessu mótmæla stefnendur og segja að stefndi hafi ekki verið tilbúinn með húsið til flutnings fyrr, raunar hafi það ekki verið alveg tilbúið þann dag og það hafi tekið stefnanda fimm vikur frá þessum degi að klára húsið. Stefnda hafi verið í lófa lagið að hafa samband við stefnendur eða flutningsaðilann og óska eftir að flytja húsið fyrr, en vandamálið hafi einfaldlega verið að stefndi hafi ekki verið tilbúinn með húsið fyrr. Stefnendur segja að í þriðja lagi haldi stefndi því fram að tafir hafi orðið á framvindu verksins vegna þess hve seint stefnendur hafi valið liti, gólfefni, innihurðir og innréttingu. Þá hafi orðið tafir vegna þess að nauðsynlegt hafi verið að taka innréttinguna niður. Stefnendur halda því fram að þessar fullyrðingar stefnda séu ósannaðar og órökstuddar. Þá hafi stefndi aldrei áskilið sér rétt til lengri afhendingartíma eða aukinnar greiðslu vegna þessa.

Stefnendur vísa máli sínu til stuðnings til ákvæða laga nr. 40/2202 um fasteignakaup en þau lög hafi gilt um samning aðila. Samningurinn falli undir skilgreiningu 6. gr. laganna á neytendakaupum. Varðandi athugasemdir sem stefndi hefur haft uppi vísa stefnendur til 36. gr. nefndra laga en þar sé tekið fram að komi hindrun í veg fyrir að seljandi geti efnt kaupsamning á réttum tíma skuli hann upplýsa kaupanda um hana og hvaða afleiðingar hún hafi á möguleika hans til rétttra efnda. Stefndi hafi aldrei upplýst stefnendur um efndahindranir, hvað þá að hann rekti þær til vanrækslu stefnenda, eins og hann hefur gefið í skyn eftir að hann afhenti húsnæðið. Telja stefnendur því að athugasemdir stefnda séu fyrirsláttur. Stefnendur reisa kröfu sína um dráttarvexti á ákvæðum III. og IV. kafla laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Krafa um málskostnað er byggð á 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og þá er krafa um virðisaukaskatt á þóknun lögmanns reist á lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt.

Stefnendur benda á að vegna útgefinnar ábyrgðaryfirlýsingar hafi Kaupþingi hf. verið stefnt til réttargæslu og gefinn kostur á að gæta hagsmuna sinna, sbr. heimild í 21. gr. nefndra laga nr. 91/1991.

Af hálfu stefnda er byggt á því að stefndum sé að stærstum hluta um að kenna að skiladagur hússins gat ekki orðið 15. október eins og samið hafði verið um. Útilokað hafi verið að koma húsinu á sinn stað fyrr en 25. janúar 2006. Samningur aðila hafi mælt fyrir um gagnkvæmar skyldur aðila. Þannig hafi það verið í verkahring stefnenda að útvega afstöðumynd hjá Braga Þór Haraldssyni, útvega byggingarleyfi og greiða byggingarleyfisgjald, sjá um og kosta gröft úr grunn og fyllingu, ganga þannig frá plani að hægt væri að koma húsinu á grunninn, að velja með eðlilegum fyrirvara innréttingar, gólfefni o.fl. Engar af þessum skyldum sínum hafi stefnendur uppfyllt og því hafi stefndi ekki getað afhent húsið

á umsömdum tíma. Stefndi byggir á því að vegna aðgerðaleyfis stefnenda hafi honum verið ómögulegt að uppfylla skyldur sínar samkvæmt samningi aðila. Stefndi heldur því fram að það hafi verið forsenda fyrir því að ákvæði um dagsektir yrði virkt að stefnendur stæðu við sinn hluta samkomulags aðila með eðlilegum hætti og með eðlilegum fyrirvara. Stefndi reisir kröfu sína einnig að því að stefnendur hafi ekki sannað að þau hafi orðið fyrir tjóni en að hafa orðið fyrir tjóni sé frumskilyrði þess að geta gert kröfu um skaðabætur.

Stefndi vísar máli sínu til stuðnings til meginreglna samninga- og kröfuréttar. Þá vísar hann til ákvæða laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, meðal annars til 54. gr. laganna. Stefnandi reisir kröfur sínar ennfremur á lögum nr. 7/1936 og vísar einkum til 36. gr. þeirra laga og þá bendir stefndi á lög nr. 38/2001 máli sínu til stuðnings. Kröfu um málskostnað úr hendi stefnenda reisir stefndi á 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Hinn 24. október 2005 hafi verið lokið við að grafa grunninn og þá hafi verið komið mikið frost og ekki unnt að slá upp og steypa grunn undir húsið. Stefndi kveðst hafa farið í þetta verk eins skjótt og unnt var og lokið við að steypa grunn og sökkul hinn 29. nóvember 2005. Stefndi heldur því fram að dráttur sem varð á greftri fyrir grunnni hússins hafi valdið honum miklum óþægindum og kostnaði og bendir á sem dæmi í þessu sambandi að hann hafi þurft að útvega tankbíl með heitu vatni svo unnt væri að ljúka við verkið. Stefnendur hafi síðan lokið við að ganga frá lögnum og fylla að grunninum hinn 29. desember 2005 en þetta hafi þurft að gera þannig að unnt væri að koma tjökkum fyrir með það að markmiði að koma húsinu á grunninn.

## IV

### Niðurstaða

Ekki verður annað ráðið af málatilbúnaði aðila en að óumdeilt sé að stefndi hafi afhent stefnendum húsið 28. febrúar 2006 eða 134 almanaksdögum eftir umsaminn afhendingardag. Krafa stefnenda um greiðslu dagsekta er reist á 3. gr. samnings aðila og þurfa þeir því ekki að sanna að þeir hafi orðið fyrir tjóni vegna þess dráttar sem varð á afhendingu hússins heldur er þeim heimilt að innheimta févíti samkvæmt greininni án tillits til tjóns sem þau kunna að hafa orðið fyrir. Verður því ekki fallist á þá málsástæðu stefnda að stefnendur hafi ekki sannað tjón sitt.

Stendur þá eftir hvort stefnendur hafi ekki staðið við sinn hluta samkomulagsins sem leitt gæti til þess að stefnda hafi verið rétt að afhenda húsið síðar en um var samið. Fyrir dóminum greindi aðila mjög á um þetta. Af hálfu stefnenda var því haldið fram að þau hefðu gert allt það sem þeim bar um leið og tilefni gafst til. Af hálfu stefnda var því hins vegar haldið fram að tafir á verkum sem stefnendum bar að vinna hafi valdið honum miklum töfum. Í 3. gr. samkomulags aðila sem rakin er að framan eru skyldur stefnenda nokkuð óljósar. Þannig segir að stefnendur skuli kosta gröft upp úr grunni og fyllingu en ekki er mælt fyrir um að stefnendur eigi að sjá um framkvæmd þessa. Af framburði aðila fyrir dóminum verður þó ekki annað ráðið en að aðilar séu sammála um að stefnendur hafi átt að kosta og annast þennan verkþátt. Í framburði aðila kom fram að ekki hafi verið lokið við að grafa grunn undir húsið fyrr en seinnipartinn í

október 2005. Það var hins vegar í verkahring stefnda að annast mælingar fyrir grunninum og þær voru ekki gerðar fyrr en í október 2005. Í samkomulaginu er heldur ekki mælt fyrir um með skýrum hætti hver átti að sækja um byggingarleyfi fyrir húsinu en það leyfi var ekki veitt fyrr en 5. október 2005.

Leggja verður til grundvallar að samkomulag aðila sé í öllum aðalatriðum útbúið af forsvarsmanni stefnda en ákvæði um dagsektir mun stafa frá stefnendum. Fyrirsvarsmaður stefnda bar fyrir dóminum að hann hefði byggt allmörg hús svipuð því sem stefnendur keyptu og verður stefndi talinn hafa verið ráðandi við sanningsgerðina. Í 36. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, sem gilda um lögskipti aðila, er tekið fram hvað seljandi skuli gera ef einhver hindrun verður til þess að seljandi geti ekki efnt kaupsamning á réttum tíma. Seljanda ber samkvæmt greininni að upplýsa kaupanda um hindrunina og hvaða afleiðingar hún hafi á möguleika seljanda til rétttra efnda. Ef seljandi sinnir ekki þessari skyldu sinni innan hæfilegs tíma eftir að hann vissi eða mátti vita um hindrunina getur kaupandi krafist skaðabóta fyrir það tjón sem afstýra mátti ef tilkynning hefði verið send á réttum tíma. Samkvæmt þessu hefði stefndi, en forsvarsmaður hans var byggingarstjóri að byggingunni, átt að gera stefnendum grein fyrir því ef athafnaleyfi þeirra varð til þess að afhending hússins tafðist. Hann hefði jafnframt átt að benda stefnendum á með skýrum hætti ef hann taldi að stefnendum bæri að annast ákveðin verk sem óljóst er af samningi aðila hver átti að annast, svo sem að útvega byggingarleyfi. Stefndi hefur engin gögn lagt fram um að hann hafi gert stefnendum grein fyrir því að athafnaleyfi þeirra myndi tefja afhendinguna en stefndi verður að bera hallann af því að hafa ekki tryggt sér sönnun varðandi þetta. Af þessum sökum verður að taka kröfu stefnenda til greina.

Með hliðsjón af þessari niðurstöðu verður stefndi dæmdur til að greiða stefnendum málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 350.000 krónur að meðtöldum virðisaukaskatti.

Af hálfu stefnenda flutti málið Gísli Guðni Hall hrl. en af hálfu stefnda Stefán Ólafsson hrl.

Halldór Halldórsson dómstjóri kveður upp dóm þennan. Dómsuppsaga hefur dregist en sakflytjendur hafa lýst því yfir að þeir telji ekki þörf á endurflutningi vegna þessa.

## **DÓMSORÐ**

Stefndi, Lambeyri ehf., greiði stefnendum, Vagni Þormar og Guðrúnu Ármannsdóttur, 1.201.500 krónur auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 28. febrúar 2006 til greiðsludags.

Stefndi greiði stefnendum 350.000 krónur að meðtöldum virðisaukaskatti í málskostnað.

Halldór Halldórsson