

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness föstudaginn 4. febrúar 2011 í máli nr. E-2254/2009:

Týrus hf.

(Ólafur Kjartansson hdl.)

gegn

Guðmundi Kristni Sveinssyni og

Svanhildi Kristinsdóttur

(Jóhann Haukur Hafstein hdl.)

og

Guðmundur Kristinn Sveinsson og

Svanhildur Kristinsdóttir

gegn

Týrusi hf. og

Snorra Hjaltasyni

og til réttargæslu

Vátryggingafélagi Íslands hf.

(Heiðar Örn Stefánsson hdl.)

Mál þetta, sem var dómtekið 11. fyrri mánaðar, var annars vegar höfðað 22. apríl 2009, en hins vegar 22. júní 2010. Málin voru sameinuð, í samræmi við sameiginlega ósk aðalstefnanda og gagnstefnenda, í þinghaldi 7. október 2010 með heimild í 1. mgr. 30. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, enda horfði það til hagræðis þar sem ljóst var að sakarefni málanna voru nátengd og sönnunarfærsla með sama hætti í þeim báðum. Ekki voru gerðar athugasemdir við þessa meðferð málsins af hálfu stefnda og réttargæslustefnda.

Aðalstefnandi er Týrus hf., Kirkjustétt 2-6, Reykjavík.

Gagnstefnendur eru Guðmundur Kristinn Sveinsson og Svanhildur Kristinsdóttir, bæði til heimilis að Lyngdal 1, Vogum.

Stefndi er Snorri Hjaltason, Ólafsgæisla 11, Reykjavík.

Vátryggingafélagi Íslands hf., Ármúla 3, Reykjavík, er stefnt til réttargæslu.

Aðalstefnandi krefst þess í aðalsök að gagnstefnendum verði in solidum gert að greiða sér 1.241.879 krónur með dráttarvöxtum, skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 24. mars 2007 til greiðsludags. Þá er krafist málskostnaðar að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

Gagnstefnendur krefjast í aðalsök aðallega sýknu en til vara umtalsverðrar lækkunar. Þá krefjast þau málskostnaðar.

Endanleg dómkrafa gagnstefnenda í gagnsök er að aðalstefnandi og stefndi verði dæmdir in solidum til að greiða þeim 2.879.266 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 28. mars 2010 til greiðsludags, og að aðalstefnandi verði dæmdur til að gefa út afsal til þeirra fyrir fasteigninni Lyngdal 1, Vogum, fastanúmer 228-4178. Þá krefjast þau málskostnaðar að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

Endanlegar dómkröfur aðalstefnanda í gagnsök eru þær aðallega að hann verði sýknaður og honum dæmdur málskostnaðar, en til vara krefst hann lækkunar krafna gagnstefnenda og niðurfellingar málskostnaðar.

Stefndi og réttargæslustefndi skiluðu sameiginlegri greinargerð í málinu 15. september 2010. Endanlegar dómkröfur stefnda eru þær að hann verði sýknaður af öllum kröfum gagnstefnenda og sér dæmdur málskostnaður. Réttargæslustefndi gerir ekki sjálfstæðar dómkröfur.

Undir rekstri málsins var nafni aðalstefnanda breytt úr TSH verktakar hf. í Týrus hf.

I

Mál þetta höfðaði aðalstefnandi í aðalsök gegn gagnstefnendum 22. apríl 2009 og krafði þau um greiðslu eftirstöðva kaupverðs samkvæmt kaupsamningi um fasteignina Lyngdal 1, Vogum. Gagnstefnendur kröfðust sýknu. Með stefnu birtri 22. júní 2010 höfðuðu gagnstefnendur mál gegn aðalstefnanda vegna galla á fasteigninni. Var kröfum beint að, auk aðalstefnanda, stefnda sem byggingarstjóra fasteignarinnar og tryggingafélagi hans til réttargæslu. Stefndi krafðist aðallega frávísunar málsins, en í þinghaldi 7. október 2010 féll hann frá þeirri kröfu. Í þinghaldi þann dag voru málin sameinuð með heimild í b. lið 1. mgr. 30. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála að ósk aðalstefnanda og gagnstefnenda, en stefndi og réttargæslustefndi gerðu ekki athugasemdir við þá málsmeðferð.

Málavextir eru þeir að gagnstefnendur keyptu af aðalstefnanda fasteignina Lyngdal 1, Vogum, með kaupsamningi 2. mars 2006. Samkvæmt kaupsamningi skyldi kaupverð vera 24.300.000 krónur sem skyldi greiðast þannig: 1.000.000 krónur við undirritun kaupsamnings, 18.000.000 krónur við fókheldi, 4.500.000

krónur við afhendingu og 800.000 krónur við lokafrágang.

Gagnstefnendur hafa greitt allar greiðslur fyrir utan 800.000 króna lokagreiðslu. Við afhendingu fasteignarinnar var fylltur út sérstakur gátlisti og athugasemdir gagnstefnenda skráðar. Aðalstefnandi kveðst hafa bætt úr þeim athugasemdum að fullu. Gagnstefnendur hafi beðið um aukaverk sem aðalstefnandi hafi unnið. Hafi það kostað 441.879 krónur og hafi átt að greiðast við afhendingu.

Fasteignin að Lyngdal 1, Vogum, er 124,1 m² raðhús auk 31,1 m² bílskúrs. Var húsið nýbygging byggð af aðalstefnanda og var stefndi byggingarstjóri þess. Samkvæmt kaupsamningi skyldi fasteignin afhendast fullbúin án gólfefna. Afhending skyldi fara fram í nóvember 2006. Afhending fasteignarinnar dróst hins vegar og var hún afhent í febrúar 2007.

Gagnstefnendur kveðast fljótlega eftir afhendingu eignarinnar hafa orðið vör við margvíslega galla á henni. Þau hafi látið vita af göllum um leið og þeirra hafi orðið vart, en ekkert hafi orðið af lagfæringum. Afsal hefur ekki verið gefið út og lokaúttekt hefur ekki farið fram. Aðalstefnandi segir að bætt hafi verið úr þeim athugasemdum sem gerðar hafi verið við afhendingu.

Gagnstefnendur sendu aðalstefnanda bréf 9. mars 2009 þar sem þess var krafist að hann myndi bæta úr ágöllum á fasteigninni. Ekkert svar barst frá aðalstefnanda. Í kjölfarið fengu gagnstefnendur sérfróðan byggingaraðila til að leggja mat á ástand fasteignarinnar.

Á dómþingi 23. júní 2009 var þess krafist að dómkvaddir yrðu tveir hæfir og óvilhallir matsmenn til að meta nánar tilgreind atriði varðandi fasteignina. Voru þá dómkvaddir þeir Símon Reynir Unndórsson rafmagnstæknifræðingur og Hjalti Sigmundsson byggingatæknifræðingur og húsasmíðameistari. Í þinghaldi 30. nóvember 2009 voru þeir Símon og Hjalti dómkvaddir sem matsmenn vegna viðbótarmatsgerðar að beiðni gagnstefnenda. Er matsgerð þeirra vegna beggja matsbeiðna dagsett 15. febrúar 2010. Var það niðurstaða matsmanna að heildarkostnaður við úrbætur vegna þeirra atriða sem lagt var fyrir matsmenn að meta nemi 4.209.000 krónum.

Gagnstefnendur sendu aðalstefnanda og stefnda bréf 28. febrúar 2010 þar sem skorað var á þá að greiða kröfur þeirra vegna galla á fasteigninni að frádreginni fjárhæð vegna lokagreiðslu kaupsamnings milli gagnstefnenda og aðalstefnanda. Sams konar erindi var sent réttargæslustefnda 2. mars 2010 þar sem gerð var krafa um að félagið léti í ljós afstöðu sína til greiðsluskyldu úr starfsábyrgðartryggingu byggingarstjóra, stefnda, en hann hafði slíka tryggingu í gildi hjá réttargæslustefnda. Í svari frá réttargæslustefnda, með tölvupósti 10. júní 2010, var gagnstefnendum tilkynnt að ekki væri fallist á að byggingarstjóri bæri bótaábyrgð á öllum þeim göllum sem lýst væri í matsgerð dómkvaddra matsmanna. Hins vegar var bótaábyrgð viðurkennd vegna nokkurra galla, en metinn kostnaður vegna þeirra liða var 1.106.000 krónur. Að frádregnum virðisaukaskatti vegna vinnuliðar á byggingarstað var félagið reiðubúið að greiða bætur samtals að fjárhæð 924.350 krónur. Með tölvupósti 18. júní 2010 óskuðu gagnstefnendum eftir því við réttargæslustefnda að þeim yrðu greiddar viðurkenndar bætur, með fyrirvara, og að allur réttur væri áskilinn til að bera aðra kröfuliði undir dómstóla, þ.m.t. alla staðreynda galla samkvæmt fyrirliggjandi matsgerð sem og annað hugsanlegt tjón.

Réttargæslustefndi greiddi gagnstefnendum 924.350 krónur 25. júní 2010 í samræmi við framangreint tilboð.

Við aðalmeðferð málsins gaf gagnstefnandinn Guðmundur Kristinn Sveinsson skýrslu fyrir dóminum, svo og vitnin Kristján Imsland, fyrrverandi starfsmaður aðalstefnanda, Hjalti Sigmundsson og Símon Reynir Unndórsson dómkvaddir matsmenn.

II

Aðalstefnandi byggir kröfu sína í aðalsök á því að ógreiddar eftirstöðvar kaupsamnings séu 800.000 krónur. Þá hafi gagnstefnendur beðið um aukaverk sem hafi kostað 441.879 krónur og hafi átt að greiðast við afhendingu. Aðalstefnandi hafi ítrekað beðið gagnstefnendur um að ganga frá afsali en þau hafi hafnað því. Gerð sé krafa um dráttarvexti frá 24. mars 2007 en bætt hafi verið úr ágöllum samkvæmt afhendingarlista innan þess tíma. Gagnstefnendum hafi verið send innheimtuviðvörðun með boði um að ljúka málinu án vaxtagreiðslu en á það hafi ekki verið fallist. Gagnstefnendur hafi með undirritun sinni á kaupsamninginn skuldbundið sig til að greiða umsamið kaupverð í samræmi við skilmála hans. Aðalstefnandi hafi uppfyllt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningnum og beri gagnstefnendum að standa skil á greiðslu kaupverðsins.

Vísað er til meginreglu kröfuréttar um efndir fjárskuldbindinga og skuldbindingargildi loforða. Einnig er vísað til laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, aðallega 49., 50., 53. og 61. gr. Kröfu um dráttarvexti, þ.m.t. vaxtavexti, styður aðalstefnandi við vaxtalög nr. 38/2001. Krafa um málskostnað styðst við 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Krafa um virðisaukaskatt af málflutningsþóknun er reist á lögum nr. 50/1988. Aðalstefnandi kveðst ekki virðisaukaskattsskyldur og beri honum því nauðsyn til að fá dóm fyrir skattinum úr hendi gagnstefnanda. Um varnarþing er vísað til 32. gr. laga nr. 91/1991.

III

Gagnstefnandi byggir kröfu sína um sýknu í aðalsök á því að hin selda eign sé haldin verulegum ágöllum í skilningi 18. og 19. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup og kostnaður við úrbætur nemi að minnsta kosti þeirri fjárhæð sem nemi dómkröfum aðalstefnanda. Ljóst sé að fasteignin standist engan veginn þær kröfur sem gerðar séu til nýrra eigna þar sem um margvíslega galla sé að ræða. Þá hafi aðalstefnandi ekki lagfært alla hluti sem gerð hafi verið athugasemd við í afhendingarlista. Gagnstefnendur telji galla eignarinnar rýra verðmæti hennar svo verulega að þau eigi rétt til skaðabóta, sbr. 43. gr. laga nr. 40/2002, en ella beri að veita afslátt í samræmi við kostnað við að bæta úr göllum, sbr. 41. gr. sömu laga. Krafan taki mið af kostnaði við úrbætur, en sú fjárhæð sé hærri eða að minnsta kosti sú sama og dómkrafa aðalstefnanda í málinu.

Gagnstefnendur hafi keypt fasteign í byggingu af aðalstefnanda og mátt vænta þess að eignin fullnægði þeim kröfum sem gerðar séu til nýrra fasteigna.

Telji þau aðalstefnanda hafa vanrækt sinn hluta kaupsamningsins þar sem eignin standist ekki þær kröfur sem leiða megi af kaupsamningi auk þeirra krafna sem gera megi til nýrrar fasteignar. Þau hafi réttilega gert ráð fyrir því að fasteignin væri í fullnægjandi ásigkomulagi við afhendingu en ágallar hafi komið í ljós. Um hafi verið að ræða galla sem þau hafi ekki getað séð fyrir við undirritun kaupsamningsins, enda hafi þau keypt eignina meðan hún hafi verið í byggingu. Séu umrædd kaup neytendakaup í skilningi 6. gr. laga nr. 40/2002, en í því felist meðal annars að gerðar séu um sumt meiri kröfur til eiginleika fasteignar en í öðrum kaupum.

Gagnstefnendur hafi ekki séð sér annað fært eftir árangurslausar viðræður um lausn á málinu en að halda eftir hluta kaupverðs samkvæmt kaupsamningnum sem myndi nægja til að tryggja greiðslu vegna kostnaðar við lagfæringar á umræddum göllum. Um heimild til að halda eftir greiðslu er vísað til 44. gr. laga nr. 40/2002. Gagnstefnendur haldi fram gagnkröfu til skuldajafnaðar allt að fjárhæð eftirstöðva greiðslunnar vegna gallanna og ófullkominna efnda samkvæmt kaupsamningi og lýsi yfir skuldajöfnuði á móti dómkröfu aðalstefnanda. Gagnkraftan, sem sé reist á 1. mgr. 28. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sé skaðabótakrafa með vísan til 43. gr. laga nr. 40/2002 en til vara afsláttarkrafa með vísan til 41. gr. sömu laga.

Til vara gera gagnstefnendur kröfu um að dómkrafa aðalstefnanda verði lækkuð umtalsvert. Sú krafa sé sett fram sem öryggisventill verði talið að gagnstefnendur eigi rétt til skaðabóta eða afsláttar lægri fjárhæðar en þau hafi haldið fram. Til stuðnings varakröfunni sé vísað til allra sömu málsástæðna og til stuðnings aðalkröfu um sýknu að breyttu breytanda.

Þá hafi gagnstefnendur greitt reikning frá Rafkerfum ehf. vegna rafmagnsvinnu, sbr. reikning dagsettan 21. febrúar 2007 að fjárhæð 179.131 króna. Hafi aðalstefnanda verið kunnugt um þann reikning og ljóst að gagnstefnendur verði ekki krafin tvisvar um greiðslu vegna þeirrar vinnu. Þegar af þeirri ástæðu beri að minnsta kosti að lækka dómkröfu aðalstefnanda sem nemi þeirri fjárhæð.

Gagnstefnendur mótmæla dráttarvaxtakröfu aðalstefnanda og telja, verði þau dæmd greiðsluskyld að einhverju leyti, að krafan beri ekki dráttarvexti fyrir en frá og með dómsuppsögu samkvæmt 7. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Benda þau á í því sambandi að réttlætanlegt hafi verið að halda eftir lokagreiðslunni, sbr. 44. gr. laga nr. 40/2002 og að greiðslan sem haldið hafi verið eftir teljist því ekki vanefnd af hálfu þeirra.

Gagnstefnendur vísa til meginreglna samninga- og kröfuréttar um efndir samninga sem og laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, sérstaklega ákvæða 6., 18., 19., 41., 43., og 44. gr. Þá vísa þau til 28. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála vegna gagnkröfu til skuldajafnaðar. Vegna dráttarvaxtakröfu er vísað til laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, einkum 7. gr. Um málskostnaðarkröfu er vísað til ákvæða XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Gerð er krafa um að við ákvörðun málskostnaðar verði gætt skyldu stefndu til að greiða virðisaukaskatt af þóknun lögmanns síns.

IV

Gagnstefnendur byggja kröfur sínar í gagnsök á því að þeir eigi rétt á skaðabótum eða afslætti. Fasteignin að Lyngdal 1, Vogum, sé haldin verulegum göllum í skilningi 18. gr., sbr. 19. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Kröfur sínar um greiðslu skaðabóta styðja þau aðallega við 43. gr. laganna. Til stuðnings kröfum sínum vísa þau til matsgerðar dómkvaddra matsmanna frá 15. febrúar 2010, en þar séu hinir ýmsu gallar staðreyndir.

1. matsliður. Gagnstefnendur hafi óskað eftir því að metinn yrði frágangur og ísetning glugga og hurða fasteignarinnar. Matsmaður hafi staðreynt að ísetning og frágangur glugga í fasteigninni væri ófullnægjandi, nánar tiltekið að festing þeirra sé ekki nægjanleg, að það vanti burðarfestingar undir glugga og að þéttingar við glugga séu ófullnægjandi. Einnig hafi verið staðreynt að glerlista vanti með gleri í opnanlegt fag í stofuglugga á austurhlið og að fagið sjálf sé sigið. Frágangur á hurðum í útvegg sé ófullnægjandi á sama hátt og frágangur glugga og hurðir hafi sigið niður að framanverðu. Þá hafi matsmaður staðreynt af ummerkjum og gerð útidyrhurðar og gönguhurðar á bílskúr að það leki inn með þeim. Matmaður telji að gera þurfi úrbætur og sé metinn kostnaður vegna þessa matsliðar 1.026.000 krónur.

2. matsliður. Matsmaður hafi staðreynt að á ýmsum stöðum á álklæðningu eignarinnar séu skemmdir, ýmist dældir eða rispúr. Telji matsmaður líklegt að skemmdir megi rekja til atvika á framkvæmdatíma. Á vesturhlið séu málningarslettur sem geti stafað frá framkvæmdatíma. Matsmaður hafi staðreynt að klæðning á veggflötum yfir þaki sé lítið fest og gefi mikið eftir ef þrýst sé á hana. Telji matsmaður að ekki sé grind undir klæðningunni. Þá hafi matsmaður staðreynt að mýs geti komist inn í klæðningu við jörðu þar sem gap sé á milli z-laga áfelli og áfelli neðst við báruálklæðningu. Matsmaður telji að gera þurfi úrbætur eins og fram komi í matsgerð. Sé metinn kostnaður vegna þessa matsliðar 564.000 krónur.

3. matsliður. Matsmaður hafi staðreynt að ryðblettir séu á endum þakjárns við skotrennur í þakfleti. Telji matsmaður að stálið hafi að öllum líkindum verið skoríð með skurðarskífu, en slíkt sé ekki æskilegt vegna þess að við það skemmist stálhúðin, sem sé álzink húð sem sé til varnar því að ryð myndist á stálinu. Matsmaður hafi jafnframt staðreynt að þakjárnið sé lagt með röngum hætti niður í skotrennur og að skotrenna sé ekki rétt sköruð við þakjárn og kantáfellur. Matsmaður telji að gera þurfi úrbætur eins og lýst sé í matsgerð og sé metinn kostnaður vegna þessa matsliðar 292.000 krónur.

4. matsliður. Matsmaður hafi staðreynt að lóðin sé óslétt og að pollar standi á lóð í rigningu. Telji matsmaður að jafna þurfi lóðina. Sé metinn kostnaður við endurbætur 295.000 krónur.

5. matsliður. Matsmaður hafi staðreynt að flísar væru brotnar undir bílskúrhurð og að svo virðist sem frágangi sé ólokið. Telji matsmaður að gera þurfi úrbætur og sé metinn kostnaður vegna þessa matsliðar 16.000 krónur.

6. matsliður. Matsmaður telji að frágangur þakkants sé ófullnægjandi. Vísi hann sérstaklega til þess að listar neðan í þakkant og borð framan á þakkant séu fest

með heftum. Telji hann faglegt og eðlilegt að festa borðin með skrúfum eða nöglum sem hafi meiri styrk en hefti. Sé metinn kostnaður vegna þessa liðar 90.000 krónur.

7. matsliður. Matsmaður hafi staðreynt að ekki hafi verið gengið frá sorptunnuskýli í samræmi við samþykktar teikningar. Telji hann að gera þurfi úrbætur eins og kveðið sé á um í matsgerð og sé metinn kostnaður 110.000 krónur.

8. matsliður. Matsmaður hafi staðreynt að hnappur fyrir útidyrabjöllu sé staðsettur í 1,43 m hæð frá frágengnu yfirborði jarðar, en samkvæmt teikningum eigi hnappurinn að vera í 1,25 m hæð. Telji matsmaður að gera þurfi úrbætur og sé metinn kostnaður við þær 15.000 krónur.

9. matsliður. Matsmaður hafi staðreynt að frávik (vegg skekkjur) séu á mörgum stöðum í útveggjum hússins. Telji hann að þau séu meiri á vestur- og austurvegg í stofu en eðlilegt sé að miða við. Þá hafi hann staðreynt að frávik séu í millivegg við herbergi í suð-austur horni hússins sem valdi því að ekki sé unnt að setja hurð rétt í. Matsmaður telji að gera þurfi úrbætur og sé metinn kostnaður vegna þeirra 217.000 krónur.

11. matsliður. Matsmaður hafi staðreynt að áberandi skekkja sé á kverk útveggs að vestanverðu og lofts í stofu og að hún sé meiri en eðlilegar viðmiðanir. Kverkin sé áberandi skökk og skekkjan magnist upp vegna fráviks í veggjum. Metinn kostnaður vegna úrbóta í þessum matslið sé 175.000 krónur.

12. matsliður. Matsmaður hafi staðreynt að frávik (gólfhalli) sé á öllum gólfum í húsinu. Frávik á gólfi í stofu, barnaherbergi við vesturhlíð, hjónaherbergi og barnaherbergi í suð-austurhorni séu meiri en eðlilegt og faglegt sé að miða við. Gera þurfi úrbætur og sé metinn kostnaður við þær 138.000 krónur.

13. matsliður. Matsmaður hafi staðreynt að útsetning á flísalögn á gólfi baðherbergis sé ekki rétt, þ.e. skökk miðað við vegg, sem valdi því að flísar við vegg og baðker séu ekki jafn stórar. Frávik sé það mikið að af hljótist nokkuð útlitslýti. Þá hafi matsmaður staðreynt að á gólffleti við dyr sé mislöndun á flísum meiri en eðlilegt sé að miða við. Telji matsmaður að gera þurfi úrbætur og sé metinn kostnaður við þær 257.000 krónur.

15. matsliður. Matsmaður hafi staðreynt að festing á eyju í eldhúsinnréttingu sé ekki nægjanleg sem valdi því að hún hreyfist mikið undan eðlilegri umgengni. Hafi matsmaður staðreynt að eyjan skjálfi mikið þegar skúffum sé lokað eða slegið létt á kant borðplötunnar. Sé metinn kostnaður við úrbætur 85.000 krónur samkvæmt leiðréttingarskjali með matsgerð.

16. matsliður. Matsmaður hafi staðreynt að hvorki sé loftrás né opnanlegur gluggi í bílskúr fasteignarinnar. Telji matsmaður að einfaldast sé að koma fyrir rist í spjald í gönguhurð og sé metinn kostnaður við þessar úrbætur 20.000 krónur.

17. matsliður. Matsmaður hafi staðreynt að málning á veggjum og loftum og undirvinna hennar sé á ýmsan hátt ófullnægjandi og ófagleg. Matsmaður bendi á að víða sé á blettum ekki fullmálað, á nokkrum stöðum séu óhreinindi og kusk í málningunni, pensilför séu áberandi á mörgum stöðum og spörslun á loftum sé óvönduð á köflum. Metinn kostnaður við úrbætur sé 260.000 krónur.

18. matsliður. Matsmaður hafi staðreynt að hurð á barnaherbergi halli og sé snúin, en það stafi af frávikum í vegg, þ.e. veggskekkjum. Sé vísað um þetta til 9. matsliðar.

20. matsliður. Matsmaður hafi staðreynt að stillinemar fyrir gólfhita séu staðsettir í 1,10 m hæð frá gólfi. Vísi matsmaður til þess að samkvæmt leiðbeiningum frá framleiðanda hitastillanna eigi hæð þeirra að vera 1,60 m frá gólfi. Metinn kostnaður vegna þessa liðar sé 45.000 krónur.

21. matsliður. Matsmaður hafi staðreynt að ekkert loftnetstengi sé í rafmagnstöflu og ekkert loftnet á þaki hússins eins og fram komi á teikningum. Metinn kostnaður vegna þessa matsliðar sé 65.000 krónur.

22. matsliður. Matsmaður hafi staðreynt að ljós í þvottahúsi sé ekki rakahelt. Vísi hann til þess sem fram komi í kaupsamningi um fasteignina, sbr. lið 5, að föst ljós og ljósakúplar skuli vera í þvottahúsi. Matsmaður telji að þer þer geti ekki túlkast sem ljósakúpull. Telji matsmaður að gera þurfi úrbætur og séu þær metnar á 24.000 krónur.

23. matsliður. Matsmaður hafi staðreynt að handklæðaofn á baðherbergi hitni ekki og telji það stafa af bilun í þrýstijafnara. Matsmaður telji að gera þurfi úrbætur og sé metinn kostnaður 100.000 krónur.

1. viðbótarmatsliður. Matsmaður telji að ekki sé vatnslás á steypuskilum milli útveggja og gólfplötu/sökkuls. Vísi hann til þess að af samþykktum burðarvirkjateikningum megi ráða að sökkulveggi hafi átt að steypa í hæð undir gólfplötu. Gólfplötu hafi síðan átt að steypa út á miðjan sökkulvegg, þannig að vatnslás myndist þegar veggur sé steypur. Ekki hafi verið steypu eftir teikningum, heldur séu steypuskil við efri brún gólfplötu. Telji matsmaður að faglegt og eðlilegt sé að vatnslás sé gerður á steypuskilum til að minnka líkur á að vatn berist inn um þau. Matsmaður telji að gera þurfi úrbætur eins og fram komi í matsgerð. Sé metinn kostnaður vegna þessa matsliðar 176.000 krónur.

2. viðbótarmatsliður. Matsmaður hafi staðreynt að frágangur á sökkulskauti sé ekki í samræmi við teikningar og að það vanti spennujöfnun milli heitra og kaldra vatnsröra. Telji matsmaður að gera þurfi úrbætur eins og lýst sé í matsgerðinni og sé metinn kostnaður vegna þessa 20.000 krónur.

3. viðbótarmatsliður. Matsmaður hafi staðreynt að ósamræmi sé í frágangi loka á loftdósum. Á nokkum stöðum sé hefðbundið lok á dós, en á öðrum stöðum lok með krans. Telji matsmaður að notkun dósa með krans sé ekki eðlileg og væntanlega hafi þær verið notaðar þar sem einhver göt í loftinu hafi verið of stór fyrir hefðbundið lok. Sé metinn kostnaður við úrbætur vegna þessa matsliðar 50.000 krónur.

Samkvæmt matsgerð dómkvaddra matsmanna sé heildarkostnaður vegna lagfæringa framangreindra ágalla 4.209.000 krónur. Heildarkostnaður samkvæmt matsgerð taki mið af öllum kostnaði auk virðisaukaskatts.

Gagnstefnendur reisi kröfur sínar á því að aðalstefnandi og stefndi beri ábyrgð á þeim göllum sem leiddir hafi verið í ljós með framangreindri matsgerð. Þau telji sannað, með matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna og með hliðsjón af öðrum gögnum, að verulegir ágallar séu á fasteign þeirra og að framkvæmdin hafi ekki verið í samræmi við teikningar í verulegum atriðum, góðar venjur og fagleg vinnubrögð. Gagnstefnendur vísi til þess að um nýja fasteign sé að ræða og hafi aðalstefnandi og stefndi alfarið annast byggingu hennar og allan frágang, nánar tiltekið hafi aðalstefnandi verið byggingaraðili og stefndi byggingarstjóri, en hann hafi verið eigandi og stjórnarformaður aðalstefnanda. Ljóst sé að fasteignin standist engan veginn þær kröfur sem gerðar séu til nýrra eigna enda um margvíslega galla að ræða og sé ástand eignarinnar mun verra en þau hafi mátt gera ráð fyrir.

Gagnstefnendur byggi á því að aðalstefnandi og stefndi hafi bakað sér bótaábyrgð þar sem fasteignin standist ekki þær kröfur sem leiða megi af kaupsamningi, auk þeirra krafna sem gera megi til nýrra fasteigna. Þau hafi því réttilega gert ráð fyrir því að fasteignin væri í fullnægjandi ásigkomulagi við afhendingu. Eftir afhendingu eignarinnar hafi komið í ljós að hins selda eign hafi verið haldin verulegum og umfangsmiklum ágöllum. Um sé að ræða galla sem gagnstefnendur hafi ekki getað séð fyrir við skoðun fyrir undirritun kaupsamningsins.

Gagnstefnendur vísi til þess að þau hafi að öllu leyti fullnægt kröfum laga nr. 40/2002 um fasteignakaup til að bera fyrir sig vanefnd. Í þeim efnum sé sérstaklega vísað til þess að þau hafi tilkynnt aðalstefnanda og stefnda án tafa um meinta galla, en um það sé vísað til munnlegra og stöðugra tilkynninga gagnstefnanda skömmu eftir afhendingu og síðan til bréfs lögmanns þeirra 6. mars 2009. Þá vísi þau til þess að aðalstefnandi og stefndi hafi enn ekki óskað eftir því við byggingarfulltrúa sveitarfélagsins að gerð verði lokaúttekt, sbr. 53. gr. byggingarreglugerðar 441/1998. Þegar af þeirri ástæðu hafi ekki verið gefið út lokaúttektarvottorð samkvæmt 54. gr. sömu reglugerðar. Gagnstefnendur bendi á að í raun sé efndum aðalstefnanda og stefnda ólokið og því geti þeir á engan hátt borið fyrir sig tómlæti af hálfu gangstefnanda við framsetningu kröfugerðar á hendur þeim.

Að því er varði aðalstefnanda byggi þau á því að þau eigi rétt á skaðabótum úr hendi félagsins, sbr. 43. gr. laga nr. 40/2002, en ella skuli þau eiga rétt á afslætti í samræmi við kostnað við að bæta úr göllunum, sbr. 41. gr. laganna. Sé kröfufjárhæðin í báðum tilvikum reist á niðurstöðu hinna dómkvöddu matsmanna. Gagnstefnendur styðji kröfur sínar jafnframt við meginreglur kröfu- og samningaréttarins, m.a. um skuldbindingargildi samninga. Um umfang og nánari sundurliðun á kostnaði við að bæta úr einstökum göllum vísi gagnstefnendur að öðru leyti til matsgerðar hinna dómkvöddu matsmanna.

Varðandi bótaskyldu stefnda vísa gagnstefnendur til þess að hann hafi verið byggingarstjóri við byggingu fasteignarinnar. Hann beri sjálfstæða bótaábyrgð sem byggingarstjóri og þar með framkvæmdastjóri byggingarframkvæmda samkvæmt 51. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, sbr. og grein 32.2 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Beri stefndi ábyrgð á öllum þeim ágöllum sem staðreyndir hafi verið með matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna. Samkvæmt nýlegum dómum Hæstaréttar Íslands sé ábyrgð hans sem byggingarstjóra víðtæk og

beri hann m.a. ábyrgð á því að hið unna verk sé tæknilega og faglega fullnægjandi eins og áskilið sé í 118. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998. Telji gagnstefnendur að áðurgreind matsgerð sýni fram á með óyggjandi hætti að verkið standist engan veginn faglegar kröfur. Byggingarstjóra hafi borið að tryggja að fasteignin væri reist í samræmi við teikningar og sé hann ábyrgur fyrir framkvæmdum á verkstað. Hafi hann vanrækt þessa umsjónar- og eftirlitsskyldu sína með sagnæmum hætti með því að láta framangreind vinnubrögð aðalstefnanda líðast. Sé hann af þessum sökum bótaskyldur gagnvart gagnstefnendum.

Vísað sé til þess að samkvæmt ákvæðum skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 séu lagðar umfangsmiklar skyldur á byggingarstjóra. Þannig skuli byggingarstjóri, samkvæmt 1. mgr. 51. gr. laganna, vera við stjórn framkvæmda við hvert mannvirki og samkvæmt upphafsákvæði 3. mgr. greinarinnar sé hann framkvæmdastjóri þeirra. Sérstaklega sé tekið fram í þeirri málsgrein að hann beri ábyrgð á að byggt sé í samræmi við samþykktu uppdretti, lög og reglugerðir. Sé hér vísað til þeirra fyrirmæla, almennra og sérstakra, sem lög og reglugerðir setji um byggingarframkvæmdir og mannvirkjagerð þar á meðal fyrirmæla byggingarreglugerðar nr. 441/1998, en þar sé til dæmis það ákvæði í 118. gr. að tryggt skuli að framkvæmdir séu með tæknilega og faglega fullnægjandi hætti.

Með hliðsjón af matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna sé ljóst að verulega margt hafi farið úrskeiðis við byggingu eignarinnar. Gallar á eigninni séu mun meiri en eðlilegt eða venjulegt geti talist, sér í lagi þar sem um nýja fasteign sé að ræða, og því fari fjarri að við framkvæmdina hafi verið gætt fullnægjandi faglegra vinnubragða. Verði að virða það stefnda sem byggingarstjóra til vanrækslu að hafa látið slík vinnubrögð viðgangast og sé hann því ábyrgur gagnvart gagnstefnendum vegna þess tjóns sem af hafi hlotist. Sé vísað til þess að Hæstiréttur hafi slegið því föstu að á byggingarstjóra hvíli ekki aðeins að sjá til þess að byggt sé í samræmi við samþykktu uppdretti, lög og reglugerðir, heldur einnig skylda til að hafa yfirumsjón og eftirlit með byggingarframkvæmdum sem hann stýri, þar á meðal að iðnmeistarar, sem komi að verkinu fyrir hans atbeina, sinni skyldum sínum og að framkvæmdin sé tæknilega og faglega fullnægjandi. Með sagnæmri vanrækslu á þessum skyldum sínum hafi stefndi sem byggingarstjóri fellt á sig skaðabótaábyrgð.

Krafa gagnstefnenda um útgáfu afsals sé reist á því að þau hafi uppfyllt allar skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi og að þeim hafi, í ljósi stórfelldra vanefnda, verið heimilt að halda eftir eftirstöðvum kaupverðs. Í þessu sambandi sé vísað til 2. mgr. 11. gr., 35. gr., 44. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Gagnstefnendur vísi til þess að niðurstaða matsgerðar hinna dómkvöddu matsmanna sýni, svo ekki verði um villst, að þau eigi mun hærri kröfu á hendur aðalstefnanda en sem nemi ógreiddum eftirstöðvum. Beri því að fallast á kröfu gagnstefnenda.

Gagnstefnendur bendi á að verði fallist á skaðabóta- eða afsláttarkröfu þeirra í þessu máli beri jafnframt að fallast á kröfu um útgáfu afsals, enda feli sú niðurstaða í sér að aðalstefnandi eigi enga kröfu á hendur gagnstefnendum og að þau hafi efnt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi og eigi því rétt á því að fá útgefið afsal, sbr. 2. mgr. 11. gr. laga nr. 40/2002.

Með hliðsjón af því sem rakið hafi verið hér að framan og á grundvelli matsgerðar hinna dómkvöddu matsmanna sundurliði gagnstefnendur aðalkröfu sína

þannig:

Ísetning og frágangur glugga og hurða (1) 1.026.000	kr.
Frágangur á klæðningu og skemmdir á klæðningu (2) 564.000	kr.
Ryðblettir í skotrennu (3) 292.000	kr.
Lagfæring á lóð (4) 295.000	kr.
Lagfæring á flísum við bílskúrshurð og frágangur (5) 16.000	kr.
Frágangur þakkants (6) 90.000	kr.
Frágangur á sorptunnuskýli (7) 110.000	kr.
Lagfæringar á bjölluhnapp (8) 15.000	kr.
Frávik á útveggjum (veggскеkkjur) (9) 217.000	kr.
Kverkskekkja (11) 175.000	kr.
Frávik í gólfi (gólfhalli) (12) 138.000	kr.
Flíslögn á baðherbergi (13) 169.000	kr.
Rakaskemmdir (14) 257.000	kr.
Eyja í eldhúsinnréttingu (15) 85.000	kr.
Loftræsting í bílskúr (16) 20.000	kr.
Málningarvinna (17) 260.000	kr.

Stillinemar fyrir gólfhita (20) 45.000	kr.
Loftnetstengi og loftnet (21) 65.000	kr.
Ljós í þvottahúsi (22) 24.000	kr.
Handklæðaofn (23) 100.000	kr.
Vatnslás (V1) 176.000	kr.
Frágangur á sökkulskauti og spennujöfnun (V2) 20.000	kr.
<u>Lok á loftdósum (V3)</u> <u>50.000</u>	<u>kr.</u>
Samtals 4.209.000	kr.

Verði af einhverjum ástæðum ekki fallist á skaðabótakröfu gagnstefnenda sé krafist afsláttar, sbr. sundurliðun hér að framan, og sé vísað til sömu sjónarmiða og rakin hafa verið vegna kröfu um skaðabætur, að breyttu breytanda.

Gagnstefnendur krefjast dráttarvaxta, samkvæmt 1. mgr. 6. gr., sbr. 9. gr., laga nr. 38/2001 frá 2. apríl 2010, en þá hafi verið liðinn mánuður frá því gagnstefnendur hafi sannanlega lagt fram upplýsingar sem þörf hafi verið á til að meta tjónsatvik og fjárhæð bóta.

Kröfu um greiðslu skaðabóta reisa gagnstefnendur á ákvæðum 43. gr., sbr. 18. og 19. gr., laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, auk almennra reglna fasteignakauparéttar um galla og úrræði kaupanda við vanefndum seljanda. Varðandi kröfu um afslátt vísast til 1. mgr. 41. gr., sbr. 18. gr., laga nr. 40/2002. Þá er vísað til almennra reglna kröfu- og samningaréttar, m.a. um skuldbindingargildi samninga. Vegna kröfu um útgáfu afsals er vísað til 11., 35. og 44. gr. laga nr. 40/2002. Um varnarþing er vísað til 1. mgr. 34. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Kröfu um greiðslu dráttarvaxta styðja gagnstefnendur við III. kafla laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Krafa um málskostnað styðst við XXI. kafla laga nr. 91/1991. Hvað varðar ósk gagnstefnenda um sameiningu mála er vísað til 1. mgr. 30. gr. laga nr. 91/1991.

Í þinghaldi 7. október 2010 lögðu gagnstefnendur fram bókun vegna breytingar á kröfugerð. Kemur þar fram að þau hafi lækkað kröfur sínar, aðallega vegna frádráttar sem komi til við endurgreiðslu á virðisaukaskatti vegna vinnu á byggingarstað, sbr. lög nr. 10/2009 um breytingu á lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt, með síðari breytingum. Þá séu dómkröfurnar einnig lækkaðar með

tilliti til innborgana frá réttargæslustefnda.

V

Aðalstefnandi byggir kröfu sína um sýknu í gagnsök í fyrsta lagi á aðildarskorti. Samkvæmt því sem komi fram í stefnu höfði Jóhann H. Hafstein hdl. málið fyrir hönd Guðmundar Kristins Sveinssonar og Svanhildar Kristinsdóttur. Hvergi sé getið á hverju það grundvallist að málið sé höfðað í nafni Jóhanns H. Hafstein fyrir hönd kaupenda fasteignarinnar. Þar sem að stefnandi sé ekki réttur aðili að kröfunni beri að sýkna á grundvelli aðildarskorts, sbr. 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Þá byggir aðalstefnandi á því að í málatilbúnaði í stefnu hafi ekki verið færðar sönnur fyrir því að fasteignin sé gölluð í skilningi laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Gagnstefnendur beri sönnunarbyrði fyrir því að um sé að ræða galla í skilningi ákvæða laga nr. 40/2002. Í málatilbúnaði verði að færa rök fyrir því hvernig tiltekin atriði teljist galli og hvernig ábyrgð stefnda sé til komin. Greina þurfi hvaða kröfur um gæði, búnað og annað sem leiði af lögum og kaupsamningi sé áfátt. Verulega skorti á að þetta sé gert í stefnu. Þá virðist sem gagnstefnendur líti framhjá kaupsamningi og vilji fá afhenta eign með öðrum eiginleikum en þar greini. Þá verði að líta til aðgæsluskyldu kaupanda og að kaupandi fullvissi sig við afhendingu um að eiginleikar séu til staðar.

Ekki hafi verið færðar fram sannanir um að gallar hafi verið til staðar við afhendingu eignarinnar í ársbyrjun 2007 en gagnstefnendur hafi fyrst gert athugasemdir með bréfi lögmanns í febrúar 2009 og gert grein fyrir einstökum athugasemdum sínum í matsbeiðni dagsettri 28. apríl það sama ár. Af þessum sökum verði að gera ríkari kröfur til gagnstefnenda að færa sönnur á að gallar hafi verið til staðar við afhendingu en hafi ekki komið til við notkun fasteignarinnar í þau rúmu tvö ár sem liðið hafi frá afhendingu þar til gerð hafi verið grein fyrir hinum meintu göllum.

Þá sé kröfum gagnstefnenda mótmælt þar sem ljóst megi vera að, a.m.k. í sumum tilvikum, hafi þau ekki orðið fyrir fjárhagslegu tjóni vegna meintra frávika frá teikningum, ákvæðum laga og reglugerða. Aðalstefnandi mótmæli þessum málatilbúnaði gagnstefnenda og byggji á því að honum verði eingöngu gert að greiða gagnstefnendum bætur vegna sannaðs fjárhagslegs tjóns þeirra. Þessar almennu athugasemdir eigi við um alla matsliði.

Varðandi matslið 1a hafi gagnstefnendur fengið tjón samkvæmt þessum matslið bætt úr starfsábyrgðartryggingu byggingarstjóra. Athugasemd sé þó gerð við að tjón þeirra hafi verið ofbætt og það sem umfram sé skuli koma til frádráttar öðrum kröfum ef gagnstefnendum verði dæmdar skaðabætur.

Matslið 1b sé hafnað, enda megi vera ljóst að um sé að ræða viðhald á húseigninni. Aðalstefnandi verði ekki krafinn um kostnað vegna þess. Þá sé bent á að matsmaður hafi ekki getað staðreynt leka.

Varðandi matslið 1c virðist vera um að ræða eðlilegt sig á opnanlegu fagi. Sé þessum lið hafnað.

Varðandi matslið 1e þá hafi ekki verið staðreyndur leki. Þá sé þekkt að erfitt eða ómögulegt sé að gera útihurðir þéttar sem opnast inn og snúi í veðurátt. Sé þessum lið hafnað.

Kröfu vegna matsliðar 2 sé hafnað. Um sé að ræða dældir og málningarslettur sem hugsanlega megi rekja til framkvæmdatíma, miðað við niðurstöðu matsmanns. Sé því hafnað að sýnt hafi verið fram á að umræddar skemmdir hafi verið til staðar við afhendingu, enda séu ekki gerðar nema litlar athugasemdir við ástand klæðningar við afhendingu, sbr. gátlista. Því sé hafnað að sýnt hafi verið fram á að klæðning hafi ekki verið fest nægjanlega. Sé athugun matsmanns ófullnægjandi og ekki sönnun um ástand klæðningar hvað þetta atriði varði.

Varðandi matslið 3 hafni aðalstefnandi því að um sé að ræða galla. Ekki sé um að ræða óeðlilegt verklag og einfaldlega eðlileg veðrun sem sé orsök hins meinta galla. Þá sé lagning rennu ekki með þeim hætti að um sé að ræða galla þó matsmaður telji annað verklag hentugra.

Matslið 4 sé hafnað þar sem gagnstefnendur hafi engar athugasemdir gert við afhendingu eignarinnar. Þá sé um að ræða minniháttar frávik, enda ekki staðreynt af matsmanni að frávik séu meiri en ætla megi.

Matslið 5 sé hafnað þar sem ekkert liggi fyrir um hvenær flísarnar hafi brotnað. Því sé hafnað að það hafi verið fyrir afhendingu enda séu ekki gerðar athugasemdir við brotnar flísar við afhendingu.

Varðandi matslið 6 sé um að ræða að byggt sé í samræmi við teikningar. Ekki sé hægt að fallast á að notkun hefta teljist galli í skilningi laga um fasteignakaup.

Varðandi matslið 7 þá hafi engar athugasemdir verið gerðar við afhendingu eignarinnar. Þá komi fram í skilalýsingu að um sé að ræða frístandandi sorptunnuskýli og sé frágangur í samræmi við það.

Matsliður 8 hafi verið bættur og sé vísað um fjárhæð til 1. matsliðar.

Varðandi matslið 9a þá sé það niðurstaða matsmanns að frávik séu innan viðmiðunarmarka. Sé hafnað að um galla sé að ræða.

Matsliður 9b hafi verið bættur og sé vísað um fjárhæð til 1. matsliðar.

Ekki sé fjallað um matslið 10 í stefnu.

Í matslið 11 sé ekki um að ræða galla.

Varðandi matslið 12 þá sé því hafnað að um sé að ræða galla í skilningi laga um fasteignakaup. Samkvæmt kaupsamningi sé fasteignin afhent án gólfefna. Í

umfjöllun matsmanns komi fram að réttleiki yfirborðs verði að vera í samræmi við gólfefni sem lagt verði og því sé rétt að miða við að yfirborð hafi ekki verið jafnað endanlega undir gólfefni. Rétt og eðlilegt hafi verið að bæta úr frávikum áður en gólfefni hafi verið lögð. Fasteignin hafi verið afhent án gólfefna. Frávik séu að mati matsmanns við útmörk þess sem geti talist eðlilegt. Séu frávik því innan marka og hafni aðalstefnandi því að um sé að ræða galla.

Í matslið 13 sé um að ræða útlitslegt atriði en ekki galla í skilningi laga um fasteignakaup.

Varðandi matslið 14 þá sé ósannað um upptök og orsök rakaskemmda í útvegg. Sé því hafnað að sýnt hafi verið fram á galla sem aðalstefnandi beri ábyrgð á, en sérstaklega athugist að gagnstefnendur hafi þegar fengið tjón vegna frágangs á gluggum bætt. Fullyrðingar matsmanns um ónæga undirvinnu hafi ekki verið staðreyndar. Sé kröfuliðnum því hafnað.

Varðandi matslið 15 telji aðalstefnandi að niðurstaða matsmanns verði ekki lögð til grundvallar þar sem ekki hafi verið staðreynt að festingar væru ónægar. Sé þessum lið því hafnað.

Varðandi matslið 16 þá sé frágangur í samræmi við teikningar og sé loftræsting möguleg um þær hurðir sem séu á bílskúrnum.

Varðandi matslið 17 sé því hafnað að um sé að ræða galla á ábyrgð aðalstefnanda. Í nýjum fasteignum sé eðlilegt að endurmála eftir 2-3 ár. Sé um að ræða eðlilegt viðhald. Matsmaður bendi á lítilsháttar hnökra sem hverfi væntanlega við endurmálun. Rétt sé að benda á að engar athugasemdir hafi verið gerðar við málningarvinnu við afhendingu. Þá bendi málningarslettur á ljósum sem matsmaður vísi til eindregið til þess að íbúðin hafi verið máluð eftir afhendingu þar sem endanleg ljós hafi ekki verið til staðar þegar málningarvinna hafi verið unnin af hálfu aðalstefnanda.

Í matslið 20 sé því hafnað að um galla sé að ræða.

Í matslið 22 sé ekki um að ræða galla, enda ekki vikið frá lögmæltum viðmiðum. Því sé hafnað að ljós í þvottahúsi sé ekki í samræmi við skilalýsingu.

Varðandi matslið 23 beri aðalstefnandi ekki ábyrgð á að þrýstijafnari bili. Sé þessum lið hafnað þar sem ekki sé um að ræða galla í skilningi laga um fasteignakaup og ekki sé sannað að hinn meinti galli hafi verið til staðar við afhendingu.

Tjón vegna viðbótarmatsliðar 1 hafi verið bætt. Um fjárhæð vísist til matsliðar 1.

Varðandi viðbótarmatslið 2 þá sé því hafnað að sýnt hafi verið fram á galla þar sem ekki hafi verið staðreynt hvort sökkulskautið væri tengt jarðskinnu töflunnar.

Varðandi viðbótarmatslið 3 þá sé því hafnað að um sé að ræða galla þar sem um útlitslegt atriði sé að ræða. Þá hafi kaupendur mátt sjá hinn meinta galla við

skoðun við afhendingu. Séu athugasemdir sem fram komi rúmum tveimur árum síðar of steint fram komnar.

Þá sé kröfufjárhæð mótmælt sérstaklega, í hverjum kröfuflið fyrir sig og í heild sinni. Við framsetningu kröfunnar sé ekki tekið tillit til ákvæða laga um endurgreiðslu virðisaukaskatts vegna vinnu á verkstað, sbr. lög nr. 10/2009 um breytingar á lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt né ívilnunar á tekjuskattstofni sem gagnstefnendur eigi rétt á sbr. lög nr. 92/2010 um breytingu á lögum nr. 90/2003 um tekjuskatt. Vegna þessara ákvæða sé tjón gagnstefnenda minna en haldið sé fram.

Þá sé í dómkröfu ekki tekið tillit til þeirra bóta sem greiddar hafi verið úr starfsábyrgðartryggingu byggingarstjóra. Sé þess sérstaklega krafist að þær greiðslur komi til frádráttar að teknu tilliti til réttar ívilnunar á tekjuskattstofni. Verði að miða við að gagnstefnendur eigi rétt til slíkrar ívilnunar. Miða verði við að frádráttur sé samkvæmt 46,12% skatthlutfalli, þ.e. hæsta þrep nema gagnstefnendur sýni fram á annað.

Ennfremur sé ekki tekið tillit til þess við framsetningu dómkröfu að ógreiddar eftirstöðvar kaupverðs séu 1.241.879 krónur, en aðalstefnandi hafi þegar höfðað mál á hendur gagnstefnendum til heimtu eftirstöðvanna.

Af framansögðu sé ljóst að tjón gagnstefnenda sé minna en haldið sé fram. Af þessum sökum sé ekki hægt að taka afstöðu til kröfufjárhæðar og kunni að vera forsendur til að vísa kröfugerð frá dómi ex officio af þessum sökum. Aðalstefnandi krefjist þó sýknu af kröfum í málinu.

Varðandi kröfu um útgáfu afsals muni það verða gefið út þegar kaupverðið sé að fullu greitt.

Aðalstefnandi vísar til meginreglna kröfu- og fjármunaréttar og ákvæða laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Þá er byggt á 16. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Krafa um málskostnað er byggð á 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

VI

Stefndi byggir á því að skaðabótakrafa verði ekki gerð á hendur honum í þessu máli á grundvelli annarra réttarreglna en hinnar almennu sakarreglu. Engar réttarreglur leiði til þess að skaðabótaábyrgð stefnda sé víðtækari eða strangari en í hinni almennu sakarreglu felist. Engar hlutlægar skaðabótareglur eigi við um ábyrgð byggingarstjóra né sakarlíkindareglur eða sjónarmið um frávik frá þeirri grunnreglu skaðabótaréttar að það sé tjónþola að sanna tilvist og umfang tjóns síns auk grundvöll ábyrgðar þriðja manns.

Stefndi verði ekki dæmdur til að greiða gagnstefnendum skaðabætur í þessu máli nema að því skilyrði uppfylltu að gagnstefnendur sanni að hann hafi valdið þeim tjóni með saknæmum og ólögumætum hætti og að tjónið sé sennileg afleiðing af hegðun hans og raski hagsmunum sem verndaðir séu af skaðabótareglum.

Hæstiréttur hafi með dómi sínum í máli nr. 267/2005 slegið því föstu að um ábyrgð byggingarstjóra gildi sakarreglan og hafi að auki orðað það skilyrði fyrir ábyrgð byggingarstjóra á mistökum og vanrækslu þeirra iðnmeistara sem vinni að verki að um umfangsmikla galla á verki sé að ræða. Byggingarstjóri sé þannig einskonar yfirumsjónarmaður og þeir gallar sem á verki séu verði að vera það verulegir að hann hafi mátt, sem yfirumsjónarmanni með verkinu í heild sinni, vera það ljóst að iðnmeistarar væru ekki að sinna starfi sínu með tæknilega og faglega fullnægjandi hætti.

Það skilyrði fyrir ábyrgð byggingarstjóra, að um umfangsmikla galla á verki sé að ræða, falli vel að því sem að framan segi um grundvöll skaðabótaábyrgðar byggingarstjóra. Skilyrðum hinnar almennu sakarreglu sé ekki fullnægt nema góður og gegn byggingarstjóri sem yfirumsjónarmaður með tilteknu verki hefði mátt gera sér grein fyrir því að tilteknir verkhlutar væru ekki unnir með tæknilega og faglega fullnægjandi hætti. Í ljósi umfangs starfsskyldna byggingarstjóra og þeirra mörgu verkþátta sem í húsbýggingum felist telji stefndi að fullyrða megi að byggingarstjóra sé einungis unnt að gera sér grein fyrir því að tilteknir verkhlutar séu ekki unnir með tæknilega og faglega fullnægjandi hætti ef um stóra verkþætti eða veruleg frávik frá tæknilega og faglega fullnægjandi vinnubrögðum sé að ræða.

Réttargæslustefndi hafi þegar greitt gagnstefnendum bætur vegna þess tjóns sem lýst sé í matsliðum 1a, 8, 9b og viðbótarmatslið 1.

Matsliðir sem mögulega geti falið í sér tjón fyrir gagnstefnendur séu margir hverjir því marki brenndir að ekki sé um umfangsmikla galla að ræða, skilyrði sakarreglunnar fyrir ábyrgð byggingarstjóra séu ekki uppfyllt og því sé ekki unnt að fella skaðabótaábyrgð á stefnda með því að dæma hann til að greiða umstefndar fjárhæðir.

Stefndi byggi einnig á því að ábyrgð byggingarstjóra sé lögum samkvæmt bundin við tjón sem rakið verði til þess að ekki hafi verið byggt í samræmi við samþykktu uppdretti, lög og reglugerðir. Í þeim tilvikum sem tjón gagnstefnenda sé byggt á matsliðum sem lýsi ókláruðum verkum eða verkum sem ekki hafi verið unnin sé um brot á annaðhvort verksamningi eða kaupsamningi að ræða en ekki tjón sem falli undir ábyrgð byggingarstjóra. Byggingarstjóri beri einungis ábyrgð á þeim verkum sem raunverulega hafi verið framkvæmd en ekki á því að byggingaraðili efni skyldur sínar samkvæmt verksamningi eða seljandi fasteignar efni skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi eða fasteignakaupalögum.

Stefnufjárhæð miði við allar þær úrbætur sem matsgerð leggi til að farið sé út í þrátt fyrir að augljóst sé að í sumum tilvikum hljótist ekkert fjárhagslegt tjón af meintum frávikum frá teikningum eða ákvæðum laga og reglugerða. Hvað nokkra matsliði varði sé það beinlínis staðfest í matsgerð að ekki sé um fjárhagslegt tjón að ræða. Stefndi mótmæli þessum málátilbúnaði gagnstefnenda og byggi á því að honum verði eingöngu gert að greiða þeim bætur vegna sannaðs fjárhagslegs tjóns þeirra.

Matsliður 1a. Réttargæslustefndi hafi greitt gagnstefnendum bætur fyrir tjón vegna þessa matsliðar. Greiðslan hafi miðað við þær fjárhæðir sem lýst sé í matsgerð að frádregnum virðisaukaskatti á vinnuliði, sbr. lög nr. 10/2009 um

breytingar á lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt. Ekki hafi verið tekið tillit til ívilnunar á tekjuskattstofn sem gagnstefnendur eigi rétt á samkvæmt lögum nr. 92/2010 um breytingu á lögum nr. 90/2003 um tekjuskatt þar sem réttargæslustefndi hafi ekki undir höndum upplýsingar sem nauðsynlegar séu til útreiknings þeirrar fjárhæðar og sé því um ofgreiðslu að ræða.

Matsliður 1b. Í matsgerð sé komist að þeirri niðurstöðu að yfirfara þurfi opnanleg fög, stilla járn, þrifa þéttingar og karmabryóst. Hins vegar sé ljóst af matsgerðinni að ekki sé um tjón af völdum nokkurs stefnda að ræða heldur eðlilegt viðhald. Í matsgerð sé komist að þeirri niðurstöðu að ekki sé leki eða óeðlilegur loftleki með opnanlegum fögum og því sé fráleitt að stefndi verði krafinn um greiðslu bóta vegna þessa matsliðar. Í öllu falli sé um minniháttar verklið að ræða og enginn frávik séu frá samþykktum teikningum, lögum né reglugerðum auk þess sem ekkert tjón virðist hafa orðið.

Matsliður 1c. Í matsgerð sé komist að þeirri niðurstöðu að glerlista vanti með gleri í einu opnanlegu fagi. Ef rétt sé þá sé sem um vanefnd verksamninga og/eða kaupsamnings að ræða þar sem matsliðurinn lýsi verki sem ekki hafi verið unnið eða ástandi sem fasteign hafi verið skilað í sem samræmist ekki því byggingarstigi sem um hafi verið samið í kaupsamningi. Stefndi sem byggingarstjóri beri ekki ábyrgð á slíkum samningsvanefndum þriðja aðila. Þá sé um minniháttar verkþátt að ræða og því ekki unnt að gera kröfu um að góður og gegn byggingarstjóri hafi átt að átta sig á að verkþátturinn væri ekki unninn með tæknilega og faglega fullnægjandi hætti við yfirumsjón byggingarframkvæmda í heild sinni. Skilyrðum sakarreglunnar sé því ekki fullnægt og verði að sýkna stefnda af þessum matslið. Í matsgerð sé ekki fundið að frágangi opnanlegra faga að öðru leyti og sé meint tjón gagnstefnenda því takmarkað við skort á hinum tiltekna glerlista.

Matsliður 1d. Réttargæslustefndi hafi greitt gagnstefnendum bætur fyrir tjón vegna þessa matsliðar. Um nánari umfjöllun um útreikning bóta vísist til umfjöllunar um matslið 1a.

Matsliður 1e. Samkvæmt matsgerð hafi lekið inn um tvær hurðir á húsinu. Ekki komi fram í niðurstöðukafla matsgerðar hver sé orsök þessa en af almennri umfjöllun um matslið 1 verði að draga þá ályktun að lekinn sé fyrst og fremst til kominn vegna hönnunar þröskuldar hurðarinnar sem sé að sjálfsögðu á ábyrgð hönnuðar en ekki byggingarstjóra. Frágangur þröskuldarins feli ekki í sér frávik frá samþykktum teikningum, lögum né reglugerðum og því erfitt að sjá hvernig byggingarstjóri geti borið ábyrgð á tjóni sem af hljótist. Þá sé um minniháttar verkþátt að ræða sem ekki sé unnt að gera kröfu um að góður og gegn byggingarstjóri hafi átt að átta sig á að ekki væri unninn með tæknilega og faglega fullnægjandi hætti við yfirumsjón byggingarframkvæmda í heild sinni. Skilyrðum sakarreglunnar sé því ekki fullnægt og sýkna verði stefnda af kröfum samkvæmt þessum matslið.

Matsliður 2. Samkvæmt matsgerð megi sjá litlar dældir á klæðningu hússins og bletti sem bendi til að eitthvað hafi nuddast við klæðninguna. Ef rétt sé þá sé um atriði að ræða sem varði frágang eða minniháttar skemmdir sem óvíst sé hvenær séu til komnar. Óljóst sé við hvaða verklið framangreindar skemmdir eigi að hafa orðið en fráleitt sé hægt að ætlast til þess að byggingarstjóri geti horft yfir axlir

allra þeirra sem gangi um byggingarsvæði og geti því borið skaðabótaábyrgð á því ef einhver þeirra rekist utan í klæðningu og rispi eða dældi. Það sé með öðrum orðum ekki unnt að gera kröfu um að góður og gegn byggingarstjóri hafi átt að átta sig á framangreindu við yfirumsjón byggingarframkvæmda í heild sinni. Skilyrðum sakarreglunnar sé því ekki fullnægt og sýkna verði stefnda af kröfum samkvæmt þessum matslið.

Matsliður 3. Samkvæmt matsgerð séu ryðblettir á endum þakjárns og við skotrennur í þakfleti. Ástæða þessa sé talin vera að þakið hafi verið skorið með skurðarskífu. Þá séu einnig gerðar aðrar minniháttar athugasemdir við tæknilegan frágang skotrenna. Um minniháttar verkþátt sé að ræða og því ekki unnt að gera kröfu um að góður og gegn byggingarstjóri hafi átt að átta sig á að verkþátturinn væri ekki unninn með tæknilega og faglega fullnægjandi hætti við yfirumsjón byggingarframkvæmda í heild sinni. Skilyrðum sakarreglunnar sé því ekki fullnægt og verði að sýkna stefnda af þessum matslið. Þrátt fyrir að ekki sé krafist bóta vegna slíks tjóns undir þessum matslið sé vakin athygli á því að tjón vegna frágangs á gluggum hafi verið bætt, sbr. umfjöllun um matslið 11.

Matsliður 4. Samkvæmt matsgerð séu ójöfnur hér og hvar á lóð hússins. Ef rétt sé þá sé ekki um frávik frá teikningum að ræða né brot á nokkrum þeim lögum eða reglugerðum sem um frágang lóða eða byggingarframkvæmdir gildi og sé engu slíku haldið fram af hálfu gagnstefnenda. Ekki sé því unnt að sjá með hvaða hætti byggingarstjóri hafi vanefnt skyldur sínar hvað þennan matslið varði og verði því að sýkna stefnda af kröfum sem byggðar séu á þessum matslið. Þá telji stefndi kostnað við að sanda lóðina stórlega ofmetinn. Að lokum sé ekki unnt að sjá að nokkuð fjárhagslegt tjón hafi orðið sökum minniháttar misjafna í lóðinni. Ekkert sé fram komið um að vatn standi í raun og veru á grasflötinni lengur en eðlilegt kunni að vera og enn síður að nokkuð tjón hafi af því hlotist.

Matsliður 5. Samkvæmt matsgerð hafi tvær flísar undir bílskúrshurð verið fjarlægðar að hluta. Það sé rangt sem fullyrt sé í stefnu að matsgerð segi flísarnar brotnar. Ekki sé tilgreint um orsakir þess að flísarnar hafi verið fjarlægðar en athugasemdir séu gerðar við frágang og hann sagður vera ókláraður auk þess sem óheppilegt sé að bílskúrshurðarbraut sé eins og hún sé. Ef rétt sé um minniháttar verkþátt að ræða sem ekki sé unnt að gera kröfu um að góður og gegn byggingarstjóri hafi átt að átta sig á að ekki væri unninn með tæknilega og faglega fullnægjandi hætti við yfirumsjón byggingarframkvæmda í heild sinni. Skilyrðum sakarreglunnar sé því ekki fullnægt og sýkna verði stefnda af kröfum samkvæmt þessum matslið. Það tjón sem lýst sé í matsliðnum virðist einnig að mestu til komið sökum sérstæðrar hönnunar hurðarinnar sem ekki sé á ábyrgð byggingarstjóra heldur hönnuðar. Sá hluti matsliðarins sem fjalli um rennu í þröskuldi feli ekki í sér frávik frá teikningum, lögum eða reglugerðum og því erfitt að sjá hvernig byggingarstjóri geti borið ábyrgð á tjóni sem af hljótist.

Matsliður 6. Í matsgerð séu gerðar athugasemdir við að festingar á borðum framan við þakkant séu hefti frekar en naglar. Þessi framkvæmd sé ekki í ósamræmi við teikningar, lög eða reglugerðir, enda sé, eins og bent sé á í matsgerð, ekki gerð grein fyrir festingum á samþykktum teikningum. Að öðru leyti sé það niðurstaða matsgerðar að frágangur sé eðlilegur og betri en sýndur sé á sérteikningum. Liggi því ekkert fyrir sem bendi til þess að um frávik frá teikningum sé að ræða eða brot á nokkrum þeim lögum eða reglugerðum sem um

byggingarframkvæmdir gildi og sé engu slíku haldið fram af hálfu gagnstefnenda. Ekki sé því unnt að sjá með hvaða hætti stefndi hafi vanefnt skyldur sínar hvað þennan matslið varði og verði því að sýkna hann af kröfum sem byggðar séu á þessum matslið. Í öllu falli sé um sé minniháttar verkþátt að ræða sem ekki sé unnt að gera kröfu um að góður og gegn byggingarstjóri hafi átt að átta sig á að ekki væri unninn með tæknilega og faglega fullnægjandi hætti við yfirumsjón byggingarframkvæmda í heild sinni. Skilyrðum sakarreglunnar sé því ekki fullnægt og sýkna verði stefnda af kröfum samkvæmt þessum matslið. Það tjón sem lýst sé í matsliðnum virðist einnig að mestu til komið sökum sérstæðrar hönnunar hurðarinnar sem ekki sé á ábyrgð byggingarstjóra heldur hönnuðar. Sá hluti matsliðarins sem fjalli um rennu í þröskuldi feli ekki í sér frávik frá teikningum, lögum eða reglugerðum og því erfitt að sjá hvernig byggingarstjóri geti borið ábyrgð af tjóni sem af hljótist.

Matsliður 7. Samkvæmt matsgerð vanti eina af tveimur einingum sorpskýlis á lóð hússins. Ef rétt sé um vanefnd verksamninga og/eða kaupsamnings að ræða þar sem matsliðurinn lýsi verki sem ekki hafi verið unnið eða ástandi sem fasteign hafi verið skilað í sem samræmist ekki því byggingarstigi sem um hafi verið samið í kaupsamningi. Stefndi sem byggingarstjóri beri ekki ábyrgð á slíkum samningsvanefndum þriðja aðila. Varðandi gerð sorpskýlis, þ.e. að það sé ekki lokað, þá sé ekki um frávik frá samþykktum teikningum að ræða né brot á nokkrum þeim lögum eða reglugerðum sem um frágang lóða eða byggingarframkvæmdir gildi og sé engu slíku haldið fram af gagnstefnendum. Ekki sé því unnt að sjá með hvaða hætti byggingarstjóri hafi vanefnt skyldur sínur hvað þann hluta þessa matsliðar varði og verði því að sýkna stefnda af kröfum sem byggðar séu á honum. Þá sé ekki hægt að sjá að gagnstefnendur hafi orðið fyrir fjárhagslegu tjóni sökum þess að sorpskýlið sé opið en ekki lokað. Ef komist verði að þeirri niðurstöðu að um verk sem ekki hafi verið unnið með tæknilega og faglega fullnægjandi hætti sé að ræða byggi stefndi á því að um minniháttar verkþátt sé að ræða sem ekki sé unnt að gera kröfu um að góður og gegn byggingarstjóri hafi átt að átta sig á að ekki væri unninn með tæknilega og faglega fullnægjandi hætti við yfirumsjón byggingarframkvæmda í heild sinni. Skilyrðum sakarreglunnar sé því ekki fullnægt og sýkna verði stefnda af kröfum samkvæmt þessum matslið.

Matsliður 8. Réttargæslustefndi hafi greitt gagnstefnendum bætur fyrir tjón vegna þessa matsliðar. Um nánari umfjöllun um útreikning bóta vísist til umfjöllunar um matslið 1a.

Matsliður 9a. Samkvæmt matsgerð séu frávik (veggskekkja) útveggja almennt innan eðlilegra viðmiðunarmarka og því sé ekki um að ræða brot á nokkum þeim lögum eða reglugerðum sem um frágang lóða eða byggingarframkvæmdir gildi. Sé engu slíku haldið fram af hálfu gagnstefnenda. Ekki sé því unnt að sjá með hvaða hætti byggingarstjóri hafi vanefnt skyldur sínar hvað þann hluta þessa matsliðar varði og verði því að sýkna stefnda af kröfum sem byggðar séu á honum. Varðandi þá vegg sem tiltekið sé í matsgerð að frávik séu á utan eðlilegra viðmiðunarmarka þá byggir stefndi á að um minniháttar verkþætti sé að ræða sem ekki sé unnt að gera kröfu um að góður og gegn byggingarstjóri hafi átt að átta sig á að ekki væru unnir með tæknilega og faglega fullnægjandi hætti við yfirumsjón byggingarframkvæmda í heild sinni. Skilyrðum sakarreglunnar sé því ekki fullnægt og sýkna verði stefnda af kröfum samkvæmt þessum matslið.

Matsliður 9b. Réttargæslustefndi hafi greitt gagnstefnendum bætur fyrir tjón vegna frávik á innveggjum. Um nánari umfjöllun um útreikning bóta vísist til umfjöllunar um matslið 1a.

Matsliður 10. Ekki séu gerðar kröfur samkvæmt þessum matslið í stefnu.

Matsliður 11. Samkvæmt matsgerð sé frávik á lofti við vesturvegg hússins umfram viðmiðunarmörk þar sem gera verði auknar kröfur á slíkum stað þar sem frávik geti verið sýnilegt. Um minniháttar verkþátt sé að ræða sem ekki sé unnt að gera kröfu um að góður og gegn byggingarstjóri hafi átt að átta sig á að ekki væri unninn með tæknilega og faglega fullnægjandi hætti við yfirumsjón byggingarframkvæmda í heild sinni. Skilyrðum sakarreglunnar sé því ekki fullnægt og sýkna verði stefnda af kröfum samkvæmt þessum matslið.

Matsliður 12. Í matsgerð segi að miða eigi við að yfirborð gólfa hafi ekki verið jafnað eða sparslað með endanlegum hætti undir gólfefni þar sem slíkur frágangur þurfi að eiga sér stað þegar gólfefni hafi verið valið. Þar sem eignin hafi verið afhent án gólfefna og gagnstefnendur hafi valið og lagt gólfefni án aðkomu nokkurs þess aðila sem stefnt sé í málinu sé augljóst að það falli utan verksviðs stefnda sem byggingarstjóra að hafa yfirumsjón með þessum verkþætti.

Matsliður 13. Samkvæmt matsgerð sé útsetning á flísalögn ekki hornrétt við vegg sem valdi því að flísar við vegg og baðkar séu ekki jafn stórar. Um minniháttar verkþátt sé að ræða sem ekki sé unnt að gera kröfu um að góður og gegn byggingarstjóri hafi átt að átta sig á að ekki væri unninn með tæknilega og faglega fullnægjandi hætti við yfirumsjón byggingarframkvæmda í heild sinni. Skilyrðum sakarreglunnar sé því ekki fullnægt og sýkna verði stefnda af kröfum samkvæmt þessum matslið.

Matsliður 14. Samkvæmt matsgerð sé líklegt að vatn sígi inn með frágangi glugga og að sprungu í útvegg en ósannað sé að umrædd sprunga sé af völdum þess að eitthvert verk við byggingu hússins hafi ekki verið unnið með tæknilega og faglega fullnægjandi hætti. Orsakatengsl milli ummerkja eftir leka og verka sem byggingarstjóri geti mögulega borið ábyrgð á séu því ósönnuð og ósannað að sprungan sjálf sé til komin vegna slíkra verka. Þá segi í matsgerð að flísar á baðherbergi séu lausar án þess að um rakaskemmd sé að ræða og telji matsmaður að ófullnægjandi undirvinnu fyrir spörslun sé um að kenna. Í báðum tilvikum sé um minniháttar verkþætti að ræða sem ekki sé unnt að gera kröfu um að góður og gegn byggingarstjóri hafi átt að átta sig á að ekki væru unnir með tæknilega og faglega fullnægjandi hætti við yfirumsjón byggingarframkvæmda í heild sinni. Skilyrðum sakarreglunnar sé því ekki fullnægt og sýkna verði stefnda af kröfum samkvæmt þessum matslið. Þrátt fyrir að ekki sé krafist bóta vegna slíks tjóns undir þessum matslið sé vakin athygli á því að tjón vegna frágangs á gluggum hafi verið bætt, sbr. umfjöllun um matslið 1a.

Matsliður 15. Samkvæmt matsgerð skjálfi eyja í eldhúsi þegar skúffum í henni sé lokað eða slegið sé á hana. Um minniháttar verkþátt sé að ræða sem ekki sé unnt að gera kröfu um að góður og gegn byggingarstjóri hafi átt að átta sig á að ekki væri unninn með tæknilega og faglega fullnægjandi hætti við yfirumsjón byggingarframkvæmda í heild sinni. Skilyrðum sakarreglunnar sé því ekki fullnægt

og sýkna verði stefnda af kröfum samkvæmt þessum matslið. Þá sé vandséð fyrir hvaða fjárhagstjóni gagnstefnendur hafi orðið sökum meints skjálfta í eldhúsinnréttingunni. Engar skemmdir séu staðfestar af völdum skjálftans eða meintra ófullnægjandi festinga eyjunnar.

Matsliður 16. Samkvæmt matsgerð skorti rist í spjald í gönguhurð bílskúrs til þess að bílskúr sé nægjanlega loftræstur. Ef rétt sé þá sé um vanefnd verksamninga og/eða kaupsamnings að ræða þar sem matsliðurinn lýsi verki sem ekki hafi verið unnið eða ástandi sem fasteign hafi verið skilað í sem samræmist ekki því byggingarstigi sem um hafi verið samið í kaupsamningi. Stefndi sem byggingarstjóri beri ekki ábyrgð á slíkum samningsvanefndum þriðja aðila. Þá sé umrædd rist ekki teiknuð á húsið í samþykktum teikningum og því ekki um brot á starfsskyldum byggingarstjóra að ræða heldur frekar hönnunargalla.

Matsliður 17. Samkvæmt matsgerð séu nokkrir hnökrar á málningarvinnu í húsinu. Rangt sé, svo sem fullyrt sé í stefnu, að í matsgerð greini að málning á veggjum sé á ýmsan hátt ófagleg eða ófullnægjandi. Í matsgerð sé greint frá því að umræddir hnökrar sjái á 1-1,5 metra færi og einungis virðist talið eðlilegt að fara í endurmálun þar sem ditta þurfti að ýmsu öðru í húsinu. Þá telji matsmaður að framangreindir hnökrar ættu að hverfa að mestu við næstu endurmálum. Það sé eðlilegt að húseignir séu málaðar að innan á nokkurra ára fresti og gagnstefnendur hafi nú búið í húsinu í rúm þrjú ár og því ekki fráleitt að ætla að tími sé kominn á endurmálun. Gagnstefnendur eigi ekki kröfu á hendur stefndu um að fá nýja málningu í stað gamallar málningar og þar sem hnökrarnir muni hverfa við næstu endurmálun sé erfitt að sjá að þau hafi orðið fyrir fjárhagslegu tjóni sökum þeirra. Að lokum sé á því byggt að þar sem einungis sé um minniháttar hnökra að ræða sé ekki sé unnt að gera kröfu um að góður og gegn byggingarstjóri hafi átt að átta sig á að ekki væru unnir með tæknilega og faglega fullnægjandi hætti við yfirumsjón byggingarframkvæmda í heild sinni. Skilyrðum sakarreglunnar sé því ekki fullnægt.

Matsliður 18. Réttargæslustefndi hafi greitt gagnstefnendum bætur fyrir tjón vegna frávika á innveggjum. Um nánari umfjöllun um útreikning bóta vísist til umfjöllunar um matslið 1a.

Matsliður 19. Ekki séu gerðar kröfur samkvæmt þessum matslið í stefnu.

Matsliður 20. Samkvæmt matsgerð sé stillinemi fyrir gólfhita í 1,1 m hæð frá gólfi en ekki í 1,6 m hæð eins og gert sé ráð fyrir í samþykktum teikningum og í leiðbeiningum framleiðanda. Vandamál sem af þessu orsakist séu ekki veigamikil. Mælirinn mæli þá hita í 1,1 m hæð í stað 1,6 m. Það sé ekki hægt að sjá að gagnstefnendur geti ekki fundið það hjá sér hvað þeim finnst þægilegur hiti í 1,1 m hæð eins og í 1,6 m hæð. Á móti komi að stillineminn sé nú í sömu hæð og ljósarofar og því fari minna fyrir honum og verði að telja að almennt þyki slíkt fallegra. Í öllu falli sé ljóst að gagnstefnendur hafi ekki orðið fyrir neinu fjárhagslegu tjóni vegna þess sem lýst sé í þessum matslið og um minniháttar verklið sé að ræða.

Matsliður 21. Samkvæmt matsgerð sé ekkert loftnetstengi í rafmagnstöflu né loftnet á þaki eins og fram komi á teikningu. Ef rétt sé um vanefnd verksamninga og/eða kaupsamnings að ræða þar sem matsliðurinn lýsi verki sem

ekki hafi verið unnið eða ástandi sem fasteign hafi verið skilað í sem samræmist ekki því byggingarstigi sem um hafi verið samið í kaupsamningi. Stefndi sem byggingarstjóri beri ekki ábyrgð á slíkum samningsvanefndum þriðja aðila. Þá sé ekki um að ræða brot á nokkrum þeim lögum eða reglugerðum sem um byggingarframkvæmdir gildi og sé engu slíku haldið fram af hálfu gangstefnenda. Ekki sé því unnt að sjá með hvaða hætti byggingarstjóri hafi vanefnt skyldur sínar hvað þennan matslið varði og verði því að sýkna stefnda af kröfum sem byggðar séu á þessum matslið. Ef komist verði að þeirri niðurstöðu að um verk sé að ræða sem ekki hafi verið unnið með tæknilega og faglega fullnægjandi hætti byggji stefndi á því að um minniháttar verkþætti sé að ræða sem ekki sé unnt að gera kröfu um að góður og gegn byggingarstjóri hafi átt að átta sig á að ekki væru unnir með tæknilega og faglega fullnægjandi hætti við yfirumsjón byggingarframkvæmda í heild sinni. Skilyrðum sakarreglunnar sé því ekki fullnægt og sýkna verði stefnda af kröfum samkvæmt þessum matslið.

Matsliður 22. Samkvæmt matsgerð sé ljós í þvottahúsi ekki rakabétt en jafnframt sé tekið fram að engar slíkar kröfur séu gerðar í matsgerð. Þá segi að ber ljósakrónan í þvottahúsinu geti ekki talist ljósakúpull eins og fjallað sé um í kaupsamningi. Sé það rétt að lofað hafi verið ljósakúpli í kaupsamningi en húseigninni hafi verið skilað með berri ljósaperu þá sé um vanefnd verksamninga og/eða kaupsamnings að ræða þar sem matsliðurinn lýsi verki sem ekki hafi verið unnið eða ástandi sem fasteign hafi verið skilað í sem samræmist ekki því byggingarstigi sem um hafi verið samið í kaupsamningi. Stefndi sem byggingarstjóri beri ekki ábyrgð á slíkum samningsvanefndum þriðja aðila. Þá sé ekki um að ræða brot á nokkrum þeim lögum eða reglugerðum sem um byggingarframkvæmdir gildi og sé engu slíku haldið fram af hálfu gangstefnenda. Ekki sé því unnt að sjá með hvaða hætti byggingarstjóri hafi vanefnt skyldur sínar hvað þennan matslið varði og verði því að sýkna stefnda af kröfum sem byggðar séu á þessum matslið.

Matsliður 23. Samkvæmt matsgerð hafi þrýstijafnari í handklæðaofni á baðherbergi hússins verið bilaður. Ekkert liggja fyrir um að svo hafi verið allt frá upphafi. Tæki bili, slíkt sé einfaldlega eðli þeirra og byggingarstjóri beri ekki skaðabótaábyrgð á því að engin tæki í húsi sem hann hafi haft yfirumsjón með byggingu á bili ekki. Ef komist verði að þeirri niðurstöðu að um verk sé að ræða sem ekki hafi verið unnið með tæknilega og faglega fullnægjandi hætti byggji stefndi á því að um minniháttar verkþátt sé að ræða sem ekki sé unnt að gera kröfu um að góður og gegn byggingarstjóri hafi átt að átta sig á að ekki væri unninn með tæknilega og faglega fullnægjandi hætti við yfirumsjón byggingarframkvæmda í heild sinni. Skilyrðum sakarreglunnar sé því ekki fullnægt og sýkna verði stefnda af kröfum samkvæmt þessum matslið.

Matsliður 24. Ekki séu gerðar kröfur samkvæmt þessum matslið í stefnu.

Matsliður 25. Ekki séu gerðar kröfur samkvæmt þessum matslið í stefnu.

Matsliður 26. Ekki séu gerðar kröfur samkvæmt þessum matslið í stefnu.

Viðbótarmatsliður 1. Réttargæslustefndi hafi greitt gagnstefnendum bætur fyrir tjón vegna þessa matsliðar. Um nánari umfjöllun um útreikning bóta vísist til umfjöllunar um matslið 1a.

Viðbótarmatsliður 2. Samkvæmt matsgerð sé frágangur á sökkulskauti ekki í samræmi við samþykktar teikningar. Þó sé ekki ljóst af matsgerð hvort spennujöfnun og annað sem skorti sé nauðsynlegt og hvort tjón hafi hlotist af hinum meinta ófullnægjandi frágangi. Ef rétt reynist að um tjón sökum rangs frágangs sé að ræða sé um minniháttar verkþátt að ræða sem ekki sé unnt að gera kröfu um að góður og gegn byggingarstjóri hafi átt að átta sig á að ekki væri unninn með tæknilega og faglega fullnægjandi hætti við yfirumsjón byggingarframkvæmda í heild sinni. Skilyrðum sakarreglunnar sé því ekki fullnægt og sýkna verði stefnda af kröfum samkvæmt þessum matslið. Þá sé ekki ljóst af matsgerð hvor um verk sé að ræða sem ekki hafi verið unnið með tæknilega og faglega fullnægjandi hætti eða hvort einfaldlega sé um að ræða vanefnd verksamning og/eða kaupsamnings þar sem verk hafi ekki verið unnið. Ef svo sé byggji stefndi á því að hann sem byggingarstjóri beri ekki ábyrgð á slíkum samningsvanefndum þriðja aðila.

Viðbótarmatsliður 3. Samkvæmt matsgerð séu lok á loftdósum ekki öll eins. Gerð eða tegund loftdósa sé ekki teiknuð á húsið og allar þær loftdósir sem til staðar séu fullnægi þeim kröfum sem gerðar séu í lögum og reglugerðum. Því sé ekki um brot á starfsskyldum byggingarstjóra að ræða. Þá sé vandséð hvaða tjóni gagnstefnendur hafi orðið fyrir vegna þessa. Ef samræmd gerð loftdósa verði með einhverjum hætti ráðin af gögnum málsins geti það eingöngu verið af samningum sem stefndi sé ekki aðila að og beri engar skyldur til að tryggja að séu réttilega efndir.

Án þess að það sé tiltekið undir hverjum matslið fyrir sig hér að ofan byggji stefndi á öllum málsástæðum sem fram komi í almennum hluta um alla matsliði. Stefndi byggji einnig á því hvað alla matsliði varði að svo miklu leyti sem um afleitt tjón sé að ræða beri að sýkna stefnda sökum eigin sakar gagnstefnenda og skorts á því að þau hafi sinnt skyldu sinni til að takmarka tjón sitt.

Að öllu framangreindu athuguðu sé ljóst að réttargæslustefndi hafi nú þegar greitt gagnstefnendum bætur vegna alls þess tjóns sem falli undir ábyrgð byggingarstjóra og verði því að sýkna stefnda af öllum kröfum í málinu.

Stefndi byggir kröfu sína um greiðslu málskostnaðar úr hendi gagnstefnenda á 1.-3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

VII

Í máli þessu er óumdeilt að gagnstefnendur skulda aðalstefnanda 800.000 krónur vegna eftirstöðva kaupsamnings aðila um fasteignina Lyngdal 1 í Vogum. Þá skulda þau greiðslu vegna aukaverka. Hefur aðalstefnandi krafist 441.879 krónur vegna þeirra. Gagnstefnendur hafa lagt fram reikning að fjárhæð 179.131 krónur sem þau greiddu vegna vinnu við raflagnir sem hluti af kröfu aðalstefnanda. Hefur þetta ekki sætt andmælum aðalstefnanda og verður krafa hans lækkuð sem því nemur.

Krafa gagnstefnenda um sýknu byggist á því að fasteignin hafi verið haldin göllum. Gagnstefnendur krefja aðalstefnanda og stefnda, byggingarstjóra fasteignarinnar, í gagnsök um skaðabætur eða afslátt af kaupverði fasteignarinnar og nemur krafan hærri fjárhæð en krafa aðalstefnanda í aðalsök. Ágreiningur aðila snýst fyrst og fremst um það hvort fasteignin hafi verið haldin göllum og ef svo sé hvort byggingarstjóri skuli bera ábyrgð á þeim ásamt aðalstefnanda.

Aðalstefnandi og stefndi hafa bent á nokkur atriði sem þeir telja að eigi að leiða til frávísunar gagnsakarinnar án kröfu. Í fyrsta lagi telur aðalstefnandi að krafa gagnstefnenda sé óskýr og ekki sé hægt að taka afstöðu til kröfufjárhæða þar sem ekki hafi verið gerð grein fyrir virðisaukaskatti á vinnuliði, ívilnun á tekjuskattstofn, bóta sem greiddar hafi verið úr starfsábyrgðartryggingu byggingarstjóra og ógreiddum eftirstöðvum kaupverðs. Verður ekki á þetta fallist enda eru kröfuliðir sundurliðaðir í stefnu og í framlagðri bókun gagnstefnenda, þar sem jafnframt er gerð grein fyrir lækkun kröfunnar vegna virðisaukaskatts á vinnuliði. Þar kemur jafnframt fram hver skuli vera lækkun kröfunnar verði fallist á lækkun vegna ívilnunar á tekjuskattstofn. Þá voru bætur greiddar eftir útgáfu stefnunnar og hefur verið gerð grein fyrir því í bókuninni. Stefndi hefur bent á að hugsanlega beri að vísa málinu gagnvart sér frá án kröfu þar sem gagnáfrýjendur séu ekki réttir aðilar til að hafa uppi skaðabótakröfu gagnvart sér. Vísaði hann í þessu sambandi til dóms Hæstaréttar í máli nr. 37/2009 frá 5. nóvember 2009 þar sem fram kemur að þessari málsástæðu hafi ekki verið borið við í málinu. Er því ekki á því byggt og ljóst að þetta leiðir ekki til frávísunar án kröfu. Þá telur stefndi að kröfur geti ekki beinst sameiginlega að sér og aðalstefnanda þar sem þær byggi ekki á sama grundvelli. Fjölmörg dæmi eru um það í dómum Hæstaréttar að byggingaraðili fasteignar og byggingarstjóri hafi verið dæmdir óskipt til greiðslu bóta. Verður því ekki fallist á það með aðalstefnanda og stefnda að ágallar séu á málinu sem leiði til þess að því verði vísað frá dómi án kröfu.

Aðalstefnandi byggir sýknukröfu sína í gagnsök í fyrsta lagi á því að um aðildarskort sé að ræða þar sem Jóhann H. Hafstein hdl. höfði málið fyrir hönd gagnstefnenda. Telja verður að stefna gagnstefnenda sé orðuð með venjulegum hætti. Þá fer ekki á milli mála hverjir eru stefnendur samkvæmt henni. Verður því ekki fallist á þessa kröfu aðalstefnanda.

Verður nú tekin afstaða til hvers matsliðar fyrir sig í kröfu gagnstefnenda en sérstaklega verður fjallað um ábyrgð stefnda sem byggingarstjóra síðar. Þegar hafa verið greiddar bætur vegna matsliða 1a, 8, 9b og viðbótarmatsliðar 1.

Matsliður 1b. Gagnstefnendur hafa krafist bóta vegna glugga fasteignarinnar. Matsmenn telja að yfirfara þurfi opnanleg fög, stilla járn og þrífa þéttingar og karmabryóst. Aðalstefnandi og stefndi hafa bent á að matsmenn hafi ekki getað staðreynt leka eða óeðlilegan loftleka. Samkvæmt matsgerð eru opnanleg fög stór þar sem þau eru jafnframt björgunarop. Hugsanlegt sé að í vindi svigni þau til og þá leki loft með þeim og jafnvel vatn. Verði því að yfirfara opnanleg fög. Verður fallist á með gagnstefnendum að þau eigi rétt til bóta vegna þessa matsliðar að fjárhæð 25.000 krónur, en að frádregnum virðisaukaskatti vegna vinnuliðar 19.920 krónur.

Matsliður 1c. Krafist er bóta þar sem glerlista vanti með gleri í opnanlegt fag í stofuglugga á austurhlíð. Aðalstefnandi telur að um eðlilegt sig á opnanlegu fagi sé að ræða. Í matsgerð dómkvaddra matsmanna kemur fram að staðreynt hafi verið að glerlistann vanti. Þá sé fagið sigið og telji þeir eiga þar þátt að það sé ófrágengið. Eðlilegt sé að fög sem þetta sígi eitthvað og dragist í þar til gerðan burðarklossa í falsi. Telja matsmenn að setja þurfi glerlistann í og stilla fagið af og mála. Ekki verður á það fallist að sýkna beri af þessum kröfulið þar sem einungis sé um eðlilegt sig að ræða. Verður krafan því tekin til greina og er hún að fjárhæð 15.968 krónur að teknu tilliti til virðisaukaskatts á vinnulið.

Matsliður 1e. Þessi matsliður er vegna leka við útidyrhurð og gönguhurð á bílskúr. Í matsgerð dómkvaddra matsmanna er talið af ummerkjum og gerð hurðanna að þær leki. Hefur því verið sýnt fram á leka með matsgerð sem hefur ekki verið hnekkt. Stefndi hefur bent á að um sé að ræða hönnunargalla. Er til þess að líta að gagnstefnendur eiga rétt á því að hurðin uppfylli eðlilegar kröfur um þéttingu. Verður því fallist á kröfu þeirra samkvæmt þessum lið. Gagnstefnendur hafa krafist bóta að fjárhæð 150.000 krónur, en að frádrægnum virðisaukaskatti vegna vinnuliða 120.536 krónur.

Matsliður 2. Gagnstefnendur krefjast bóta vegna klæðningar á útveggjum. Samkvæmt matsgerð eru skemmdir á álklæðningu á útveggjum, klæðning á veggflötum yfir þaki lítið fest og mögulegt að mýs komist inn í klæðningu við jörðu þar sem gap sé á milli z-laga áfellu og áfellu neðst við báruálklæðningu. Matsmenn meta kostnað við úrbætur á klæðningu 512.184 krónur. Aðalstefnandi og stefndi hafa krafist sýknu af þessum lið þar sem ekki sé ljóst hvort þessi galli hafi verið til staðar við afhendingu eignarinnar. Kristján Imsland fyrrum starfsmaður aðalstefnanda bar fyrir dómi að haldnir hefðu verið fundir vegna lagfæringa á fasteigninni. Gerðar voru athugasemdir við klæðningu við afhendingu eignarinnar samkvæmt gátlista sem fylltur var út við afhendingu. Þá er til þess að líta að gallanum er lýst í matsgerð dómkvaddra matsmanna sem hefur ekki verið hnekkt. Verður því ekki talið að miða eigi við að gallinn hafi komið til vegna atvika eftir afhendingu fasteignarinnar. Aðalstefnandi hefur hafnað því að sýnt hafi verið fram á að klæðning hafi ekki verið fest nægjanlega, en athugun matsmanns sé ófullnægjandi. Niðurstöðu matsmanna hefur ekki verið hnekkt með yfirmati eða á annan hátt og verður því fallist á hana.

Matsliður 3. Krafist er bóta vegna ryðs á endum þakjárnis við skotrennur. Telja verður að ekki sé um eðlilega ryðmyndun að ræða og verður fallist á kröfu gagnstefnenda vegna þessa matsliðar að fjárhæð 257.050 krónur.

Matsliður 4. Gagnstefnendur krefjast bóta vegna lagfæringa á lóð. Aðalstefnandi segir að ekki hafi verið gerðar athugasemdir um ástand lóðarinnar við afhendingu á eigninni og um minniháttar frávik sé að ræða. Með matsgerð dómkvaddra matsmanna hefur verið staðreynt að lóðin sé óslétt og líkur séu til að vatn geti staðið á henni hér og hvar. Verður fallist á þessa niðurstöðu matsmanna enda hefur henni ekki verið hnekkt. Þá verður fallist á óhnekktan metinn kostnað samkvæmt matsgerð að fjárhæð 258.424 krónur.

Matsliður 5. Krafist er bóta þar sem tvær flísar undir bílskúrshurð vanti að hluta. Er metinn kostnaður við úrbætur 12.952 krónur þegar virðisaukaskattur hefur

verið dreginn af vinnulið. Aðalstefnandi hefur hafnað því að flísarnar hafi verið brotnar fyrir afhendingu. Til þess er að líta að gallanum er lýst í matsgerð dómkvaddra matsmanna sem hefur ekki verið hnekkt. Verður ekki talið að miða eigi við að gallinn hafi komið til vegna atvika eftir afhendingu fasteignarinnar og verður fallist á kröfu samkvæmt þessum matslið.

Matsliður 6. Gagnstefnendur krefjast bóta vegna frágangs á þakkanti. Aðalstefnandi og stefndi hafa andmælt þessum matslið. Telja þeir að frágangurinn sé í samræmi við teikningar og að notkun hefta teljist ekki galli. Í matsgerð dómkvaddra matsmanna er komist að þeirri niðurstöðu að frágangur þakkants sé ófullnægjandi hvað varði festingar á borði framan á þakkanti og þakrenna sé fest á. Hefur þessari niðurstöðu ekki verið hnekkt með yfirmati eða öðrum hætti og verður því á hana fallist. Metinn kostnaður vegna þessa matsliðar er 75.776 krónur.

Matsliður 7. Gagnstefnendur krefjast bóta þar sem ekki hafi verið gengið frá sorptunnuskýli í samræmi við samþykktar teikningar. Þá uppfylla sorptunnuskýli ekki ákvæði byggingarreglugerðar nr. 441/1998. Verður fallist á kröfu gagnstefnenda samkvæmt þessum matslið að fjárhæð 104.920 krónur.

Matsliður 9a. Krafist er bóta vegna frávika (veggskekkju) í útveggjum hússins. Í matsgerð dómkvaddra matsmann kemur fram að frávik séu á vestur- og austurvegg í stofu sem séu umfram eðlileg viðmiðunarmörk. Er metinn kostnaður við lagfæringar á þeim að fjárhæð 118.744 krónur. Þar sem frávik eru meiri en eðlilegt er að miða við verður fallist á kröfu gagnstefnenda samkvæmt þessum lið.

Matsliður 11. Þá er krafist bóta vegna skekkju á kverk á milli útveggs að vestanverðu og lofts í stofu. Það er niðurstaða matsmanna að áberandi skekkja sé á kverkinni og hún sé meiri en eðlilegar viðmiðanir. Verður því fallist á kröfu samkvæmt þessum lið að fjárhæð 147.568 krónur.

Matsliður 12. Gagnstefnendur hafa krafist bóta vegna gólfhalla í fasteigninni. Í matsgerð dómkvadds matsmanns kemur fram að frávik séu meiri en eðlilegt og faglegt sé að miða við á gólfi í stofu, barnaherbergi við vesturhlið, hjónaherbergi og barnaherbergi í suð-austur horni. Í skilalýsingu vegna fasteignarinnar kemur fram að henni hafi átt að skila fullfrágenginni án gólfefna nema baðgólf sé flísalagt. Þá segir að gólf verði flotuð og tilbúin til spörsunar ef með þurfi. Samkvæmt matsgerð dómkvaddra matsmanna er nauðsynlegt að flota ofangreind gólf. Verður fallist á kröfu gagnstefnenda um bætur að fjárhæð 115.038 krónur.

Matsliður 13. Krafist er bóta vegna flísalagnar á gólfi baðherbergis. Telja matsmenn að útsetning flísalagnar sé skökk miðað við vegg og að á svæði við dyr sé mislöndun á flísum meiri en eðlilegt sé að miða við. Verður fallist á að gagnstefnendur eigi rétt til bóta vegna þessa matsliðar og hafa þær verið metnar 148.274 krónur.

Matsliður 14. Gagnstefnendur hafa krafist bóta vegna rakaskemmda. Samkvæmt matsgerð eru rakaskemmdir í stofu, barnaherbergjum og anddyri. Þá er los á sparsli í hjónaherbergi, stofu og baðherbergi og á flísum í baðherbergi sem stafi af ófullnægjandi undirvinnu undir spörsun á útveggjum. Aðalstefnandi og stefndi telja að ekki sé um galla að ræða sem þeir beri ábyrgð á, enda sé ósannað

um upptök og orsakir rakaskemmdanna. Gagnáfrýjendur hafa staðreynt rakaskemmdirnar með matsgerð og telja matsmenn nauðsynlegt að þetta sprungu, sparsla, mála og flísaleggja. Hefur matsgerðinni ekki verið hnekktt og verður því fallist á kröfu gagnstefnenda varðandi þennan matslið að fjárhæð 213.312 krónur.

Matsliður 15. Þessi matsliður er vegna eldhúseyju. Dómkvaddir matsmenn hafa staðfest að festing á eldhúseyju sé ekki næg, sem valdi því að hún hreyfist mikið undan eðlilegri umgengni. Verður því fallist á kröfur samkvæmt þessum lið, en í matsgerð er talið að taka þurfi upp eldhúseyju og endurbæta festingar á sökkli og á innréttingu við sökkul og sé kostnaður við það 68.744 krónur.

Matsliður 16. Samkvæmt matsgerð dómkvaddra matsmanna skortir á að bílskúr sé nægjanlega loftræstur. Telja matsmenn hægt að ráða bót á þessu með því að setja loftrist í gönguhurð. Samkvæmt 112. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998 skulu bílageymslur vera loftræstar. Verður því fallist á að fasteignin sé gölluð að þessu leyti og krafa vegna þessa matsliðar að fjárhæð 16.952 krónur tekin til greina.

Matsliður 17. Gagnstefnendur hafa krafist bóta vegna ófullnægjandi og ófaglegrar málningarvinnu. Aðalstefnandi og stefndi telja að um eðlilegt viðhald sé að ræða og um lítils háttar hnökra sem hverfi væntanlega við endurmálun. Í matsgerð er talið að málning á veggjum og loftum og undirvinna hennar sé á ýmsan hátt ófullnægjandi og ófagleg. Verður fallist á niðurstöður matsgerðar um þetta enda hefur henni ekki verið hnekktt. Eru metnar bætur vegna þessa liðar 217.328 krónur.

Matsliður 20. Gagnstefnendur krefjast bóta þar sem stillinemar fyrir gólfhita séu rangt staðsettir. Samkvæmt matsgerð dómkvaddra matsmanna eru nemarnir í 1,1 m hæð frá gólfi en eigi samkvæmt leiðbeiningum frá framleiðendum að vera 1,6 m frá gólfi. Hafa matsmenn metið það svo að gera þurfi úrbætur og verður fallist á kröfu gagnstefnenda samkvæmt þessum matslið að fjárhæð 36.466 krónur.

Matsliður 21. Samkvæmt matsgerð dómkvaddra matsmanna vantar loftnetstengi í rafmagnstöflu og ekkert loftnet er á þaki hússins. Er fallist á kröfu gagnstefnenda samkvæmt þessum lið, að fjárhæð 59.920 krónur.

Matsliður 22. Krafist er bóta vegna ljóss í þvottahúsi. Fram kemur í matsgerð að föst ljós og ljósakúplur skuli vera meðal annars í þvottahúsi samkvæmt kaupsamningi. Þar sé að finna bera peru sem geti ekki flokkast sem ljósakúpull. Verður fallist á að aðalstefnanda hafi borið að sjá til þess að ljósakúpull væri í þvottahúsi og verður krafa gagnstefnenda um greiðslu að fjárhæð 22.781 króna tekin til greina.

Matsliður 23. Gagnstefnendur krefjast bóta vegna handklæðaofns á baðherbergi. Í matsgerð er staðreynt að ofninn hitnar ekki og telja matsmenn það stafa af bilun í þrýstijafnara. Telja aðalstefnandi og stefndi sig ekki bera ábyrgð á því að þrýstijafnari bili. Verður talið að aðalstefnandi og stefndi beri ábyrgð á því að þrýstijafnari virki sem skyldi. Þá hefur þessi galli verið staðreyndur með matsgerð og verður ekki við það miðað að gallinn hafi komið til vegna atvika eftir afhendingu eignarinnar. Verður fallist á kröfu að fjárhæð 94.920 krónur.

Viðbótarmatsliður 2. Gagnstefnendur krefjast bóta vegna frágangs á sökkulskauti. Með matsgerð er staðreynt að frágangur á sökkulskauti er ekki samkvæmt teikningum og spennujöfnun vantar milli heita- og kaldavatnsröra. Ekkert tengibox fyrir sökkulskaut sé til staðar og því ekki ljóst hvort sökkulskautið sé yfirleitt tengt við jarðskinnu rafmagnstöflunnar. Samkvæmt teikningum og tæknilegum tengiskilmálum rafveitna á að vera tengibox fyrir sökkulskautið, þannig að hægt sé að sannreyna tengingu þess. Ljóst er af matsgerð að gera þarf úrbætur vegna þessa. Hefur matsgerð ekki verið hnekkt og er fallist á metinn kostnað vegna þess að fjárhæð 17.968 krónur.

Viðbótarmatsliður 3. Gagnstefnendur hafa að lokum krafist bóta vegna frágangs á loftdósum. Telja matsmenn ósamræmi vera í frágangi loka á loftdósum, en annars vegar séu notuð hefðbundin lok á dós og hins vegar hefðbundin lok á dós með krans. Útfærsla þar sem notast sé við krans sé ekki ólögleg en sé þó ekki eðlileg undir venjulegum kringumstæðum. Telja matsmenn að samræma þurfi frágang loka á loftdósum. Aðalstefnandi hafnar bótaskyldu vegna þessa matsliðar þar sem ekki sé um galla að ræða heldur útlitslegt atriði. Fallist verður á niðurstöðu dómkvaddra matsmanna um þetta efni, enda hefur niðurstöðu hennar ekki verið hnekkt. Þá verður ekki fallist á að um sé að ræða atriði sem gagnstefnendur hefðu mátt sjá við afhendingu og að athugasemdir séu of seint fram komnar. Verður fallist að kröfu um bætur að fjárhæð 41.872 krónur.

Ítarlega hefur verið fjallað um ábyrgð byggingarstjóra í dómum Hæstaréttar, nú síðast í máli nr. 459/2009 frá 20. maí 2010. Samkvæmt þeim dómum ber byggingarstjóri ábyrgð á því að byggt sé í samræmi við samþykktu uppdrætti, lög og reglugerðir. Þá ber honum skylda til að hafa yfirumsjón og eftirlit með byggingarframkvæmdum sem hann stýrir, þar á meðal að iðnmeistarar sem koma að verkinu fyrir hans atbeina sinni skyldum sínum og að framkvæmdin sé tæknilega og faglega fullnægjandi, sbr. einnig 3. mgr. 51. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 sem voru í gildi til 1. janúar 2011. Með vísan til þessa og þess að lokaúttekt hefur ekki farið fram á húsinu verður talið að stefndi hafi vanrækt skyldur sínar sem byggingarstjóri. Ber hann því ábyrgð með aðalstefnanda á tjóni gagnstefnenda utan þess að ekki verður talið að ábyrgð hans nái til þeirra liða þar sem lokafrágangi er ólokið. Er þar um að ræða matsliði 7, 21 og 22, auk kostnaðar við hönnun og ráðgjöf vegna breytinga á karmi samkvæmt matslið 1e. Nær ábyrgð byggingarstjóra því ekki til 227.461 krónu af dæmdum skaðabótum.

Ekkert er fram komið sem leiðir til þess að leggja beri hluta sakar á gagnstefnendur svo sem stefndi hefur krafist. Þá verður ekki fallist á að gagnstefnendum hafi verið unnt að aðhafast eitthvað til að takmarka tjón sitt.

Aðalstefnandi og stefndi hafa krafist þess að til frádráttar dæmdum bótum komi ívilnun á tekjuskattstofn sem gagnstefnendur eigi rétt á, sbr. lög nr. 92/2010 um breytingu á lögum nr. 90/2003 um tekjuskatt. Við úrlausn málsins þykir rétt að taka tillit til þessarar heimildar. Ágreiningslaust er að fjárhæð til frádráttar er 138.360 krónur og verður krafa gagnstefnenda lækkuð sem því nemur.

Samkvæmt öllu framangreindu verður talið að fasteignin Lyngdalur 1 sé haldin göllum og hefur verið fallist á bótakröfur gagnstefnenda samtals að fjárhæð 2.559.257 krónur. Eftirstöðvar vegna kaupsamnings og aukaverka eru 1.241.879

krónur að frádregnum 179.131 krónu vegna rafmagnsvinnu eða 1.062.748 krónur. Með vísan til 7. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu verður ekki talið að aðalstefnandi eigi rétt á dráttarvöxtum af þeirri fjárhæð. Gengur fjárhæðin upp í dæmdar skaðabætur til gagnstefnenda. Verður því fallist á sýknukröfu gagnstefnenda í aðalsök og í gagnsök fallist á skaðabótakröfu gagnstefnenda fyrir því sem eftir stendur, 1.496.509 krónur. Verða dráttarvextir dæmdir frá 28. mars 2010 eins og krafist er, en þá var liðinn mánuður frá því að gagnstefnendur settu kröfu sína á grundvelli matsgerðar dómkvaddra matsmanna fram, sbr. 9. gr. laga nr. 38/2001. Þá verður stefndi dæmdur til greiðslu 1.269.048 króna þar af óskipt með aðalstefnanda.

Með hliðsjón af framangreindu verður fallist á kröfu gagnstefnenda um að aðalstefnanda verði gert skylt að gefa út afsal vegna fasteignarinnar Lyngdals 1, Vogum.

Í ljósi málsúrslita þykir rétt að aðalstefnandi greiði gagnstefnendum málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 1.600.000 krónur, en rétt þykir að stefndi greiði þar af 1.300.000 óskipt með aðalstefnanda. Við ákvörðun hans hefur verið tekið tillit til málskostnaðar í samkynja málum nr. E-2251/2009, E-2253/2009 og E-2255/2009, sem flutt voru sama dag, kostnaðar við öflun matsgerðar og skyldu aðila til að greiða virðisaukaskatt af málflutningsþóknun.

Barbara Björnsdóttir settur héraðsdómari kveður upp þennan dóm ásamt meðdómsmönnum Árna J. Gunnlaugssyni rafmagnstæknifræðingi og Ásmundi Ingvarssyni byggingaverkfræðingi.

Dómsorð:

Gagnstefnendur, Guðmundur Kristinn Sveinsson og Svanhildur Kristinsdóttir, skulu vera sýkn af kröfu aðalstefnanda, Týrusar hf., í aðalsök.

Aðalstefnandi greiði gagnstefnendum 1.496.509 krónur, þar af óskipt með stefnda, Snorra Hjaltasyni, 1.269.048 krónur, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 28. mars 2010 til greiðsludags.

Aðalstefnanda er skylt að gefa út afsal til gagnstefnenda fyrir fasteigninni Lyngdal 1, Vogum, fastanr. 228-4178.

Aðalstefnandi greiði gagnstefnendum 1.600.000 krónur í málskostnað, þar af óskipt með stefnda 1.300.000 krónur.