

## **D Ó M U R**

**Héraðsdóms Reykjaness mánudaginn 30. maí 2011 í máli nr. E-903/2010:**

**Hraunbreiða ehf.**

*(Jóhann Haukur Hafstein hdl.)*

**gegn**

**Landstólpa ehf.**

*(Grímur Hergeirsson hdl.)*

**og gagnsök**

Mál þetta, sem var dómtekið 5. þessa mánaðar, er í aðalsök höfðað 25. mars 2010 af Hraunbreiðu ehf., Köldulind 11, Kópavogi, á hendur Landstólpa ehf., Gunnbjarnarholti, Selfossi. Aðalsök var þingfest 31. mars 2010.

Í aðalsök gerir aðalstefnandi, Hraunbreiða ehf., þær kröfur aðallega að gagnstefnanda, Landstólpa ehf., verði gert að greiða honum 28.922.031 krónu, til vara 19.913.440 krónur og til þrautavara 16.325.827 krónur. Í öllum tilvikum er krafist dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá þingfestingardegi til greiðsludags. Til frádráttar kröfu á hendur gagnstefnanda komi lokagreiðsla aðalstefnanda að fjárhæð 6.522.660 krónur. Þá krefst aðalstefnandi málskostnaðar.

Gagnstefnandi krefst aðallega sýknu af dómkröfum aðalstefnanda í aðalsök, en til vara lækkunar. Þá krefst hann málskostnaðar.

Gagnstefnandi höfðaði gagnsakarmál á hendur aðalstefnanda með stefnu birtri 30. apríl 2010. Hann krefst þess að aðalstefnandi verði dæmdur til að greiða sér 6.522.660 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 3.223.294 krónum frá 10. desember 2008 til 11. febrúar 2009 en af 6.522.660 krónum frá þeim degi til greiðsludags. Þá krefst hann málskostnaðar.

Aðalstefnandi krefst sýknu af kröfu gagnstefnanda í gagnsök, auk málskostnaðar.

Gagnstefnandi gerði aðalstefnanda tilboð 18. september 2007 um kaup á stálgrindarhúsi og uppsetningu að Breiðhelli 12 í Hafnarfirði, að fjárhæð 48.915.418 krónur. Aðalstefnandi samþykkti tilboðið og gerðu aðilar í kjölfarið samning dagsettan 5. nóvember sama ár. Í fyrrnefndu tilboði kemur fram að aðalstefnanda beri að greiða 20% af tilboðsverði til staðfestingar á samþykki tilboðsins. Í tilboðinu kemur einnig fram að afhendingartími sé 12-14 vikur frá áðurnefndri innborgun. Aðalstefnandi greiddi 10.885.039 króna innborgun 22. október 2007.

Í samningi aðila frá 5. nóvember 2007 er sams konar ákvæði og í tilboði gagnstefnanda varðandi innborgun til staðfestingar, en þar segir að eftir 20% innborgun samningsverðs skuli gagnstefnandi panta einingar fasteignarinnar. Áskildi gagnstefnandi sér 14-16 vikna afgreiðslufrest, auk lögbundinna frídaga yfir hátíðir, þar til einingarnar væru komnar á hafnarbakka hér á landi, tilbúnar til afgreiðslu. Í framangreindum samningi er jafnframt kveðið á um að 80% samningsverðs skuli greitt þegar húsið er komið til Íslands, tilbúið til tollafgreiðslu og að þá sé eindagi reiknings vegna eftirstöðva kaupverðsins. Í 8. gr. samnings aðila er fjallað um greiðsluskilmála. Í A hluta 8. gr. er fjallað um greiðslur vegna efnis. Er miðað við sölugengi evru 85,47 og taki reikningsupphæðin breytingum samkvæmt henni við dagsetningu reiknings á hverjum tíma. Í B hluta 8. gr. varðandi uppsetningu á stálgrindarhúsinu, kemur fram að sá hluti sé tengdur byggingarvísitölu. Skyldu greiðslur fara fram í samræmi við ákvæði samningsins.

Gagnstefnandi kveðst hafa sett af stað pöntun á húsinu frá framleiðanda í Þýskalandi eftir innborgun aðalstefnanda, auk þess sem hann hafi hafið vinnu við burðarþolsteikningar stálgrindar svo hægt væri að láta teikna sökkulteikningar. Aðalstefnandi sá um jarðvinnu við fasteignina ásamt uppsteypu sökkuls undir húsið og plötusteypu. Gagnstefnandi telur að dráttur hafi orðið á framkvæmd þessara þátta hjá aðalstefnanda og vegna hans hafi orðið samkomulag milli aðila um að einingarnar í húsið kæmu ekki til landsins fyrr en eftir hinn áskilda frest. Aðalstefnandi telur hins vegar að engin atvik er varði félagið hafi leitt til umræddrar seinkunar og hann hafi ekki samþykkt þá seinkun sem orðið hafi á afgreiðslu eininganna. Gagnstefnandi hafi fengið lokaathugasemdir frá aðalstefnanda varðandi teikningar 27. september 2007. Það hafi hins vegar ekki verið fyrr en 18. febrúar 2008 að samstarfsaðili gagnstefnanda í Hollandi, H. Hardeman, hafi sent frá sér fullnaðarteikningar til samþykktar. Þá þegar hafi verið liðinn umræddur afgreiðslufrestur gagnstefnanda til að koma einingum fasteignarinnar til landsins. Það sé því rangt að pöntun eininganna hafi verið sett af stað þegar fyrrnefnd innborgun hafi borist frá aðalstefnanda.

Samkvæmt 6. gr. samnings aðilanna skuldbatt aðalstefnandi sig til þess að á byggingarstað væri til staðar autt og slétt svæði áður en gámar með farmi kæmu á staðinn. Samkvæmt ákvæðinu var miðað við að svæðið skyldi vera 20-30 metra út frá grunnni hússins og þar af skyldi svæðið sem var 10-20 metra út frá grunnni vera malarborið og burðarhæft fyrir krana. Gagnstefnandi heldur því fram að aðstaður á byggingarstað hafi ekki verið í samræmi við samning aðila. Slæmt aðgengi hafi verið að lóðinni, illa jafnaður malarruddi á bakhlið hennar og stór hola við eitt horn hússins. Þá hafi stærð vinnusvæðisins ekki verið í samræmi við samninginn sem hafi leitt til þess að nauðsynlegt hafi reynst að setja byggingarefnið niður á næstu lóð við hliðina á byggingarlóðinni. Aðstaða hafi öll verið mjög slæm og þurft að

grípa til mikilla forfæringa á byggingarefninu milli lóða. Aðstaðan hafi valdið nokkrum töfum á gangi verksins auk þess sem gagnstefnandi hafi orðið fyrir verulegu óhagræði og kostnaðarauka af þeim sökum. Þá hafi aðstöðuleysið óhjákvæmilega leitt til þess að meiri hættu hafi verið á að húseiningarnar kynnu að verða fyrir smávægilegu hnjaski við þær miklu forfæringar sem grípa hafi þurft til. Aðalstefnandi hafnar alfarið staðhæfingum gagnstefnanda um að byggingarsvæðið hafi ekki verið í samræmi við 6. gr. samningsins.

Dráttur varð á að gámar með einingum fasteignarinnar kæmu til landsins og komu fyrstu ellefu gámarnir ekki fyrr en 27. apríl og síðustu tveir gámarnir 4. maí. Voru fyrstu ellefu gámarnir farmskráðir 28. apríl, en síðustu tveir 5. maí. Gagnstefnandi gaf út reikning til aðalstefnanda vegna kaupsamningsgreiðslunnar 13. maí sama ár. Var fjárhæð reikningsins í evrum og miðað var við sölugengi dagsetningar reikningsins. Aðalstefnandi greiddi reikninginn 2. júlí 2008. Aðalstefnandi telur sig hafa orðið fyrir tjóni vegna seinkunar á afgreiðslu eininganna og aðgerðarleysis gagnstefnanda við að gefa út reikning.

Um miðjan júlí 2008 voru einingarnar teknar úr gámunum og geymdar undir berum himni meðan þess var beðið að sökkull og plata væru tilbúin. Vinna við uppsetningu hófst um miðjan ágúst. Gagnstefnandi lauk við uppsetningu stálgrindarhússins í janúar eða febrúar 2009. Aðalstefnandi kveður að um vorið 2009, skömmu eftir afhendingu eignarinnar, hafi honum orðið ljóst að hún væri haldin verulegum ágöllum. Aðalstefnandi telur sig eiga rétt á skaðabótum eða afslætti úr hendi gagnstefnanda vegna þessara galla.

Með bréfi aðalstefnanda til gagnstefnanda 5. júní 2009 var skorað á félagið að bæti úr ágöllum á fasteigninni. Með svarbréfi lögmanns gagnstefnanda 21. júlí sama ár var kröfum aðalstefnanda mótmælt og því haldið fram að gagnstefnandi bæri ekki ábyrgð á þeim. Þess var getið að gagnstefnandi væri engu að síður reiðubúinn til að bæta úr og lagfæra á eigin reikning leka í gluggum og mæni fasteignarinnar. Gagnstefnandi taldi sig þó hafa verið búinn að lagfæra þetta að verulegu leyti.

Í því skyni að staðreyna galla á fasteigninni óskaði aðalstefnandi eftir því með matsbeiðni 29. júlí 2009, að dómkvaddur yrði hæfur og óvilhallur matsmaður, sérfróður um byggingarmálefni, til þess að skoða og meta nánar tilgreind atriði varðandi fasteignina. Þann 10. september sama ár var dómkvaddur sem matsmaður Hjalti Sigmundsson, byggingarfræðingur og múrarameistari. Í matsgerð dómkvadds matsmanns, 19. desember 2009, var komist að þeirri niðurstöðu að heildar kostnaður við úrbætur þeirra atriða sem lagt var fyrir matsmann að meta nemi samtals 16.196.000 krónum.

Með bréfi aðalstefnanda 22. febrúar 2010 var skorað á gagnstefnanda að greiða framsettar kröfur vegna galla á eigninni, ásamt því að bæta aðalstefnanda það fjártjón sem félagið hafi orðið fyrir vegna seinkunar á afhendingu og aðgerðarleysis gagnstefnanda við útgáfu reiknings. Með svarbréfi lögmanns gagnstefnanda 18. mars sama ár var öllum kröfum aðalstefnanda hafnað.

Í þinghaldi í máli þessu 10. nóvember 2010 lagði gagnstefnandi fram beiðni um dómkvaðningu yfirmatsmanna. Voru Gísli Ágúst Guðmundsson byggingatæknifræðingur og húsasmíðameistari og Helgi S. Gunnarsson

húsmíðameistari og byggingaverkfræðingur dómkvaddir til starfans. Matsgerð yfirmatsmanna er dagsett 24. febrúar 2011.

Fyrir dóminum gáfu skýrslu Guðmundur Jónsson fyrirvarsmaður aðalstefnanda, Arnar Bjarni Eiríksson fyrirvarsmaður gagnstefnanda, matsmaðurinn Hjalti Sigmundsson, yfirmatsmennirnir Gísli Ágúst Guðmundsson og Helgi S. Gunnarsson og Ásgeir Eiríksson fyrrum starfsmaður gagnstefnanda. Verður framburður þeirra rakinn eftir því sem ástæða þykir til.

## II

Aðalstefnandi byggir kröfur sína í aðalsök á því að ábyrgð gagnstefnanda sé tvíþætt. Í fyrsta lagi beri gagnstefnandi ábyrgð á staðreyndum göllum eignarinnar. Í öðru lagi sé krafa aðalstefnanda reist á því að gagnstefnanda beri að bæta honum það tjón sem hann hafi orðið fyrir vegna afhendingardráttar, sem leitt hafi til þess að hann hafi þurft að greiða verulega hærra verð fyrir einingar fasteignarinnar vegna breytinga á gengi evru gagnvart íslensku krónunni.

Aðalstefnandi byggir á því að fasteignin að Breiðhelli sé haldin göllum í skilningi 18. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Kröfur sínar um greiðslu skaðabóta úr hendi gagnstefnanda styðji hann aðallega við 43. gr. laganna. Jafnframt sé til hliðsjónar vísað til 9. gr., sbr. 4. gr., laga nr. 42/2000 um þjónustukaup og ákvæðis þeirra laga um skaðabætur, sbr. 1. mgr. 15. gr. Til stuðnings kröfum sínum vísi aðalstefnandi til matsgerðar dómkvaddis matsmanns, dags. 19. desember 2009, en helstu niðurstöður hennar séu eftirfarandi:

1. matsliður. Matsmaður hafi staðreynt við skoðun að lekar séu með gluggum, þ.e. vatn komi inn á milli glugga og veggeininga. Þá telji matsmaður að leki sé á frágangi á milli lægra þaks og veggs á milli þakflata og frágangi milli sama veggs og efra þaks. Matsmaður telji að breyta þurfi ísetningu glugga og endurgera frágang, þ.m.t. áfellur, til að koma í veg fyrir leka. Matsmaður telji að frágangur glugga sé með þeim hætti að ósennilegt sé að þeir haldi vatni í íslensku slagviðri. Metinn kostnaður vegna þessa matsliðar sé 2.980.000 krónur.

2. matsliður. Matsmaður hafi staðreynt við skoðun að vatn fari inn fyrir drenrauf undir opnanlegum fögum og líkur séu til þess að vatn berist inn með þeim. Unnt sé að koma í veg fyrir leka með því að gera tilteknar breytingar á gluggum. Metinn kostnaður vegna þessa matsliðar sé 305.000 krónur.

3. matsliður. Matsmaður hafi staðreynt að leki væri á mæni hússins á mörgum stöðum. Þá hafi hann jafnframt staðreynt að leki væri við tvö ofanljós. Unnt sé að koma í veg fyrir leka með því að breyta frágangi á mæni. Metinn kostnaður vegna þessa matsliðar sé 765.000 krónur.

4. matsliður. Matsmaður hafi staðreynt að leki væri á þaki anddyris og væri lekinn í skilum þaks og útveggjar hússins. Bæta megi úr þessum ágalla með því að breyta frágangi þar sem þak komi að húsvegg. Metinn kostnaður vegna þessa matsliðar sé 311.000 krónur.

5. matsliður. Matsmaður geti ekki fullyrt um hvort líming á krossviði sé rakapólin en gerð krossviðarins sé þannig að matsmaður telji að hann breyti sér nokkuð við rakabreytingar. Varðandi metinn kostnað sé vísað til 1. matsliðar, en í sundurliðun kostnaður vegna þessa matsliðar sé metinn kostnaður 55.000 krónur.

6. matsliður. Matsmaður hafi staðreynt við skoðun að spónarplötur í gólfum á efri hæð séu skemmdar á nokkrum stöðum eftir raka/vatn vegna leka á húsinu. Unnt sé að bæta úr þessum ágalla með því að slípa gólfin. Metinn kostnaður vegna þessa matsliðar sé 75.000 krónur.

7. matsliður. Matsmaður hafi staðreynt að frágangur brunahólfandi veggja sé ófullnægjandi. Nánar tiltekið sé þétting við aðliggjandi vegg, þak og milligólf ófullnægjandi og þar sem langbönd og stífur gangi saman í gegnum veggina. Til að bæta úr þessum ágalla þurfi að gera endurbætur sem lýst sé í matsgerð. Metinn kostnaður vegna þessa matsliðar sé 10.730.000 krónur.

8. matsliður. Matsmaður hafi staðreynt að skemmdir, dældir og beyglur, séu á innveggjum hússins. Bæta megi úr þessum ágöllum með því að spartla einingarnar og mála. Metinn kostnaður vegna þessa matsliðar sé 200.000 krónur.

9. matsliður. Matsmaður hafi staðreynt að burðarvirki hússins, annað en langbönd, sé alsett ryðblettum og málning á því væri ónýt. Til að bæta úr þessu þurfi að slípa stálið og endurmála sýnilega stálfleti. Metinn kostnaður sé 740.000 krónur.

10. matsliður. Það sé álit matsmanns að frágangur á þakniðurföllum sé óheppilegur og geti aukið líkur á lekum, auk þess sem hljóð myndist við þau sem valdið geti truflun. Matsmaður telji að unnt sé að bæta frágang með því að setja beygjur á þakniðurföll sem beini vatni út á neðra þak frá vegg. Metinn kostnaður vegna þessa matsliðar sé 35.000 krónur.

Samkvæmt matsgerðinni sé heildarkostnaður vegna lagfæringa framangreindra ágalla 16.196.000 krónur og sé þá tekið tillit til alls kostnaðar og virðisaukaskatts. Metinn kostnaður sé á verðlagi í samræmi við dagsetningu matsgerðar. Með hliðsjón af breytingum á lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt, sbr. 15. gr. laga nr. 130/2009 um ráðstafanir í skattamálum, sé í kröfugerð aðalstefnanda lögð til grundvallar hlutfallstala virðisaukaskatts 25,5% í stað 24,5% eins og gert sé ráð fyrir í niðurstöðum matsgerðar. Með þeirri breytingu sé heildarkostnaður samkvæmt matsgerð 16.325.827 krónur og taki kröfugerð aðalstefnanda mið af þeirri fjárhæð.

Aðalstefnandi reisi kröfur sínar á því að gagnstefnandi beri ábyrgð á þeim göllum sem leiddir hafi verið í ljós með framangreindri matsgerð. Aðalstefnandi telji sannað, með matsgerð hins dómkvadda matsmanns og með hliðsjón af öðrum gögnum, að uppsetning og frágangur hafi ekki verið í samræmi við samning milli aðila og góðar venjur og fagleg vinnubrögð. Aðalstefnandi vísi til þess að um nýja fasteign sé að ræða og hafi gagnstefnandi alfarið annast uppsetningu hennar og allan frágang.

Til stuðnings kröfum aðalstefnanda sem reistar séu á matslið nr. 7 í matsgerðinni sé á því byggt að samkvæmt 4. gr. samnings milli aðila séu milliveggir sagðir vera EI60 og EI90, þ.e. umræddir veggir eigi að vera brunahólfandi. Eins og fram komi í umfjöllun hér að framan um matslið nr. 7 hafi matsmaður staðreynt að frágangur brunahólfandi veggja í húsinu sé ófullnægjandi. Niðurstaða matsmanns feli í sér að frágangur veggjanna sé ekki í samræmi við teikningar og það sem fram komi í samningi milli aðila og að þeir séu ekki brunahólfandi. Ljóst sé að gagnstefnandi beri ábyrgð á því að veggirnir séu í samræmi við teikningar brunahönnuðar. Skipti þá engu máli þótt aðalstefnandi hafi séð um brunatæknilega hönnun hússins enda varði sú hönnun aðallega reykræstilúgur í húsinu og hugsanlegt vatnsúðakerfi. Sé það jafnframt niðurstaða matsmanns að slíkt breyti ekki þeirri staðreynd að brunahólfandi veggir eigi að vera í húsinu eins og kveðið sé á um í fyrrgreindum samningi milli aðila.

Aðalstefnandi vísi loks til þess að félagið hafi að öllu leyti fullnægt kröfum laga nr. 40/2002 til að bera fyrir sig vanefnd. Í þeim efnum sé sérstaklega vísað til þess að hann hafi tilkynnt gagnstefnanda án tafar um meinta galla, en um það vísi aðalstefnandi til munnlegra og stöðugra tilkynninga forsvarsmanna hans skömmu eftir afhendingu og síðan til bréfs lögmanns hans til gagnstefnanda, dags. 5. júní 2009. Eigi aðalstefnandi því rétt á skaðabótum úr hendi gagnstefnanda, sbr. 43. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, en ella skuli félagið eiga rétt á afslætti í samræmi við kostnað við að bæta úr göllunum, sbr. 41. gr. Sé kröfufjárhæðin í báðum tilvikum reist á niðurstöðu hins dómkvadda matsmanns. Aðalstefnandi styðji kröfur sínar jafnframt við meginreglur kröfu- og samningaréttarins, m.a. um skuldbindingargildi samninga. Aðalstefnandi krefst einnig bóta vegna afhendingardráttar. Hann hafi orðið fyrir verulegu fjártjóni sökum þess að gengi evru hafi breyst verulega gagnvart íslensku krónunni frá þeim tíma er gagnstefnanda hafi borið að afgreiða einingar fasteignarinnar og þar til gerður hafi verið reikningur á hendur aðalstefnanda vegna tollafgreiðslu eininganna. Í samningi aðila frá 5. nóvember 2007 komi skýrt fram í 8. gr. A (c) að eftir 20% innborgun aðalstefnanda áskilji gagnstefnandi sér 14-16 vikna afgreiðslufrest, auk lögbundinna frídaga yfir jól, þar til húsið (einingarnar) sé komið á hafnarbakka hér á landi, tilbúið til tollafgreiðslu. Stefnandi hafi greitt 20% innborgun til gagnstefnanda þann 22. október 2007. Ellefu gámar hafi verið farmskráðir 28. apríl 2008 og síðustu tveir gámarnir 5. maí, þ.e. þá hafi þeir verið tilbúnir til tollafgreiðslu á hafnarbakka. Að teknu tilliti til framangreindra ákvæða samningsins og innborgunar aðalstefnanda þann 22. október, hafi gagnstefnandi borið ábyrgð á því að einingar fasteignarinnar væru komnar til landsins og tollafgreiddar eigi síðar en 18. febrúar 2008, en þá hafi verið liðinn sá afgreiðslufrestur sem gagnstefnandi hafi áskilið sér í samningi, þ.e.a.s. 16 vikur auk lögbundinna frídaga yfir jól og áramót, samtals 17 vikur. Gagnstefnandi hafi hins vegar ekki gefið út reikning á hendur aðalstefnanda fyrr en 13. maí og hafi reikningsfjárhæðin tekið mið af gengi evru þann dag.

Aðalstefnandi vísi til þess sem að framan greini um að tafir á afgreiðslu eininganna verði alfarið raktar til gagnstefnanda. Gagnstefnandi hafi fengið lokaathugasemdir frá aðalstefnanda varðandi teikningar 27. september 2007. Það hafi hins vegar ekki verið fyrr en 18. febrúar 2008 að samstarfsaðili gagnstefnanda í Hollandi, H. Hardeman, hafi sent frá sér fullnaðarteikningar til samþykktar. Sá dráttur sem hafi orðið á afgreiðslu eininga fasteignarinnar hafi leitt til fjártjóns

aðalstefnanda þar sem gengi evru gagnvart íslensku krónunni hafði tekið verulegum breytingum á þessum tíma. Þann 18. febrúar hafi sölugengi evru samkvæmt gengisskráningu Seðlabanka Íslands verið 98,13, en reikningur gagnstefnanda sem gerður hafi verið 13. maí 2008 hafi tekið mið af sölugenginu 122,38. Sérstaklega sé vísað til þess að samningur milli aðila hafi verið bundinn við gengi evru á hverjum tíma og að báðum samningsaðilum hafi verið ljós áhætta af breytingu á gengi evru gagnvart íslensku krónunni. Þegar af þeirri ástæðu sé ótækt að aðalstefnandi beri skaða af vanrækslu gagnstefnanda, enda skýrt kveðið á um afhendingartíma í samningi milli aðila.

Gagnstefnandi beri alfarið ábyrgð á þessum afhendingardrætti og beri að bæta aðalstefnanda fjártjón sem nemi 12.596.204 krónum með virðisaukaskatti og sundurliðist þannig:

	Dags.	Sölugengi EUR	Fjárhæð (kr.)
Reikn. gagnstefnanda 51.209.246,-	13.05.08	122,38	
Frádr. í reikn. v. innb. 13.05.08			- 150.371,-
Fjárhæð skv. samn.	18.02.08	98,13	40.941.442,-
Mismunur			10.117.433,-
VSK			2.478.771,-
<b>Samtals</b>			<b>12.596.204,-</b>

Eins og aðalkrafa aðalstefnanda beri með sér sé hún annars vegar reist á göllum sem séu á fasteigninni að Breiðhelli 12 og hins vegar fjártjóni sem aðalstefnandi hafi orðið fyrir vegna afhendingadráttar og rekja megi til breytinga á gengi evru gagnvart íslensku krónunni. Aðalkrafa aðalstefnanda sundurliðist þannig:

Kostnaður við úrbætur samkvæmt matsgerð:	kr. 16.325.827,-
Fjártjón vegna seinkunar á afhendingu:	kr. 12.596.204,-
<b>Samtals:</b>	<b>kr. 28.922.031,-</b>

Líkt og dómkrafan beri með sér hafi aðalstefnandi haldið eftir lokagreiðslu sem nemi 6.522.660 krónum. Beri því að draga fjárhæðina frá kröfum aðalstefnanda á hendur gagnstefnanda.

Ef svo ólíklega fari að ekki verði fallist á aðalkröfu aðalstefnanda í málinu geri félagið þá kröfu til vara að gagnstefnandi verði dæmdur til að greiða aðalstefnanda 19.913.440 krónur. Varakrafa aðalstefnanda taki annars vegar mið af kostnaði við úrbætur fasteignarinnar samkvæmt matsgerð dómkvadds matsmanns og hins vegar af því tjóni sem aðalstefnandi hafi orðið fyrir vegna gengisbreytinga evru gagnvart íslensku krónunni.

Aðalstefnandi hafi orðið fyrir verulegu fjártjóni sökum þess að gengi evru hafi breyst verulega gagnvart íslensku krónunni frá þeim tíma er gagnstefnandi hafi borið að gefa út reikning til aðalstefnanda og þar til útgáfa reiknings hafi átt sér stað. Stefnandi reisi kröfur sínar á því að samkvæmt samningi milli aðila, dags. 5. nóvember 2007, komi skýrt fram í 8. gr. A (b) að 80% samningsverðs skuli greitt þegar húsið (einingar) sé komið til Íslands, tilbúið til tollafgreiðslu. Síðan segi í 8. gr. A (d) að húsið sé komið á eindaga þegar það komi til landsins. Samkvæmt gögnum málsins liggi fyrir að fyrstu ellefu gámarnir með einingum fasteignarinnar hafi komið til landsins 27. apríl 2008 og tveir gámar til viðbótar hafi komið 4. maí sama ár. Farmskrár fyrri sendingarinnar hafi verið keyrðar í gegn af Tollstjóranum 28. apríl, en seinustu tveir gámarnir hafi verið farmskráðir 5. maí. Gagnstefnandi hafi hins vegar ekki gefið út og dagsett reikning á hendur aðalstefnanda fyrr en 13. maí sama ár, eða 16 dögum eftir komu fyrstu gámanna til landsins og 9 dögum eftir komu síðustu fjögurra gámanna. Sökum þessa athafnaleysis gagnstefnanda og vanrækslu hafi aðalstefnandi orðið fyrir verulegu fjártjóni þar sem gengi evru hafi styrkst töluvert gagnvart íslensku krónunni á þessum tíma.

Aðalstefnandi byggji á því að ótækt sé að félagið beri ábyrgð á þessum drætti gagnstefnanda við útgáfu reikninga og tollafgreiðslu sendinganna. Aðalstefnandi vísi til þess að samkvæmt gengisskráningu Seðlabanka Íslands hafi sölugengi evru gagnvart íslensku krónunni verið 114,89 þegar fyrstu ellefu gámarnir hafi verið farmskáðir og tilbúnir til tollafgreiðslu og 118,68 þegar síðustu tveir gámarnir hafi verið farmskráðir. Samkvæmt gengisskráningu Seðlabankans hafi gengi evru gagnvart íslensku krónunni hins vegar verið 122,38 þegar gagnstefnandi hafi gefið út reikning á hendur aðalstefnanda. Reikningur gagnstefnanda hafi tekið mið af síðastgreindri gengisskráningu þrátt fyrir ákvæði samnings milli aðila um að gengið skyldi fest við þann dag þegar einingarnar væru tilbúnar til tollafgreiðslu, þ.e.a.s. þegar búíð hafi verið að afgreiða farmskrána 28. apríl og 5. maí. Tjón aðalstefnanda vegna þess nemi 3.587.613 krónum með virðisaukaskatti og sundurliðist þannig:

	Dags.	Sölugengi EUR	Fjárhæð (kr.)
Reikn. gagnstefnanda 51.209.246,-	13.05.08	122,38	
Frádr. í reikn v. innb.	13.05.08		- 150.371,-
Skv. samningi	28.4.08/5.5.08	114,89/118,68	48.177.258,-
Mismunur			2.881.617,-
VSK			705.996,-
<b>Samtals</b>			<b>3.587.613,-</b>

Eins og varakrafa aðalstefnanda beri með sér sé hún annars vegar reist á göllum sem séu á fasteigninni að Breiðhelli og hins vegar fjártjóni sem aðalstefnandi hafi orðið fyrir vegna þess að gagnstefnandi styðjist við gengi evru við útgáfu reiknings í stað þess að gefa reikning út strax við farmskráningu líkt og

kveðið sé á um í samningi milli aðila. Varakrafa aðalstefnanda sundurliðist þannig:

Kostnaður við úrbætur samkvæmt matsgerð:	kr. 16.325.827,-
Fjártjón vegna gengisbreytinga:	kr. 3.587.613,-
<b>Samtals:</b>	<b>kr. 19.913.440,-</b>

Frá varakröfunni dragist lokagreiðsla, sem félagið hafi haldið eftir, sem nemi 6.522.660 krónum.

Ef dómurinn telji að ekki sé unnt að fallast á kröfur aðalstefnanda eins og þær séu settar fram í aðal- og varakröfu sé gerð krafa til þrautavara um skaðabætur eða afslátt af kaupsamningsgreiðslum í samræmi við matsgerð dómkvadds matsmanns. Til frádráttar komi 6.522.660 krónur, sem aðalstefnandi hafi haldið eftir af kaupsamningsgreiðslu. Þrautavarakrafa aðalstefnanda sé studd við allar sömu málsástæður og lagarök og teflt hafi verið fram til rökstuðnings aðal- og varakröfu félagsins.

Kröfu um greiðslu skaðabóta reisi aðalstefnandi á ákvæðum 43. gr., sbr. 18. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, auk almennra reglna fasteignakauparéttar um galla og úrræði kaupanda við vanefndum seljanda. Varðandi kröfu um afslátt vísist til 1. mgr. 41. gr., sbr. 18. gr., fasteignakaupalaga. Til hliðsjónar vísi aðalstefnandi jafnframt til ákvæða laga nr. 42/2000 um þjónustukaup, sbr. einkum 4., 9. og 15. gr. laganna. Þá vísi aðalstefnandi til almennra reglna kröfu- og samningaréttarins, m.a. um skuldbindingargildi samninga. Um varnarþing sé vísað til 1. mgr. 34. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Kröfu sína um greiðslu dráttarvaxta styðji aðalstefnandi við III. kafla laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Kröfu um málskostnað styðji aðalstefnandi við XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

### III

Gagnstefnandi byggir sýknukröfu sína á því að ósannað sé að húsið að Breiðhelli 12 sé haldið þeim meintu göllum sem aðalstefnandi haldi fram. Þá hafni hann því að hann beri ábyrgð á þeim meintu göllum sem kunni að vera til staðar á húsinu. Gagnstefnandi mótmæli niðurstöðum dómkvadds matsmanns sem aðalstefnandi byggir á í málinu og geri margvíslegar athugasemdir við þær. Þá byggir hann á því að samkvæmt samningi aðila sé öll hönnun hússins, þar með talið brunahönnun, á ábyrgð verkkaupa en í því felist meðal annars gerð aðaluppdrátta og séruppdrátta af húsinu. Gagnstefnandi byggir jafnframt á því að séu hinir meintu ágallar til staðar á húsinu eins og aðalstefnandi haldi fram séu þeir alfarið á ábyrgð byggingarstjóra hússins en ekki gagnstefnanda. Verði því að sýkna gagnstefnanda vegna aðildarskorts. Gagnstefnandi byggir einnig á því að sá meinti afhendingardráttur, sem aðalstefnandi haldi fram að hafi valdið honum tjóni vegna gengismismunar, verði ekki rakinn til ástæðna sem gagnstefnandi beri ábyrgð á. Sú seinkun sem orðið hafi á komu húseininganna til landsins hafi verið með fullu samþykki aðalstefnanda. Þá sé skýrt kveðið á um það í samningi aðila að reikningsupphæðir taki breytingum miðað við dagsetningu reiknings á hverjum

tíma.

Gagnstefnandi byggir á því að ósannað sé að húsið að Breiðhelli 12 sé haldið þeim meintu göllum sem aðalstefnandi haldi fram. Í málinu liggja fyrir matsgerð Hjalta Sigmundssonar, byggingatæknifræðings og húsasmíðameistara, sem dómkvaddur hafi verið að beiðni aðalstefnanda til að meta tiltekna þætti á húsinu. Aðalstefnandi byggir kröfur sínar vegna meintra galla á fasteigninni á umræddri matsgerð. Gagnstefnandi geri margvíslegar athugasemdir við niðurstöður matsgerðarinnar og telji þær í verulegum atriðum rangar, auk þess sem matsmaður hafi í veigamiklum atriðum farið út fyrir þá þætti sem honum hafi verið falið að meta. Þetta leiði til þess að mati gagnstefnanda að matsgerðin sé ekki tæk vegna vanreifunar og verði því ekki byggt á henni í málinu. Matsgerðinni sé mótmælt í heild sinni. Gagnstefnandi telji að niðurstöður matsmanns í einstökum matsliðum séu rangar. Þá telji hann að úrbætur þær sem matsmaður leggi til séu óraunhæfar og allt of umfangsmiklar og kostnaðarsamar. Gagnstefnandi bendi þó á að hann hafði lýst sig reiðubúinn til að skoða og lagfæra meinta leka í mæni og gluggum hússins. Hafi gagnstefnandi m.a. þegar bætt úr þessu að nokkru leyti þegar aðalstefnandi hafi hafnað frekari úrbótum af hans hálfu. Í því felist þó ekki samþykki fyrir niðurstöðu matsmannsins að því er varði þessa matsþætti.

Gagnstefnandi telji sérstaka ástæðu til að gera alvarlegar athugasemdir við eftirfarandi atriði í matsgerðinni sem sýni margvíslega ágalla á henni og leiða eigi til þess að ekki sé tækt að byggja á henni í málinu.

Matsliður 2. Í niðurstöðu matsmannsins segi „matsmaður telur að það leki með opnanlegum fögum á efri hæð hússins.“ Í umfjöllun matsmanns um þennan matslið komi hins vegar fram að hann hafi ekki séð vatnsleka með opnanlegum fögum. Stefndi fái ekki betur séð en hér gæti verulegs ósamræmis milli umfjöllunar og niðurstöðu matsmanns. Fram komi þó að matsmaður hafi staðreynt við skoðun að vatn fari inn fyrir drenrauf undir opnanlegum fögum og hann telji þá líkur til að vatn berist inn með þeim. Samkvæmt þessu verði ekki séð að matsmaður hafi staðreynt leka með opnanlegum fögum á efri hæð hússins.

Gagnstefnandi bendi á að í umfjöllun matsmanns sé réttilega bent á að hægt sé að stilla læsingarjárn á opnanlegum fögum og auka þannig þrýsting á þéttingum. Umræddir gluggar séu framleiddir með þessum stillingamöguleikum svo hægt sé að þetta þá nægjanlega miðað við aðstæður eftir að þeir hafi verið teknir í notkun. Gagnstefnandi bendi á að ekki virðist hafa verið aðhafst í þá veru að stilla læsingarjárnin til þess að þetta gluggana frekar og svo virðist sem matsmaður gefi sér að það sé „ekki líklegt“ að slík stilling dugi til að þetta fögin frekar. Gagnstefnandi hafni því alfarið að opnanlegu fögin sem um ræði séu haldin göllum og mótmæli þeirri niðurstöðu matsmanns að það leki með þeim. Sé grunur um að vatn komist inn fyrir drenrauf undir opnanlegu fögunum sé fullnægjandi að stilla læsingarjárnin.

Matsliður 3. Að því er varði meintan leka í mæni fasteignarinnar þá bendi gagnstefnandi á að úrbætur hafi verið gerðar á þessum þætti eftir að húsið hafi verið afhent aðalstefnanda. Þá bendi gagnstefnandi á að þakklæðning hússins sé ekki bárujárn eins og matsmaður gefi sér heldur sé um að ræða svokallaðar samlokueiningar. Samkvæmt grein 136.3 í byggingarreglugerð nr. 441/1998 sé gerður greinarmunur á bárujárninu annars vegar og öðrum málmklæðningum hins

vegar, m.a. að því er varði viðmiðun um lágmarkshalla þaks.

Þá bendi gagnstefnandi á að svo virðist sem matsmaður hafi í niðurstöðu sinni í þessum matslið farið verulega út fyrir matsspurningu/matsþátt þann sem honum hafi verið falið að meta. Matsspurningin lúti að því hvort matsmaður geti staðreynt að mænir fasteignarinnar leki. Í umfjöllun matsmannsins komi m.a. fram að hann hafi staðreynt leka við tvö ofanljós á norðurhlið þaksins. Gagnstefnandi bendi á að ofanljós þessi, sem oft séu nefnd þakgluggar í daglegu tali, séu ekki hluti af mæni hússins. Verði ekki annað séð en matsmaður hafi tekið það upp hjá sjálfum sér að skoða og meta umrædd ofanljós. Gagnstefnandi bendi á að fram komi í dómkvaðningu að matsmanni sé falið að framkvæma hið umbeðna mat í samræmi við matsbeiðni. Hvergi sé í matsbeiðni getið um ofanljós eða meintan leka með þeim. Verði að mati gagnstefnanda að telja að hér sé um verulegan annmarka að ræða á matsgerðinni sem leiði til þess að hún verði ekki lögð til grundvallar í málinu.

Matsliður 5. Gagnstefnandi bendi á að hvergi sé áskilið að krossviður í kringum glugga að innanverðu skuli vera vatnsvarinn, hvorki í lögum eða reglugerðum né í samningi aðila. Vandséð sé því hvernig hægt sé að staðhæfa að um meintan galla sé að ræða jafnvel þó svarið við matsspurningunni væri jákvætt.

Matsmaður geti hann ekki staðreynt að krossviður í kringum glugga á efri hæð eignarinnar sé ekki vatnsvarinn. Engu að síður leyfi hann sér að meta kostnað vegna úrbóta hvað þetta varði samtals 55.000 krónur að meðtöldum virðisaukaskatti. Gagnstefnandi mótmæli þessu harðlega og hafni því alfarið að um galla sé að ræða að því er varði umræddan krossvið.

Matsliður 7. Gagnstefnandi hafni því með öllu að hann beri ábyrgð á því að frágangi EI60 og EI90 milliveggja kunni að vera ábótavant eins og niðurstaða matsmanns segi til um. Gagnstefnandi geri alvarlegar athugasemdir við niðurstöðu matsmanns hvað þennan lið varði þar sem svo virðist sem matsmaður hafi ekki horft til skýrra ákvæða í samningi aðila varðandi brunahönnun hússins. Matsmaður komist að þeirri niðurstöðu að frágangur brunahólfandi veggja sé ófullnægjandi að ýmsu leyti. Meðal annars sé þétting við aðliggjandi veggi, þak og milligólf ófullnægjandi. Leggi hann til umfangsmiklar úrbætur hvað þetta varði sem séu að mati gagnstefnanda langt umfram það sem samningur aðila kveði á um.

Í 4. gr. samningsins milli aðila sé upptalning á því sem innifalið sé í samningnum. Í c-lið 4. gr. séu taldar upp þær teikningar sem hafi verið innifaldar í samningnum en það séu einungis burðarþolsteikningar ásamt útreikningum af stálburðarvirki stálgrindarhússins. Í 7. gr. samningsins segi orðrétt: „Verkkaupi sér um brunatæknilega hönnun hússins, sé þess krafist, einnig allt annað sem brunavörnum tilheyri.“ Samkvæmt þessu sé skýrt kveðið á um í samningnum að brunatæknileg hönnun hússins sé ekki innifalin í samningnum og því ekki á ábyrgð gagnstefnanda. Hafi samningsfjárhæð tekið mið af því. Sérupprættir varðandi brunatæknilega hönnun, þar með talið sérupprættir af frágangi EI60 og EI90 milliveggja, hafi alfarið verið á ábyrgð aðalstefnanda og gagnstefnandi verði ekki látinn bera ábyrgð á því ef talið verði að frágangi sé ábótavant á einhvern hátt. Meðan á byggingu hússins hafi staðið hafi gagnstefnandi gengið hart eftir því við aðalstefnanda að hann hlutaðist til um að láta brunahanna húsið á sinn kostnað eins og samningurinn hafi kveðið á um. Aðalstefnandi hafi ekki orðið við þessu þrátt

fyrir þrýsting frá gagnstefnanda. Með vísan til skýrra ákvæða í samningi aðila varðandi það að brunahönnun væri á ábyrgð og kostnað aðalstefnanda hafi gagnstefnandi talið sér með öllu óskilytt að leggja í kostnað og vinnu við að brunahanna frágang umræddra milliveggja. Gagnstefnandi hafi því gengið frá umræddum milliveggjum á einfaldan hátt, en þó þannig að haft hafi verið samráð við Brunamálastofnun varðandi frágang veggjanna. Telji gagnstefnandi í raun að hann hafi hvað þetta varði gengið mun lengra en honum hafi verið skylt samkvæmt samningnum. Gagnstefnandi bendi á að í 4. gr. samningsins sé í engu getið um frágang milliveggja af gerðinni EI60 og EI90 en hönnun og frágangur þeirra við loft, milliloft og aðliggjandi vegg falli tvímælalaust undir brunahönnun hússins og hafi verið á ábyrgð aðalstefnanda að láta hana þetta.

Samkvæmt fyrirbyggjandi matsgerð leggi matsmaður til verulegar og umfangsmiklar úrbætur á frágangi EI60 og EI90 milliveggja í húsinu. Áætli matsmaður að kostnaður við þessar úrbætur nemi 10.730.000 krónum. Ljóst sé að um sé að ræða gríðarlega umfangsmiklar og kostnaðarsamar breytingar á frágangi milliveggjanna. Gagnstefnandi hafni því með öllu að hann verði látinn bera ábyrgð á slíkum „úrbotum“. Gagnstefnandi bendi á að aðalstefnandi hafi ekki viljað láta brunahanna húsið og þar með frágang á umræddum milliveggjum meðan á byggingu hússins hafi staðið eins og honum hafi borið að gera samkvæmt margnefndum samningi aðilanna. Gagnstefnandi hafi því ekki á nokkurn hátt valdið aðalstefnanda tjóni heldur hafi það verið aðalstefnandi sjálfur sem hafi borið ábyrgðina á brunahönnun hússins. Aðalstefnandi verði því sjálfur að bera ábyrgð á og kosta þær breytingar eða úrbætur sem hann haldi fram að þurfi að gera á húsinu og séu þær gagnstefnanda með öllu óviðkomandi.

Gagnstefnandi hafni því alfarið að hann beri ábyrgð á hugsanlegum ágöllum sem kunni að vera til staðar varðandi frágang EI60 og EI90 milliveggja í húsinu. Vísi hann í þessu sambandi sérstaklega til ábyrgðar byggingarstjóra hússins, Bjarna Geirs Guðbjartssonar. Samkvæmt 51. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, beri byggingarstjóri ábyrgð á því að byggt sé í samræmi við samþykktu uppdrætti, lög og reglugerðir. Í 33. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998 sé kveðið á um að byggingarstjóri skuli hafa í gildi ábyrgðartryggingu vegna fjártjóns sem leitt geti af gáleysi í starfi hans. Gagnstefnandi bendi á að aðalstefnandi hafi ekki hlutast til um að láta brunahanna húsið og því ekki lagt til neina séruppdrætti varðandi frágang umræddra milliveggja. Verði talið að frágangur þessi sé í andstöðu við samþykktu uppdrætti eða gildandi lög og reglugerðir um byggingarmál hafni gagnstefnandi því alfarið að hann beri ábyrgð á því. Bendir hann þess í stað á skýr ákvæði skipulags- og byggingarlaga um ábyrgð byggingarstjóra hvað þetta varði. Byggingarstjórinn, Bjarni Geir Guðbjartsson, hafi engar athugasemdir gert við frágang EI60 og EI90 milliveggja meðan á framkvæmdum hafi staðið. Með vísan til lögbundinnar ábyrgðar byggingarstjóra telji gagnstefnandi jafnframt að hvað þetta varði sé uppi í málinu aðildarskortur sem leiða eigi til þess að sýkna beri gagnstefnanda af kröfum aðalstefnanda með vísan til 2. mgr. 16. gr. alaga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Þá bendi gagnstefnandi á að svo kallaðir eldvarnarveggir séu ein tiltekin tegund veggja sem að jafnaði séu hugsaðir milli tveggja fasteigna. Þrátt fyrir að í samningi aðila sé ákvæði um að ákveðnir milliveggir í fasteigninni skuli vera af gerðinni EI60 og EI90 sé að mati gagnstefnanda ekki um svokallaða eldvarnarveggi að ræða. Allar úrbætur og frágangur sem matsmaður lýsi í matsgerð að þurfi að

gera á umræddum veggjum miðist við eldvarnarveggi og eigi að mati gagnstefnanda ekki við í þessu húsi. Tilvísun matsmanns til ákvæðis 156.3 í byggingarreglugerð nr. 441/1998 sem fjalli um eldvarnarveggi eigi ekki við í þessu tilfelli þar sem engir eldvarnarveggir séu í húsinu.

Matsliðir 8, 9 og 10. Gagnstefnandi mótmæli því að hann beri ábyrgð á meintum skemmdum á milliveggjaeiningum og burðarvirki hússins. Taka verði tillit til þess að vinnuaðstaða á byggingarstað hafi verið langt frá því að vera samkvæmt samningnum. Aðalstefnandi hafi samkvæmt 6. gr. samningsins borið ábyrgð á því að aðstaða á byggingarstað væri með tilteknum hætti, þannig að svæðið væri nægjanlega stórt og undirlag með ákveðnum hætti. Aðalstefnandi hafi vanrækt þessa skyldu sína og hafi aðstaðan vart verið boðleg fyrir framkvæmdirnar. Þetta hafi leitt til þess að mjög erfitt hafi verið að koma við lyfturum og öðrum tækjum sem hafi þurft til að reisa húsið. Af þeim sökum hafi verið aukin hætta á að einingar yrðu fyrir hnjaski.

Þá bendi gagnstefnandi á, varðandi meint ryð í burðarvirki, að stálvirkið hafi staðið úti undir berum himni í nokkrar vikur vegna ástæðna sem hafi verið aðalstefnanda um að kenna. Miklar tafir hafi orðið á því að sökkull og plata hússins, sem aðalstefnandi hafi borið ábyrgð á, væru tilbúin og hafi gagnstefnandi því ekki getað hafist handa við að reisa húsið fyrr en hálfum fjórða mánuði eftir að byggingarefnið hafi komið til landsins. Meint ryð á burðarvirki hússins stafi því af ástæðum sem aðalstefnandi sjálfur beri ábyrgð á og verði hann að bera áhættuna af því í samræmi við það. Þá bendi gagnstefnandi á að engar athugasemdir hafi verið gerðar af hálfu aðalstefnanda þegar unnið hafi verið að uppsetningu hússins þrátt fyrir að fyrirsvarsmenn hans hafi verið nær daglega á staðnum og verið fullljóst að einstaka misfelli mætti finna á einingunum.

Varðandi niðurfallsrör á efra þaki mótmæli gagnstefnandi því að frágangur þeirra sé ófullnægjandi þannig að um galla sé að ræða. Í niðurstöðu matsmanns komi fram að hann telji fráganginn „óheppilegan“ og leggi til úrbætur. Gagnstefnandi mótmæli þessu sem röngu og bendi á að þar sem útveggir hússins séu enn óeinangraðir sé ekki óeðlilegt að hljóð kunni að berast frá niðurfallsrörunum inn í húsið þegar vatn renni um þau.

Þá vilji gagnstefnandi benda á að svo virðist sem aðalstefnandi hafi tekið sig til og tínt til alls kyns meinta ágalla á húsinu þegar gagnstefnandi hafi hlutast til um að innheimta eftirstöðvar greiðslu fyrir húsið og uppsetningu þess samkvæmt samningnum. Gagnstefnandi fái ekki betur séð en tilgangur þessa alls hjá aðalstefnanda hafi einkum verið að komast hjá greiðslu eftirstöðva samningsgreiðslna vegna hússins.

Gagnstefnandi bendi á að hér að framan hafi einungis verið bent á tiltekin atriði í því skyni að sýna fram á að matsgerð dómkvaddis matsmanns sem aðalstefnandi byggði á í málinu sé haldin slíkum annmörkum að ekki verði á henni byggt. Auk þess mótmæli hann niðurstöðum matsgerðarinnar í heild sinni. Hann telji að hann hafi efnt samninginn við aðalstefnanda að fullu og skilað húsinu í samræmi við hann.

Gagnstefnandi hafni því með öllu að aðalstefnandi hafi orðið fyrir tjóni vegna gengismismunar eins og haldið sé fram í stefnu. Hann mótmæli öllum

kröfum aðalstefnanda hvað þetta varði, jafnt aðalkröfu, varakröfu og þrautavarakröfu. Fullt samþykki hafi legið fyrir af hálfu aðalstefnanda fyrir því að húseiningarnar kæmu ekki til landsins fyrr en á þeim tíma sem raunin hafi orðið, þ.e. í lok apríl og byrjun maí 2008. Gagnstefnandi hafi haft samráð um þetta við aðalstefnanda og hafi í þessu sambandi verið horft til þess að uppsteypa á sökkli og plötu fyrir húsið, sem hafi verið á ábyrgð aðalstefnanda, hafi dregist verulega. Þeirri vinnu hafi ekki lokið fyrr en í lok júlí 2008 og þá fyrst hafi gagnstefnandi getað farið að undirbúa að reisa húsið. Aðalstefnandi hafi engar athugasemdir gert við að einingarnar kæmu til landsins á þessum tíma.

Gagnstefnandi bendi á að miða verði við að húsið hafi verið komið til landsins og tilbúið til tollafgreiðslu þann 5. maí 2008, en þann dag hafi síðari sendingin af tveimur verið tilbúin á hafnarbakkanum. Gagnstefnandi hafi gert aðalstefnanda reikning 13. maí 2008 og hafi sá reikningur tekið mið af sölugengi þess dags á evru sem hafi verið 122,38 krónur. Hafi þetta verið í fullu samræmi við ákvæði þar að lútandi í samningi aðila. Um greiðsluskilmála og verð segi í 8. gr. A í samningi aðilanna: „A hluti 8. gr. þessa samnings miðast við sölugengi evru 85,47 og tekur reikningsupphæðin breytingum samkvæmt henni við dagsetningu reiknings á hverjum tíma.“

Aðalstefnandi hafi greitt umræddan reikning athugasemdalaust 2. júlí 2008. Athyglisvert sé að á þeim tíma hafi ekkert komið fram af hálfu aðalstefnanda varðandi upphæð reikningsins eða gengisviðmiðun hans. Þaðan af síður hafi aðalstefnandi ljáð máls á því að hann teldi sig hafa orðið fyrir tjóni vegna meints afhendingardráttar enda hafi aðstæður verið með þeim hætti að eini drátturinn sem orðinn hafi verið á verkinu hafi verið á ábyrgð aðalstefnanda sjálfs. Það hafi fyrst verið með bréfi lögmanns aðalstefnanda 5. júní 2009, eða tæpu ári eftir að aðalstefnandi hafi greitt umræddan reikning athugasemdalaust, sem gerðar hafi verið athugasemdir af hálfu aðalstefnanda við reikninginn. Séu þær því of seint fram komnar, en gagnstefnandi vísi í því sambandi meðal annars til 1. mgr. 48. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.

Gagnstefnandi vísi því á bug að um afhendingardrátt hafi verið að ræða sem hann beri ábyrgð á og hafni því að aðalstefnandi hafi orðið fyrir tjóni eins og haldið sé fram í stefnu. Aðalstefnandi hafi verið upplýstur um að gámarnir kæmu ekki til landsins fyrr en í apríl/maí og hafi samþykkt það án athugasemda. Reikningurinn sem gagnstefnandi hafi gert aðalstefnanda 13. maí 2008 og aðalstefnandi greitt síðan athugasemdalaust 2. júlí 2008 hafi verið réttur og í samræmi við samning aðila í málinu. Verði því að sýkna gagnstefnanda af öllum kröfum aðalstefnanda vegna meints afhendingardráttar og gengisbreytinga.

Gagnstefnandi byggi varakröfu sína á sömu sjónarmiðum og málsástæðum og að framan greini. Hann mótmæli sérstaklega dráttarvaxtakröfu aðalstefnanda sem rangri. Byggt sé á samningi aðila, dags. 5. nóvember 2007, sem og meginreglum samningaréttar. Þá sé byggt á skipulags- og byggingarlögum nr. 73/1997 sem og byggingarreglugerð nr. 441/1998. Að því er málskostnaðarkröfu varði sé byggt á XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Gagnstefnandi byggir kröfu sína í gagnsök á því að á milli aðila hafi samist um framkvæmd gagnstefnanda á tilteknu verki og ákveðið endurgjald í því sambandi. Verkið hafi lotið að afhendingu og uppsetningu á stálgrindarhúsi að Breiðhelli 12 í Hafnarfirði samkvæmt samningi þar um við aðalstefnanda. Gagnstefnandi hafi fyllilega og gallalaust staðið skil á verkinu. Gagnstefnandi hafni því alfarið að eignin sé haldin göllum sem hann beri ábyrgð á. Gagnstefnandi eigi því rétt á hinu umsamda endurgjaldi sem aðalstefnandi hafi verið krafinn um.

Gagnstefnandi byggi kröfu sína á tveimur reikningum samkvæmt samningi hans við aðalstefnanda, dags. 5. nóvember 2007. Annars vegar sé um að ræða reikning sem gagnstefnandi hafi gert aðalstefnanda, útgefinn 10. desember 2008 með gjalddaga sama dag, að upphæð 3.223.294 krónur að meðtöldum virðisaukaskatti. Sé þar um að ræða 12,5% greiðslu af heildar uppsetningarkostnaði samkvæmt e-lið 8. gr. B, vegna vinnu við uppsetningu á milligólfi og milliveggjum efri hæðar hússins að Breiðhelli 12. Hins vegar sé um að ræða reikning sem gagnstefnandi hafi gert aðalstefnanda, útgefinn 11. febrúar 2009 með gjalddaga sama dag, að upphæð 3.299.366 krónur, að meðtöldum virðisaukaskatti. Sé þar um að ræða 12,5% greiðslu af heildaruppsetningarkostnaði samkvæmt d-lið 8. gr. B, vegna uppsetningar á milliveggjum neðri hæðar hússins að Breiðhelli 12.

Nánar sundurliðist krafa gagnstefnanda því svo:

a) Skv. reikn. nr. 3623, útg./gjald. 10.12.2008	kr. 3.223.294,-
b) Skv. reikn. nr. 3814, útg./gjald. 11.02.2009	<u>kr. 3.299.366,-</u>
<b>Samtals</b>	<b>kr. 6.522.660,-</b>

Krafa gagnstefnanda um dráttarvexti byggi á því að gjalddagi reikninganna tveggja hafi verið hinn sami og útgáfudagur hvors um sig. Því beri aðalstefnanda með vísan til 1. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu að greiða dráttarvexti samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga af 3.223.294 krónum frá 10. desember 2008 til 11. febrúar 2009 en af 6.522.660 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Um lagarök vísi gagnstefnandi til 28. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála auk meginreglna samninga- og kröfuréttar, einkum reglnanna um skuldbindingargildi samninga og efnidir fjárskuldbindinga. Þá vísi aðalstefnandi til 1. mgr. 5. gr. og 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu að því er varði dráttarvaxtakröfu sína. Krafa um málskostnað sé studd við ákvæði XXI. kafla laga nr. 91/1991.

## V

Aðalstefnandi bendir á vegna gagnsakar að dómkrafa hans í aðalsök geri ráð fyrir frádrætti þeirrar fjárhæðar sem gagnstefnandi krefji hann um í gagnsök. Verði fallist á kröfur aðalstefnanda í aðalsök sé þegar af þeirri ástæðu ótækt að verða við kröfum gagnstefnanda í gagnsök og beri þá að sýkna aðalstefnanda. Fjárhæð

dómkröfu gagnsakar sé sú sama og aðalstefnandi hafi haldið eftir af kaupsamningsgreiðslu.

Aðalstefnandi reisi kröfu sína um sýknu af dómkröfum gagnstefnanda í fyrsta lagi á því að fasteignin að Breiðhelli 12 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 dómkröfu gagnstefnanda í málinu. 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 aðalstefnandi hafi mátt gera ráð fyrir.

Aðalstefnandi haldi fram gagnkröfu til skuldajafnaðar allt að fjárhæð sem nemi lokagreiðslu kaupverðsins vegna gallanna og ófullkominna efnda samkvæmt kaupsamningi og lýsi yfir skuldajöfnuði á móti dómkröfu gagnstefnanda. Krafa aðalstefnanda, sem reist sé 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 stuðnings kröfum sínum vísi aðalstefnandi til matsgerðar dómkvadds matsmanns, dags. 19. desember 2009. Samkvæmt matsgerðinni sé heildarkostnaður vegna lagfæringa allra ágalla á eigninni 16.196.000 krónur og sé þá tekið tillit til alls kostnaðar og virðisaukaskatts. Metinn kostnaður sé á verðlagi í samræmi við dagsetningu matsgerðar. Með hliðsjón af breytingum á lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt, sbr. 15. gr. laga nr. 130/2009 um ráðstafanir í skattamálum, sé heildarkostnaður samkvæmt matsgerð 16.325.827 krónur og taki kröfugerð aðalstefnanda í aðalsök mið af þeirri fjárhæð.

Aðalstefnandi reisi kröfur sínar á því að gagnstefnandi beri ábyrgð á þeim göllum sem leiddir hafi verið í ljós með framangreindri matsgerð. Aðalstefnandi telji sannað, með matsgerð hins dómkvadda matsmanns og með hliðsjón af öðrum gögnum, að uppsetning og frágangur hafi ekki verið í samræmi við samning milli aðila og góðar venjur og fagleg vinnubrögð. Aðalstefnandi vísi til þess að um nýja fasteign sé að ræða og hafi gagnstefnandi alfarið annast uppsetningu hennar og allan frágang.

Aðalstefnandi vísi til þess að félagið 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 aðalstefnandi hafi tilkynnt gagnstefnanda án tafar um alla galla, en um það vísi aðalstefnandi til munnlegra og stöðugra tilkynninga forsvarsmanna félagsins skömmu eftir afhendingu og síðan til bréfs undirritaðs lögmanns til gagnstefnanda, dags. 5. júní 2009.

Aðalstefnandi hafi orðið fyrir verulegu fjártjóni sökum afhendingardráttar af hálfu gagnstefnanda og því að gengi evru hafi breyst verulega gagnvart íslensku krónunni frá þeim tíma er gagnstefnandi hafi borið að afgreiða einingar fasteignarinnar og þar til gerður hafi verið reikningur á hendur aðalstefnanda vegna tollafgreiðslu eininganna. Gagnstefnandi beri að bæta aðalstefnanda fjártjón sem nemi 12.596.204 krónum.

Með hliðsjón af framangreindu sé ljóst að krafa aðalstefnanda vegna þessa þáttar í aðalsök sé mun hærri en krafa gagnstefnanda í gagnsök. Þegar af þeirri

ástæðu beri að sýkna aðalstefnanda, enda hafi félaginu verið heimilt að halda eftir lokagreiðslu kaupverðsins, sbr. meðal annars 44. gr. laga nr. 40/2002.

Verði ekki fallist á framangreindar kröfur sem rekja megi til galla á fasteigninni og fjártjóns vegna afhendingardráttar sé á því byggt af hálfu aðalstefnanda að gagnstefnanda beri að bæta félaginu það tjón sem það hafi orðið fyrir sökum þess að gengi evru hafi breyst verulega gagnvart íslensku krónunni frá þeim tíma er gagnstefnanda hafi borið að gefa út reikning á hendur aðalstefnanda og þar til útgáfa reiknings hafi átt sér stað. Tjón aðalstefnanda vegna þessa nemi 3.587.613 krónum.

Krafa aðalstefnanda á hendur gagnstefnanda sé mun hærri en stefnukrafa í gagnsök. Þegar af þeirri ástæðu beri að sýkna aðalstefnanda af gagnsök. Í aðalsök málsins sé aðallega gerð krafa um greiðslu skaðabóta að fjárhæð 28.922.031 krónur, auk dráttarvaxta, en sú krafa taki mið af matsgerð hins dómkvadda matsmanns, auk tjóns sem aðalstefnandi hafi orðið fyrir vegna afhendingardráttar. Til vara sé gerð krafa um greiðslu 19.913.440 króna, auk dráttarvaxta, og taki sú krafa mið af fyrrnefndri matsgerð auk fjártjóns aðalstefnanda vegna breytinga á gengi evru gagnvart íslensku krónunni við útgáfu reiknings. Til þrautarvara sé gerð krafa um skaðbætur eða afslátt sem taki eingöngu mið af matsgerð hins dómkvadda matsmanns. Kröfugerð aðalstefnanda í gagnsök til skuldajafnaðar sé með sama hætti og kröfugerð aðalsakar og því ljóst að kröfur aðalstefnanda á hendur gagnstefnanda séu mun hærri en dómkrafa gagnstefnanda í gagnsök. Verði ekki fallist á einstaka kröfufliði aðalstefnanda í aðalsök eða gagnsök sé gerð krafa um lækkun dómkröfu gagnstefnanda eins og efni standi til. Aðalstefnandi haldi fram gagnkröfu til skuldajafnaðar allt að fjárhæð sem nemi lokagreiðslu kaupverðsins vegna gallanna og ófullkominna efnda samkvæmt kaupsamningi og krefjist skuldajafnaðar á móti dómkröfu gagnstefnanda.

Með vísan til alls framanritaðs byggi aðalstefnandi á því að félagið hafi með lögmatum hætti haldið eftir lokagreiðslu kaupverðsins, sbr. 44. gr. laga nr. 40/2002. Augljóst sé að krafa aðalstefnanda á hendur gagnstefnanda sé mun hærri en dómkrafa gagnstefnanda í gagnsök, eða a.m.k. sömu fjárhæð og eftirstöðvar kaupverðs samkvæmt kaupsamningnum.

Aðalstefnandi mótmæli dráttarvaxtakröfu gagnstefnanda í heild sinni. Hann krefjist þess, verði félagið dæmt greiðsluskýlt að einhverju leyti, að krafan beri ekki dráttarvexti fyrr en frá og með dómsuppsögu, skv. 7. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Í því sambandi bendi aðalstefnandi á að réttlæt看legt 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 aðalstefnanda.

Um lagarök vísi aðalstefnandi til meginreglna samninga- og kröfuréttar um efndir samninga, auk reglna um galla og úrræði kaupanda við vanefndum seljanda, sem og laga um fasteignakaup nr. 40/2002 og þá sérstaklega til ákvæða 18. gr., 19. gr., 41. gr., 43. gr. og 44. gr. þeirra laga. Þá vísi aðalstefnandi til 28. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála vegna gagnkröfu til skuldajafnaðar. Vegna dráttarvaxtakröfu sé vísað til laga nr. 38/2001, einkum 7. gr. laganna. Vegna málskostnaðarkröfu sé vísað til ákvæða XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

## VI

Í máli þessu er óumdeilt að aðalstefnandi skuldar gagnstefnanda 6.522.660 krónur vegna eftirstöðva samnings aðila um kaup á stálgrindarhúsi að Breiðhelli 12, Hafnarfirði og uppsetningu þess. Ágreiningur aðila snýst um kröfu aðalstefnanda sem byggist annars vegar á því að gagnstefnandi beri ábyrgð á göllum á fasteigninni og hins vegar á því að aðalskuldari hafi orðið fyrir tjóni af völdum afhendingardráttar og gengisbreytinga sem gagnstefnandi beri ábyrgð á.

Gagnstefnandi hefur borið við aðildarskorti í málinu. Telur hann að aðalstefnanda hefði verið rétt að beina kröfum sínum að byggingarstjóra hússins þar sem hugsanlegir gallir séu alfarið á ábyrgð hans. Ljóst er að byggingarstjóri og byggingaraðili fasteignar geta borið sameiginlega ábyrgð. Ábyrgð gagnstefnanda verður rakin til stöðu hans sem byggingaraðila fasteignarinnar og seljanda. Er aðalstefnandi því heimilt að beina kröfum sínum að honum. Sýknukrafa gagnstefnanda á grundvelli aðildarskorts verður því ekki tekin til greina.

Krafa aðalstefnanda vegna galla byggir á undirmatsgerð dómkvadds matsmanns dags. 19. desember 2009. Undir rekstri málsins aflaði gagnstefnandi yfirmatsgerðar dags. 24. febrúar 2011. Verður nú tekin afstaða til hvers matsliðar.

Matsliðir 1-4. Aðalstefnendur krefjast bóta vegna leka á nokkrum stöðum í fasteigninni, með gluggum, á frágangi á milli lægra þaks og veggs á milli þakflata og frágangi milli sama veggs og efra þaks, við drenrauf undir opnanlegum fögum, á mæni hússins, við tvö ofanljós og á þaki anddyris í skilum þaks og útveggjar hússins. Undirmatsmaður staðreyndi leka á þessum stöðum í fyrstu fjórum matsliðunum. Í yfirmatsgerð kemur fram að aðalstefnandi hafi framkvæmt viðgerð á mæni vegna leka eftir framlagningu undirmatsgerðar. Fram kemur að á matsfundi hafi aðalstefnandi lýst því að leka hafi ekki orðið vart eftir viðgerðina. Yfirmatsmenn framkvæmdu ekki sjálfstæða athugun á því hvort leki kæmi enn fram. Hins vegar staðfestu þeir að leki inn fyrir kjöl geti komið fram með þeim hætti að rigningarvatn hafi komist inn fyrir mæniskjöl og þaðan í langsamskeyti þakeininga og borist með þeim niður að samskeytum við útvegg og þaðan niður innanverðan útvegg og/eða inn í útveggjaeiningum að gluggum og inn í hús. Þá bar annar yfirmatsmanna um það fyrir dómnum að aðalstefnandi hefði lýst viðgerðinni fyrir þeim og þeir hefðu metið hana fullnægjandi. Yfirmatsmenn meta kostnað við þær úrbætur sem framkvæmdar hafa verið 352.000 krónur. Með því að aðalstefnandi hefur ekki orðið frekari leka var eftir þær úrbætur sem framkvæmdar voru og með vísan til niðurstöðu yfirmatsmanna verður fallist á kröfu aðalstefnanda vegna þessa liðar að fjárhæð 352.000 krónur.

Matsliður 5. Undirmatsmaður telur sig ekki geta fullyrt hvort líming á krossviði í kringum glugga efri hæðar sé rakapolinn, en gerð krossviðarins sé þannig að ætla megi að hann breyti sér nokkuð við rakabreytingar. Metur hann kostnað við úrbætur 55.000 krónur. Yfirmatsmenn telja krossviðinn hafa orðið fyrir raka eða vatnsálagi þar sem viður sé bólginn upp á nokkrum stöðum. Ekki beri á flögnun milli laga sem bendi til þess að lím sé rakapolið. Þá benda þeir á að ekki séu gerðar kröfur í hönnunar- eða samningsgögnum um að krossviður sé

vatnsvarin. Telja yfirmatsmenn að ekki sé um að ræða galla. Niðurstöðu yfirmatsmanna hefur ekki verið hnekkkt með öðrum gögnum og verður kröfu aðalstefnanda vegna þessa matsliðar því hafnað.

Matsliður 6. Matsmenn staðreyndu að spónaplötur á gólfum efri hæðar fasteignarinnar eru skemmdar eftir raka. Yfirmatsmenn staðfestu undirmat vegna þessa liðar, en undirmatsmaður telur unnt að bæta úr ágallanum með því að slípa gólfinn og metur hann kostnað vegna þessa liðar 75.000 krónur. Með vísan til beggja matsgerða í málinu verður fallist á kröfu aðalstefnanda. Þá verður tekið tillit til hækkunar hlutfallstölu virðisaukaskatts á vinnuliði svo sem krafist er og ber gagnstefnanda því að greiða aðalstefnanda vegna þessa liðar 75.522 krónur.

Matsliður 7. Undirmatsmaður telur frágang brunahólfandi veggja vera ófullnægjandi. Nánar tiltekið sé þétting við aðliggjandi vegg, þak og milligólf ófullnægjandi og þar sem langbönd og stífur gangi saman í gegnum veggina. Telur matsmaður að setja þurfi burðarvirki við brunahólfandi milliveggi; stoðir og langbönd. Ganga þurfi frá þéttingum við aðliggjandi vegg, þak og milligólf. Sníða þurfi steinull að langböndum og þéttpakka og loka með eldtefjandi þéttiefni. Klæða verði af súlur sem milliveggir séu þétt upp við, þar sem ekki sé hægt að komast að til að þétta á annan hátt. Klæða þurfi neðan í þök og út á útveggi 0,6 m út frá brunahólfandi veggjum með AEI60 klæðningu. Yfirmatsmenn fallast á niðurstöðu undirmats varðandi ófullnægjandi frágang brunahólfandi veggja. Þá staðfesta þeir metinn kostnað hans, en telja það hins vegar hafa verið á ábyrgð aðalstefnanda að vinna og samræma aðal- og séruppdrætti. Undir þann lið falli hönnun á brunahólfandi veggjum að öðrum byggingarhlutum. Ástæða þess að frágangi þessa verkþáttar sé ábótavant sé að hönnun og samræmingu hafi vantað. Yfirmatsmenn telja það hafa verið ábyrgð og hlutverk gagnstefnanda að brunahólfandi veggir uppfylli kröfur um stöðugleika og burðarþol. Honum hafi því borið að hanna og setja upp burðarvirki við brunahólfandi vegg. Í samningi aðila á dskj. nr. 6 er talið upp í 4. gr. það sem er innifalið í samningnum. Þar er meðal annars tilgreint í a) lið að stálburðarvirki sé innifalið fyrir útveggi og þak. Í liðum f) og g) eru tilgreindir EI60 og EI90 milliveggir en ekki tilgreind R-krafa í milliveggjum (sú krafa er ekki heldur tilgreind á uppdráttum). Í lið i) er tekið fram að stálburðarvirki í milligólf sé innifalið. Í 5. gr. samnings aðila er tekið fram að þær kröfur sem gerðar eru til brunavarna eða það sem brunavarnareftirlitsaðilar krefðust í breytingar frá því sem lýst er í 4. gr. væri ekki innifalið í samningi. Í 7. gr. samnings aðila er brunatæknileg hönnun hússins og allt það sem brunavörnum tilheyrir undanskilið. Í framburði fyrirsvarsmanns aðalstefnanda kom fram að ekki hafi verið nauðsynlegt að brunaverja milligólf vegna þeirra reyklúga sem eru í þakinu. Bendir það til þess að einhver brunahönnun hafi farið fram. Í brunahönnun á meðal annars að koma fram hvaða kröfur eru gerðar til brunavarna hinna ýmsu byggingarhluta með tilliti til þeirrar starfsemi sem fram á að fara í húsinu. Aðalstefnandi hefur hvorki sýnt fram á að húsið hafi verið brunahannað né að þess hafi verið krafist af byggingaryfirvöldum. Dómurinn telur liggja fyrir að veggeiningar milliveggja uppfylli kröfur um EI60 eða EI90 og að burðarvirki fyrir milliveggi sé ekki hluti af samningi aðila og að aðalstefnanda hafi ekki tekist að sýna fram á nauðsyn þeirra. Frágangur brunahólfandi milliveggja við aðliggjandi byggingarhluta lá ekki fyrir á samningstíma þar sem brunahönnun lá ekki fyrir og er því tekið undir með gagnstefnanda að hann hafi ekki verið innifalinn í tilboði hans. Verður hann því sýknaður af þessum kröfulið aðalstefnanda.

Matsliður 8. Aðalstefnendur krefjast bóta vegna dælda og beygla á innveggjum hússins. Yfirmatsmenn hafa staðfest undirmat varðandi þennan matslið, en þar segir að við skoðun hafi víða sést dældir og beyglur á veggeiningum. Gerð þeirra og staðsetning bendi til þess að a.m.k. margar þeirra hafi myndast áður en húsið hafi verið sett upp eða við uppsetningu þess. Gagnstefnandi hefur mótmælt því að hann beri ábyrgð á þessum skemmdum og bent á að aðalstefnandi hafi vanrækt skyldu sína til þess að sjá til þess að vinnuaðstaða væri nægjanlega góð. Dómurinn lítur svo á að gagnstefnanda hafi borið að sjá til þess að verkið væri afhent í fullnægjandi ásigkomulagi og verður því fallist á kröfu aðalstefnanda vegna þessa matsliðar. Er gert ráð fyrir því í báðum matsgerðum að bæta úr skemmdunum með því að sparsla einingar og mála. Er metinn kostnaður við þessar lagfæringar 200.000 krónur. Að teknu tilliti til breytinga á hlutfallstölu virðisaukaskatts á vinnuliði er niðurstaðan sú að gagnstefnandi verður dæmdur til að greiða aðalstefnanda 201.245 krónur.

Matsliður 9. Burðarvirki hússins, annað en langbönd, eru samkvæmt bæði undir- og yfirmatsgerð alsett ryðblettum og málning á því ónýt. Fyrirsvarsmaður gagnstefnanda lýsti því fyrir dóminum að stálvirki hússins hafi verið geymt utanhúss á aðliggjandi lóð. Aðalstefnandi hafi óskað þess að efnið yrði geymt á þennan hátt, en hann hafi ekki viljað greiða gámaleigu eða leigja húsnæði undir þetta. Með hliðsjón af þessum framburði, sem aðalstefnandi hefur ekki andmælt, verður talið að skemmdir á málningu burðarvirkis hússins séu ekki á ábyrgð gagnstefnanda og verður hann því sýknaður af kröfu vegna þeirra.

Matsliður 10. Samkvæmt báðum matsgerðum er frágangur á þakniðurföllum óheppilegur og getur aukið líkur á lekum, auk þess sem hljóð getur myndast við þau sem valdið getur truflun. Telja matsmenn unnt að bæta frágang með því að setja beygjur á þakniðurföll sem beini vatni út á neðra þak frá vegg. Samkvæmt báðum matsgerðum er um óheppilegan frágang að ræða, en ekki ófullnægjandi. Verður ekki talið að um galla sé að ræða sem gagnstefnandi beri ábyrgð á og verður hann sýknaður af þessum kröfulið aðalstefnanda.

Aðalstefnandi krefst bóta úr hendi gagnstefnanda vegna afhendingardráttar og breytinga á gengi evru. Í aðalkröfu sinni krefst hann bóta vegna fjártjóns sökum þess að gengi evru gagnvart íslensku krónunni breyttist frá þeim tíma sem gagnstefnanda hafi borið að afgreiða einingar fasteignarinnar og þar til reikningur hafi verið gefinn út. Í varakröfu sinni krefst aðalstefnandi bóta vegna fjártjóns sökum gengisbreytinga frá þeim tíma er gagnstefnanda hafi borið að gefa út reikning og þar til reikningurinn hafi verið gefinn út. Í samningi aðila kemur fram að gagnstefnandi áskilur sér rétt til 14 til 16 vikna afgreiðslufrests frá innborgun aðalstefnanda, auk frídaga yfir jól. Innborgunina innti aðalstefnandi af hendi 22. október 2007. Einingar fasteignarinnar komu þó ekki til landsins fyrr en 27. apríl og 4. maí 2008 og voru tollafgreiddar degi síðar. Gagnstefnandi gaf út reikning til aðalstefnanda 13. maí 2008. Aðalstefnandi greiddi reikninginn 2. júlí sama ár án athugasemda. Það var ekki fyrr en með bréfi lögmanns aðalstefnanda til gagnstefnanda 5. júní 2009 sem gerðar voru athugasemdir við reikninginn. Segir í bréfinu að aðalstefnandi telji að uppgjör kaupverðs á grundvelli fyrirliggjandi samnings milli aðila fái ekki staðist með tilliti til reikningsfjárhæðar vegna gengisbreytinga á hverjum tíma, þ.e. þegar einingar hússins hafi komið til landsins og verið tilbúnar til tollafgreiðslu. Nánar var gerð grein fyrir þessari kröfu og

áskilinn réttur til að gera kröfur vegna afhendingardráttar með bréfi 22. febrúar 2010. Um þessi viðskipti aðila gilda lög nr. 50/2000 um lausafjárkaup. Samkvæmt 1. mgr. 32. gr., sbr. 2. mgr. 30. gr., þeirra laga glatar kaupandi rétti til að bera fyrir sig vanefnd ef hann tilkynnir seljanda ekki um hana án ástæðulauss dráttar. Eins og rakið hefur verið liggur fyrir að aðalstefnandi greiddi reikning gagnstefnanda athugasemdalest. Er ósannað að aðalstefnandi hafi hreyft andmælum við reikningsgerðinni fyrir en rúmlega ári eftir útgáfu reikningsins og tæplega ári eftir greiðslu hans. Hefur hann með þessu tómlæti glatað rétti til að bera fyrir sig vanefnd af hálfu gagnstefnanda. Verður gagnstefnandi því sýknaður af þessum kröfufliðum aðalstefnanda.

Samkvæmt framangreindu er fallist á að fasteignin að Breiðhelli 12, Hafnarfirði, sé haldin göllum og fallist á bótakröfur aðalstefnanda samtals að fjárhæð 628.767 krónur. Aðalstefnandi á tilkall til dráttarvaxta af þessari fjárhæð og verður fallist á dráttarvexti frá þingfestingardegi svo sem krafist er. Eftirstöðvar vegna kaupsamnings eru 6.522.660 krónur. Til skuldajafnaðar koma 628.767 krónur og verður aðalstefnanda því gert að greiða gagnstefnanda 5.893.893 krónur með dráttarvöxtum eins og nánar greinir í dómsorði.

Eins og atvikum málsins er háttað þykir rétt að hvor aðila beri sinn kostnað af málinu.

Barbara Björnsdóttir settur héraðsdómari kveður upp þennan dóm ásamt meðdómsmönnum Ásmundi Ingvarssyni byggingaverkfræðingi og Jóni Ágústi Péturssyni byggingatæknifræðingi.

### **Dómsorð:**

Aðalstefnandi, Hraunbreiða ehf., greiði gagnstefnanda, Landstólpa ehf., 5.893.893 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 3.223.294 krónum frá 10. desember 2008 til 11. febrúar 2009, af 6.522.660 krónum frá þeim degi til 31. mars 2010, en af 5.893.893 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Málkostnaður fellur niður.