

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness 10. október 2007 í máli nr. E-407/2006:

Hjörtur Smárason og

Inga Rós Antoníusdóttir

(Guðjón Ólafur Jónsson hrl.)

gegn

Rúnar Karlssyni

(Jón Auðunn Jónsson hrl.)

Kristjáni Sveini Kristjánssyni og

(Jón Höskuldsson hdl.)

Vátryggingafélagi Íslands hf.

til réttargæslu

(Jón Höskuldsson hdl.)

Mál þetta, sem dómtekið var 12. september sl., er höfðað með stefnu birtri 28. og 29. febrúar 2006 og framhaldsstefnu birtri 4. og 10. apríl 2007.

Stefnendur eru Hjörtur Smárason og Inga Rós Antoníusdóttur, bæði til heimilis að Fífuvöllum 14, Hafnarfirði.

Stefndu eru Rúnar Karlsson, Lækjargötu 34e, Hafnarfirði og Kristján Sveinn Kristjánsson, Suðurbraut 5, Kópavogi.

Réttargæslustefndi er Vátryggingafélag Íslands hf., Ármúla 3, Reykjavík.

Stefnendur krefjast þess aðallega að stefndu verði in solidum dæmdir til að greiða stefnendum kr. 4.643.984 í skaðabætur, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af kr. 4.156.009 frá 20. febrúar 2006 til 17. apríl 2007, en af kr. 4.643.984 frá þeim degi til greiðsludags.

Til vara að stefndi Rúnar Karlsson verði dæmdur til að greiða stefnendum 3.704.275 krónur í afslátt ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr.

38/2001 um vexti og verðtryggingu af kr. 3.216.300 frá 20. febrúar 2006 til 17. apríl 2007 en af kr. 3.704.275 frá þeim degi til greiðsludags.

Til þrautavara að stefndu verði in solidum dæmdir til greiðslu lægri skaðabóta að mati dómsins ásamt dráttarvöxtum, skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 20. febrúar til greiðsludags, eða stefndi Rúnar til greiðslu lægri afsláttar en í varakröfu greinir að mati dómsins með dráttarvöxtum frá 20. febrúar 2006 til greiðsludags.

Í aðal og þrautavarakröfu krefjast stefnendur þess að stefndu verði dæmdir til greiðslu málskostnaðar in solidum, en í varakröfu stefndi Rúnar. Í öllum tilvikum verði tekið tillit til skyldu stefnenda til að greiða virðisaukaskatt af málflutningsþóknun.

Stefndi Rúnar Karlsson krefst aðallega sýknu en til vara að dómkröfur sæti lækkun. Þá krefst hann málskostnaðar og að við ákvörðun hans verði tekið tillit til skyldu hans til að greiða virðisaukaskatt af málflutningsþóknun.

Þá krefst hann þess að honum verði heimilað að reisa vegg þann sem um getur í matslið nr. 18 í matsgerð dómkvadds matsmanns og klára það sem hugsanlega kunni að vera ógert og honum tilheyri. Þá krefst hann þess, komi til þess að dómurinn telji hann greiðsluskyldan að einhverju leyti, að til skuldajafnaðar hugsanlegum greiðslum komi allt að 2.238.000 krónur.

Stefndi Kristján Sveinn Kristjánsson krefst aðallega sýknu og að honum verði dæmdur málskostnaður, en til vara að kröfur á hendur honum verði lækkaðar og málskostnaður látinn niður falla. Þá krefst hann þess að við ákvörðun málskostnaðar verði tekið tillit til skyldu hans til að greiða virðisaukaskatt af málflutningsþóknun.

Réttargæslustefndi gerir ekki sérstakar kröfur í málinu enda engum kröfum beint að honum.

I.

Við aðalmeðferð gáfu málsaðilar aðilaskýrslur. Þá staðfesti Hjalti Sigmundsson matsgerð sína og einnig gáfu vitnaskýrslu, Baldur Hermannsson múrarameistari, Þórður Kristjánsson, rafvirkjameistari og Antóníus Þorvaldur Svavarsson, en hann er faðir stefnanda Ingu Rósar og var umboðsmaður stefnenda við undirritun kaupsamnings.

Í stefnu er málavöxtum lýst á þá leið að málið snúist um ágreining vegna galla og afhendingardráttar á húsi sem stefnendur hafi keypt í smíðum af stefnda Rúnari Karlssyni, en stefnendur telji að rekja megi gallana til saknæmrar háttsemi við byggingu hússins sem stefndu beri sameiginlega ábyrgð á.

Með kaupsamningi 15. desember 2004 hafi stefnendur keypt einbýlishús í smíðum að Fífuvöllum 14, Hafnarfirði af stefnda Rúnari. Byggingstjóri hússins sé stefndi Kristján Sveinn Kristjánsson, húsasmíðameistari, en hann sé með ábyrgðartryggingu hjá réttargæslustefnda Vátryggingafélagi Íslands hf.

Umsamið kaupverð eignarinnar hafi verið 30.500.000 krónur og skyldi greiðast þannig:

1.	Við undirritun kaupsamnings í peningum	kr.	3.000.000
	Með láni frá KB banka greiddu út skv. nánari skilgr. í samræmi við framvindu framkvæmda a) við útgáfu fokheldisvottorðs b) við 1. brunab. mat þó eigi síðar en við afh.	kr.	21.000.000
2.	Þann 10. janúar 2005 í peningum	kr.	2.000.000
3.	Við útgáfu fokheldisvottorðs í peningum	kr.	1.700.000
4.	Við afhendingu í peningum	kr.	1.700.000
5.	Tveimur mánuðum eftir afhendingu	kr.	1.100.000
	Samtals	kr.	30.500.000

Samkvæmt kaupsamningi skyldi afhenda húsið eigi síðar en 31. maí 2005.

Þá segi orðrétt í lýsingu eignar í kaupsamningi:

„Húsið verður afhent fullbúið að utan og tilbúið til innréttinga að innan samkvæmt byggingastaðli ÍST og samþykktri skilalýsingu eigi síðar en í maí 2005. Lóðin verður grófjöfnuð. Húsið verður „steinað/kvarsað“ að utan. Kaupandi velur litinn. Gluggar verða úr völdum við. Kaupandi velur lit á glugga og útihurðir. Gluggar og útihurðir hafa þegar verið pantaðar af byggingaraðila. Oski kaupandi eftir öðrum tegundum glugga og útihurða en þeim sem pantaðir hafa verið mun hann greiða mismuninn. Kaupandi hefur óskað eftir að velja aðra tegund bílskúrshurðar en pöntuð hefur verið og mun hann greiða verðmismun. Kaupandi velur lit á þakkant. Kaupandi greiðir skipulagsgjald þegar það verður innheimt. Sorpgeymsla fylgir ekki í þessum kaupum. Um er að ræða neytendakaup og fellur tilboð þetta undir lög þar að lútandi.“

Ekki hafi verið staðið við að afhenda fasteignina 31. maí 2005 í umsömdu ástandi samkvæmt kaupsamningi og skilalýsingu. Stefnendur hafi verið í stöðugu sambandi við seljanda eftir að ljóst hafi orðið að hann myndi ekki afhenda eignina á réttum tíma. Hafi stefnendur lagt mikla áherslu á að þau gætu ekki sætt sig við afhendingardrátt.

Húseignin muni hafa verið afhent 1. júlí 2005 en ekki í umsömdu ástandi eins og lofað hafi verið. Stefnendur hafi verið staddir erlendis og hafi því ekki getað

skoðað eignina. Með tölvupósti frá fasteignasala 23. júní 2005, hafi stefnendum verið tjáð að 1. júlí myndi „jafnvel eiga eftir að steina húsið að utan.“ Að öðru leyti ætti eignin að vera tilbúin. Annað hafi komið í ljós þegar stefnendur hafi skoðað eignina 17. júlí 2005, en frá þeim tíma hafi stefnendur reynt ítrekað að fá seljanda til að lagfæra það sem upp á hafi vantað, en með mjög takmörkuðum árangri.

Stefnendur hafi þegar greitt 29.400.000 krónur af heildarkaupverði eignarinnar og séu greiðslurnar sem hér segi:

1. Við undirritun kaups. 15. des. 2004	kr.	3.000.000
2. Þann 10. janúar 2005	kr.	2.000.000
3. Við útgáfu fokheldisvottorðs 3. maí 2005	kr.	1.700.000
4. Við „afhendingu“ 4. júlí 2005	kr.	1.700.000
<i>Samtals í peningum</i>	<i>kr.</i>	<i>8.400.000</i>
Auk þess hafi verið greitt út lán frá KB banka		
5. Við útgáfu fokheldisvottorðs	kr.	17.600.000
6. Við „afhendingu“ 4. júlí 2005	kr.	3.400.000
<i>Samtals</i>	<i>kr.</i>	<i>21.000.000</i>
Alls hafi stefndi Rúnar því fengið greitt	kr.	29.400.000

Stefnendum hafi orðið ljóst að afhendingardráttur hafi ekki verið eina vanefnd seljanda heldur hafi þau orðið þess áskynja að húseignin hafi verið haldin ýmsum göllum. Hafi stefnendur fengið Arnar Ívar Sigurbjörnsson frá Húsveris-skoðunarstofu til þess að gera úttekt á húsinu. Hafi hann skilað úttektarskýrslu 1. ágúst 2005. Hafi markmið skýrslunnar verið að skoða húsið til að meta hvort samræmi væri á milli afhendingar á húsinu tilbúnu undir tréverk og málningu og skilalýsingar. Hafi úttektin miðast við ástand hússins að innan 1. ágúst 2005. Af úttektinni megi ráða að húsið hafi alls ekki verið í samræmi við það sem lofað hafi verið í kaupsamningi og skilalýsingu, þ.e að eignin hafi verið haldin göllum.

Þar sem eignin hafi ekki verið afhent í umsömdu ástandi hafi verið boðað til fundar með seljanda á fasteignasölunni sem hafi haft milligöngu um sölu eignarinnar. Fundur hafi verið haldinn 23. ágúst 2005 og þar hafi verið farið yfir þau atriði sem úttektarmaður hafi fundið við skoðun sína. Fundinn hafi setið Sigtryggur Jónsson, löggiltur fasteignasali, stefndi Rúnar, stefnendur, Antoníus Þorvaldur Svavarsson og lögmaður stefnenda. Á fundinum hafi verið farið yfir þau atriði sem stefnendur hafi talið eigninni áfátt um og því ítarlega lýst að öllum lagfæringum innandyrá skyldi lokið eigi síðar en 11. september 2005. Þá skyldi eigninni skilað fullbúinni að utan 16. september 2005.

Þegar ljóst hafi verið að eigninni yrði ekki skilað fullbúinni að innan og utan miðað við ofangreindar dagsetningar hafi lögmaður stefnenda sent stefnda Rúnari bréf, dags. 12. september 2005, sem birt hafi verið af stefnuvotti sama dag. Þar hafi sagt að húseignin hefði, þrátt fyrir ítrekaðar áskoranir, ekki verið afhent í samræmi við kaupsamning, samþykktu skilalýsingu og ÍST 51. Eins hafi verið ítrekað að stefnendur áskildu sér rétt til allra vanefndaúrræða, þ.m.t. samkvæmt lögum nr. 40/2002 um fasteignakaup, sérstaklega vegna þess afhendingardráttar sem orðið hefði, sem og vegna galla sem fram hefðu komið og síðar kynnu að koma fram.

Með bréfi lögmanns stefnenda dags. 28. september 2005, sem stefnuvottur hafi birt samdægurs, hafi stefnendur tilkynnt stefnda Rúnari að frá og með 29. september 2005 yrði ekki óskað frekari vinnu af hans hálfu eða manna sem kynnu að vera á hans vegum. Frá og með þeim degi myndu stefnendur sjá um það sem eftir stæði af verkinu. Í bréfinu hafi verið ítrekaður fyrirvarinn um beitingu allra vanefndaúrræða.

Stefnendur hafi óskað dómkvaðningar matsmanns 3. október 2005 og hafi Hjalti Sigmundsson, byggingatæknifræðingur og húsasmíðameistari verið dómkvaddur á dómþingi Héraðsdóms Reykjaness 10. nóvember 2005.

Með bréfi lögmanns stefnda Rúnars dags. 27. október 2005 hafi því verið mótmælt að afhending fasteignarinnar hefði dregist um fimm mánuði. Eignin hafi verið afhent í byrjun júlí 2005 en þá hafi stefnendur þegar hafist handa um eigin framkvæmdir. Þá hafi því verið lýst að yfirlýsing stefnenda um að þeir óskuðu ekki eftir frekari vinnu við verkið væri marklaus með því að vinnu stefnda Rúnars væri þegar lokið og meira til.

Matsmaður hafi skilað matsgerð 10. janúar 2006 til stefnenda gegn greiðslu matskostnaðar að fjárhæð 330.386 krónur. Matsgerðin staðfesti að einbýlishúsið að Fífuvöllum 14, Hafnarfirði sé haldið göllum. Niðurstaðan hafi verið sú að heildartjón stefnenda vegna vanefnda stefndu næmi 4.156.009 krónum.

Með bréfi lögmanns stefnenda til stefnda Kristjáns, lögmanns stefnda Rúnars og réttargæslustefnda, dags. 20. janúar 2006 hafi stefndu verið krafðir um greiðslu í samræmi við niðurstöðu matsgerðar, auk mats- og lögmannskostnaðar og annars útlagðs kostnaðar, eða semja með öðrum hætti um lúkningu málsins.

Stefnendur hafi reynt að ná sáttum í málinu en án árangurs og sé þeim því nauðugur einn kostur að höfða mál þetta fyrir dómstólum.

Í greinargerð stefnda Rúnar er málavöxtum lýst með þeim hætti að stefndi Rúnar og stefnendur hafi gert með sér kaupsamning 15. desember 2004 um nefnda fasteign. Kaupsamningi hafi fylgt skilalýsing. Samkvæmt samningnum skyldi afhenda húsið eigi síðar en í maí 2005. Afhendingin hafi farið fram 1. júlí 2005. Stefnendur hafi þá búið í Danmörku og hafi það ekki verið fyrr en 17. júlí sem þau fyrst hafi skoðað eignina eins og fram komi í matsbeiðni. Frestun á afhendingu hafi farið fram í fullri sátt við stefnendur.

Vegna óska stefnenda um frávik frá samningi vegna auka- eða viðbótarverka hafi orðið frestun á ýmsum verkliðum, s.s. rafmagni, vegg á lóðarmörkum, steiningu

húss og þakkanti.

Hinn 25. júlí 2005 hafi borist rafpóstur frá stefnendum þar sem þau hafi kvartað yfir sandspörtlun og hafi talið hana óviðunandi. Án þess að taka sérstaklega afstöðu til réttmætist þess, hafi stefndi Rúnar látið endurvinna þennan þátt.

Þann 15. ágúst 2005 hafi stefnendur sent rafpóst og kvartað yfir seinagangi. Í umkvörtun þeirra hafi verið nefnd atriði er rekja hafi mátt til ákvarðana þeirra sjálfra, s.s. rafmagn og veggur við lóðarmörk.

Í greinargerð stefnda Kristjáns kveður hann málsatvik vera þau, eins og þau horfi við honum, að stefnendur og meðstefndi Rúnar hafi gert með sér samning um kaup á nefndri fasteign og samkvæmt samningnum hafi átt að afhenda húsið í maí 2005, fullbúið að utan með grófjafnaðri lóð og tilbúið til innréttinga samkvæmt byggingastaðli ÍST 51 og samþykktri skilalýsingu. Stefndi hafi samþykkt að vera byggingastjóri við framkvæmdirnar, eftir ítrekaða beiðni aðila á vegum meðstefnda, en stefndi hafi jafnframt verið húsasmíðameistari við húsið. Stefndi hafi sem byggingastjóri eftirlit með öllum framkvæmdum eins og honum hafi borið lögum samkvæmt og hafi stefndi m.a. annast samskipti við byggingafulltrúann í Hafnarfirði og hafi fengið hjá honum allar lögboðnar úttektir á verkþáttum framkvæmdanna, svo sem skráð byggingasaga eignarinnar staðfesti.

Nokkur töf hafi orðið á framkvæmdum meðstefnda Rúnars við húsið, einkum vegna krafna stefnenda um breytingar og viðbótarverk við eignina umfram samþykktu skilalýsingu. Eigi það t.d. við um breytingar á lofti í stofu, sem hafi verið „tekið niður“ að hluta eftir óskum stefnenda. Svo hafi farið að framkvæmdum hafi ekki verið að fullu lokið um mánaðarmótin júní/júlí 2005 þegar stefnendur hafi tekið við umráðum eignarinnar, samkvæmt eigin kröfu. Hafi stefnendur þá hafist handa við frágang á ýmsum verkþáttum innandyra, en meðstefndi og menn á hans vegum hafi áfram unnið við eignina utandyra allt til 28. september 2005 þegar stefnendur hafi rekið meðstefnda og menn hans frá verkinu. Hafi meðstefndi þá enn átt eftir að smíða stoðvegg á lóð fyrir aftan húsið.

Stefnendur hafi látið skoða fasteignina í júlímánuði 2005 og gera sérstaka úttekt á henni af Húsveri skoðunarstofu. Liggi skoðunarskýrsla Arnars Ívars Sigurbjörnssonar fyrir í málinu og sé hún dagsett 1. ágúst 2005. Á þessum tíma hafi enn staðið yfir vinna við tiltekna verkþætti í húsinu á vegum meðstefnda og því hafi skýrslan ekkert gildi í málinu, þar sem ýmsum verkþáttum og frágangi hafi ekki verið lokið.

Svo sem fram komi í byggingasögu hússins, sem liggja fyrir í málinu, sbr. einnig úttektarbeiðnir stefnda til byggingafulltrúa í Hafnarfirði, hafi farið fram fjölmargar úttektir á eigninni á ýmsum verkþáttum og byggingastigum. Úttektir á sökkulveggjum, lögnum í grunni og botni hafi farið fram í októbermánuði 2004. Þá hafi verið gerð úttekt á botnplötu í nóvember sama ár, en úttekt á þakvirki, sperrum í steypu, regn- og jarðvatnslögnum og tengingu þeirra við götu í mars og apríl 2005. Fokheldisúttekt á eigninni hafi verið framkvæmd í aprílmánuði 2005. Allar þessar úttektir eigi það sammerkt að vera án athugasemda.

Með bréfi dags. 12. september 2005 til meðstefnda sem stefndi Kristján hafi fengið afrit af hafi stefnda fyrst verið ljós sú afstaða stefnenda að þeir teldu að tilteknir

ágallar væru á eigninni. Í bréfinu sé þó fyrst og fremst kvartað yfir afhendingardrætti seljanda eignarinnar. Bréf þetta hafi gefið stefnda tilefni til að ítreka við meðstefnda og iðnmeistara að skila verkinu af sér í samræmi við samþykktu skilalýsingu. Annar stefnenda, Hjörtur Smárason, hafi haft samband við stefnda, líklega um 20. september, og hafi heimtað að stefndi tæki á sig alla ábyrgð á vanefndum seljanda eignarinnar. Hafi komið fram hjá Hirti að stefnendur hefðu tekið eftir tilteknum göllum á eigninni. Hafi stefndi viljað sjá hina meintu galla og hafi því hitt stefnendur á eigninni 23. september 2005. Þá hafi stefndi komist að því að ekki hafi verið um neina galla að ræða heldur hafi verið mikið um ólokna verkþætti sem nánast allir hafi verið þannig að eitt verkið hafi tafið annað. Hafi rafvirkinn t.d. ekki getað lokið sínu verki þar sem loftagrind og þakkassi hafi ekki verið tilbúin fyrir hann. Þá hefði múrariinn ekki getað lokið við sitt verk þar sem stefnendur hefðu beðið hann um að setja steinvatnsbretti undir glugga hússins áður en hann múraði og svona mætti lengi telja. Aðalvandinn hafi e.t.v. verið að mati stefnda að samskipti stefnenda og meðstefnda hafi verið komin í hnút. Stefndi hafi gert sér grein fyrir þessu og hafi þá þegar haft samband við alla iðnmeistara á húsinu og hafi þeir staðfest að þeir væru tilbúnir að ljúka sínum skyldum að Fífuvöllum 14. Þrátt fyrir fundi á eigninni með aðilum málsins hafi ekki orðið niðurstaða um aðgerðir og verklok vegna afstöðu stefnenda, sem ekki hafi virst kæra sig um frekara vinnuframlag meðstefnda og manna á hans vegum í húsinu.

Svo hafi farið að stefnda Kristjáni hafi borist afrit af bréfi lögmanns stefnenda til meðstefnda, dags. 28. september 2005, þess efnis að meðstefndi og menn hans væru reknir af verkinu án þess að hafa lokið öllum verkþáttum. Stefnda hafi þá þegar orðið ljóst að iðnaðarmenn á vegum stefnenda hefðu þegar hafið vinnu í húsinu og að svo hefði verið frá því í júlíbyrjun 2005.

Stefndi líti svo á að iðnmeistarar við húsið hafi ekki fengið tækifæri til að bæta úr ýmsum smávægilegum annmörkum, eins og að færa lagnagrind til og lagfæra. Þá hafi stefnendur ekki haft frekara samband við stefnda vegna úttekta á verkþáttum sem að honum snúi. Enn fremur liggi fyrir að stefnendur hafi gert ýmsar breytingar á lögnum og innréttingum án þess að hirða um að fá samþykki byggingastjóra eða að láta teikna slíkar breytingar svo sem þeim beri.

Stefnendur hafi gripið til þess ráðs að fá dómkvaddan matsmann til að áætla kostnað af ýmsum framkvæmdum við húsið og af frágangi einstakra ólokinna verkþátta sem iðnmeistarar hafi ekki fengið tækifæri til að ljúka. Liggi matsgerðin fyrir í málinu og sé allur kostnaður eða meint tjón stefnenda metið á 4.156.009 krónur. Sé þá átt við metinn kostnað af óloknum verkþáttum bæði innanhúss og utan, svo og meint tjón stefnenda vegna afhendingardráttar seljanda hússins.

Tekið sé fram að stefndi hafi við fyrirtöku matsmálsins látið bóka athugasemdir í þá veru að eðlilegt væri að ljúka óloknum verkþáttum áður en matið færi fram. Jafnframt hafi stefndi látið bóka um þá staðreynd að stefnendur hefðu komið í veg fyrir að iðnmeistarar á húsinu lykju vinnu sinni.

Á matsfundi sem haldinn hafi verið að Fífuvöllum 14 þann 21. nóvember 2005 hafi starfsmaður réttargæslustefnda Vátryggingafélags Íslands hf. lagt fram bréf dagsett þann dag þar sem þess hafi verið óskað að hinn dómkvaddi matsmaður svaraði því með skýrum hætti hvort rekja mætti einhvern þeirra 24 matsþátta samkvæmt matsbeiðni til þess „... að ekki hafi verið byggt í samræmi við samþykktu uppdrætti,

lög og reglugerðir, sbr. 3. mgr. 51. gr. laga nr. 73/1997...“. Eins og fram komi á bls. 3 í matsgerð hafi því verið hafnað af matsbeiðanda að slíkri viðbótarspurningu yrði svarað af matsmanni.

II.

Eins og fyrr er komið fram var Hjalti Sigmundsson, byggingatæknifræðingur og húsasmíðmeistari dómkvaddur 10. nóvember 2005 til að framkvæma mat á eigninni og liggur fyrir í málinu matsgerð hans dagsett 10. janúar 2006. Þá liggur fyrir yfirmatsgerð dagsett 27. mars 2007, en Björn Gústafsson byggingaverkfræðingur og Freyr Jóhannesson byggingatæknifræðingur voru dómkvaddir til verksins 21. febrúar sama ár að beiðni stefnda Rúnars. Varðar yfirmatsgerðin kostnað við byggingu stoðveggjar sem getið er í matslið nr. 18 í undirmatsgerð.

Verður hér á eftir gerð grein fyrir matsspurningum og niðurstöðum matsmanns í rétttri töluröð, en ekki verður gerð grein fyrir þeim liðum þar sem matsmaður metur engan kostnað, enda engar kröfur í málinu sem að þeim matsliðum lúta.

Matsspurning 1.

„Gólf sem eiga að vera tilbúin til lagningar gólfefna eru ójöfn, auk þess sem gólfplata er víða sprungin og loftar undir og kverkar eru ójafnar. Hverjar eru ástæður og afleiðingar þessa galla? Hver er kostnaður við að bæta úr?“

Í umfjöllun matsmanns um þennan matslið greinir að búið hafi verið að flota í hluta stofugólfs og slípa meira og minna yfir öll gólf þegar matsmaður hafi skoðað eignina. Geti matsmaður ekki sagt til um hver þykkt sé á flotinu á hverjum stað og hafi ekki verið lagt í vinnu við að kanna hve mikið flot hafi farið í gólfid.

Kveður matsmaður að af ljósmyndum sem matsbeiðandi hafi látið matsmanni í té megi ætla að frágangur á ílögnum í gólfum hafi verið ósléttur á köflum og yfirborðið hrjúft. Virðist yfirborðið því ekki hafa verið hæft til þess að leggja mætti gólfefni beint á það án einhverrar undirvinnu, slípunar og spörtlunar. Þessi tilhögun sé ekki óþekkt þ.e. að gera ráð fyrir að ganga þurfi frá endanlegu yfirborði gólfa með hliðsjón af því gólfefni sem á þau komi. Það þurfi t.d. að gera meiri kröfur um endanlegt yfirborð gólfs undir gólfdukk en undir stórar flísar.

Matsmaður telur af því sem sjá megi í húsinu og af framangreindum ljósmyndum frá matsbeiðanda að frágangur gólfa uppfylli ekki þá lýsingu sem fram komi í ÍST 51:2001, um frágang gólfa við byggingastig 5- tilbúið til innréttningar, en í gr. 4.5.3 segi að gólf skuli frágengin í rétta hæð undir endanlegt slitlag og rykbundin án endanlegrar spörtlunar sé hennar þörf. Flotun í stofugólf virðist matsmanni vera meiri en svo að teljast „spörtlun“ og að slípa hafi þurft yfir gólf til að vinna niður ójöfnur s.s. garða eftir múrbretti og/eða réttsskeiðar.

Matsmaður kveðst hafa staðreynt að víða séu sprungur í gólfum, bæði þar sem ílögnum virðist vera föst, en einnig þar sem ílögnum sé laus, þ.e. laus frá undirlaginu.

Sannreynt hafi verið að ílögnin sé laus í holi með því að draga hamar eftir gólfinu. Ílögnin liggi vel niðri og ekki sé merkjanlegt að hún hreyfist eða hafi brettst upp á köntum þar sem hún sé laus. Matsmaður kveðst telja líkur fyrir því að í lagi sé að leggja gólfefni, s.s. parket, beint á ílögnina jafnvel þó að hún sé laus. Engu að síður sé ekki hægt að útiloka að vandamál geti komið upp sem rekja mætti til, eða líkindi væru á, að stöfuðu af því að ílögnin sé laus. Því telji matsmaður ekki forsvaranlegt annað en að höggva lausu ílögnina upp og leggja í að nýju eða bora í gegn um hana í u.þ.b. 50x50 sentimetra möskva og hella eða dæla epoxy í götin. Síðari aðferðin sé heppilegri m.v. byggingastig hússins þar sem minna rask fylgi henni og minni óþrifnaður. Sprungur í ílögn sem sé föst við undirlagið stafi af rýrnun í múrnum. Að hluta til hafi verið flotað yfir þær og hafi sprungurnar ekki komið í gegn um flotið, sem bendi til þess að mesta rýrnunin hafi þegar komið fram. Hvort sem er telji matsmaður að í lagi sé að leggja flest gólfefni á ílögnina þrátt fyrir sprungurnar og án þess að nokkuð sé gert við þær.

Matsmaður hafi sannreynt að hröngl frá múrverki og frá spartlvinnu sé víða á veggjum og eigi það meira og minna við flesta veggj í húsinu, hvort sem er útveggi eða innveggi. Víða sé þetta hröngl umtalsvert og það mikið að ómögulegt sé að leggja gólfefni, jafnvel parket nema fjarlægja það fyrst. Nú vinni matsbeiðendur við málu á veggjum en matsmaður telji að æskilegt sé að fjarlægja múrhrönglið áður en spartlað sé og spartlhrönglið áður en er málað. Þannig megi segja að unnið sé við hlutina í vitlausri röð. Eina leiðin til að fjarlægja hrönglið nú, án þess að valda tjóni á nýmáluðum veggjum, sé að skrapa hrönglið upp með rafmagnsfleyg eða slípa það burt með slípirokk með demantsblaði tengdum ryksugu. Við vettvangsskoðun þann 17. desember hafi matsmaður séð að hröngl hafi ekki verið hreinsað úr kverkum a.m.k. ekki að öllu leyti, heldur hafi verið látið vera þar sem rifa sé milli parkets og veggja.

Í niðurstöðu sinni um þennan matslið kveður matsmaður að hann geti ekki staðfest ástand yfirborðs áður en það hafi verið flotað og slípað nema af þeim ljósmyndum sem matsbeiðandi hafi lagt fram. Ljósmyndir bendi til þess að gólf séu ekki tilbúin til að taka við endanlegu gólfefni. Staðfest sé að gólf hafi verið slípuð og flotað í hluta stofugólfs. Metinn sé kostnaður við að slípa yfir gólf í húsinu og flota í sem nemur helming stofugólfs með jafnaðarþykkt 0-10 mm. Matsmaður telji að hreinsun á kverkum sé ófullnægjandi og meti kostnað við úrbætur. Matsmaður telji að gera þurfi lagfæringar vegna lausrar ílagnar í holi og meti kostnað við úrbætur. Hæfilega metinn kostnaður sé alls 211.000 krónur.

Matsspurning nr. 2.

„Er lagnagrind nægilega traust til að bera loftklæðningu, er hún hornrétt og er nægilegt rými fyrir innbyggða lýsingu? Ef svo er ekki, hverjar eru ástæður og afleiðingar þess galla? Hver er kostnaður við að bæta úr?“

Matsmaður kveður að þegar hann hafi skoðað hafi öll loft utan bílskúrsloft verið klædd og því ekki hægt að staðfesta það sem meta skuli. Á matsfundi hafi verið fellt út að fjalla um styrk á lagnagrind. Ekki liggi fyrir á hve mörgum stöðum bíl á milli lista í lagnagrind hafi verið of mikið þannig að bæta þyrfti listum inn og sé því ekki hægt að leggja mat á það. Þar sem horn í lofti yfir borðstofu mæti innhornum á veggjum kveður matsmaður vera skekkju sem felist í því að hornin falli ekki saman. Búið hafi verið að klæða loftið án þess að leiðrétta skekkjuna. Matsmaður

telji að nákvæmlega jafn mikil vinna fari í að gera þetta rétt og að gera þetta vitlaust. Ef grind hefði hins vegar verið leiðrétt eftir á hefði þurft að lyfta grindinni í borðstofuloftinu.

Í niðurstöðu sinni um þennan matslið tekur matsmaður fram að hann treysti sér ekki til að meta til verðs að bæta hafi þurft listum í lagnagrind þar sem bil á milli lista hafi verið of mikið. Þá kveður matsmaður að þrátt fyrir að loft í borðstofu hafi ekki verið leiðrétt meti hann hæfilegan kostnað við að gera það og miði við að það hefði verið gert áður en loftið var klætt með plötum. Hæfilegan kostnað telur matsmaður vera 20.000 krónur.

Matsspurning nr. 3.

„Raflagnir eiga að vera fullgerðar frá aðaltöflu og út í tæki en svo er ekki. Hverjar eru ástæður og afleiðingar þessa galla? Hver er kostnaður við að bæta úr?“

Í niðurstöðu sinni kveður matsmaður að hann telji að raflagnir hafi átt að vera komnar ásamt innlagnabúnaði, þ.e. rofum og tenglum. Matsmaður geti ekki staðfest hversu mikið af lagnaleiðum hafi verið ófrágengnar og treysti sér ekki til að meta kostnað vegna þess. Sama eigi við um lágspennulagnir. Metinn sé kostnaður við ídrátt og frágang innlagnaefnis, samtals að fjárhæð 540.000 krónur.

Vegna matsspurningar nr. 4 er enginn metinn kostnaður og því ekki ástæða til að rekja hana hér.

Matsspurning nr. 5.

„Frágangi á bílskúrshurð er ábótavant. Hurðin er fest beint á óeinangraðan útvegg, hurð og hurðarjárn eru skökk. Þá er frágangi undir bílskúrshurð við gólf ábótavant. Hverjar eru ástæður og afleiðingar þess galla? Hver er kostnaður við að bæta úr?“

Matsmaður kveður engar leiðbeiningar frá framleiðanda bílskúrshurðarinnar og bílskúrshurðajárnanna um hvernig haga skuli frágangi í vegg. Einungis um hvernig setja skuli bílskúrshurðajárnin upp og stilla.

Ekki hafi verið hægt að komast að festingum á hurðarjárnnum og þar með að stilla þau eða skipta um ef þannig beri undir nema með því að brjóta múrhúð af útvegg. Frágangur kringum gorma ofan við hurðina sé einkennilegur þar sem einangrun og múr séu sniðin kringum gormana og nokkur flötur á veggnum þar óeinangraður.

Matsmaður telji æskilegt að setja karm í bílskúrsdyr í vegg af þessari gerð, þ.e. hefðbundinn steiptan útvegg einangraðan að innan. Þannig sé hægt að ganga frá einangrun og múr að karminum og járnnum síðan á karminn. Það að óeinangraður flötur sé ofan við bílskúrshurð muni að mati matsmanns ekki leiða til vandamála, enda sé í venjulegum staðsteiptum húsum sem einangruð séu að innan fjöldi staða þar sem séu kuldabryr.

Annar vírin sem tengi bílskúrshurð við gorma sé ótengdur og af því geti leitt að hurðin skekkist og sé stíf í þegar opnað sé eða lokað. Þá hafi ekki verið lagður múr í gólf í dyraopi og leggist bílskúrshurðin því ekki að neðan og sé óþétt.

Í niðurstöðu sinni um þennan matslið telur matsmaður að setja þurfi karm í bílskúrsdyr og hurðajárn á hann. Tengja þurfi vír í bílskúrshurð. Þá sé eftir að leggja í gólf undir bílskúrshurð með vatnshalla út. Kostnaður við þessar aðgerðir sé hæfilega metinn 156.000 krónur.

Matsspurning nr. 6.

„Þéttleika og frágangi allra fjögurra útihurða er ábótavant. Hverjar eru ástæður og afleiðingar þessa galla? Hver er kostnaður við að bæta úr?“

Í niðurstöðu sinni telur matsmaður að frágangi útihurða sé ekki lokið, en einnig séu þær skakkar í körmum og karmar skakkir. Hurðir séu undnar, sem þó sé fyrirsjáanlegt og nánast útilokað að komast hjá að öllu leyti. Óheppilegt sé að bera ekki á viðinn til að verja hann fyrir vatni. Ljúka þurfi við frágang hurða, stilla þær betur af í körmum, laga til karna og bera á hurðirnar. Kostnaður við þetta nemi 91.000 krónum.

Matsspurning nr. 7.

„Ofnar eru óuppsettir. Hver er kostnaðurinn við að setja ofnana upp?“

Í niðurstöðu matsmanns greinir að búið hafi verið að setja upp ofna þegar matsmaður hafi skoðað húsið. Óskað sé mats á kostnaði við að setja upp ofna á festingar sem hafi verið komnar og tengja við lagnir sem hafi verið komnar og er hann að mati matsmanns 19.000 krónur.

Matsspurning nr. 8.

„Ofnafestingar, ofnalagnir og pípulagnir eru skakkar. Hverjar eru ástæður og afleiðingar þess galla? Hver er kostnaður við að bæta úr?“

Í niðurstöðu sinni kveður matsmaður að uppsetningu ofna sé ábótavant og þurfi að bæta úr. Þeir ofnar sem um ræði séu í borðstofu, undir hornslugga í stofu, ofnar í stofu við austurvegg og ofn í holi. Kostnaður vegna þessa sé hæfilega metinn 30.000 krónur.

Enginn kostnaður er metinn vegna matsspurningar nr. 9 og því óþarfi að rekja hana hér.

Matsspurning nr. 10.

„Brunaskemmd er á rakasperru og rafmagnsröri í hornherbergi sem snýr í norðu. Hverjar eru ástæður og afleiðingar þess galla? Hver er kostnaður við að bæta úr?“

Í niðurstöðu matsmanns greinir að hann hafi ekki sjálfur séð skemmd á rakasperru og rafmagnsröri en staðfesti að ljósmynd sýni skemmdir á rakavörn og brunablett á rafmagnsröri þó ekki verð séð að rörið sé brunnið sundur. Hæfilegur kostnaður vegna úrbóta á þessu sé 1.300 krónur.

Matsspurning nr. 11.

„Frágangi á rakasperrum er almennt ábótavant. Hverjar eru ástæður og afleiðingar þessa galla? Hver er kostnaðurinn við að bæta úr?“

Í umfjöllun sinni um þennan matslið kveður matsmaður sig hafa skoðað ljósmyndir sem matsbeiðandi hafi lagt fram en matsmaður treysti sér ekki til að meta ástand rakavarnar eftir þeim. Ekki sé hægt að sjá með vissu af myndunum að frágangi rakavarnar sé áfátt. Ekki verði heldur ráðið af myndunum að rakavörn hafi verið límd á samskeytum með þar til gerðu límbandi, en miklægt sé að aðeins sé notað til þeirra hluta límband sem sérstaklega er ætlað til slíks. Við skoðun á rakavörn í bílskúrþaki hafi komið í ljós að líming á samskeytum hennar hafi verið ótraust og ekki nógu vel gerð. Límband hafi litla viðloðun og gallar séu í límingunni. Ekki sé hægt að staðfesta að límbandið sem notað hafi verið sé sérstaklega ætlað til þessa brúks. Ekki sé ljóst hvaða aðgerðir, ef einhverjar, hafi verið gerðar til að bæta frágang á rakavörn þar sem búið sé að klæða loft.

Í niðurstöðu sinni kveður matsmaður að frágangur á rakavörn sé eðlilegur að því frátöldu að líming á samskeytum sé ótraust. Matsmaður telji að fara verði yfir öll samskeyti sem límd séu með límbandi og endurbæta. Metinn kostnaður miði við það að það sé gert áður en loft eru klædd og sé hæfilegur 30.000 krónur.

Matsspurning nr. 12.

„Staðsetning og hæð niðurfalls í þvottaherbergi er röng. Hverjar eru ástæður og afleiðingar þess galla? Hver er kostnaðurinn við að bæta úr?“

Í niðurstöðu sinni kveður matsmaður hafa staðfest að gólfniðurfali sé of nálægt millivegg m.v. teikningar en rétt staðsett frá útvegg. Matsmaður telji að ekki stafi vandræði af þessari röngu staðsetningu niðurfallsins og metur ekki kostnað vegna þessa. Þá telur matsmaður að hæð á gólfniðurfalli sé eðlileg og endanlegur frágangur þess í hæð sé hluti af lokafrágangi sem gerður sé samhliða frágangi gólfefnis. Enginn kostnaður sé því metinn vegna þessa.

Matsmaður telur að laga þurfi halla í gólfi næst gólfniðurfalli þannig að vatn leiti í niðurfallið en ekki frá því. Hér sé gengið út frá því að gólf eigi að málást og því þurfi halla í ilögn. Ef t.d. flísar væru settar á gólfið megi laga hallan með flotspartli og með flísalögninni. Kostnað vegna þess telur matsmaður nema 16.000 krónum.

Matsspurning nr. 13.

„Ílögn undir sólbekki er ófullnægjandi. Hverjar eru ástæður og afleiðingar þess galla? Hver er kostnaðurinn við að bæta úr?“

Í niðurstöðu sinni telur matsmaður að múrhúð undir glugga ætti að ná ívið hærra. Engu að síður sé eðlilegt að ganga þurfi frá undir sólbekkjum þegar þeir séu settir upp. Metinn sé kostnaðurinn við að múra upp kantinn með gipsmúr og gera tilbúið til lokafrágangs, þ.e. spórtlunar og málunar. Sé kostnaðurinn vegna þessa hæfilega metinn á 11.000 krónur.

Matsspurning nr. 14.

„Matsbeiðendur þurftu að hækka hlaðna innveggi allt að 34 cm. Matsmaður staðfesti að þetta hafi verið gert og meti hver sé eðlilegur kostnaður við þessar úrbætur?“

Í niðurstöðu matsmanns greinir að hann hafi ekki sjálfur sé hvar vantað hafi ofan á veggina en af ljósmyndum megi sjá hvernig bætt hafi verið ofan á þá. Matsmaður telji að veggir hafi átt að ná upp að einangrun/sperrum og metur hæfilegan kostnað 164.000 krónur.

Samtals er því kostnaður vegna aðgerða innanhúss metinn 1.289.300 krónur.

Matsspurning nr. 15.

„Frágangur á þakskeggi er ófullnægjandi, sem og rafmagni í þakskeggi. Hverjar eru ástæður og afleiðingar þessa galla? Hver er kostnaður við að bæta úr?“

Í niðurstöðu sinni kveðst matsmaður staðfesta að frágangi þakkants sé ekki lokið og að útfæra þurfi lausn. Eftir sé að klæða neðan í hluta þakkants, koma fyrir raflögnum, köplum og búnaði og ganga frá þar sem meginþakflötur og þak á borðstofu mætist. Matsmaður metur kostnað vegna þessa 625.000 krónur.

Matsspurning nr. 16.

„Þakrennur og niðurföll vantar. Hver er kostnaðurinn við að bæta úr?“

Matsmaður staðfestir að þakniðurföll séu ekki á húsinu og telur kostnað hæfilega metinn 46.000 krónur.

Matsspurning nr. 17.

„Matsmaður meti að öðru leyti hvort frágangi á þaki og í kring um skorstein er ábótavant. Ef svo er, hverjar eru ástæður og afleiðingar þess galla? Hver er kostnaðurinn við að bæta úr?“

Í niðurstöðu matsmanns greinir að yfirfara þurfi neglingu þaks og laga þar sem naglar séu lausir eða illa reknir niður. Taka þurfi upp þakjárn við skotrennur, skipta um skotrennur og ganga frá þannig að þær nái út í þakrennur og séu rétt beygðar. Setja þurfi málmáfellur á þakbrúnir á borðstofu og yfir aðalinngangi. Hæfilega metinn kostnaður vegna þessa sé 177.000 krónur.

Matsspurning nr. 18.

„Stoðvegg á lóð fyrir aftan húsið vantar. Hver er kostnaðurinn við að bæta úr?“

Í niðurstöðu matsmanns greinir að stoðveggur þessi sé ekki til staðar. Metinn sé kostnaður við að grafa fyrir veggnum, steypa upp og ganga frá honum og fylla að og grófjafna lóð við vegginn og teljist hann hæfilega metinn 1.020.000 krónur.

Matsspurning nr. 19.

„Lóð átti að skila grófjafnaðri og bílastæði skyldu vera með malaryfirborði en svo er ekki. Hver er kostnaðurinn við að bæta úr?“

Í niðurstöðu matsmanns kveðst hann meta kostnað við að færa til fyllingu á lóð og jafna. Einnig að bæta við malarlagi á bílastæði. Kostnaður af fyllingu að stoðvegg norðan við húsið sé metinn í lið nr. 18. Matsmaður telur kostnað hæfilega metinn 49.000 krónur.

Matsspurning nr. 20.

„Lóð hefur ekki verið hreinsuð á fullnægjandi hátt. Hver er kostnaðurinn við að bæta úr?“

Í niðurstöðu greinir að eftir eigi að fjarlægja nokkra hluti af lóð og telur matsmaður kostnað vegna þessa hæfilega metinn 10.000 krónur.

Samtals er metinn kostnaður vegna aðgerða utanhúss 1.927.000 krónur.

Matsspurning nr. 21.

„Hver er kostnaður við leigu á húsnæði, sambærilegu því að Fífuvöllum 14, Hafnarfirði frá 1. júní 2005 til 1. október 2005?“

Matsmaður telur hæfilega metið leigugjald fyrir fullbúið sambærilegt húsnæði á umræddu tímabili samtals 700.000 krónur.

Matsspurning nr. 22.

„Matsbeiðendur þurftu að afla sér tímabundins húsnæðis að Sævarlandi 18, Reykjavík. Þau þurfa að aka börnum í og úr skólum sem þau annars þyrftu ekki, þar sem skólarnir eru í næsta nágrenni við Fífuvelli 14. Hver ferð er 27 km. Börnin eru búin á mismunandi tíma og sjaldnast er hægt að sækja þau á sama tíma. Fjöldi ferða sem þarf að fara vegna þessa er eftirfarandi.

Mánudagar: 4 ferðir, samtals 108 km.

Þriðjudagar: 3 ferðir, samtals 81 km.

Miðvikudagar: 4 ferðir, samtals 108 km.

Fimmtudagar: 3 ferðir, samtals 81 km.

Föstudagar: 4 ferðir, samtals 108 km.

Alls 486 km. á viku

Hver er kostnaður matsbeiðanda vegna ofangreinds aksturs frá 22. ágúst 2005 til 1. október 2005.“

Matsmaður telur hæfilegt endurgjald vegna framangreinds aksturs vera alls 177.309 krónur. Ekki sé reiknaður virðisaukaskattur á endurgjaldið.

Matsspurning nr. 23

„Matsbeiðendur þurftu að taka gám á leigu undir eigur sínar þar sem eignin var ekki afhent á réttum tíma. Hafa matsbeiðendur leigt gám frá 27. júlí 2005 á kr. 960 á dag. Matsmaður meti hver sé eðlileg greiðsla vegna leigu á gámi frá 27. júlí 2005 til 1. október 2005.“

Matsmaður telur hæfilegt endurgjald fyrir 20 feta gám í framangreindan tíma vera 62.400 krónur og sé þá flutningur á gámnum til og frá leigjanda talinn með.

Í málinu liggur fyrir yfirmatsgerð vegna framangreinds matsliðar nr. 18 í undirmatsgerð. Kemur þar fram að áætlaður kostnaður við að reisa umræddan vegg sé 1.507.975 krónur.

Er yfirmatsgerð lá fyrir höfðuðu stefnendur framhaldssök til aukningar kröfum sínum í samræmi við niðurstöðu hennar.

III.

Stefnendur kveðast byggja kröfur sínar á hendur stefndu á almennum reglum kröfuréttar um skaðabætur innan samninga. Stefndi Rúnar beri ábyrgð innan samninga sem seljandi og verktaki við byggingu hússins en stefndi Kristján beri ábyrgð innan samninga sem húsasmíðameistari og byggingastjóri.

Aðalkrafa:

Af hálfu stefnenda sé byggt á því að einbýlishúsið sem þau hafi keypt og stefndu beri ábyrgð á hafi verið haldið miklum göllum. Megi annars vegar rekja gallana til þess að vinna við byggingu hússins hafi ekki verið faglega fullnægjandi og hins vegar til þess að eigninni hafi ekki verið skilað fullgerðri í samræmi við kaupsamning, skilalýsingu og ÍST 51. Einnig sé byggt á því að sá dráttur sem orðið hafi á afhendingu eignarinnar hafi valdið stefnendum tjóni. Eigi stefnendur því rétt á skaðabótum úr hendi stefndu.

Um galla á eigninni.

Í matsgerð dómkvadds matsmanns 10. janúar 2006 komi fram að fjártjón stefnenda megi annars vegar rekja til galla á eigninni og hins vegar til afhendingardráttar. Í matsgerð sé einstaka göllum ítarlega lýst. Annars vegar göllum sem megi rekja til þess að vinnubrögð við byggingu hússins hafi ekki verið faglega fullnægjandi (matsliðir 1-2 og 8-14) og hins vegar göllum sem felist í því að tilteknum verkþáttum hafi ekki verið lokið (matsliðir 3-7 og 15-20). Sé heildarkostnaður við úrbætur á göllum 3.216.300 krónur.

Í stefnu er þá lýst niðurstöðum matsmanns um einstaka galla í þeirri töluröð sem fram kemur í matsgerð frá 1 til 20 og vísast um það til umfjöllunar í kafla hér síðar um matsgerð, en kröfugerð stefnenda byggir á tölulegum niðurstöðum matsgerðar, utan það að varðandi stoðvegg á lóðarmörkum er vísað til niðurstöðu yfirmatsgerðar.

Stefnendur byggja þá á því í stefnu að eins og matsgerð dómkvadds matsmanns beri með sér hafi vinnubrögðum við einstaka verkþætti við byggingu hússins (matsliðir 1-2 og 8-14) verið það áfátt að þeirri handvömm megi jafna til sakar. Þá hafi öðrum verkþáttum (matsliðir 3-7 og 15-20) ekki verið skilað fullkláruðum í samræmi við kaupsamning, skilalýsingu og ÍST 51.

Af ofangreindum ástæðum eigi stefnendur rétt til skaðabóta úr hendi stefndu vegna þess tjóns sem af göllum þessum hafi leitt. Stefnendur geri kröfu um greiðslu skaðabóta úr hendi stefndu sem nemi kostnaði við nauðsynlegar úrbætur á eigninni samkvæmt matsgerð dómkvadds matsmanns.

Á því sé byggt að við byggingu hússins hafi stefndu brotið gegn þeim reglum og venjum sem gildi á sviði húsasmíða og þeim ströngu kröfum sem gera verði til þeirra sem sérfræðinga á því sviði.

Stefndi Rúnar beri ábyrgð innan samninga sem seljandi og verktaki við byggingu hússins samkvæmt almennum reglum kröfuréttar og lögum nr. 40/2002 um fasteignakaup. Ábyrgð hans á efndum samningsins sé ströng, þ.e. stjórnunarábyrgð sem jafna verði til hlutlægrar ábyrgðar. Stefndi Kristján beri ábyrgð innan samninga sem húsasmíðameistari og byggingastjóri. Séu lagðar skyldur á byggingastjóra í skipulags- og byggingalögum nr. 73/1997 til að hafa yfirumsjón og eftirlit með byggingaframkvæmdum sem hann stýri, þ.á.m. með því að iðnmeistarar sem að verkinu komi fyrir hans atbeina, sinni sínum skyldum og að framkvæmdin sé með tæknilega og faglega fullnægjandi hætti. Á því sé byggt að byggingastjóri hafi vanrækt þessa umsjónar- og eftirlitsskyldu sína með saknæmum hætti og hann hafi því orðið bótaskyldur gagnvart stefnendum vegna þess tjóns sem af hafi hlotist.

Stefndi Kristján hafi sem byggingastjóri borið sjálfstæða ábyrgð sem framkvæmdastjóri byggingaframkvæmda skv. 52. gr. skipulags- og byggingalaga nr. 73/1997. Ábyrgðin sé víðtæk og beri hann m.a. ábyrgð á því að hið unna verk standist faglegar kröfur, sbr. m.a. 118. gr. byggingareglugerðar nr. 441/1998. Með því að setja til ábyrgðar einn aðila, byggingastjóra, eigi að vera tryggt að einn maður gæti samræmingar og sé ábyrgur fyrir framkvæmdum á verkstað.

Þá hafi stefndi Kristján borið sem húsasmíðameistari, sem staðfest hafi ábyrgð sína á verki, m.a. ábyrgð á allri trésmíðavinnu við bygginguna, steypumótum, svo og á öllum stokkum og götum sem í þau hafi komið, stokkum fyrir lagnir sem settir hafi verið í steypumót, veggklæðningum með raka-, hljóð- og eldvörn, ásamt einangrun og loftun eftir því sem við eigi, að lóð sé jöfnuð í rétta hæð, frágangi einangrunar sem lögð sé laus á plötu eða í grind og sé hún sett í steypumót, sbr. 38. gr. byggingareglugerðar.

Um bótagrundvöllinn vísi stefnendur til þess tjóns sem þau hafi orðið fyrir vegna galla á eigninni, en gallarnir teljist því veruleg vanefnd af hálfu stefndu. Stefnendur

byggji rétt til greiðslu skaðabóta úr hendi stefndu á grundvelli fasteignakauparéttar og almennra reglna kröfuréttar og verktakaréttar um beitingu vanefndaúrræða.

Bótafjárhæðir séu byggðar á almennum reglum kröfuréttar og verktakaréttar og svari til fyrirsjáanlegs kostnaðar við að bæta úr göllum á verki stefndu. Leiði það til sömu niðurstöðu hvort sem talið verði heldur að stefnendum beri skaðabætur eða afsláttur vegna verksins úr hendi stefndu. Stefnendur byggji á niðurstöðum matsgerðar dómkvaddis matsmanns og geri því kröfur um greiðslu á 3.216.300 krónum vegna þessa þáttar.

Um afhendingardrátt á eigninni.

Stefnendur krefjast skaðabóta vegna afhendingardráttar fyrir annað tjón en óbeint tjón, sbr. 34. gr. laga nr. 40/2002. Kostnaður sem stefnendur hafi orðið fyrir vegna afhendingardráttar og felist í öflun húsnæðis teljist beint tjón og beri að bæta án tillits til sakar, sbr. 3. mgr. 59. gr. sömu laga. Hinu sama gegni um aukinn rekstrarkostnað vegna afhendingardráttar, þ.e. leigu á gámi og akstur. Þá byggji stefnendur á því að tafirnar séu eingöngu tilkomnar vegna stefndu sjálfra og vanrækslu við verkið sem sé saknæm af þeirra hálfu. Samkvæmt almennum reglum kröfuréttar beri stefndu einnig skaðabótaábyrgð á fjártjóni stefnenda vegna tafanna á verkinu. Stefnu beri einnig hlutlæga ábyrgð á tjóni stefnenda að þessu leyti enda hafi verkskil ekki verið í samræmi við verksamning, hvorki að því er varði gæði verksins né þann tíma sem verkið hafi tekið.

Samkvæmt dómaframkvæmd sé réttast að miða við tapaða leigu og rekstrarkostnað tjónþola við að búa annarsstaðar á meðan. Í matsgerð sé rakið að tjón stefnenda vegna afhendingardráttar (matsliðir 21-23) sé samtals 939.709 krónur. Sé tjón stefnenda vegna afhendingardráttar þriðþætt. Í fyrsta lagi kostnaður við að leigja sambærilegt húsnæði 700.000 krónur. Í öðru lagi kostnaður við akstur, þar sem stefnendur hafi þurft að afla sér tímabundins húsnæðis í Reykjavík, en þau hafi þurft að aka börnum í og úr skólum sem séu í næsta nágrenni við Fífuveli 14, að fjárhæð 177.309 krónur. Í þriðja lagi kostnaður vegna leigu á gámi undir búslóð, 62.400 krónur.

Um hald á eigin greiðslu.

Þá byggji stefnendur á því að þeim hafi verið heimilt að halda eftir greiðslu á 1.100.000 krónum samkvæmt 5. tl. A-liðar kaupsamnings aðila, þar sem vanefndir stefndu hafi verið svo miklar sem raun beri vitni. Hafi kaupverðið að öðru leyti verið fullgreitt og stefnendur ekki haft neina tryggingu fyrir efnidum stefndu en stefnendum beri ekki að greiða vexti af upphæðinni, sbr. 7. gr. laga nr. 38/2001.

Um aðild stefndu.

Stefndu sé stefnt til greiðslu skaðabóta á grundvelli samlagsaðildar skv. 1. mgr. 19. gr. laga nr. 91/1991. Verði ekki taldar forsendur til að dæma stefnda Kristján sem byggingastjóra til að greiða dómkröfur stefnenda að öllu leyti óskipt með seljanda, stefnda Rúnari, sé ekkert því til fyrirstöðu að tilgreint verði að hve miklu leyti byggingastjóri beri ábyrgð á vanefndum enda sé það ekki skilyrði samlagsaðildar að um óskipta greiðsluskuldbindingu stefndu þurfi að vera að ræða. Í matsgerð sé sundurliðað hver sé kostnaður vegna úrbóta á hverjum og einum

galla, sem og tjón stefnenda vegna afhendingardráttar. Þá tengist kröfur stefnenda á hendur stefndu með þeim hætti að fullnægt sé að öðru leyti skilyrðum 1. mgr. 19. gr. laga nr. 91/1991.

Varakrafa.

Til vara kveðast stefnendur krefjast afsláttar úr hendi stefnda Rúnars að fjárhæð 3.216.300 krónur vegna galla á eigninni, en krafan byggist á því hvað kosti að bæta úr göllunum. Stefnendur styðji varakröfuna sömu sjónarmiðum og aðalkröfu um skaðabætur vegna galla. Verkið hafi verið haldið þeim göllum sem áður hafi verið lýst og sé því óhjákvæmilegt að dæma afslátt af hinu unna verki á hlutlægum grundvelli verði ekki fallist á aðalkröfu um skaðabætur.

Fjárhæð varakröfu um afslátt af kaupverði taki mið af matsgerð dómkvadds matsmanns. Sé lagt til grundvallar að afslátt eigi að ákveða í samræmi við kostnað af því að bæta úr galla.

Þrautavarkrafa

Til þrautavara sé á því byggt að stefnendur eigi hvað sem öðru líður rétt til skaðabóta og/eða aflsáttar á grundvelli framangreindra sjónarmiða eftir atvikum að mati dómsins.

Stefnendur krefjast dráttarvaxta af dómkröfum sínum frá 20. febrúar 2006, en þá hafi verið liðinn mánuður frá því að stefnendur hafi kafið stefndu um bætur/afslátt vegna gallanna, sbr. 9. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

Stefnendur kveðast byggja kröfur sínar á meginreglum fasteignakauparéttar, kröfuréttar og verktakaréttar um vanefndaúrræði, sérstaklega um skaðabætur innan samninga. Þá sé byggt á skipulags- og byggingalögum nr. 73/1997, einkum 51. og 52. gr. og byggingareglugerð nr. 441/1998, einkum 31. til 38. gr. og 118. gr. Dráttarvaxtakrafa sé reist á 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001. Um varnarþing vísist til 32. gr. laga nr. 91/1991, um málskostnað til XXI. kafla sömu laga og um virðisaukaskatt af málflutningsþóknun til laga nr. 50/1988.

IV.

Í greinargerð sinni mótmælir stefndi Rúnar málavöxtum og málsástæðum sem komi fram í stefnu að svo miklu leyti sem fari í bága við málavaxtalýsingu og málsástæður stefnda.

Þá kveðst stefndi mótmæla því að niðurstaða matsgerðar um þætti sem matsmaður hafi ekki getað metið af eigin raun, heldur byggji á frásögn stefnenda eða ljósmyndum frá þeim komnum geti talist sönnun um galla. Yfirlýsingar stefnenda við matsmann um hvernig hlutirnir hafi verið hafi ekkert sönnunargildi. Þá hafi myndir sem stafi frá stefnendum ekkert sönnunargildi með því að ekkert sé vitað um á hvaða tíma þær hafi verið teknar eða hvernig staðið hafi verið að töku þeirra.

Stefndi setur þá fram mótmæli og röksemdir við einstaka liði matsgerðar í sömu töluröð og fram kemur í matsgerð. Er ekki ástæða til að rekja niðurstöður matsmanns um einstaka kröfuliði eins og gert er í greinargerð stefnda, enda eru

niðurstöður matsgerðar raktar hér fyrir og vísast til þess.

Stefndi kveðst mótmæla matslið nr. 1 sem röngum og kveður að þegar búið hafi verið að spartla veggji hafi stefnendur gert athugasemd þess efnis að spörtlunin væri ekki nægilega vönduð. Stefndi hafi fallist á að spörtlunin yrði lagfærð og hafi svo verið gert. Stefnendur hafi skoðað veggji eftir seinni spörtlun, hafi verið ánægðir og ekki gert athugasemdir, hvorki um veggginga sjálfa, gólf né kverkar. Stefndi fullyrði að þegar honum hafi verið gert að yfirgefa húsið þá hafi gólf verið frágengið með þeim hætti sem vera bar. Stefndi mótmæli því að á þeim tímapunkti hafi verið til staðar hryggir og ójöfnur sem pússa hafi þurft niður. Matsmaður bendi á í mati sínu að hröngl hafi ekki verið fjarlæggt áður en gólfefni hafi verið lagt niður og því sýnt að hvort sem er, sé tjón vegna þessa ekkert.

Stefndi mótmæli því að flotun á stofgólfi teljist til þess verks er hann hafi átt að vinna samkvæmt kaupsamningi. Stefndi hafi skilað gólfum frágengnum í réttari hæð undir endanlegt slitlag og rykbundnum án endanlegrar spörtlunar.

Skorað sé á stefnendur að upplýsa hvort varanlegt gólfefni sé komið á hol og stofu. Skorað sé á stefnendur að upplýsa hvort borað hafi verið í lausa ílögn í holi og hún límd með epoxy.

Stefndi kveðst einnig mótmæla matslið nr. 2 sem röngum. Lagnagrind hafi verið í lagi. Matsmaður staðfesti í matsgerð að ekki sé hægt að leggja mat á þennan lið. Stefndi hafi ekki séð um að klæða loftið. Matsmaður hafi ekki séð, eða getað séð, hvort lagnagrind hafi verið skökk eður ei. Það sem matsmaður hafi séð hafi verið að klæðning hafi stangast á við horn. Slíkt hafi verið á ábyrgð stefnenda. Það að stefnendur hafi kosið að lagfæra ekki þá skekkju sem þeir hafi talið vera, heldur láta hana standa sé á þeirra ábyrgð og hafi ekki kostað þau útgjöld. Með öðrum orðum að samkvæmt þessum lið sé ekkert tjón.

Um matslið nr. 3 kveðst stefndi ekki mótmæla því að raflagnir hafi ekki verið komnar er honum hafi verið gert að yfirgefa húsið. Hins vegar hafi sú töf verið stefnendum sjálfum að kenna því að þau hafi óskað eftir því að loft yrðu tekin niður og við það hafi raflagnavinna tafist. Stefndi kveðst fallast á þá fjárhæð sem krafist sé vegna þessa liðar, þó þannig að hún skuli lækka um 38.966 krónur vegna heimildar stefnenda til að fjá endurgreitt 60% af virðisaukaskatti vegna vinnu á byggingarstað, sbr. reglugerð nr. 449/1990.

Stefndi kveðst einnig mótmæla matslið nr. 5 sem röngum og kveðst fullyrða að hurð í bílskúr hafi verið sett upp í samræmi við leiðbeiningar framleiðanda hennar. Ekkert annað liggi fyrir í málinu. Matsmaður telji „æskilegt að setja upp karm í bílskúrsdyr í vegg“. Hér komi fram persónulegt mat matsmannsins á því hvað sé æskilegt. Ekki sé um að ræða mat á því hvort um galla sé að ræða eða nauðsyn samkvæmt leiðbeiningum framleiðanda eða byggingareglum. Aðrir matsliðir séu tengdir því að setja upp karm og sé þeim mótmælt með sömu rökum.

Matslið nr. 6 varðandi þéttleika og frágang útihurða er af hálfu stefnda mótmælt að því er varði málun á karma og að bera á hurðir eða mála þær. Það hafi ekki verið hluti af samningi að stefndi sæi um þennan lið. Stefnendur hafi óskað sérstaklega eftir því að ekki yrði málað þar sem gluggar og hurðir hafi átt að vera í viðarlit. Liðurinn blettamálun karma sé óskiljanlegur í sjálfu sér og óútskýrður í

matsgerðinni. Viðurkennt sé af hálfu stefnda að sparkplötur og járn á þröskulda eigi eftir að setja. Ástæðan sé sú að verkliður þessi sé með því síðasta sem gert sé og ekki æskilegt að gera meðan iðnaðarmenn séu enn að störfum innanhúss, en iðnaðarmenn á vegum stefnenda hafi verið að störfum er stefnda hafi verið vísað frá verki. Stefndi telji lið þennan þó allt of háan enda hafi hann keypt umræddar sparkplötur og járn fyrir 8.000 krónur, eigi þetta til og sé tilbúinn að afhenda stefndum.

Stefndi kveðst mótmæla liðum nr. 7 og 8 og haldi því fram að liðir þessir séu marklausir með því að við nýbyggingu sem þessa séu ofnar settir upp til bráðabirgða til að halda hita á húsi meðan verið sé að vinna í því, en þegar að því komi að spartla þurfi að taka þá niður og séu þeir síðan settir upp aftur til bráðabirgða meðan spartl sé að þorna, en svo þurfi að taka þá niður að nýju þegar málað sé og að því loknu séu þeir stilltir af og festir endanlega. Með því að stefnendur hafi fengið húsið afhent eftir sandspörtlun, en áður en málað hafi verið, sé sýnt að þau hafi þurft, áður en málað var, að taka niður ofna til þess að hægt væri að mála bak við þá. Gildi þá einu hvort ofnar séu á því stigi skakkir eða réttir. Hér sé því verið að reyna að koma kostnaði á stefnda sem undir öllum kringumstæðum eigi að falla á stefnendur, enda tilheyrir þessir liðir lokafrágangi innanhúss. Stefndur eða iðnaðarmenn á þeirra vegum hafi sett upp ofna í það ástand sem matsmaður hafi séð þannig að sú uppsetning hafi ekki verið á vegum stefnda.

Um matslið nr. 10 kveður stefndi það ósannað að skemmd á rakasperru hafi verið til staðar við afhendingu. Hljóti hún að stafa frá iðnaðarmönnum á vegum stefnenda.

Stefndi kveðst mótmæla matslið nr. 11 en í honum komi fram sú mótsögn að matsmaður treysti sér ekki til að meta ástand rakavarnar þar sem ekki verði ráðið að frágangi hennar sé áfátt. Búið hafi verið að klæða loft sem bendi eindregið til þess að stefnendur hafi verið sáttir við rakavörn. Það sé því með öllu óskiljanlegt á hverju matsmaður byggi mat sitt. Stefndi fullyrði að frágangur rakavarnar hafi verið í lagi er honum hafi verið gert að yfirgefa húsið.

Þá kveðst stefndi mótmæla matslið nr. 12 sem röngum, en það sé hluti af lokafrágangi gólfs, skv. viðurkenndum verklagsvenjum við nýbyggingar, að stilla af halla, enda fari það eftir gólfefnum.

Ennfremur mótmælir stefndi matslið nr. 13 á þeim grunni að það sé viðtekin verklagsvenja við nýbyggingar að gert sé ráð fyrir að múrun og spartl undir sólbekki sé hluti af ísetningu þeirra og lokafrágangi. Þetta staðfesti matsmaður. Hér sé því um að ræða hluta af frágangi við uppsetningu sólbekkja sem ekki sé hluti af samningi aðila.

Um lið nr. 14 kveður stefndi honum mótmælt, en umsamið hafi verið að hlaða skyldi veggj upp í 3,30 m. Hafi ástæðan verið sú að stefnendur hafi ætlað að taka loftið lengra niður og hafi ákvörðun um það legið fyrir. Stefndur hafi hins vegar hætt við það eftir að búið hafi verið að hlaða veggj. Það hafi þau gert á eigin kostnað meðan stefndi hafi verið að vinna í húsinu. Stefndi hafi síðan tekið að sér að sandspartla viðbótina og hafi hann gert það. Það sé því rangt að hér sé um galla að ræða og að vinnubrögðum sé ábótavant. Ofangreind hækkun veggja sé á ábyrgð og kostnað stefnenda og framkvæmd af þeim, en sandspörtlun framkvæmd af

stefnda. Stefnendur skuldi því stefnda fyrir sandspörtlun. Ofangreind ákvörðun stefnenda hafi tafið verkframkvæmd stefnda.

Um matslið nr. 16. kveður stefndi að vinnu við frágang þaks hafi verið seinkað vegna óska stefnenda um breytingu með því að þeir hafi óskað eftir því að fá vatnsbretti undir alla glugga í húsinu. Þessi ósk hafi haft það í för með sér að steining (sem þegar hafi verið hafin) á húsinu hafi frestast og hafi stefnendur verið sáttir við það. Við steiningu sé það svo að steining (steinlím og múr) eigi það til að slettast á þakkanta og því hafi verið ákveðið að fresta gerð þakkantanna uns frágangi vatnsbretta og steiningu væri lokið. Hafi stefnendur verið upplýstir um þetta og hafi ekki gert athugasemd.

Varðandi matslið nr. 18 kveðst stefndi mótmæla því að tafir á því að reisa vegg þennan stafi frá honum. Þvert á móti hafi stefnendur óskað eftir því við stefnda að veggur þessi yrði ekki reistur þar sem þeir hafi ætlað að hafa aðra útfærslu á þessum stað lóðarmarka. Stefndi hafi að sjálfsögðu farið að óskum stefnenda og hafi ekki reist vegginn. Með því að stefnendur hafi sjálfir hafi orsakað það með beiðni sinni um að veggurinn yrði ekki reistur, geri stefndi þá kröfu, hafi stefnendur skipt um skoðun og vilji nú vegginn, að hann fái færi á að reisa þann vegg, sbr. 39. gr. laga nr. 40/2002.

Í greinargerð sinni í framhaldssök vísaði stefndi til þess að stefnendur hefðu þegar sett fram kröfu sína um skaðabætur og/eða afslátt vegna stoðveggjar á lóðarmörkum fasteignar þeirra. Þau hafi áskilið sér tiltekna fjárhæð í bætur fyrir vegginn sem þau hafi byggt á mati sem þau sjálf hafi látið framkvæma. Þau hafi ekki gert fyrirvara eða áskilnað um hærri bætur og þar með hækkaðar dómkröfur ef yfirmat, unnið á vegum stefnda, sýndi hærri niðurstöðu. Telji stefndi að stefnendur séu bundin af þeirri kröfugerð sem þau hafi sett fram vegna þessa liðar í stefnu sinni. Ekkert nýtt hafi komið fram um þennan verklið í yfirmati. Einungis hafi niðurstaða um verðlagningu verið önnur. Hefðu stefnendur viljað áskilja sér hærri bætur fyrir þennan lið hefðu þau sjálf átt að krefjast yfirmats og fá niðurstöðu undirmatsmanns endurskoðaða.

Stefndi kveðst mótmæla matslið nr. 19 þar sem frágangur lóðar sé samhangandi við gerð og frágang á vegg þeim er um geti í lið nr. 18 og stefnendur hafi óskað eftir að ekki yrði reistur.

Varðandi matslið nr. 20 kveðst stefndi á sama hátt og varðandi lið nr. 19 byggja á að um sé að ræða verk sem vinna skuli þegar búið sé að ganga frá lóðarmörkum með vegg. Þá kveðst stefndi mótmæla því að vörubretti sem um geti í matsgerð séu á hans vegum. Þá dragi stefndi stórlega í efa að það kosti 10.000 krónur að færa tóma olíutunnu og plastker út fyrir lóðarmörk. Lóðin sé ekki það stór.

Fari svo að dómurinn dæmi stefnendum bætur eða afslátt sé þess krafist að tekið verði tillit til heimildar stefnenda til að fá endurgreitt 60% af greiddum virðisaukaskatti vegna vinnu á byggingastað, sbr. reglugerð nr. 449/1990.

Þá kveður stefndi að stefnendur byggi kröfugerð sína á mati dómkvadds matsmanns, en margir af þeim matsliðum sem stefnendur krefjist afsláttar/bóta fyrir hafi nú þegar verið framkvæmdir af stefnendum sjálfum eða iðnaðarmönnum á þeirra vegum. Skorað sé á stefnendur að upplýsa hvaða iðnaðarmenn hafi unnið þau

verk sem stefnendur telji að stefndi hafi átt að vinna og jafnframt skorað á stefnendur að leggja fram reikninga um raunverulegan kostnað af þeim verkum.

Um kröfur stefnenda vegna matsliða nr. 21 til 23 kveður stefndi að hann mótmæli því að hann hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Vísi stefndi til laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, aðallega III. og IV. kafla. Kröfur vegna matsliða nr. 21 til 23 mótist meira af því að búa til hagnað en að bæta hugsanlegt tjón og sé þeim mótmælt í heild sinni.

Nánar um matslið nr. 21. um leigu á húsnæði kveðst stefndi mótmæla honum. Skilja meg kröfugerð þessa með þeim hætti að stefnendur hafi átt að fá fullbúið hús til afhendingar, hús sem þau hafi ætlað að leigja út og að þau hafi því glatað húsaleigu. Þannig hafi málum að sjálfsögðu ekki verið háttáð. Stefnendur hafi fengið hús sitt afhent 1. júlí 2005 og hafi þá þegar getað hafist handa um að koma því í íbúðarhæft ástand. Stefnendur hafi búið erlendis og það hafi ekki verið fyrir en 17. júlí 2005 að þau hafi skoðað eignina eftir afhendingu. Stefnendur hafi því aldrei ætlað sér og hafi ekki getað flutt inn 1. júní 2006. Jafnframt því hafi stefnendur farið fram á breytingar innanhúss, s.s. að hækka vegg og sandspartla hækkun og taka niður loft. Að sjálfsögðu hafi þetta haft áhrif á verktíma framkvæmda innanhúss og teljist því til atvika sem kaupandi beri ábyrgð á.

Þá kveðst stefndi mótmæla kröfu samkvæmt matslið nr. 22. Stefnendur hafi fengið húsið afhent 1. júlí 2005, eins og fyrir greini. Að auki geti kostnaður við skólagöngu barna stefnenda ekki verið á ábyrgð stefnda. Þá hafi það alfarið verið ákvörðun stefnenda að búa í Sæviðarsundi í Reykjavík í stað þess að fá sér húsnæði nær skóla. Í þriðja lagi myndi í öllu falli kostnaður þessi ekki flokkast undir sennilega afleiðingu hugsanlegra vanefnda. Í fjórða lagi sé fjárhæð kröfu og grundvelli hennar mótmælt.

Einnig kveðst stefndi mótmæla kröfur samkvæmt matslið nr. 23 en stefndu hafi fengið húsið afhent 1. júlí 2005 þegar þau hafi enn búið í Danmörku. Athygli sé vakin á því að kröfugerð stefnenda samkvæmt liðum nr. 21 og 23 beri vott um að stefnendur vilji bæði fá greidda leigu fyrir 226 fermetra einbýlishús og að auki kostnað við gám til að geyma innbúið. Það sé ekki á ábyrgð stefnda eigi stefnendur svo mikið innbú að það rúmist ekki í 226 fermetra einbýlishúsi.

Þá byggir stefndi á því að fari svo að honum verði gert að greiða stefnendum bætur eða afslátt geri stefndi kröfu um að 2.138.000 krónum verði skuldajafnað að svo miklu leyti sem með þurfi. Skiptist sú fjárhæð þannig að ógreiddar séu af kaupverði 1.100.000 krónur, smíði loftagrindar hafi kostað 948.000 krónur og málun á þakkanti 90.000 krónur.

Samkvæmt skilalýsingu skyldu loft ekki tekin niður. Stefndu hafi hins vegar ákveðið að taka loft niður og hafi ráðið stefnda til þess verks. Kostnaður við það hafi verið 948.000 krónur. Þá hafi stefnendur óskað eftir því að stefndi setti málningu á þakkant og hafi það verið gert, en kostnaður við það verk sé 90.000 krónur.

Stefndi kveðst byggja á lögum nr. 40/2002 um fasteignakaup og almennum reglum samninga- og fasteignakauparéttar. Málskostnaðarkrafa byggja á XXI. kafla laga nr. 91/1991 og varðandi gagnkröfu kveðst hann vísa til 28. gr. sömu laga.

V.

Stefndi Kristján kveðst vísa um sýknukröfu sína til þess að málatilbúnaður stefnenda og kröfur á hendur stefnda séu alfarið reistar á því að stefndi beri ábyrgð í málinu innan samninga sem húsasmíðameistari og byggingastjóri og séu skyldur lagðar á byggingastjóra í skipulags- og byggingalögum til að hafa yfirumsjón og eftirlit með byggingaframkvæmdum sem hann stýri, þar á meðal með því að iðnmeistarar sinni skyldum sínum og framkvæmdin sé með tæknilega og faglega fullnægjandi hætti. Byggi stefnendur á því að stefndi hafi sem byggingastjóri vanrækt lögbundna umsjónar- og eftirlitsskyldu sína með saknæmum hætti og sé því bótaskyldur gagnvart stefnendum. Þessum staðhæfingum stefnenda sé alfarið vísað á bug sem röngum og ósönnuðum. Bent sé á þá staðreynd að stefndi hafi með fullnægjandi hætti og án athugasemda frá stefnendum, byggingafulltrúa eða úttektaraðilum sinnt framkvæmdastjórn byggingaframkvæmda við Fífuvelli 14, Hafnarfirði. Þá liggi enn fremur fyrir að húsið hafi að öllu leyti verið byggt í samræmi við samþykktu uppdrætti, svo og gildandi lög og reglugerðir. Sé svo ekki hafi stefnendur einfaldlega ekki hirt um að fá samþykki fyrir breytingum og verði sjálf að bera hallan af því. Stefndi hafi á hinn bóginn ævinlega gert byggingafulltrúanum í Hafnarfirði aðvart eftir hvern verkþátt og fengið lögskipaða úttekt á alla verkþætti án athugasemda. Framkvæmdum sé ekki lokið við eignina og hafi stefndi ákveðið að vera áfram byggingastjóri hjá stefnendum þrátt fyrir ávirðingar þeirra og órökstuddar fullyrðingar um vanrækslu stefnda sem byggingastjóra. Að mati stefnda miðist hugsanleg ábyrgð byggingastjóra einvörðungu við þá verkþætti sem lokið sé við, en nái ekki til ólokinna þátta.

Samkvæmt 3. mgr. 51. gr. laga nr. 73/1997 sé byggingastjóri framkvæmdastjóri byggingaframkvæmda. Hann ráði iðnmeistara eða samþykki ráðningu þeirra. Beri byggingastjóri ábyrgð á að byggt sé í samræmi við samþykktu uppdrætti, lög og reglugerðir, eins og tekið sé fram í tilvitnuðu ákvæði laganna. Stefndi hafni því alfarið að ábyrgð byggingastjóra samkvæmt lögum nr. 73/1997 sé svo víðtæk sem stefnendur vilji vera láta, þannig að hinn stefndi byggingastjóri beri skaðabótaábyrgð á óloknum verkþáttum og meintu tjóni stefnenda vegna ætlaðs afhendingardráttar seljanda fasteignarinnar, eins og tíundað sé í matsgerð. Sama eigi við um ætlaða skaðabótaábyrgð stefnda á meintum smávægilegum göllum á hinni seldu eign. Af hálfu stefnda sé sérstaklega til þess vitnað og á það bent að óskað hafi verið eftir því á matsfundi 21. nóvember 2005 að tilkvaddur dómkvaddur matsmaður á vegum stefnenda svaraði því með matsgerð sinni hvort og þá hvaða matsþætti eftir hinum 24 matsspurningum mætti rekja til þess að ekki hafi verið byggt í samræmi við samþykktu uppdrætti, lög og reglugerðir, sbr. 3. mgr. 51. gr. laga nr. 73/1997. Af einhverjum ástæðum hafi lögmaður matsbeiðenda ekki haft áhuga á því að hleypa slíkri matsspurningu að og fyrir vikið hafi matsgerðin ekkert sönnunargildi í málinu um meinta ábyrgð stefnda sem byggingastjóra framkvæmda við Fífuvelli 14, í Hafnarfirði.

Visi stefndi einnig til þess að yfirskrift 51. gr. laga nr. 73/1997 sé „umsjón með byggingaframkvæmdum“ og segi það sitt um hina meintu ábyrgð. Þá komi fram í 6. mgr. 51. gr. laganna að ábyrgð nýs byggingastjóra „gagnvart bygginganefnd“ takmarkist við þá verkþætti sem unnir hafi verið eftir að hann hafi tekið við. Í 3. mgr. sömu lagagreinar sé, eins og fram sé komið, tilgreint að byggingastjóri sé framkvæmdastjóri byggingaframkvæmda og beri ábyrgð á því að byggt sé í

samræmi við samþykktu uppdrætti, lög og reglugerðir. Að öðru leyti fari um umboð byggingastjóra, verksvið hans og ábyrgð gagnvart eiganda byggingaframkvæmda eftir samningi þeirra á milli.

Stefnendur og stefndi hafi ekki gert með sér sérstakan samning um verksvið og ábyrgð byggingastjóra gagnvart stefnendum. Því fái ekki staðist að ábyrgð stefnda sé víðtækari en greini í lögum nr. 73/1997 eða reglugerð nr. 441/1998. Í tilvitnuðum lögum sé verksviði byggingastjóra lýst sem framkvæmdastjóra byggingaframkvæmda, sem komi að ráðningu iðnmeistara að framkvæmdum og umsjón með störfum slíkra iðnmeistara. Að auki sé hlutverki byggingastjóra lýst sem umsjónarhlutverki með því að byggt sé í samræmi við samþykktu uppdrætti, lög og reglugerðir. Hlutverk sitt hafi stefndi innt óaðfinnanlega af hendi og engu breyti hér um þótt stefndi hafi sem húsasmíðameistari jafnframt verið iðnmeistari við sömu eign, enda hafi allir verkþættir sem hann hafi haft umsjón með verið unnir í fullu samræmi við viðurkennda verkhætti, samþykktu uppdrætti, lög og reglugerðir. Staðfesti margnefndar úttektir byggingafulltrúa þetta svo ekki verði um villst.

Samkvæmt framangreindu hafni stefndi því alfarið að þeir verkþættir sem hann hafi haft umsjón með sem byggingastjóri hafi ekki verið unnir með tæknilega og faglega fullnægjandi hætti. Sé ekki heldur sýnt fram á það í stefnu eða reynt að rökstyðja að svo sé. Þá hafni stefndi því alfarið sem beinlínis röngu og ósönnuðu að hann hafi sýnt af sér saknæma háttsemi við störf sín sem byggingastjóri þannig að valdið geti skaðabótaábyrgð hans eins og á standi í málinu.

Stefndi mótmæli sönnunargildi matsgerðar. Ekki sé þó gerð athugasemd við að matsgerð þessi kunni að staðfesta að ýmsum verkþáttum hafi verið ólokið þegar stefnendur hafi rekið meðstefnda og hans menn af eigninni og kostnað við að ljúka óloknum verkþáttum sem iðnmeistarar hafi ekki náð að ljúka í tæka tíð vegna krafna stefnenda sjálfra um viðbótar- og aukaverk sem meðstefndi og hans menn hafi unnið við eignina. Á matsgerðinni séu þó augljósir agnúar sem komi fram í því að matsmaður meti ýmsa verkþætti eftir ljósmyndum sem matsbeiðendur leggi fram og geti það ekki talist forsvaranleg vinnubrögð.

Þá sé ennfremur í matsgerðinni metinn til verðs ýmis kostnaður sem kunni hugsanlega að varða meintan afhendingardrátt seljanda fasteignarinnar, en slíkur kostnaður verði fráleitt felldur undir hugsanlega bótaábyrgð byggingastjóra samkvæmt lögum nr. 73/1997 og fái ekki staðist að mati stefnda. Bent sé á að enginn samningur hafi verið gerður við stefnda um verksvið og ábyrgð hans gagnvart eiganda framkvæmdanna, en slíkur samningur sé alger forsenda bótaábyrgðar að mati stefnda samkvæmt 3. mgr. 51. gr. frammannefndra laga nr. 73/1997. Beri að sýkna stefnda af kröfum um bætur vegna afhendingardráttar.

Fari svo að ekki verði fallist á kröfu stefnda um sýknu sé af hans hálfu gerð varakrafa um verulega lækkun á kröfum stefnenda. Um þá kröfu megi að mestu vísa til þess sem áður sé fram komið við umfjöllun um sýknukröfuna. Fari svo ólíklega að stefnendum takist að sýna fram á það að einhverja af hinum meintu göllum á eigninni megi rekja til þess að vinna við bygginguna hafi ekki verið faglega fullnægjandi, kunni stefndi að sæta ábyrgð samkvæmt 3. mgr. 51. gr. laga nr. 73/1997. Eigi það e.t.v. við um 2 til 3 matsliði að fjárhæð um 500.000 krónur samkvæmt grófri áætlun stefnda, en fyrir liggi að ávirðingar stefnenda í garð

stefnda og umkvörtunarefni þeirra séu af mjög ólíkum toga og séu flest matsatriðin algerlega óviðkomandi stefnda sem byggingastjóra og iðnmeistara. Alla heimild skorti enda að lögum til að iðnmeistari sæti ábyrgð gagnvart stefnendum málsins sem keypt hafi eignina af meðstefnda.

Í framhaldssök vísaði stefndi til sömu sjónarmiða og kveðst telja fráleitt að hann sem byggingastjóri verði gerður bótaábyrgur fyrir stoðvegg á lóð sem ekki hafi verið reistur.

Stefndi hafi réttindi til að vera byggingastjóri þar sem hann sé húsasmíðameistari að mennt og starfi sem slíkur. Þá hafi stefndi lögboðna ábyrgðartryggingu hjá réttargæslustefnda sem sé í gildi.

Þá kveðst stefndi mótmæla öllum kröfum stefnenda um dráttarvexti og upphafstíma þeirra.

Stefndi kveðst til stuðnings kröfum sínum vísa til skipulags- og byggingalaga nr. 73/1997 og byggingareglugerðar nr. 441/1998. Einnig kveðst hann vísa til 2. kafla, einkum 31. til 37. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup og til meginreglna skaðabóta- og kröfuréttar. Þá sé vísað til laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, en málskostnaðarkrafa byggist á XXI. kafla þeirra laga, sbr. 129. og 130 gr. Krafa um að við ákvörðun málskostnaðar verði tekið tillit til skyldu stefnda til greiðslu virðisaukaskatts af máflutningsþóknun byggist á lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt. Stefndi reki ekki virðisaukaskattskylda starfsemi og sé honum því nauðsynlegt vegna skaðleysissjónarmiða að þess sé gætt við ákvörðun málskostnaðar.

VI.

Í máli þessu er deilt um rétt stefnenda til skaðabóta eða afsláttar vegna húss sem þau keyptu af stefnda Rúnari. Byggingastjóri hússins er stefndi Kristján. Beina stefnendur kröfum að stefndu til greiðslu skaðabóta in solidum og vísa um aðild stefndu til 1. mgr. 19. gr. Upphaflega beindu stefnendur kröfum um afslátt sameiginlega að stefndu en féllu frá afsláttarkröfu á hendur stefnda Kristjáni undir rekstri málsins. Fallist er á að skilyrðum nefndrar lagagreinar fyrir samaðild stefndu sé fullnægt en skaðabótakröfur gegn þeim byggja ekki á sama grundvelli. Verður því hér fyrst fjallað um kröfu á hendur stefnda Rúnari í einu lagi áður en vikið verður að kröfu á hendur stefnda Kristjáni.

Eins og áður er rakið keyptu stefnendur af stefnda Rúnari húsið að Fífuvöllum 14, Hafnarfirði í byggingu og er kaupsamningur dagsettur 15. desember 2004. Er í samningnum m.a. kveðið á um að húsið skyldi afhent eigi síðar en í maí 2005 fullbúið að utan og tilbúið til innréttinga að innan samkvæmt byggingastaðli ÍST og samþykktari skilalýsingu. Óumdeilt er að með vísun kaupsamnings til ÍST er átt við byggingastaðalinn ÍST 51:2001. Tekið er fram að lóð skuli grófjöfnuð, húsið verði steinað að utan og kaupandi velji litinn. Þá er tekið fram að kaupandi velji lit á glugga, útihurðir og þakkant. Þá er tekið fram að um sé að ræða neytendakaup og að „tilboð þetta“ falli undir lög þar að lútandi. Meðal gagna málsins er skilalýsing sem undirrituð er af stefnanda Hirti og stefnda Rúnari og dagsett sama dag og kaupsamningur. Þá liggur fyrir í málinu afrit af kafla 4.5. í ÍST 51:2001, en sá kafla ber yfirskriftina „Byggingastig 5-Tilbúin til innréttingar“. Verður fjallað um

einstaka liði skilalýsingarinnar og staðalsins eftir því sem efni standa til í umfjöllun um einstaka matsliði hér á eftir.

Óumdeilt er að umrædd húseign var afhent 1. júlí 2005 og voru stefnendur þá búsett erlendis. Hefur komið fram hjá þeim að þau hafi fengið tilkynningu um að húsið væri tilbúið til afhendingar frá fasteignasölu og hafi þau greitt 1.700.000 í peningum í samræmi við ákvæði kaupsamnings. Þau hafi komið til landsins nálægt 17. júlí og þá hafi þau fyrst séð húsið og uppgötvað að nokkuð hafi vantað á að það væri í umsömdu ástandi. Ýmsir þættir hafi verið óunnir og aðrir illa gerðir.

Stefndi Rúnar hefur fallist á að ýmsir þættir hafi verið óunnir en haldið því fram að það hafi verið annars vegar vegna atvika sem varði stefnendur og hins vegar að það tengist eðlilegri verkröð við byggingu húsa. Þannig hafi dráttur á einu verki tafið önnur.

Í 18. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup greinir að fasteign teljist gölluð ef hún standist ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiði af þeim lögum og kaupsamningi. Í 19. gr. er mælt nánar fyrir um galla á fasteign og greinir þar í 2. mgr. að í neytendakaupum skuli ástand og búnaður fasteignar eða hluta hennar vera í samræmi við þær kröfur sem gerðar eru í lögum, stjórnvaldsreglum eða fyrirmælum reistum á þeim, sem í gildi voru þegar fasteign eða hlutar hennar voru byggðir eða endurbyggðir. Þá er í 20. gr. sömu laga mælt fyrir um að við mat á því hvort fasteign teljist gölluð skuli miða við það tímamark sem hún fluttist yfir í áhættu kaupanda, skv. 12. gr. laganna eða samkvæmt samningi. Í nefndri 12. gr. er kveðið á um að umrædd yfirfærsla áhættu verði við afhendingu eignar. Framburður stefnenda fyrir dómi verður ekki skilinn öðruvísi en að þau hafi sætt sig við að afhending eignarinnar drægist til 1. júlí 2005 og að þau hafi gert sér grein fyrir því að þá ætti eftir að steina húsið að utan. Í tölvupósti frá stefnendum til fasteignasölu og stefnda Rúnars 25. júlí 2005 kemur einnig fram að þau hafi vitað að við afhendingu hafi húsið ekki verið tilbúið að utan, „m.a. ætti eftir að steina/kvarsa húsið að utan, ganga frá þakkanti og steypa stoðvegg“. Í þessu samhengi er rétt að geta þess að stefndi Rúnar staðfesti fyrir dómi að hann ætti netfangið runik@simnet.is en á það netfang er umræddur tölvupóstur sendur. Er ósannað að stefnendur hafi samþykkt frávik frá kaupsamningi að öðru leyti, en stefndi Rúnar hefur sönnunarbyrði fyrir slíkum fullyrðingum. Hefur honum ekki tekist slík sönnun gegn andmælum stefnenda. Samkvæmt framansögðu átti umrædd fasteign að vera fullkláruð samkvæmt kaupsamningi, skilalýsingu og ÍST 51:2001 við afhendingu hennar þann 1. júlí 2005, með þeim frávikum sem að ofan greinir. Það er því mat dómsins að kaupandi teljist ekki hafa firrt sig rétti til að beita þeim úrræðum sem getið er í 1. mgr. 37. gr. laga nr. 40/2002, enda ósannað að tafir hafi mátt rekja til beiðni þeirra um breytingar og/eða aukaverk.

Fyrir liggur að stefnendur kröfðust úrbóta sbr. a. lið fyrrnefndrar 1. mgr. 37. gr. laganna, sbr. 2. mgr. 39. gr. laganna, og sinnti stefndi Rúnar þeirri beiðni með því að sandspartla húsið að nýju og ganga frá raflagnagrind í loft, en hann byggir á að síðarnefnda verkið hafi hann framkvæmt umfram skyldu. Málalíbúnaður stefnenda verður ekki skilinn öðruvísi en að þau telji að seinagangur stefnda Rúnars við að bæta úr þeim ágöllum sem þau telja vera á eigninni hafi verið slíkur að þeim hafi verið heimilt að stöðva framkvæmdir hans og bæta úr ágöllum fyrir eigin reikning. Liggur fyrir að fundur var haldinn á fasteignasölu 23. ágúst 2005 þar sem leitað var sátta. Halda stefnendur því fram að á þeim fundi hafi stefndi Rúnar lofað

að ljúka framkvæmdum innanhúss 11. september en utanhúss 16. september 2005. Þar sem hann hafi ekki staðið við þetta hafi honum verið sent bréf 12. september sama ár þar sem skorað hafi verið á hann að efna samkomulagið og loks hafi með bréfi 28. september 2005 verið lýst yfir að ekki væri óskað frekari vinna af hálfu stefnda Rúnars eða manna á hans vegum við húsið og að stefnendur hygðust sjálf ljúka við verkið. Liggja þessi bréf fyrir í málinu. Þá liggur fyrir svarbréf lögmanns stefnda Rúnars dagsett 27. október 2005 þar sem því er lýst að stefndi telji sig ekki eiga óunna vinnu við eignina og því sé yfirlýsing í framangreindu bréfi 28. september 2005 markleysa. Hvað sem líður mati á því hvort stefnendur hafi sýnt nægilega biðlund og með því gefið stefnda færi á að framkvæma umkrafðar umbætur innan hæfilegs tíma í skilningi 3. mgr. 39. gr. laga nr. 40/2002 verður að telja að með afdráttarlausu svari lögmanns stefnda í síðastnefndu bréfi hafi í raun verið komin upp sú staða að stefnendur hafi með réttu mátt ætla að ekki yrði unnið frekar við umbætur á eigninni á vegum stefnda Rúnars. Með vísan til þess sem að framan greinir, sbr. a. lið 1. mgr. 37. gr. og 2. mgr. 39. gr. laga nr. 40/2002 verður að telja að eins og hér standi á hafi seljanda verið skylt að kröfu kaupenda að bæta þá galla sem á eigninni voru sbr. lokamálslið 4. mgr. 39. gr. sömu laga og geti kaupendur því krafist skaðabóta vegna þess kostnaðar sem þau hafa af úrbótunum.

Liggur þá fyrir að taka afstöðu til þess hvort þau atriði sem um er fjallað í matsgerð og eftir atvikum yfirmatsgerð geti talist gallar í framangreindum skilningi þannig að varði stefnda Rúnar bótaskyldu. Verður fjallað um matsliði í þeirri töluröð sem þeir koma fram í matsgerð að undanskyldum þeim matsliðum þar sem matsmaður mat ekki kostnað við, enda engar kröfur í málinu þeim tengdar.

Eins og fyrr greinir er vísað í kaupsamningi til samþykkrar skilalýsingar og jafnframt til staðalsins ÍST 51:2001 og telst skilalýsingin og nefndur staðall því hluti samningsins. Í samræmi við meginreglur samningaréttar um túlkun samninga ber að leggja til grundvallar að ákvæði kaupsamnings og skilalýsingar feli í sér sérákvæði sem gangi framur staðlinum þegar á milli ber en ákvæði staðalsins sé umræddum skjölum til fyllingar og gildi óskorað um atriði sem þar eru ekki nefnd sérstaklega. Liggur framangreint til grundvallar þegar fjallað verður um einstaka liði matsgerðar hér á eftir.

Matsliður nr. 1 varðar yfirborð gólfa í húsinu. Kveður matsmaður að gólfín hafi verið ósléttari en svo að samræmist ÍST 51:2001, grein 4.5.3 þar sem segi um frágang gólfa við byggingastig 5- tilbúin til innréttingar, að þau skuli frágengin í rétta hæð undir endanlegt slitlag og rykbundin án endanlegrar spörtlunar sé hennar þörf. Matsmaður byggir framangreinda niðurstöðu sína um ástand gólfanna á ljósmyndum lögðum fyrir hann af matsbeiðendum. Fær þessi skoðun matsmanns einnig stoð í framburði vitnisins Baldurs Hermannssonar múrarameistara, sem vann við flotun gólfanna og slípun af háflu stefnenda. Þá er þetta einnig í samræmi við framburð meðstefnda Kristjáns, sem taldi að flota hefði þurft gólfín. Einnig neitaði stefndi Rúnar því ekki að gólfín hefðu verið óslétt en taldi þau hafa verið í lagi. Þegar þetta er virt verður talið að þó matsmaður hafi ekki séð ástand gólfanna fyrr en búíð var að flota þau að einhverju leyti, verði talið sannað að þau hafi ekki uppfyllt það ákvæði ÍST 51 sem fyrr er vitnað til og er fallist á að stefnda Rúnari beri að bæta stefnendum þann kostnað sem af hlaust og matsmaður hefur metið 211.000 krónur. Sætir sú fjárhæð frádrætti vegna heimildar stefnenda til að fá endurgreiddan 60% af virðisaukaskatti af vinnulið.

Matsliður nr. 2 lýtur að lagnagrind í lofti en þegar matsmaður skoðaði hafði umrædd grind þegar verið klædd með loftaplötum. Þykja stefnendur ekki hafa sýnt fram á að umrædd grind sé haldin galla sem stefndi ber ábyrgð á og verður ekki talið sannað að sú skekkja sem matsmaður telur að þurfi að leiðrétta sé á ábyrgð stefnda Rúnars.

Matsliður nr. 3 fjallar um frágang raflagna. Stefndi Rúnar hefur viðurkennt að raflagnir hafi ekki verið í umsömdu ástandi og fallist á þann kostnað sem matsmaður tilgreinir með þeirri athugasemd að draga beri frá 60% af virðisaukaskatti af vinnulið. Verður umræddur kostnaður að fjárhæð 540.000 krónur því tekinn til greina að teknu tilliti til athugasemdar stefnda.

Varðandi matslið nr. 4 reiknar matsmaður engan kostnað og verður því ekki fjallað frekar um hann hér.

Matsliður nr. 5 fjallar um frágang bílskúrshurðar. Matsmaður telur frágang bílskúrshurðarinnar óvenjulegan en hann gegni sínu hlutverki. Ekki eru efni til að fallast á að frágangur hurðarinnar teljist gallaður, utan að eftir er að leggja í gólf undir bílskúrshurð með vatnshalla út. Upplýst er að eitthvað hafi vantað upp á að hurðarbúnaðurinn hafi verið fullfrágenginn að því leyti að annar tveggja víra sem tengi bílskúrshurð við gorma sé ótengdur, sem geti leitt til þess að hurðin skekkist í og standi á sér. Ekki er gerð grein fyrir því í niðurstöðu matsmanns hvað það kostar sérstaklega að klára þann frágang, en ætla má að sá kostnaður sé hverfandi. Verður því samkvæmt framansögðu tekin til greina krafa um greiðslu kostnaðar að fjárhæð 18.000 krónur vegna framangreindrar ílagnar, en kröfum stefnenda vegna þessa liðar hafnað að öðru leyti.

Í matslið nr. 6 telur matsmaður að frágangi útihurða sé ekki lokið, en einnig séu þær skakkar í körmum og karmar skakkir. Ljúka þurfi við frágang, stilla hurðirnar af í körmum, laga til karma og bera á hurðirnar. Stefndi hefur haldið því fram að borið hafi verið glært á hurðirnar af framleiðanda og hann hafi ekki talið það í sínum verkahring að bera frekar í þær. Hafi þetta verið að ósk stefnenda. Stefndi Rúnar og stefnendur báru fyrir dómi með sama hætti um að stefnendur hefðu farið fram á að þakkantur og hurðir væru í sama lit, eða eins og á húsi nr. 18 í sömu götu. Í kaupsamningi er þess getið að kaupendur velji lit á hurðir. Með hliðsjón af þessu verður matsliður þessi tekinn til greina að fullu með 91.000 krónum að frádregnum 60% af virðisaukaskatti af vinnulið.

Varðandi matslið nr. 7 er ósannað að ofnar hafi verið óuppsettir við afhendingu hússins. Komið hefur fram að stefndi Rúnar lagaði sandspörtlun eftir afhendingu og eftir það þurfti að mála, en til þess hefði þurft að taka ofna niður að nýju. Verður því ekki séð að stefnendur hafi orðið fyrir neinu tjóni hafi stefndi ekki sett ofnana upp aftur eftir að sandspörtlun lauk.

Vegna matsliðar nr. 8 staðreyndi matsmaður tiltekna skekkjur í ofnauppsetningu nánar tilgreindra ofna. Telja verður að þegar gengið er frá pípulögnum og festingum ofna skuli frá upphafi gera það rétt og á þá ekki að skipta máli þó taka þurfi ofnana niður og setja þá upp aftur í tilefni síðari framkvæmda. Verður þessi liður því tekinn til greina að fullu með 30.000 krónum að frádregnum 60% virðisaukaskatti af vinnulið.

Enginn kostnaður er metinn í matslið nr. 9 og því ekki um hann fjallað.

Í matslið nr. 10 er fjallað um brunaskemmd í rakasperru. Ósannað er að rakasperran hafi verið haldin þessum galla við afhendingu eða að gallinn stafi af ástæðum sem stefnda Rúnari verður um kennt.

Matsliður nr. 11 lýtur að frágangi rakasperru. Búið var að loka loftinu alls staðar nema í bílskúr þegar matsmaður skoðaði húsið. Ósannað er að rakasperra sem matsmaður sá ekki hafi verið haldin ágalla að því er límingu varðar. Þá bera stefnendur sönnunarbyrði fyrir því að ekki hafi verið notað til þess gert límband, eins og stefndu fullyrða að hafi verið gert. Þar sem matsmaður gat ekki staðfest að rangt límband hefði verið notað verður ekki út frá því gengið að svo hafi verið. Ekki er á grundvelli niðurstöðu matsmanns hægt að ákveða hver kostnaður er við að bæta límingu rakasperru í bílskúr og er þessum lið því alfarið hafnað sem ósönnuðum.

Það er mat dómsins að sá kostnaður sem metinn er undir matslið nr. 12 lúti að frágangsvinnu sem eðlilegt er að vinna í tengslum við endanlegan frágang á gólfefni og eru því ekki efni til að fallast á að feli í sér galla.

Matsliður nr. 13 fjallar um ílögn undir sólbekki. Að mati dómsins og hins dómkvadda matsmanns er sá frágangur sem til staðar var í húsinu ekki óeðlilegur þegar setja skal sólbekki í glugga. Verður ekki fallist á að þó bil hafi verið óþarflega mikið milli sólbekkjara og múrs undir glugga verði það talið galli á frágangi. Er enda ekkert upplýst um það í málinu og verður ekki ráðið af niðurstöðu hins dómkvadda matsmanns hver sá kostnaðarauki er sem leiðir af því að bilið er meira en æskilegt hefði verið, en frágangur sólbekkjara var ekki meðal þess sem stefndi Rúnar átti að sjá um að framkvæma í húsinu.

Varðandi matslið nr. 14 er þar um að ræða kostnað við hækkun veggja í miðju húsinu og sandspörtlun hækkunarinnar. Stefndi Rúnar hefur á því byggt að veggir hafi verið hlaðnir í 3,3 metra og hafi það verið í samræmi við óskir stefnenda sem síðar hafi skipt um skoðun. Ljóst er að miðað við að haldið sé fullri mögulegri lofthæð er framangreind hæð veggja ekki nægileg í miðju hússins. Í skilalýsingu greinir að loft sé ekki niðurtekið. Með hliðsjón af þessu verður ekki talið að stefnda Rúnari hafi tekist sönnun þess að það hafi verið í samræmi við samning aðila að milliveggir væru hlaðnir í 3,3 metra. Að mati dómsins er ljóst að framangreind hæð veggja dugði ekki til að þeir næðu upp í raflagnagrind sem klædd var beint neðan á þaksperrur en telja verður að leggja beri þann skilning í að loft sé ekki niðurtekið að raflagnagrind sé lögð beint undir þaksperrur. Þá hefur stefnda Rúnari ekki tekist sönnun þess að hann hafi sandspartlað umrædda hækkun á veggjum eins og hann heldur fram í greinargerð sinni. Verður viðkomandi matsliður því tekinn til greina að fullu í samræmi við niðurstöðu matsmanns með 164.000 krónum og sem fyrr að frádregnum 60% af virðisaukaskatti af vinnulið.

Varðandi matsliði nr. 15 til 20 er í raun óumdeilt að umræddum verkþáttum er ekki lokið og hefur stefndi Rúnar borið því einu við að tafir hafi stafað af seinkun á steiningu hússins en ástæða þeirrar seinkunar hafi verið ósk stefnenda um að múrari setti upp vatnsbretti sem ekki hafi verið áætlað í upphafi. Hafi frágangur þakkants tafist þar sem múrarameistari hafi óskað eftir því að með þennan verkþátt væri

beðið þar til steiningu væri lokið til að koma í veg fyrir skemmdir á þakkantinum.

Ekki verður talið að stefnda Rúnari hafi tekist sönnun þess að seinkun á umræddum verkþáttum réttlætist af framangreindum ástæðum. Fyrir það fyrsta verður ekki talið að uppsetning vatnsbretta sé svo umfangsmikið verk að valdið geti töfum í þeim mæli sem urðu, sem og það að falllast verður á það með stefnendum að telja verði að verja hefði mátt þakkant með sama hætti og glugga án teljandi vandræða. Verða matsliðir nr. 15-17 og 19-20 því teknir til greina að fullu. Matsliður nr. 15 með 625.000 krónum, matsliður nr. 16 með 46.000 krónum, matsliður nr. 17 með 177.000 krónum, matsliður nr. 19 með 49.000 krónum og matsliður nr. 20 með 10.000 krónum, í öllum tilfellum sæta fjárhæðirnar frádrætt vegna heimildar stefnenda til að fá endurgreitt 60% af virðisaukaskatti af vinnulið.

Varðandi matslið nr. 18 liggur og fyrir að stoðveggur á lóðamörkum hefur ekki verið reistur. Í málinu liggur fyrir yfirmatsgerð þar sem kostnaður við að reisa vegginn er talinn 1.507.975 krónur. Er ekki unnt að fallast á með stefnda Rúnari að það girði fyrir að stefnendur byggi aukna kröfugerð í framhaldssök á niðurstöðu matsgerðar þessarar að þau hafi ekki gert sérstakan áskilnað um slíkt í stefnu sinni. Eru ekki efni til annars en að taka kröfu þeirra reista á þessu sönnunargagni til greina að fullu, en aðilar lýstu því yfir við upphaf aðalmeðferðar að þeir teldu ekki þörf á að yfirmatsmenn staðfestu matsgerðina fyrir dómi. Ber þó eins og í fyrr röktrum matsliðum að taka tillit til heimildar stefnenda til að fá endurgreiddan 60% virðisaukaskatts af vinnulið.

Þá krefja stefnendur stefnda um greiðslu húsaleigu fyrir sambærilegt hús og um ræðir frá 1. júní til 1. október 2005. Eins og fyrr greinir er út frá því gengið í dómi þessum að samkomulag hafi orðið með aðilum um að afhending færi fram 1. júlí 2005. Stefnendur kröfðu stefnda Rúnar úrbóta án fullnægjandi árangurs, sbr. það sem að framan greinir í umfjöllun um einstaka matsliði. Eiga þau því rétt samkvæmt lokamálslið 4. mgr. 39. gr. laga nr. 40/2002 að fá bætur sem nemi kostnaði sem þau hafa haft af úrbótunum. Stefnendur hafa lýst því yfir að þau hafi ekki þurft að greiða húsaleigu þann tíma sem eignin nýttist þeim ekki vegna þeirra ágalla sem að framan er getið og verður krafa þeirra um greiðslu húsaleigu því þegar af þeirri ástæðu ekki tekin til greina. Þá eru kröfur þeirra vegna aksturs og gámaleigu ekki nægilega studdar gögnum eða rökstuddar til að unnt sé að taka þær til greina. Er þá einkum haft í huga að stefnendur voru ekki að festa kaup á fullkláruðu húsi og verður niðurstaða um eðlilegan verktíma frá afhendingu húss á því byggingarstigi sem um ræðir að þeim tíma sem unnt er að flytja inn í það, ekki reist á væntingum stefnenda einum saman um þetta atriði. Hafa engin gögn eða upplýsingar verið lagðar fram í málinu um framvindu verka eftir afhendingu hússins og þar til stefnendur fluttu inn í það. Þá eru þeir verkþættir sem fallist er á samkvæmt framansögðu að eftir hafi verið innanhúss og ætla má að einkum hafi áhrif á möguleika til að flytja í húsið geta vart talist umfangsmiklir. Verður með vísan til framangreinds ekki fallist á að stefnendur hafi sýnt fram á að tafir á að þau fengju hús sitt afhent í umsömdu ástandi hafi leitt til tjóns þess sem krafa þeirra samkvæmt matsliðum 21 til 23 hlóðar upp á. Er kröfu þeirra á grundvelli umræddra matsliða því hafnað.

Samkvæmt framansögðu er fallist á kröfur stefnenda gagnvart stefnda Rúnari vegna frágangs innanhúss með heildarfjárhæð 1.054.000 krónum en fjárhæðin sætir frádrætti vegna heimildar stefnenda til að fá endurgreitt 60% af virðisaukaskatti af

vinnulið en sú fjárhæð nemur 80.766 krónum sem kemur til lækkunar framangreindri fjárhæð. Verður stefnda Rúnari því gert að greiða stefnendum skaðabætur samtals 973.234 krónur vegna ástands eignarinnar innanhúss.

Vegna framkvæmda utanhúss er fallist á skaðabótakröfu stefnenda með 2.414.975 krónum, sem sæta sem fyrr frádrætti vegna endurgreiðslu 60% af virðisaukaskatti af vinnulið samtals að fjárhæð 167.330 krónur og verða því 2.247.645 krónur.

Samtals er því fallist á skaðabótakröfu stefnenda gegn stefnda Rúnari að fjárhæð 3.220.879 krónur. Til frádráttar kröfunni komi ógreidd kaupsamningsgreiðsla að fjárhæð 1.100.000 krónur en sú fjárhæð ber ekki vexti enda var henni samkvæmt framansögðu réttilega haldið eftir af kaupverði, sbr. 7. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Stefndi Rúnar hefur einnig gert kröfu um að til skuldajafnaðar komi krafa vegna uppsetningar loftagrindar að fjárhæð 948.000 krónur og fyrir málun á þakkanti 90.000 krónur. Í ÍST 51:2001 segir í grein 4.5.4., öðrum lið, að timburloft að þaki skuli vera með frágengnu rakavarnarlagi, pípum fyrir raf- og boðlagnir og raflagnagrind sem sé tilbúin til klæðningar. Er ósannað að umrædd grind hafi verið meiri að umfangi en raflagnagrind sem samkvæmt framansögðu átti að vera í loftinu þegar húsinu var skilað. Þá kemur fram í kaupsamningi að kaupandi velji lit á þakkant og bendir það til þess að stefndi hafi átt að mála hann. Þykja því ekki efni til að fallast á gagnkröfur stefnda Rúnars að þessu leyti. Er því samkvæmt framansögðu fallist á kröfu stefnenda um skaðabætur að fjárhæð 2.120.879 krónur. Krafan ber dráttarvexti frá 20. febrúar 2006, sbr. 9. gr. laga nr. 38/2001, en fyrir dóminum liggur bréf stefnenda til stefnda Rúnars þar sem hann er krafinn um greiðslu bóta á grundvelli matsgerðar og er bréfið dagsett 20. janúar það ár. Ekki eru réttarfarslegar forsendur til að taka til greina kröfu stefnda Rúnars um að honum verði heimilað að ljúka verkum sem hann á ólokið við eignina.

Stefndi Kristján er byggingastjóri umrædds húss sbr. 51. gr. skipulags- og byggingalaga nr. 73/1997. Ber hann meðal annars ábyrgð á því að mannvirki sé byggt í samræmi við samþykktu uppdrætti lög og reglugerðir, en ábyrgðarsvið hans og starfsskyldur eru nánar skilgreindar í nefndu lagaákvæði. Stefndi var einnig húsasmíðameistari að húsinu og bar sem slíkur ábyrgð í samræmi við 52. gr. sömu laga. Af lýsingu matsatriða og kröfuliða hér að framan má sjá að kröfur stefnenda sem þau beina í einu lagi og ósundurgreint að báðum stefndu, eiga flestar það sameiginlegt að snúa að því að byggingu umrædds húss var ekki lokið þegar þau kusu að víkja iðnmeisturum, þar á meðal stefnda Kristjáni, af verkinu. Þá hafa þau ekki tryggt sér sönnun þess að hvaða leyti umrætt hús var ekki byggt í samræmi við samþykktar teikningar lög og reglugerðir en fyrir slíkum fullyrðingum bera stefnendur sönnunarbyrði. Stefndi Kristján var ekki aðili að kaupsamningi stefnenda og stefnda Rúnars og ekki verða neinar skyldur lagðar á hann sem byggingastjóra á grundvelli þess samnings nema sýnt sé fram á að hann hafi sérstaklega undirgengist þær. Málalíbúnaður stefnenda gegn stefnda Kristjáni er því marki brenndur að honum er stefnt vegna atriða sem lúta að efdum kaupsamningsins án þess að nokkur tilraun sé gerð til að gera grein fyrir því hvernig einstakir ágallar á nefndu húsi leiði til bótaábyrgðar byggingastjóra samkvæmt skipulags- og byggingalögum. Blasir það reyndar við um kröfuliði sem varða óklárud verk að bótakrafa gagnvart byggingastjóra þarf sérstaks rökstuðnings við. Var þess getið í úrskurði þar sem frávísunarkröfu stefnda Kristjáns var hafnað að ágalli sá sem taldist vera á málalíbúnaði stefnenda að þessu leyti væri þess eðlis að úr mætti hugsanlega bæta undir rekstri málsins. Af hálfu stefnenda hefur aðeins

verið reynt að bæta úr umræddum ágalla á málatilbúnaði með yfirlýsingu um að það væri úrlausnarefni dómsins að hvaða marki stefndi Kristján skyldi bera skaðabótaábyrgð með stefnda Rúnari. Hér að framan er lýst göllum á umræddri húseign og er þar verið að fjalla um gallahugtak laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Má rekja nánast alla gallana til þess að framkvæmdum var ekki lokið fyrir þann tíma sem stefndi Rúnar lofaði að afhenda stefndu umrætt hús, en telja verður þá galla sem hugsanlega lúta að missmíði vera þess eðlis og þess umfangs að þeir verði að teljast smávægilegir og falla undir atriði sem byggingastjóri myndi hlutast til um lagfæringu á við eðlilegar aðstæður. Er útilokað að byggja mat á starfsskyldum byggingastjóra fasteignar á gallahugtaki fasteignakaupalaga, eins og hér stendur á, enda skortir algerlega rökstuðning fyrir því af hálfu stefnenda hvernig það skuli þá gert í einstökum tilvikum. Þrátt fyrir þá ágalla og vanreifun krafna stefnenda á hendur stefnda Kristjáni sem hér er lýst og þá sérstaklega með vísan til þess sem að framan er rakið um eðli þeirra ágalla sem umrædd eign er haldin, telur dómurinn að sýkna beri stefnda Kristján af kröfum stefnenda í málinu.

Með hliðsjón af ofangreindum málsúrslitum verður stefnda Rúnari gert að greiða stefndum málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn eins og nánar greinir í dómsorði og hefur þá verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Þá verður á sama hátt að dæma stefnendur til að greiða stefnda Kristjáni málskostnað og er hann ákveðinn með hliðsjón af málsúrslitum og því sem að framan greinir um málatilbúnað stefnenda eins og nánar greinir í dómsorði. Fram kom í málinu að stefndi Kristján er launþegi hjá KSK byggingarfélagi ehf., kt. 500599-3089 og stundar því ekki virðisaukaskattskylda starfsemi. Er tekið tillit til þessa við ákvörðun málskostnaðar.

Dómurinn er kveðinn upp af Halldóri Björnssyni, settum héraðsdómara, Ásmundi Ingvarssyni verkfræðingi og Jóni Ágústi Péturssyni byggingatæknifræðingi.

D ó m s o r ð :

Stefndi Rúnar Karlsson greiði stefndum, Hirti Smárasyni og Ingu Rós Antoníusdóttur, 2.120.879 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 20. febrúar 2006 til greiðsludags.

Stefndi Rúnar greiði stefndum 1.500.000 krónur í málskostnað.

Stefndi Kristján Sveinn Kristjánsson er sýkn af kröfum stefnenda í máli þessu.

Stefnendur greiði stefnda Kristjáni 800.000 krónur í málskostnað.

Halldór Björnsson

Ásmundur Ingvarsson

Jón Ágúst Pétursson