

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjanes miðvikudaginn 11. júní 2014 í máli nr. E-206/2013:

Protabú KO-96 ehf.

(Auður Björg Jónsdóttir hdl.)

gegn

Guðlaugu F. Stephensen og

Sigurði J. Tyrfingssyni

(Sigurður Sigurjónsson hrl./Reykjavík)

og gagnsök

Mál þetta, sem dómtekið var 7. maí sl., er í aðalsök höfðað 14. febrúar 2012 af protabúi KO-96 ehf., Knarrarvogi 4, Reykjavík, gegn Guðlaugu F. Stephensen og Sigurði Tyrfingssyni, báðum til heimilis að Nýhöfn 3, Garðabæ. Í aðalsök eru dómkröfur stefnanda þær að gagnstefnendur verði dæmdir in solidum til að greiða aðalstefnanda skuld að fjárhæð 46.000.000 króna, ásamt dráttarvöxtum skv. III. kafla, sbr. 1. mgr. 6. gr., laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 2.000.000 króna frá 30. október 2007 til 29. febrúar 2008, af 22.000.000 króna frá þeim degi til 1. mars 2008, af 33.000.000 króna frá þeim degi til 1. júní 2008, af 43.000.000 króna frá þeim degi til 30. júlí 2008, en af 46.000.000 króna frá þeim degi til greiðsludags, allt að frádregnum innborgunum 30. október 2007 að fjárhæð 2.000.000 króna, 23. september 2008 að fjárhæð 17.500.000 krónur, 2. október 2008 að fjárhæð 5.000.000 króna og 26. janúar 2009 að fjárhæð 2.825.000 krónur, eða samtals að fjárhæð 27.325.000 krónur, sem dragist frá skuldinni miðað við stöðu hennar á hverjum innborgunardegi. Þá krefst aðalstefnandi vaxtavaxta skv. 12. gr. laga nr. 38/2001 er leggist við höfuðstól á 12 mánaða fresti, auk málskostnaðar.

Í aðalsök krefjast gagnstefnendur aðallega sýknu af öllum kröfum aðalstefnanda og að þeim verði dæmdur málskostnaður úr hendi aðalstefnanda. Til vara krefjast gagnstefnendur þess að gegn greiðslu 1.995.349 króna gefi aðalstefnandi út kvaðalaust afsal til gagnstefnanda fyrir fasteigninni Nýhöfn 3, íbúð 102, fastanúmer 229-1595 og að gagnstefnendum verði dæmdur málskostnaður úr hendi aðalstefnanda. Til þrautavara krefjast gagnstefnendur þess í aðalsök að kröfur aðalstefnanda verði lækkaðar og kröfur gagnstefnanda verði teknar til greina, hvoru

tveggja að álitum dómsins, og að gagnstefnendum verði dæmdur málskostnaður úr hendi aðalstefnanda.

Gagnstefnendur höfðuðu mál gegn aðalstefnanda 22. maí 2013. Kröfur stefnanda í gagnsök eru þessar:

Aðallega að viðurkennd verði krafa gagnstefnanda á hendur aðalstefnanda að fjárhæð 223.285.151 króna, sem sé metið tjón á sameign fasteignarinnar Nýhöfn 1-3-5 samkvæmt matsgerð dómkvaddra matsmanna og metið tjón á séreignarhlutum íbúða 102, 302 og 304, sbr. matsgerðir dómkvaddra matsmanna. Jafnframt að viðurkennd verði krafa gagnstefnanda til að skuldajafna kröfu sinni við kröfu stefnanda í aðalsök. Þá krefjast gagnstefnendur þess einnig að aðalstefnandi verði dæmdur til að greiða gagnstefnendum 183.397.556 krónur með dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr., sbr. III. kafla, laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 1. mars 2011 til greiðsludags. Hefur þá verið tekið tillit til ógreiddra eftirstöðva kaupverðs, samkvæmt kaupsamningi, 18.675.000 króna, úr starfsábyrgðartryggingu byggingarstjóra og hönnuðar, samtals 21.212.595 krónur, vegna húsfélagsins að Nýhöfn 1-3-5, vegna tjóns á sameign fasteignar. Enn fremur krefjast gagnstefnendur þess að aðalstefnanda verði gert skylt að gefa út kvaðalaust afsal fyrir fasteigninni Nýhöfn 3, íbúð 102, fastanúmer 229-1595 til gagnstefnanda.

Til vara krefjast gagnstefnendur þess að viðurkennd verði krafa þeirra á hendur aðalstefnanda að fjárhæð 52.856.792 krónur, sem séu 3/15 hlutar metins tjóns á sameign fasteignarinnar Nýhöfn 1-3-5 samkvæmt matsgerð dómkvaddra matsmanna og metið tjón á séreignarhlutum íbúða 102, 302 og 304, sbr. matsgerðir dómkvaddra matsmanna. Jafnframt að viðurkennd verði krafa gagnstefnanda til að skuldajafna kröfu sinni við kröfu stefnanda í aðalsök. Þá krefjast gagnstefnendur þess einnig að aðalstefnandi verði dæmdur til að greiða gagnstefnendum 29.939.073 krónur með dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr., sbr. III. kafla, laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 1. mars 2011 til greiðsludags. Hefur þá verið tekið tillit til ógreiddra eftirstöðva kaupverðs samkvæmt kaupsamningi 18.675.000 króna ásamt greiðslum úr starfsábyrgðartryggingu byggingarstjóra og hönnuðar, sem samtals nemi 3/15 hlutum vegna metins tjóns á sameign fasteignar, samtals 4.242.519 krónur. Enn fremur krefjast gagnstefnendur þess að aðalstefnanda verði gert skylt að gefa út kvaðalaust afsal fyrir fasteigninni Nýhöfn 3, íbúð 102, fastanúmer 229-1595 til gagnstefnanda.

Til þrautavara krefjast gagnstefnendur þess að viðurkennd verði krafa gagnstefnanda á hendur aðalstefnanda að fjárhæð 18.093.824 krónur, sem sé 1/15 hluti metins tjóns á sameign fasteignarinnar Nýhöfn 1-3-5 samkvæmt matsgerð dómkvaddra matsmanna og metið tjón á séreignarhluta íbúðar 102, sbr. matsgerð dómkvaddra matsmanna. Jafnframt að viðurkennd verði krafa gagnstefnanda til að skuldajafna kröfu sinni við kröfu stefnanda í aðalsök. Þá krefjast gagnstefnendur þess einnig að aðalstefnanda verði gert skylt að gefa út kvaðalaust afsal fyrir fasteigninni Nýhöfn 3, íbúð 102, fastanúmer 229-1595 til gagnstefnanda gegn greiðslu að fjárhæð 1.995.329 krónur.

Í öllum tilvikum gera gagnstefnendur kröfu um málskostnað úr hendi stefnda í gagnsök.

Aðalstefnandi krefst sýknu af kröfum stefnenda í gagnsök og málskostnaðar úr þeirra hendi.

I

Með kaupsamningi 30. október 2007 keyptu gagnstefnendur fasteign að Nýhöfn 3 í Garðabæ, íbúð 102, af Byggingarfélagi Óskars og Árna ehf., síðar KO-96 ehf. Umsamið kaupverð íbúðarinnar var 46.000.000 króna. Í kaupsamningnum var tekið fram að afhendingardagur eignarinnar væri „júni 2008 eða fyrir“. Bar seljanda að afhenda eignina „... skv. skilalýsingu í meðfylgjandi sölugögnum“.

Um sama leyti og gagnstefnendur keyptu fyrrnefnda íbúð festi Sigrún Guðnadóttir, móðir gagnstefnandans Sigurðar, kaup á íbúð 302 í sama húsi. Þá keyptu Viðar Halldórsson og Ragna Bogadóttir íbúð 304 í húsinu. Allir munu þessir aðilar tilheyra sömu fjölskyldunni.

Upplýst er í málinu að gagnstefnendur greiddu 2.000.000 króna við undirritun kaupsamnings 30. október 2007, 17.500.000 krónur 23. september 2008, 5.000.000 króna 2. október 2008 og 2.825.000 krónur 26. janúar 2009. Samtals hafa gagnstefnendur greitt 27.325.000 krónur fyrir íbúðina. Í endanlegri kröfugerð stefnanda í aðalsök er tekið tillit til þessara innborgana gagnstefnenda.

Í málatilbúnaði gagnstefnenda er fullyrt að þeir hafi ekki fengið hina keyptu íbúð afhenta „til framkvæmda“ fyrir en í mars 2009. Í greinargerð aðalstefnanda í gagnsök er því mótmælt „... að afhending fasteignar hafi verið fram úr hófi ...“ Hvorki verður hins vegar ráðið af stefnu í aðalsök né greinargerð aðalstefnanda í gagnsök hvenær hann telji að íbúðin hafi verið afhent gagnstefnendum.

Með matsbeiðni 5. júlí 2011 óskaði Húsfélagið Nýhöfn 1-3-5 eftir því við Héraðsdóm Reykjaness að dómkvaddir yrðu „... tveir hæfir og óvilhallir aðilar til að meta og skoða meinta ágalla við fasteignirnar nr. 1-3-5 við Nýhöfn í Garðabæ ...“ Hinn 12. september sama ár voru Hjalti Sigmundsson, húsasmíðameistari og byggingatæknifræðingur, og Freyr Jóhannesson tæknifræðingur dómkvaddir til að framkvæma hið umbeðna mat. Þeir skiluðu matsgerð sinni 1. febrúar 2012. Var niðurstaða matsmanna sú að sameign fjöleignarhússins að Nýhöfn 1-3-5 í Garðabæ væri haldin nánar tilteknum göllum. Í krónum talið var heildarniðurstaða matsins 52.378.000 krónur með virðisaukaskatti.

Með matsbeiðni 21. október 2011 óskuðu gagnstefnendur eftir því við Héraðsdóm Reykjaness að dómkvaddur yrði „... hæfur og óvilhallur aðili til að meta og skoða meinta ágalla á íbúðinni nr. 102 í fasteigninni nr. 3 við Nýhöfn í Garðabæ fastanr. 2291595 ...“ Hinn 2. nóvember sama ár var Freyr Jóhannesson tæknifræðingur dómkvaddur til að framkvæma hið umbeðna mat. Hann skilaði matsgerð sinni 29. febrúar 2012. Var niðurstaða matsmanns sú að íbúð gagnstefnenda væri haldin nánar tilteknum göllum. Í krónum talið var heildarniðurstaða matsins 3.025.750 krónur með virðisaukaskatti, en virðisaukaskattur af vinnu á byggingarstað var sagður nema 409.707 krónum.

Í málinu liggja einnig frammi matsgerðir Freys Jóhannessonar byggingatækni fræðings vegna íbúða nr. 302 og 304 í umræddu fjöleignarhúsi. Matsgerðirnar eru báðar dagsettar 29. febrúar 2012 og varða íbúðir í eigu Sigrúnar Guðnadóttur annars vegar og Viðars Halldórssonar og Rögnu Bogadóttur hins vegar.

Bú KO-96 ehf. var tekið til gjaldþrotaskipta með úrskurði Héraðsdóms Reykjaness 31. maí 2012. Skiptabeiðandi var Íslandsbanki hf. Með bréfi 2. ágúst 2012 lýsti lögmaður gagnstefnenda meintum kröfum þeirra í þrotabú KO-96 ehf. Í bréfinu var einnig lýst meintum kröfum Sigrúnar Guðnadóttur, eiganda íbúðar 302 samkvæmt áðursögðu, og Viðars Halldórssonar og Rögnu Bogadóttur, eigenda íbúðar 304, í þrotabúinu.

Hinn 14. febrúar 2012 höfðaði aðalstefnandi síðan mál þetta gegn gagnstefnendum til innheimtu á ætluðu ógreiddu kaupverði íbúðar 102 í fjöleignarhúsinu að Nýhöfn 1-3-5.

Hér að framan er málsatvikum lýst í aðalatriðum. Atvik eru hins vegar um margt umdeild með aðilum og vísast um nánari lýsingu aðila á þeim, eins og þau horfa við aðilum, til kafla II-V hér á eftir.

II

Aðalstefnandi segir kröfur sínar í aðalsök byggjast á kaupsamningi, dagsettum 30. október 2007. Með samningnum hafi gagnstefnendur keypt fasteign að Nýhöfn 3 í Garðabæ, fastanúmer 229-1595, af aðalstefnanda. Kaupverð eignarinnar hafi verið 46.000.000 króna, sem hafi átt að greiðast þannig að við gerð kaupsamnings skyldi greiða 2.000.000 króna og hafi gjalddagi þeirrar greiðslu verið 30. október 2007. Við fokheldi fasteignarinnar hafi átt að greiða 20.000.000 króna og hafi gjalddagi greiðslunnar verið 29. febrúar 2008. Hinn 1. mars 2008 hafi átt að greiða 11.000.000 króna og 10.000.000 króna við afhendingu eignarinnar 1. júní sama ár. Að síðustu hafi gagnstefnendur átt að greiða 3.000.000 króna 30. júlí 2008 í tengslum við lokafrágang og útgáfu afsals.

Stefndu hafi greitt 2.000.000 króna við undirritun kaupsamnings 30. október 2007, 17.500.000 krónur 23. september 2008, 5.000.000 króna 2. október 2008 og 2.825.000 krónur 26. janúar 2009, eða samtals 27.325.000 krónur. Hafi aðalstefnandi tekið tillit til þeirra innborgana við gerð dómkrafna. Eftirstöðvar skuldarinnar hafi hins vegar ekki fengist greiddar þrátt fyrir innheimtutilraunir.

Aðalstefnandi tekur fram að bú KO-96 ehf. hafi verið tekið til gjaldþrotaskipta með úrskurði Héraðsdóms Reykjaness 31. maí 2012 að beiðni Íslandsbanka hf. og hafi Jón Egilsson hrl. verið skipaður skiptastjóri aðalstefnanda. Gagnstefnendur hafi lýst kröfu í búið og krafist þess að afsal yrði gefið út þeim til handa fyrir áðurnefndri fasteign gegn skuldajöfnun við meintar kröfur stefndu á grundvelli tveggja matsgerða, dags. 1. og 29. febrúar 2012. Aðalstefnandi kveðst hins vegar ekki geta fallist á það með gagnstefnendum að gallakröfur nemi hærri fjárhæð en eftirstöðvum kaupverðs, en gagnstefnendur hafi ekki getað sætt sig við þá niðurstöðu að fá útgefið afsal gegn greiðslu mismunar á eftirstöðvum kaupverðs og gallakröfum samkvæmt matsgerð. Sé fallist á allar gallakröfur samkvæmt niðurstöðu matsgerðar nemi gallakrafa gagnstefnenda 3.025.750 krónum, en þar af

fengjust 409.707 krónur endurgreiddar vegna virðisaukaskatts af vinnu á byggingarstað.

Þá segir aðalstefnandi liggja fyrir að gagnstefnendur hafi, auk annarra eigenda íbúða að Nýhöfn 1–5, gert kröfu í starfsábyrgðartryggingu Árna Jóhannessonar hjá Sjóvá almennum tryggingum hf. Sjóvá hafi talið ábyrgð byggingarstjóra á grundvelli matsgerðar nema 8.196.300 krónum og hafi boðið eigendunum greiðslu á þeirri fjárhæð, auk mats- og lögmanskostnaðar, samtals 8.634.094 krónur en tilboðinu hafi ekki verið svarað. Þá liggja fyrir að eigendur umræddra fasteigna hafi einnig beint kröfum að Tryggingamiðstöðinni, Vátryggingafélagi Íslands hf. og Íslandsbanka hf., aðalstefnanda sé ókunnugt um afdrif þeirra krafna og hvort greiðsla hafi borist frá nefndum aðilum. Meint gallakrafa gagnstefnenda á hendur aðalstefnanda lækki sem nemi greiðslum þessara aðila.

Hvað málskostnaðarkröfu varðar tekur aðalstefnandi sérstaklega fram að hann sé ekki virðisaukaskattsskyldur aðili og honum beri því nauðsyn til að fá dóm fyrir skattinum úr hendi gagnstefnenda.

Til stuðnings kröfum sínum vísar aðalstefnandi meðal annars til meginreglna samninga- og kröfuréttar um skuldbindingargildi samninga.

III

Til stuðnings kröfu sinni um sýknu af kröfum stefnanda í aðalsök vísa gagnstefnendur til þess að aðalstefnandi hafi framselt kröfurétt sinn vegna viðskipta aðila málsins til Byrs sparisjóðs, nú Íslandsbanka hf. Gagnstefnendur benda á að samkvæmt ákvæðum kaupsamnings aðila hafi verið skilyrt að gagnstefnendum bæri að inna allar kaupsamningsgreiðslur samkvæmt samningi aðila af hendi inn á reikning aðalstefnanda nr. 1135-05-409791. Umræddur reikningur hafi verið handveðsettur Byr sparisjóði sem einn hafi haft óskoraðan rétt til ráðstöfunar á honum, enda hafi bankinn átt að annast fjármögnun verksins. Á fasteigninni sé áhvílandi tryggingarbréf í eigu Íslandsbanka hf. en ekki virðist vera á valdi skiptastjóra að aflýsa bréfinu, enda þótt því sé haldið fram að þrotabúið eigi kröfuna en ekki bankinn. Með vísan til þessa telji gagnstefnendur að sýkna beri þá á grundvelli aðildarskorts með vísan til 2. mgr. 16. gr. 1. nr. 91/1991 um meðferð einkamála, enda liggja ekki fyrir að aðalstefnandi sé réttilega að kröfunni kominn.

Gagnstefnendur segjast jafnframt reisa sýknukröfuna á því að ekkert liggja fyrir um afstöðu aðalstefnanda til lýstra krafna gagnstefnenda í þrotabúið, en kröfulýsing þeirra sé meðal gagna málsins. Enn fremur liggja ekki fyrir samkvæmt áðursögðu afstaða skiptastjóra til vanefnda, galla og krafna vegna sameignar húseignarinnar Nýhöfn 1-3-5.

Gagnstefnendur segja aðalstefnanda byggja kröfur sínar á kaupsamningi frá 30. október 2007 og skilalýsingu. Fyrir liggja að aðalstefnandi hafi sjálfur alls ekki staðið við ákvæði umrædds kaupsamnings eða skilalýsingar. Því verði að telja ljóst að hann geti ekki haft uppi kröfur umfram skyldur. Á því sé byggt af hálfu gagnstefnenda að sýkna beri þá af öllum kröfum aðalstefnanda þar sem aðilar hafi stofnað til viðskipta en óumdeilt sé að þeim viðskiptum sé ekki lokið. Staðreynd sé að aðalstefnandi hafi ekki staðið við ákvæði kaupsamnings um afhendingu hins selda í fyrirfram umsömdu ástandi og því hafi gagnstefnendur beitt stöðvunarrétti í

samræmi við heimildir og ákvæði í lögum um fasteignakaup. Telji gagnstefnendur að sýkna beri þá af einhliða kröfugerð aðalstefnanda, enda blasi við vanefndir af hans hálfu.

Verði ekki fallist á aðalkröfu gagnstefnenda í aðalsök krefjist þeir þess til vara að gegn greiðslu 1.995.349 króna gefi aðalstefnandi út kvaðalaust afsal til gagnstefnenda fyrir fasteigninni Nýhöfn 3, íbúð 102, fastanúmer 229-1595, og að gagnstefnendum verði dæmdur málskostnaður úr hendi aðalstefnanda. Til þrautavara krefjast gagnstefnendur þess í aðalsök að kröfur aðalstefnanda verði lækkaðar og kröfur gagnstefnenda verði teknar til greina, hvort tveggja að álitum dómsins, og að gagnstefnendum verði dæmdur málskostnaður úr hendi aðalstefnanda.

Hvað kröfu um málskostnað varðar sérstaklega vísa gagnstefnendur til þess að þeir séu ekki virðisaukaskattsskyldir aðilar og þeim beri því nauðsyn til að fá dóm fyrir skattinum úr hendi aðalstefnanda.

Um röksemdir sínar til stuðnings kröfum í aðalsök, að öðru leyti en að framan sé rakið, vísa gagnstefnendur til gagnstefnu.

Til stuðnings kröfum sínum í aðalsök vísa gagnstefnendur til laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, einkum 2. mgr. 16. gr. varðandi aðild. Vísa þeir jafnframt til meginreglna kröfuréttar um réttar efndir, ákvæða laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, sérstaklega 18., 20. og 27. gr. um galla og 30., 35., 37., 44., 53. og 56. gr. um vanefndarúrræði og stöðvunarrétt. Einnig vísa gagnstefnendur til meginreglna samninga- og kröfuréttar um efndir fjárskuldbindinga og loforða. Þá vísa gagnstefnendur til XVI. kafla laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti og laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Gagnstefnendur vísa enn fremur til 3. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda, sem og meginreglna laga um sönnun og réttarfar.

IV

Hvað kröfur sínar í gagnsök varðar vísa gagnstefnendur til þess að 30. október 2007 hafi þeir gert kaupsamning við Byggingarfélag Óskars og Árna ehf., í dag aðalstefnanda í málinu, um fasteignina Nýhöfn 3, íbúð 102. Umsamið kaupverð hafi verið 46.000.000 króna. Aðalstefnandi hafi lofað að afhenda kaupendum eignina í síðasta lagi í júní 2008 samkvæmt skilalýsingu er fylgt hafi sölugögnum. Á sama tíma hafi móðir gagnstefnandans Sigurðar keypt íbúð 302 og Viðar Halldórsson og Ragna Bogadóttir íbúð 304. Allir tilheyri þessir einstaklingar sömu fjölskyldu og hafi það verið forsenda þeirra fyrir kaupunum að allar íbúðirnar væru í sama húsinu. Kaup þeirra hafi verið reist á því. Telji þau sig eiga samaðild og hafi lýst kröfum sínum saman í þrotabúið, sbr. framlagða yfirlýsingu og kröfulýsingar þar að lútandi.

Fljótlega eftir að samningur komst á hafi gagnstefnendum orðið ljóst að aðalstefnandi var orðinn verulega á eftir með byggingarframkvæmdir að Nýhöfn 1-3-5. Af þeim sökum hafi gagnstefnendum verið nauðugur einn sá kostur að beita stöðvunarrétti sínum og hafi þeir því dregið að greiða kaupsamningsgreiðslur í samræmi við ákvæði kaupsamnings aðila. Er á árið 2008 leið hafi gagnstefnendum orðið ljóst að framkvæmdir aðalstefnanda við Nýhöfn 1-3-5 höfðu nær alveg

stöðvast. Á þeim tíma hafi verið orðið ljóst að aðalstefnandi myndi alls ekki geta staðið við skuldbindingar sínar um afhendingu eignarinnar í réttu ástandi á umsömdum tíma. Gagnstefnendur hafi því neyðst til að beita stöðvunarrétti sínum að nýju og þeir ákveðið að halda eftir eftirstæðum kaupsamningsgreiðslum að fjárhæð 21.500.000 krónur. Gagnstefnendur hafi upplýst aðalstefnanda um þá ákvörðun sína. Er þarna var komið sögu hafi gagnstefnendur verið búnir að greiða ríflega helming umsamins kaupverðs þrátt fyrir stórfelldar vanefndir af hálfu aðalstefnanda, sem ekki hafi séð fyrir endann á.

Þegar fram kom á árið 2008 hafi gagnstefnendur upplýst aðalstefnanda um að vegna dráttar á afhendingu eignarinnar væru þau sjálf komin í veruleg vandræði með sölu á tveimur fasteignum í sinni eigu, sem til hafi staðið að selja þegar fasteignin að Nýhöfn yrði afhent. Aðra af þessum tveimur fasteignum segja gagnstefnendur enn óselda. Hina eignina hafi þeim tekist að selja, en með verulegu fráviki frá áður uppsettu verði. Ásett verð þeirrar eignar hafi í október 2007 verið 29.000.000 króna, en söluverð hennar eftir efnahagshrunið í október 2008 hafi hins vegar numið 22.000.000 króna.

Gagnstefnendur segja forsendur þær sem þeir hafi lagt upp með við kaup á fasteigninni af aðalstefnanda hafa breyst verulega, í öllum atriðum til hins verra. Þannig hafi áhvílandi veðskuldir á íbúðum gagnstefnenda, sem áformað hafi verið að selja samkvæmt áðursögðu til að fjármagna kaupverð fasteignarinnar að Nýhöfn 3, stökkbreyst. Gagnstefnendur hafi þurft að horfa upp á virði eigna sinna rýrna og brenna upp á verðbólgebáli á sama tíma og þær hafi orðið illseljanlegar. Allt þetta megi rekja til hinna stórkostlegu vanefnda aðalstefnanda. Ljóst megi vera að markaðsástæður á fasteignamarkaði hafi til muna versnað frá því sem var í lok árs 2007 og á fyrri hluta árs 2008. Frá október 2008 hafi neytendalán, sem veitt hafi verið til kaupa á íbúðarhúsnæði, stökkbreyst og stigmagnast vegna óðaverðbólgu og hás vaxtastigs fjármálastofnana og fasteignamarkaðurinn fallið saman.

Gagnstefnendur segja aðalstefnanda hafa upplýst að meginorsök tafa á verkframkvæmdum við fasteignina megi fyrst og síðast rekja til stöðvunar á fyrirgreiðslu frá fjármögnunaraðila og viðskiptabanka hans, Byr-sparisjóði, nú Íslandsbanka hf. Þannig hafi sparisjóðurinn nánast hætt fjármögnum verkefnisins við Nýhöfn 1-3-5. Verktakinn hafi upplýst að hann hafi lagt bankanum til fullnægjandi veðtryggingar í eignum á móti fyrirgreiðslu og beri því við að Byr-sparisjóður hafi nánast verið orðinn ógjaldfær, að minnsta kosti ófær um að standa að frekari fjármögnun. Loks þegar verktakanum hafi tekist, meira eða minna án aðkomu Byrs- sparisjóðs, að halda áfram framkvæmdum og hefjast handa við afhendingu íbúða, ári of seint, hafi það verið gert af of litlum efnum og ekki í neinu samræmi við samningsbundna skilalýsingu, sbr. kaupsamning aðila frá 30. október 2007. Benda gagnstefnendur á að samkvæmt ákvæðum kaupsamnings aðila hafi það verið skilyrði að gagnstefnendur inntu allar greiðslur samkvæmt kaupsamningnum af hendi inn á reikning aðalstefnanda nr. 1135-05-409791. Umræddur reikningur hafi verið handveðsettur Byr-sparisjóði, sem einn hafi haft óskoraðan rétt til ráðstöfunar á reikningnum, enda hafi bankinn átt að annast fjármögnun verksins. Reyndar sé óljóst í dag hvernig kröfurétti aðalstefnanda sé háttað, svo sem vikið sé að í greinargerð í aðalsök.

Þegar gagnstefnendur hafi loks fengið íbúðina afhenta til framkvæmda í mars 2009 hafi strax legið fyrir að ástandi hússins, hvort heldur um var að ræða einstaka

séreignarhluta í húsinu eða sameign þess, var verulega áfátt. Af hálfu gagnstefnenda hafi þá legið fyrir að engar forsendur væru til frekari efnda samningsskuldbindinga fyrir en búið væri að staðreyna umfang meintra galla og vanefndir aðalstefnanda.

Hinn 21. október 2011 hafi verið lagðar fram við Héraðsdóm Reykjaness matsbeiðnir vegna meintra galla á séreign og sameign fasteignarinnar Nýhöfn 1-3-5. Niðurstaða hinna dómkvöddu matsmanna hafi verið á þá leið að gallar á sameign yrðu virtir á 213.035.699 krónur, sbr. matsgerð í máli nr. M-25/2011. Gallar á séreign íbúðar 102 yrðu virtir á 3.891.444 krónur, allt að teknu tilliti til kostnaðar, sbr. matsmál nr. M-39/2011. Gallar á séreign íbúðar 302 yrðu virtir á 3.659.902 krónur, allt að teknu tilliti til kostnaðar, sbr. matsmál nr. M-42/2011. Þá yrðu gallar á séreign íbúðar 304 virtir á 2.698.106 krónur, allt að teknu tilliti til kostnaðar, sbr. matsmál nr. M-44/2011.

Í gagnsök segja stefnendur aðalkröfu sína þá að fallist verði á kröfusamlag eigenda íbúða 102, 302 og 304, og að viðurkennd verði krafa þeirra sem nemi galla á allri sameign fasteignarinnar Nýhöfn 1-3-5, og galla á séreignarhlutum íbúða 102, 302 og 304. Þar sé um að ræða sömu fjölskylduna, sbr. kröfulýsingu dagsetta 2. ágúst 2012 í þrotabú KO-96 ehf., aðalstefnanda, en kaup þeirra hafi verið háð sömu forsendum frá upphafi, eins og samaðild sé reifuð.

Aðalkrafa stefnenda í gagnsök sundurliðist svo: Tjón á séreignarhluta íbúðar 102, 3.891.444 krónur. Tjón á séreignarhluta íbúðar 302, 3.659.902 krónur. Tjón á séreignarhluta íbúðar 304, 2.698.106 krónur. Heildartjón sameignar, 213.035.699 krónur. Að teknu tilliti til ógreiddra eftirstöðva kaupverðs, 18.675.000 krónur, og að frádregnu tjónauppgjöri vegna byggingarstjóra og hönnuðar, samtals 21.212.595 krónur, nemi fjárfrafa stefnenda í gagnsök 183.397.556 krónum. Loks krefjist stefnendur í gagnsök þess að aðalstefnandi gefi út kvaðalaust afsal fyrir íbúð 102, enda sé ekki um að tefla neina skuld gagnstefnenda við aðalstefnanda.

Verði ekki fallist á aðalkröfu gagnstefnenda sé varakrafa þeirra í gagnsök sú að viðurkennd verði krafa gagnstefnenda um kröfusamlag með eigendum íbúða 302 og 304 og að viðurkennd verði krafa gagnstefnenda sem nemi 3/15 hlutum galla á sameign fasteignarinnar Nýhöfn 1-3-5. Töluleg sundurgreining á varakröfu sé undir III. og IV. tölulið framlagðrar kröfulýsingar og nemi samtals 52.856.592 krónum. Frá dragist eftirstöðvar kaupverðs, 18.675.000 krónur, og 3/15 hlutar tjónauppgjörs vegna byggingarstjóra og hönnuðar, 4.242.519 krónur. Loks krefjist gagnstefnendur þess að aðalstefnandi gefi út kvaðalaust afsal fyrir íbúð 102, enda sé ekki um að tefla neina skuld gagnstefnenda við aðalstefnanda.

Verði ekki fallist á varakröfu gagnstefnenda byggist þrautavarakrafa þeirra í gagnsök á því að viðurkenna beri kröfu sem byggist á matsgerð dómkvaddra matsmanna, sbr. matsgerð í málinu nr. M-39/2011 um íbúð 102, að fjárhæð 3.891.444 krónur með kostnaði og 1/15 hluta galla á sameign, sbr. matsgerð dómkvaddra matsmanna í málinu nr. M-25/2011, en 1/15 hluti galla á sameign nemi samkvæmt matinu 14.202.380 krónum. Frá nefndum fjárhæðum beri síðan að draga 1/15 hluta tjónauppgjörs vegna byggingarstjóra og hönnuðar.

Gagnstefnendur vísa til þess að öll skilyrði stöðvunarréttar hafi verið til staðar, um hafi verið að ræða vanefnd af hálfu viðsemjanda, gagnstefnendur hafi haft forræði á

greiðslu sinni og að greiðslur hafi verið samrættar.

Einnig vísa gagnstefnendur til þess að til staðar séu öll skilyrði skuldajafnaðar. Þannig séu gagnkrafa og aðalkrafa gagnkvæmar, þ.e. skuldari gagnkröfunnar sé jafnframt kröfuhafi aðalkröfunnar, gagnkrafa og aðalkrafa séu sambærilegar, kröfunar séu hæfar til að mætast hvað greiðslutíma varði. Þá liggi fyrir mat dómkvaddra matsmanna, sem ekki hafi verið hnekkt. Því sé krafa gagnstefnenda gild, skýr og ótvíræð.

Gagnstefnendur segjast reisa kröfur sínar á meginreglum kröfuréttar um réttar efndir, ákvæðum laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, sérstaklega 18., 20. og 27. gr. um galla og 30., 35., 37., 44., 53. og 56. gr. um vanefndaúrræði og stöðvunarrétt. Gagnstefnendur vísa einnig til meginreglna samninga- og kröfuréttarins um efndir fjárskuldbindinga og loforða, sem og 28. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og til XVI. kafla laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti. Krafa um virðisaukaskatt af málflutningsþóknun lögmanns gagnstefnenda styðjist við lög nr. 50/1988 um virðisaukaskatt.

V

Aðalstefnandi kveðst mótmæla málavaxtalýsingu í gagnstefnu að því leyti sem hún samrýmist ekki málalíbúnaði aðalstefnanda. Mótmælir aðalstefnandi því sérstaklega að um einhvers konar samaðild hafi verið að ræða með gagnstefnendum og kaupendum tveggja annarra íbúða, þ.e. íbúða númer 302 og 305, og að kaup þeirra hafi verið bundin forsendu um kröfusamlag. Því sé og mótmælt að afhending fasteignarinnar hafi dregist úr hófi, sem og að sala tveggja íbúða gagnstefnenda hafi verið háð afhendingu á þeirri eign sem mál þetta snúist um. Enn fremur mótmæli aðalstefnandi því að tilgreint markaðsvirði fasteigna í gagnstefnu sé rétt.

Af hálfu aðalstefnanda er til þess vísað að gagnstefnendur byggi aðal- og varakröfur sínar í gagnsök á því að kröfusamlag sé með eigendum íbúða 102, 302 og 304 þar sem um sömu fjölskylduna sé að ræða og kaup þeirra hafi verið háð þeirri forsendu að um samaðild væri að ræða. Ekki sé með nokkru móti hægt að fallast á þennan skilning gagnstefnenda og í raun skilji aðalstefnandi ekki málalíbúnað gagnstefnenda hvað þetta varðar. Samkvæmt orðanna hljóðan virðist svo sem krafa gagnstefnenda sé sú að dómurinn viðurkenni kröfusamlag krafna þeirra og krafna annarra aðila, sem ekki komi að málinu, og sé þannig ekki krafa um eiginleg réttindi gagnstefnenda heldur um formsatriði.

Aðalstefnandi segir kröfusamlag vera réttarfarslegt atriði og sé vandséð hvernig það geti stutt kröfur gagnstefnenda í málinu. Ákvæði 27. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála fjalli um kröfusamlag en þar segi að sækja megi allar kröfur á hendur sama aðila sem séu samkynja eða eigi rætur að rekja til sama atviks, aðstöðu eða löggernings. Með þessu sé að sjálfsögðu átt við þau tilvik þegar kröfunar tilheyri sömu aðilum en því sé alls ekki til að dreifa í þessu máli. Gagnstefnendur virðist gera kröfu um að aðalstefnanda verði gert að þola viðurkenningu á kröfu sem aðrir aðilar eigi, þ.e.a.s. húsfélagið að Nýhöfn 1-5 og eigendur íbúða 302 og 304, og jafnframt viðurkenningu á að gagnstefnendur eigi kröfunar. Samkvæmt þessu krefjist aðalstefnandi sýknu af kröfum gagnstefnenda í gagnsök vegna aðildarskorts, enda eigi gagnstefnendur ekki kröfunar.

Meinta kröfu sína byggja gagnstefnendur á því að kröfusamlag sé með þeim og eigendum tveggja annarra íbúða í fjöleignarhúsinu. Hvað það varði bendi aðalstefnandi í fyrsta lagi á að réttarfarslegt atriði eins og kröfusamlag geti ekki verið efnislega til stuðnings kröfu. Hugtakið kröfusamlag sé skilgreint sem tilvik þegar fleiri en ein krafa sé gerð í dómsmáli á milli sömu aðila. Kröfusamlag sé því ekki til þess fallið að styðja efnislega kröfur stefnenda í gagnsök. Í öðru lagi hafni aðalstefnandi því að kaup gagnstefnenda og kaupenda tveggja annarra íbúða í fasteigninni hafi verið háð þeirri forsendu að um samaðild væri að ræða. Samaðild sé einnig réttarfarslegt atriði, auk þess sem ekki sé unnt að fallast á að fjölskyldu- eða vinatengsl leiði til þess að líta beri á þrjá aðila, er kaup þrjár mismunandi íbúðir, sem sama aðilann.

Sömu röksemdir og að framan greini eigi við um varakröfu stefnenda í gagnsök. Aðalstefnandi hafni þeim röksemdum. Hann geti hvorki fallist á að um kröfusamlag sé að ræða né að gagnstefnendur hafi forræði á meintri kröfu húsfélagsins í heild eða íbúða 302 og 304 á hendur gagnstefnda. Kröfusamlag geti ekki réttlætt slíkt.

Líkt og fram komi í stefnu í aðalsök hafi aðalstefnandi frá upphafi boðið gagnstefnendum afsal gegn greiðslu eftirstöðva kaupverðs að frádregnum göllum vegna séreignarhluta stefndu og hlutar gagnstefnenda í gallakröfu vegna sameignar, allt að frádregnum bótum frá Sjóvá vegna byggingarstjóraábyrgðar og því sem nemi endurgreiðslu á virðisaukaskatti vegna vinnu á verkstað. Því hafi engin ástæða verið til höfðunar sérstakrar gagnsakar, enda eftirstöðvar kaupverðs hærrí fjárhæð en gallakröfur samkvæmt matsgerðum. Varakrafa gagnstefnenda sé þannig hluti af sýknukröfu í aðalsök, en aðalstefnandi telji fjárhæð gallakröfu þó mun lægri en gagnstefnendur krefji um í gagnstefnu.

Til stuðnings kröfum sínum í gagnsök vísar aðalstefnandi til 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sem og 1. mgr. 27. gr. laganna. Þá vísar hann til reglna fasteignakauparéttar og meginreglna um skuldbindingargildi samninga.

VI

Með kaupsamningi 30. október 2007 keyptu gagnstefnendur fasteign að Nýhöfn 3 í Garðabæ, íbúð 102, af Byggingarfélagi Óskars og Árna ehf., síðar KO-96 ehf. Umsamið kaupverð íbúðarinnar var 46.000.000 króna. Upplýst er í málinu að gagnstefnendur greiddu 2.000.000 króna við undirritun kaupsamnings 30. október 2007, 17.500.000 krónur 23. september 2008, 5.000.000 króna 2. október 2008 og 3.000.000 króna 26. janúar 2009. Samtals hafa gagnstefnendur því greitt 27.325.000 krónur af kaupverði íbúðarinnar. Mál þetta hefur aðalstefnandi höfðað til innheimtu eftirstöðva kaupverðsins.

Fullyrðing gagnstefnenda um að aðalstefnandi hafi framselt kröfu sína á hendur gagnstefnendum vegna sölu íbúðarinnar er engum gögnum studd. Þá verður veðsetningu á reikningi, sem gagnstefnendum bar að greiða kaupverðið inn á, til Byrs sparisjóðs, nú Íslandsbanka hf., ekki jafnað til framsals kröfunnar. Umrædd fullyrðing gagnstefnenda er því ósönnuð. Ekki liggur því annað fyrir en aðalstefnandi sé eigandi stefnukröfunnar. Hann er því réttur aðili að málinu.

Bú KO-96 ehf. var tekið til gjaldþrotaskipta með úrskurði Héraðsdóms Reykjaness 31. maí 2012. Afstaða skiptastjóra í búinu til krafna gagnstefnenda liggur fyrir, bæði í stefnu í aðalsök og greinargerð í gagnsök. Þá hafa gagnstefnendur ekki sýnt fram á meint tjón sitt vegna afhendingardráttar af hendi aðalstefnanda með framlagningu haldbærra gagna. Dráttur á afhendingu eignarinnar getur því ekki, eins málið liggur fyrir dómnum, haft áhrif á niðurstöðu þess að öðru leyti en hvað varðar úrlausn um dráttarvaxtarkröfu aðalstefnanda, svo sem að verður vikið síðar. Fær dómurinn ekki séð hvernig atvik þessi geta leitt til þeirrar niðurstöðu að sýkna beri gagnstefnendur að svo stöddu af kröfum aðalstefnanda. Verður sú krafa því ekki tekin til greina.

Hluti dómkrafna gagnstefnenda í máli þessu byggist á því að þeir eigi alla skaðabótakröfu eigenda íbúða í húsinu á hendur seljanda fasteignarinnar, aðalstefnenda í máli þessu, vegna galla á sameign fasteignarinnar Nýhöfn 1-3-5. Gagnstefnendur hafa ekki skýrt með hvaða hætti þeir eru komnir að þessari kröfu og er málatilbúnaður þeirra að þessu leyti engum haldbærum gögnum studdur. Þegar af þeirri ástæðu verður ekki fallist á kröfur gagnstefnenda í málinu á þeim grunni.

Í málinu byggja gagnstefnendur einnig á yfirlýsingu, dagsettri 5. ágúst 2012, undirritaðri af eigendum íbúða 0302 og 0304, Sigrúnu Guðnadóttur, Viðari Halldórssyni og Rögnu Bogadóttur. Í yfirlýsingunni segir meðal annars svo: „Viðar, Ragna og Sigrún veita Sigurði og Guðlaugu fulla heimild til að ráðstafa kröfum okkar vegna tjóns á eignarhluta okkar í fjárhagslegu uppgjöri þeirra við seljanda vegna íbúðar 0102 og að seljandi afhendi afsal af öllum þrem íbúðunum samhliða. “. Að mati dómsins felst í yfirlýsingunni skilyrt framsal til gagnstefnenda á skaðabótakröfum eigenda íbúða 0302 og 0304 vegna galla á séreign íbúðanna, sem og hlutdeild íbúðanna í skaðabótakröfu vegna tjóns á sameign fjöleignarhússins Nýhöfn 1-3-5. Verður að skilja yfirlýsinguna svo að með henni hafi eigendur íbúða 0302 og 0304 veitt gagnstefnendum heimild til þess að ráðstafa skaðabótakröfum þeirra á hendur aðalstefnanda í fjárhagslegu uppgjöri við hann sem seljanda íbúðar 0102. Yfirlýsingin verður hins vegar ekki skilin svo að um hafi verið að ræða fyrirvaralaust framsal á bótakröfunum til gagnstefnenda.

Gagnstefnendur byggja á því í aðalsök að þeim sé heimilt að skuldajafna skaðabótakröfu sinni vegna galla á séreign og hlutdeildar íbúðar 0102 í sameign fjöleignarhússins gegn kröfu aðalstefnanda um greiðslu eftirstöðva kaupverðs. Aðalstefnandi hefur ekki andmælt skuldajafnaðarrétti gagnstefnenda hvað þetta varðar að svo miklu leyti sem skaðabótakröfurnar hafi verið staðreyndar í matsgerðum dómkvaddra matsmanna. Aðalstefnandi hefur hins vegar mótmælt víðtækari rétti gagnstefnenda í málinu til skuldajafnaðar.

Skv. 1. mgr. 100. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. getur hver sá, sem skuldar þrotabúi, dregið það frá sem hann á hjá því hvernig sem skuld og gagnkröfu er varið ef lánardrottinn hefur eignast kröfuna áður en þrjú mánuðir voru til frestdags, hvorki vitað né mátt vita að þrotamaðurinn átti ekki fyrir skuldum og ekki fengið kröfuna til að skuldajafna, enda hafi krafa þrotabúsins á hendur honum orðið til fyrir frestdag.

Fyrir liggur að gagnstefnendur eignuðust hin skilyrtu kröfuréttindi samkvæmt áður nefndri yfirlýsingu rúmum tveimur mánuðum eftir að bú KO-96 ehf. var tekið til gjaldþrotaskipta. Þá er af efni yfirlýsingarinnar ljóst að hennar var aflað gagnert í því skyni að nota hana til að lýsa yfir skuldajöfnuði. Þegar að þessu gættu er ljóst að lagaskilyrði eru ekki uppfyllt fyrir skuldajöfnuði þeim sem sóknaraðili hefur lýst yfir og krafist viðurkenningar á gegn kröfum aðalstefnanda.

Eins og rakið er í kafla I hér að framan óskaði Húsfélagið Nýhöfn 1-3-5 eftir því við Héraðsdóm Reykjaness með matsbeiðni 5. júlí 2011 að dómkvaddir yrðu „... tveir hæfir og óvilhallir aðilar til að meta og skoða meinta ágalla við fasteignirnar nr. 1-3-5 við Nýhöfn í Garðabæ ...“ og voru Hjalti Sigmundsson, húsasmíðameistari og byggingatæknifræðingur, og Freyr Jóhannesson tæknifræðingur dómkvaddir til að framkvæma hið umbeðna mat. Þeir skiluðu matsgerð sinni 1. febrúar 2012. Var niðurstaða matsmanna sú að sameign fjöleignarhússins að Nýhöfn 1-3-5 í Garðabæ væri haldin göllum, sem ítarlega er lýst í matsgerðinni, en í krónum talið var heildarniðurstaða matsins sú að gallar á sameigninni næmu 52.378.000 krónum.

Þá óskuðu gagnstefnendur jafnframt eftir því við dóminn með matsbeiðni 21. október 2011 að dómkvaddur yrði „... hæfir og óvilhallur aðili til að meta og skoða meinta ágalla á íbúðinni nr. 102 í fasteigninni nr. 3 við Nýhöfn í Garðabæ fastanr. 2291595 ...“ og var fyrrnefndur Freyr Jóhannesson tæknifræðingur dómkvaddur til að framkvæma hið umbeðna mat. Hann skilaði matsgerð sinni 29. febrúar 2012. Var niðurstaða matsmanns sú að íbúð gagnstefnenda væri haldin ákveðnum göllum og var heildarniðurstaða matsins í krónum talið 3.025.750 krónur.

Kröfur gagnstefnenda í málinu byggjast, hvað séreignarhluta íbúðar 102 varðar, að hluta á niðurstöðu dómkvadds matsmanns, Freys Jóhannessonar tæknifræðings. Þá byggjast kröfur þeirra einnig að hluta á niðurstöðu matsgerðar Freys og Hjalta Sigmundssonar, húsasmíðameistara og byggingatæknifræðings, vegna sameignar fjöleignarhússins að Nýhöfn 1-3-5. Gagnstefnendur reisa kröfur sínar enn fremur á bréfi hinna dómkvöddu matsmanna til lögmanns gagnstefnenda, dags. 27. apríl 2012.

Gagnstefnendur fóru ekki þá leið að afla yfirmats. Matsgerðum hinna dómkvöddu matsmanna hefur ekki verið hnekkt og verða þær því lagðar til grundvallar við úrlausn málsins. Hvað varðar gildi tilvitnaðs bréfs matsmannanna frá 27. apríl 2012 við úrlausn málsins verður ekki fram hjá því litið að í bréfinu áréttu matsmenn niðurstöður sínar samkvæmt framlögðu mati um hvað teljist til galla og hvað ekki. Þegar að því athuguðu getur bréfið ekkert vægi haft við úrlausn málsins.

Gagnstefnendur halda því fram að verulegur dráttur hafi orðið á því að þeir fengju íbúð sína afhenta. Aðalstefnandi hefur hvað það varðar svarað því einu til að hann mótmæli því „... að afhending fasteignar hafi verið fram úr hófi ...“, sbr. ummæli í greinargerð hans í gagnsök. Af þessum orðum má ráða að gagnstefnendur hafi ekki fengið íbúðina afhenta á umsömdum tíma, en af gögnum málsins verður ekki skýrlega ráðið hvenær gagnstefnendur fengu íbúðina afhenta. Samkvæmt því og öðru framansögðu er ekki við annað að miða hvað afhendingu íbúðarinnar varðar en hún hafi farið fram í mars 2009, svo sem gagnstefnendur hafa haldið fram í málinu.

Fyrir dómi hélt gagnstefnandinn Sigurður því fram að gagnstefnendur hefðu vegna dráttar á afhendingu greitt allar greiðslur af íbúðinni í fullu samkomulagi við fyrirvarsmann Byggingarfélags Óskars og Árna ehf. Umsömdum gjalddögum hefði með öðrum orðum verið breytt með munnlegu samkomulagi kaupenda og seljanda. Telja verður að þessi fullyrðing fái nokkra stoð í því að ekki verður séð af gögnum málsins að aðalstefnandi hafi gert nokkurn reka að því að innheimta eftirstöðvar kaupverðs íbúðarinnar fyrr en með höfðun máls þessa 14. febrúar 2013. Enn fremur liggur fyrir með framlögðum matsgerðum að íbúðin, sem og sameign fjöleignarhússins, var haldin göllum. Lá umfang gallanna ekki fyrir fyrir en með matsgerðum hinna dómkvöddu matsmanna í febrúar 2012. Samkvæmt áðursögðu er ekkert fram komið um innheimtutilraunir seljandans að fengnum niðurstöðum hinna dómkvöddu matsmanna. Að öllu þessu gættu þykir ekki verða fallist á kröfu aðalstefnanda um dráttarvexti fyrir en frá höfðun málsins, sbr. 4. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

Ekki kemur til álita að taka kröfur stefnenda í gagnsök til greina að neinu leyti á grundvelli hins skilyrta framsals sem áður var nefnt, sbr. yfirlýsingu eigenda íbúða 0302 og 0304 frá 5. ágúst 2012. Þá leiðir af niðurstöðu dómsins hér að framan að gagnkröfur þeirra eru lægri en krafa stefnanda í aðalsök. Verður aðalstefnandi því sýknaður af öllum kröfum stefnenda í gagnsök.

Eins og áður var rakið nema ógreiddar eftirstöðvar kaupverðs íbúðar gagnstefnanda 18.675.000 krónum. Til frádráttar kemur gallakrafa gagnstefnenda vegna séreignar þeirra, íbúðar 0102, að fjárhæð 2.616.043 krónur að teknu tilliti til réttar gagnstefnenda til endurgreiðslu virðisaukaskatts vegna vinnu á byggingarstað. Einnig kemur til frádráttar hlutdeild gagnstefnenda í skaðabótakröfu vegna galla á sameign fjöleignarhússins Nýhöfn 1-3-5, að fjárhæð 3.491.867 krónur. Frá bótakröfum þessum ber að draga þegar greiddar bætur frá Sjóvá-Almennum tryggingum hf. vegna byggingarstjóra, 660.316 krónur, og bætur frá VÍS hf. vegna hönnuðar, 514.173 krónur. Samkvæmt þessu og öllu framangreindu dæmast gagnstefnendur (stefndu í aðalsök) til að greiða aðalstefnanda óskipt 13.741.579 krónur með dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 14. febrúar 2013 til greiðsludags.

Með vísan til úrslita málsins, sbr. 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, verða gagnstefnendur dæmdir til greiðslu málskostnaðar sem að atvikum öllum virtum þykir hæfilega ákveðinn 600.000 krónur.

Dóm þennan kveður upp Kristinn Halldórsson héraðsdómari. Fyrir uppkvaðningu dómsins var gætt fyrir mæla 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

D Ó M S O R Ð:

Stefndu í aðalsök, Sigurður Tyrfingsson og Guðlaug F. Stephensen, greiði aðalstefnanda, þrotabúi KO-96 ehf., óskipt 13.741.579 krónur ásamt dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af þeirri fjárhæð frá 14. febrúar 2013 að telja til greiðsludags.

Aðalstefnandi skal sýkn af öllum kröfum gagnstefnenda, Sigurðar Tyrfingssonar og Guðlaugar F. Stephensen, í gagnsök.

Gagnstefnendur greiði aðalstefnanda 600.000 krónur í málskostnað.

Kristinn Halldórsson