

# D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness miðvikudaginn 13. febrúar 2019 í máli nr. E-123/2018:

**Leigugarðar ehf.**

*(Börkur Ingi Jónsson lögmaður)*

**gegn**

**Karli Ásmundssyni**

og

**Bergþóru Guðbjörnsdóttur**

*(Páll Kristjánsson lögmaður)*

Mál þetta var þingfest 7. febrúar 2018 og tekið til dóms 17. janúar 2019. Stefnandi er Leigugarður ehf., Bæjarlind 4, Kópavogi, en stefndu eru Karl Ásmundsson og Bergþóra Guðbjörnsdóttir, bæði búsett í Bandaríkjunum.

Stefnandi krefst þess að stefndu verði dæmd til að greiða stefnanda skuld að fjárhæð 3.739.093 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 1. júlí 2016 til greiðsludags, allt að frádregnum innborgunum að fjárhæð 500.000 krónur þann 3. október 2016, 800.000 krónur þann 8. desember 2016 og 147.363 krónur þann 15. nóvember 2017, gegn útgáfu afsals fyrir íbúð, merkt 0504, fnr. 234-9622 við Þorrasali 13-15, Kópavogi. Þá er krafist málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefndu.

Af hálfu stefndu er aðallega krafist sýknu en til vara að stefnukröfur verði stórlega lækkaðar. Málskostnaðar er krafist úr hendi stefnanda.

## I

Málavextir eru þeir að aðilar málsins gerðu með sér kaupsamning um kaup stefndu á íbúð nr. 0504 (fnr. 234-9622) í fjölbýlishúsinu Þorrasölum 13-15, Kópavogi, sem stefnandi var að byggja. Um er að ræða fjögurra herbergja íbúð á fimmtu hæð og var samningurinn undirritaður af aðilum 31. júlí 2014. Samkvæmt honum skyldu greiðslur frá stefndu berast þannig: 2.500.000 krónur 31. júlí 2014, 2.500.000 krónur 14. september 2014, 15.000.000 króna við fokheldi sem áætlað var 15. október 2014, 20.000.000 króna við afhendingu 14. júní 2015 og 4.900.000 krónur við afsal og lokafrágang 1. september 2015.

Stefndu greiddu við kaupsamning 2.500.000 krónur. Þá var greiðsla að fjárhæð 2.500.000 krónur, sem greiða átti 14. september 2014, greidd 18. september 2014. Fokheldi hússins hafði verið áætlað 15. október 2014 en töf varð á þeim verkþætti.

Þann 3. nóvember 2014 gerðu aðilar með sér samkomulag um að stefndu myndu greiða tvær greiðslur fyrir en kaupsamningurinn kvað á um, samtals að

fjárhæð 35.000.000 króna. Um var að ræða annars vegar kaupsamningsgreiðslu að fjárhæð 15.000.000 króna sem greiða átti við fokheldi og hins vegar greiðslu að fjárhæð 20.000.000 króna sem greiða átti við afhendingu. Urðu aðilar ásáttir um að þessar innborganir stefndu myndu bera 9,5% ársvexti fram að þeim degi sem þær að öðru jöfnu hefðu átt að berast. Fokheldisvottorð var gefið út 28. maí 2015.

Stefnandi kveður að eftir gerð kaupsamnings hafi stefndu óskað eftir því að gera verulegar breytingar á hvernig frágangi íbúðarinnar yrði háttað. Þannig hafi stefndu viljað gera breytingar á innréttingum og eldhústækjum og óskað eftir auka salerni. Þau hafi ekki viljað innréttingar frá INNX sem hafði verið ráðgert samkvæmt skilalýsingu. Hafi þau lagt til að þau myndu sjálf taka við að klára eignina að innanverðu með eigin innréttingum og gólfefni. Hafi verið gert samkomulag milli aðila um að stefndu fengju á móti sérstakan frádrátt frá uppgjöri vegna þess efnis sem yrði ekki nýtt. Vegna framangreinds og að beiðni stefndu hafi stefnandi gengið frá greiðslu 17. apríl 2015 til Ormsson ehf. að fjárhæð 1.206.345 krónur vegna innréttinga sem stefndu höfðu valið sér og iðnaðarmenn á vegum stefndu hafi sett þær upp. Hafi sú vinna verið á veg komin þegar fokheldisvottorð fasteignarinnar var gefið út þann 28. maí 2015. Þrátt fyrir að afhending hafi raunar átt sér stað í apríl sé til einföldunar og hagsbóta fyrir stefndu gert ráð fyrir að afhending miðist við 28. maí 2015.

Með vísan í framangreint reiknist vextir stefndu vegna samkomulags frá 3. nóvember 2014 1.893.403 krónur af 35.000.000 króna, 9,50% í 205 daga, þ.e. frá 3. nóvember 2014 til 28. maí 2015.

Þá hafi stefnandi greitt umfram framangreint gólfefni 5. október 2015 að fjárhæð 1.102.457 krónur og útvegað akstur ásamt burði inn í íbúð stefndu. Kostnaður vegna þessa hafi verið 30.000 krónur.

Þá hafi verið umsamdir milli málsaðila eftirfarandi frádráttarliðir frá kostnaði stefndu: Innréttingar frá INNX að fjárhæð 1.040.306 krónur, gólfefni að fjárhæð 450.000 krónur og eldhústæki að fjárhæð 116.000 krónur eða samtals 1.606.306 krónur.

Um sumarið 2016 hafi stefnandi klárað lokafrágang allra íbúða í húsinu sem og sameignina og 1. júlí 2016 hafi stefndu sem og aðrir kaupendur verið krafðir um lokagreiðslu gegn afsali.

Krafa stefnanda gagnvart stefndu hafi þann 1. júlí 2016 verið 3.739.093 krónur, þannig sundurliðuð:

| <b>Skýring</b>       | <b>Fjárhæð</b> | <b>dags.</b> | <b>Eftirstöðvar</b> |
|----------------------|----------------|--------------|---------------------|
| Kaupsamningsgreiðsla | -2.500.000     | 31.07.2014   | 42.400.000          |

|                                 |             |            |                  |
|---------------------------------|-------------|------------|------------------|
| Innborgun                       | -2.500.000  | 18.09.2014 | 39.900.000       |
| Innborgun                       | -35.000.000 | 03.11.2014 | 4.900.000        |
| Vextir til stefnda              | -1.893.403  | 28.05.2015 | 3.006.597        |
| Bræðurnir Ormsson               | 1.206.345   | 17.04.2015 | 4.212.942        |
| Birgisson                       | 1.102.457   | 05.10.2015 | 5.315.399        |
| Akstur og bera inn í hús        | 30.000      | 05.10.2015 | 5.345.399        |
| Innréttingum sleppt INNX        | -1.040.306  | 05.10.2015 | 4.305.093        |
| Gólfefni v. eldri skilalýsingar | -450.000    | 05.10.2015 | 3.855.093        |
| Vegna eldhústækja               | -116.000    | 05.10.2015 | <b>3.739.093</b> |

Innborganir stefndu frá 1. júlí 2016 hafi verið eftirfarandi:

|           |          |            |
|-----------|----------|------------|
| Innborgun | -500.000 | 03.10.2016 |
| Innborgun | -800.000 | 08.12.2016 |
| Innborgun | -147.363 | 15.11.2017 |

Miklar viðræður hafa átt sér stað milli aðila málsins frá því um sumarið 2016 og hafi stefnandi ítrekað reynt að komast að samkomulagi við stefndu án árangurs. Stefnandi hafi beint greiðsluáskorun að stefndu 9. nóvember 2017 vegna skuldarinnar. Þann 15. nóvember 2017 hafi stefndu greitt 147.363 krónur, sem þau töldu vera lokagreiðslu sína, og krafist afsals.

Við skuld stefndu bætist útlagður kostnaður stefnanda vegna umbeðinn breytinga af hálfu stefndu. Af hálfu stefnanda er á því byggt að stefndu beri sjálfum að greiða allan kostnað vegna umbeðinna breytinga, enda leiði það af samningi aðila. Þá sé sérstaklega vísað til þess í skilalýsingu að breytingar geti leitt til kostnaðarauka fyrir stefndu en aldrei til lækkunar. Þrátt fyrir þetta hafi stefnandi þegar samþykkt frádráttarliði.

Stefnandi vísar til almennra reglna kröfu- og samningarréttar um greiðslu fjárskuldbindinga og skuldbindingargildi samninga. Aðilar hafi gert með sér samning þar sem stefndu hafi lofað nánar tilgreindum greiðslum. Lokagreiðslan samkvæmt samningnum sé ógreidd. Stefnandi byggir rétt sinn á kaupsamningi aðila sem og 50. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Krafa stefnanda um dráttarvexti grundvallast á 1. mgr. 6. gr. III. kafla laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Krafist er dráttarvaxta frá 1. júlí 2016 en þá hafi frágangi samkvæmt kaupsamningi verið lokið og greiðsluskylda stefndu vegna lokagreiðslu orðin virk. Krafa stefnanda um málskostnað byggist á 130. gr. laga nr. 91/1991 um

meðferð einkamála.

## II

Stefndu, sem eru búsett í Bandaríkjunum, segja að er þau keyptu íbúðina hafi húsið að Þorrasölum 13-15, Kópavogi, verið í byggingu. Verulegar tafir hafi orði á afhendingu eignarinnar með talsverðu tjóni fyrir stefndu. Eignin hafi ekki verið afhent fyrir en 5. nóvember 2015.

Stefndu telja að stefnandi hafi ekki staðið við gerðan kaupsamning. Þannig hafi stefnandi ekki efnt samningsbundnar skyldur sínar og ekki orðið við ítrekuðum beiðnum um úrbætur. Stefndu hafa þannig lagt til að slíkt kæmi til frádráttar við uppgjör. Með greiðslu að fjárhæð 147.363 krónur þann 15. nóvember 2017 telja stefndu sig hafa efnt að fullu skyldur samkvæmt kaupsamningi og eigi því að fá útgefið afsal fyrir eigninni.

Kaupverð samkvæmt samningi hafi verið 44.900.000 krónur. Stefndu telja sig hafa greitt kaupverð með eftirfarandi hætti: 2.500.000 krónur þann 31.7.2014, 2.500.000 krónur þann 18.9.2014, 35.000.000 króna þann 3.11.2014, 500.000 krónur þann 3.10.2016, 800.000 krónur þann 8.12.2016 og 147.363 krónur þann 15.11.2017.

Áður en til lokagreiðslu kom þann 15. nóvember 2017 hafi eftirstöðvar samkvæmt upphaflegum kaupsamningi verið 3.600.000 krónur. Stefndu telja að gegn greiðslu að fjárhæð 147.363 krónur hafi farið fram fullnaðaruppgjör. Byggist það annars vegar á samkomulagi aðila um vexti og á vanefndum stefnanda og því tjóni er stefndu hafa orðið fyrir en þau hafi þurft að leggja út fyrir stefnanda án þess að hafa fengið það endurgreitt. Stefndu telja sig eiga rétt á afslætti og/eða skaðabótum vegna þess tjóns sem þau hafi orðið fyrir. Þá hafi stefndu uppi gagnkröfu er nemi meintum eftirstöðvum og þau lýsi yfir skuldajöfnuði vegna eftirstöðva. Skilyrði skuldajafnaðar séu fyrir hendi.

Í fyrsta lagi byggist skuldajafnaðarkrafan á því að lækka beri lokagreiðslu um 2.715.891 krónu sem séu umsamdir vextir af 35.000.000 króna samkvæmt samkomulagi aðila frá 3. nóvember 2014. Stefndu hafna því alfarið að miða eigi vaxtaútreikning af 35.000.000 króna við afhendingardag 28. maí 2015, eins og stefnandi haldi fram, þar sem stefndu hafi ekki fengið eignina afhenta fyrir en 5. nóvember 2015.

Í öðru lagi er byggt á því að stefnandi hafi tekið á sig sérstaklega tilgreindar skyldur sem hann hafi ekki staðið við. Stefndu hafa ítrekað skorað á stefnanda að vinna úrbætur á eigninni sem þau telja ekki vera í samræmi við kaupsamning aðila og ákvæði laga og reglugerða. Þannig hafi stefnandi m.a. samkvæmt ákvæði 18. gr. kaupsamnings átt að leggja til og setja upp spegil við það og eins að leggja til gluggastangir og festingar. Útlagður kostnaður vegna spegils hafi verið 78.740 krónur og útlagður kostnaður vegna gluggastanga og festinga var 162.564 krónur. Þennan

kostnað beri að draga frá kröfu stefnanda. Þá hafi stefnanda borið samkvæmt kaupsamningi að bæta við litlu salerni og hafi það verið innifalið í kaupverði eignarinnar. Útlagður kostnaður vegna þessa þáttar nemi 107.519 krónum og eigi hann einnig að koma til frádráttar stefnukröfu.

Í þriðja lagi er byggt á því að samkvæmt samkomulagi aðila hafi stefndu fengið að kaupa eldhústæki frá öðrum aðila en skilalýsing kvað á um. Stefndu hafi keypt tækin frá Bræðrunum Ormsson. Samkvæmt stefnu sé framlag stefnanda sagt vera 116.000 krónur. Framlagðir reikningar frá Bræðrunum Ormsson sýni að fjárhæðin hafi verið 213.525 krónur og þann kostnað beri að draga frá kröfu stefnanda. Þá er því hafnað sem segir í stefnu að draga beri frá kostnað vegna innréttingar hjá INNX að fjárhæð 1.040.306 krónur. Hér gætir misskilnings í stefnu. Samkvæmt samkomulagi aðila hafi stefnandi nú þegar greitt inn til Bræðranna Ormsson ehf. og stefndu greitt það sem eftir stóð. Uppgjör vegna þessa þáttar hafi því farið fram. Inneign hjá INNX eða uppgjör vegna annarrar íbúðar varði ekki uppgjör aðila þessa máls.

Í fjórða lagi hafi stefndu þurft að leggja út í kostnað vegna rangra mála á teikningum. Verkefnastjóri stefnanda hafi staðfest röng mál á veggjum í tölvubréfi til seljanda innréttinga sem hafi leitt til þess að stefndu hafi orðið fyrir tjóni. Forsvarsmenn stefnanda hafi viðurkennt skekkju í málum en neitað að bæta stefndu útlagðan kostnað að fjárhæð 66.513 krónur. Sú fjárhæð eigi að koma til frádráttar kröfu stefnanda.

Í fimmta lagi haf stefndu greitt fasteignagjöld af eigninni áður en hún var afhent. Slíkt gjald beri alla jafna að gera upp við lögskilauppgjör en að teknu tilliti til framsettrar kröfur stefnanda í stefnu, þ.e. að stefndu verði gert að greiða umþrætta kröfu gegn útgáfu afsals, sé þess krafist að ofgreidd fasteignagjöld verði dregin frá kröfu stefnanda að fjárhæð 43.691 króna.

Í sjötta lagi hafi orðið verulegar tafir á afhendingu eignarinnar með tilheyrandi tjóni fyrir stefndu. Þau hafi þurft að setja búslóð sína í geymslu með tilheyrandi kostnaði að fjárhæð 185.914 krónur og þurft að koma þrívægis til landsins til þess að fá eignina afhenta en ekki orðið af því. Samkvæmt samkomulagi aðila beri stefnanda að greiða helming af geymslukostnaði og eina ferð af þremur, samtals að fjárhæð 352.537 krónur. Framangreindan kostnað beri að draga frá kröfu stefnanda.

Samkvæmt samkomulagi aðila hafi stefnandi samþykkt að greiða 5.000 krónur á fermetra fyrir parket auk undirlags að viðbættum virðisaukaskatti. Um sé að ræða 90 fermetra gólfplöt og því hafi framlag stefnanda átt að vera samtals 634.200 krónur. Stefnendur hafi hins vegar greitt 1.102.457 krónur og nemi mismunur því 468.257 krónum. Samantekið sé grundvöllur uppgjörs eftirfarandi:

| UPPHÆÐ            | ÚTSKÝRINGAR; GRUNDVÖLLUR   |
|-------------------|--|
| 3.600.000,00      | Eftirstöðvar við lokagreiðslu þann 15.11.2017  |
| -2.715.891,00     | Innborgun vegna vaxta skv. samningi: Fyrra tímabil 197 dagar; síðara tímabili 161 dagur; |
| -213.525,00       | Framlag stefnanda v. eldhústækja   |
| -66.513,00        | Viðbótarkostnaður vegna rangra mála á uppsettum vegg                                     |
| -43.691,00        | Uppgjör vegna fasteignagjalda  |
| -72.740,00        | Spegill fyrir bað skv. 18. gr. kaupsamningi  |
| -162.564,00       | Gluggastangir og festingar skv. 18. gr. kaupsamningi                                     |
| -107.519,00       | Útlagður kostnaður við aukabað sbr. ákvæði í kaupsamningi                                |
| -185.914,00       | ½ af geymslukostnaði vegna afhendingadráttar   |
| -352.537,00       | Ferðakostnaður vegna afhendingadráttar   |
| 468.257,00        | Viðbótarkostn. v. gólfefna skv. sérsamningi við gerð kauptilboðs                         |
| <b>147.363,00</b> | <b>Lokaborgun til Leigugarða við uppgjör; millifært 15 nóvember 2017</b>                 |
| 0                 | Staða eftir uppgjör og lokagreiðslu  |

Stefndu byggja á því að þau hafi keypt fasteignina til persónulegra nota af stefnanda sem hafi selt fasteignina sem lið í sinni atvinnustarfsemi. Sé því um neytendakaup að ræða í skilningi ákvæða fasteignakaupalaga. Séu því gerðar enn strangari kröfur til stefnanda í máli þessu. Stefndu hafi á öllum stigum málsins leitað lausna og sátta en ekki fengið fullnægjandi úrbætur eða viðbrögð.

Stefnandi hafi ekki efnt sammingsbundnar skyldur sínar. Stefnandi ákvað, gegn betri vitund, einhliða afhendingu eignar fyrr en kveðið sé á um í samningi. Þannig ákveði stefnandi afhendingardag 28. maí 2015 og segi jafnframt að eignin hafi verið afhent í apríl sama ár. Þetta geri stefnandi til þess eins að lækka vaxtakostnað sem koma átti til lækkunar lokagreiðslu. Engin gögn renni hins vegar stoðum undir slíkt, heldur þvert á móti. Samninga beri að halda, sbr. meginreglu samningaréttar.

Þá liggi fyrir að stefnandi hafi ekki staðið við efni kaupsammings. Teljist því fasteignin gölluð hvað það varðar, sbr. ákvæði 18. gr. fasteignakaupalaga nr. 40/2002, en fasteign teljist gölluð ef hún stenst ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiðir af lögum og kaupsamningi.

Stefndu hafi orðið fyrir tjóni vegna afhendingadráttar eignarinnar. Beinan útlagðan kostnað beri að bæta. Samkvæmt kaupsamningi hafi staðið til að afhenda eignina þann 14. júní 2015. Stefndu hafi þá verið búin að tæma aðra fasteign í

þeirra eigu og þurft að setja búslóðina í geymslu allt til 5. nóvember er eignin var afhent. Þrátt fyrir afdráttarlausu bótaskyldu, sbr. ákvæði 34. gr., geri stefndu einungis kröfu um að helmingur greiðslukostnaðar fái greiddur. Vilji þau með þeim hætti standa við samkomulag er þau handsöluðu við forsvarsmann stefnanda. Eins beri að bæta stefndu ferðakostnað sem rekja megi til seinkunar á afhendingu. Einungis sé þó gerð krafa um bætur vegna einnar flugferðar, sbr. samkomulag er stefndu hafi handsalað við forsvarsmann stefnanda.

Í ljósi fyrrnefndra galla og brota á samningi aðila telja stefndu sig eiga skaðabóta- og/ eða afsláttarkröfu á hendur stefnanda sem nemi útlögðum kostnaði og afdráttarlausum ákvæðum kaupsamnings. Vísa stefndu m.a. til 39., 41. og 43. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup í þeim efnum sem og meginreglna samninga- og kröfuréttar. Fasteignin teljist gölluð, sbr. 18. gr. og 19. gr. fasteignakaupalaga. Ennfremur hafi stefndu orðið fyrir tjóni vegna afhendingardráttar. Stefndu hafi því uppi gagnkröfu til skuldajafnaðar að fjárhæð 3.920.000 krónur með vísan til ákvæðis 1. mgr. 28. gr. laga nr. 91/1991. Stefndu sé heimilt að skuldajafna kröfu sinni gegn eftirstöðvum kaupverðsins samkvæmt almennum reglum kröfuréttar um skuldajöfnun, enda kröfurnar sambærilegar, gagnkvæmar og hæfar til að mætast. Af þessum sökum hafi stefndu einnig verið heimilt samkvæmt 44. gr. laga nr. 40/2002 að beita stöðvunarrétti á greiðslu til stefnanda vegna réttmætra krafna þeirra og galla á fasteigninni. Þegar af þeirri ástæðu sé ljóst að stefnandi eigi engar kröfur á hendur stefndu og beri því að sýkna stefndu af kröfum stefnanda.

Hvað varakröfu stefndu varðar vísa stefndu að öllu leyti til sömu sjónarmiða og í aðalkröfu. Stefndu mótmæla þó sérstaklega vaxtakröfu stefnanda en dráttarvaxta sé krafist frá 1. júlí 2016. Ekki verði með góðu móti séð hvernig sú dagsetning sé fundin. Slíkt verði í það minnsta ekki byggt á samningsbundinni skyldu aðila eða atvikum máls að öðru leyti.

Stefndu geri kröfu til þess að stefnandi verði í öllum tilvikum dæmdur til að greiða stefndu málskostnað að skaðlausu.

Stefndu reisa kröfur sínar á ákvæðum laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, meginreglum samninga- og kröfuréttar, ákvæðum laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, ákvæðum einkamálalaga nr. 91/1991 og ákvæðum vaxtalaga nr. 38/2001. Krafa um málskostnað er reist á ákvæðum einkamálalaga nr. 91/1991 og krafa um virðisaukaskatt á lögum nr. 50/1988.

### III

Með kaupsamningi 31. júlí 2014 keyptu stefndu af stefnanda fjögurra herbergja íbúð á 5. hæð í fjölbýlishúsinu Þorrasölum 13-15, Kópavogi, sem þá var í byggingu. Kaupverð var 44.900.000 krónur og skyldu stefndu greiða við kaupsamning 2.500.000 krónur, 2.500.000 krónur þann 4. september 2014,

15.000.000 króna við fokheldi, sem var áætlað 15. október 2014, 20.000.000 króna við afhendingu 14. júní 2015 og loks 4.900.000 krónur við útgáfu afsals 1. september 2015.

Stefndu greiddu stefnanda samkvæmt kaupsamningi fyrstu tvær greiðslurnar, samtals 5.000.000 króna. Þann 3. nóvember 2014 gerðu aðilar með sér samning um að stefndu greiddu stefnanda 35.000.000 króna, sem var samtala tveggja næstu greiðslna samkvæmt kaupsamningi, en samkvæmt honum átti að greiða 15.000.000 króna er húsið var fokhelt og 20.000.000 króna við afhendingu eignarinnar. Segir í samningi aðila að stefndu skyldu fá 9,5% vexti árlega af fjárhæðinni sem kæmi til frádráttar kaupsamningsgreiðslu. Aðilar deila um hvenær afhending á íbúðinni hafi farið fram og í því sambandi til hvers tíma skuli reikna vexti.

Í kaupsamningi var einnig samið um, umfram það sem kemur fram í skilalýsingu, að stefnandi skyldi, stefndu að kostnaðarlausu, bæta við litlu salerni í íbúðina. Aðilar deila um hvort handlaug, blöndunartæki og spegill hafi átt að fylgja með.

Samkvæmt kaupsamningi og skilalýsingu skyldi íbúðum skilað með innréttingum og án gólfefna. Eftir gerð kaupsamnings óskuðu stefndu eftir að velja sér í íbúðina aðra og dýrari innréttingu en kaupsamningur og skilalýsing gerðu ráð fyrir og enn fremur eldhústæki frá öðrum framleiðanda. Fram hefur komið í málinu að öllum öðrum íbúðum var skilað samkvæmt skilalýsingu. Samdist svo um með aðilum að stefndu tækju að sér þann verkþátt að setja upp innréttingarnar. Aðilar deila um uppgjör í þessu sambandi.

Loks deila aðilar um hvort speglar og gluggastangir hafi átt að fylgja íbúðinni, hvort ranglega uppgefin mál á teikningum hafi valdið stefndu tjóni þegar innréttingin var sett upp, hvort stefndu eigi rétt á bótum vegna afhendingardráttar, hvort fasteignagjöld dragist frá kröfu stefnanda og hvort stefnandi standi í skuld við stefndu vegna loforðs um að greiða fyrir gólfefni. Stefndu tepla kröfum sínum fram til skuldajafnaðar sem leiði til sýknu.

Deila aðila snýst fyrst og fremst um afhendingardag íbúðarinnar, sérstaklega með tilliti til greiðslu vaxta af 35.000.000 króna samkvæmt samningi aðila. Fyrirsvarsmaður stefnanda, Frímann Frímannsson, sagði í skýrslu sinni fyrir dómi að íbúð stefndu hafi verið tilbúin til innréttinga í mars 2015. Þá hafi verið búið að setja upp milliveggi og mála fyrri umferð og því ekkert staðið því í vegi að stefndu hæfust handa við sinn verkþátt. Yfirleitt væri staðið þannig að verki að milliveggir væru fyrst settir upp, síðan máluð ein umferð og veggflísar lagðar. Innréttingar væru næst settar upp og seinni umferð máluð. Þá væri komið að því að leggja gólfefni og að loknu því séu hurðir settar upp. Rafvikri kæmi síðan og lyki sínum

verkum og því næst pípulagningarmaður til þess að tengja vaska og salerni. Loks væri íbúðin þrífín og væri hún þá tilbúin til afhendingar. Í tilfelli stefndu hefði stefnandi getað afhent íbúðina nokkuð fyrr ef hurðir hefðu verið settar upp áður en parket var lagt, eins og stundum sé gert, en engin ósk hafi komið fram um það. Reyndar hafi stefndu aldrei kvartað undan töfum á afhendingu meðan á verki stóð. Það hafi ekki verið fyrr en kom að uppgjöri að gerðar voru athugasemdir. Stefndu hafi t.d. aldrei haft samband við stefnanda og tilkynnt honum að innréttingar væru komnar og að þau væru að bíða eftir því að hefja sinn verkþátt. Frímánn taldi að það tæki um einn mánuð að fullklára íbúð þegar hún væri tilbúin til innréttingar og skipulag verksins væri á einni hendi. Stefndu búa erlendis og í málinu liggur frammi tölvubréf frá stefnda Karli, dags. 11. september 2015, þar sem hann spyr hvort íbúðin verði tilbúin til afhendingar um miðjan október. Tekur hann fram í bréfinu að hann hafi komið til landsins um miðjan ágúst þar sem honum hafi verið lofað að hann fengi íbúðina þá afhenta en það hafi ekki staðist. Segir í bréfinu að hann treysti því að fá íbúðina afhenta í október og muni hann þá koma til landsins og ganga til uppgjörs. Í lok bréfsins er óskað eftir staðfestingu á því að þetta standist. Frímánn svarði: „Alveg sammála, sjáumst í október.“ Í skýrslu sinni fyrir dómi sagði Frímánn að hann hefði með þessu svari aðeins verið að staðfesta að stefndu gætu byrjað sínar framkvæmdir í október. Stefndi Karl sagði í skýrslu sinni fyrir dómi að honum hafi verið tjáð af starfsmönnum stefnanda að hann gæti komið til landsins um miðjan júní til þess að hefja framkvæmdir. Síðan hafi verið talað um miðjan ágúst en það hafi einnig brugðist. Flísar hafi ekki verið settar upp fyrr en í ágúst. Starfsmaður stefnanda hafi lofað honum að hann fengi endurgreiddan að hluta kostnað vegna flugfarmiða og vegna geymslu búslóðar. Hann kvaðst hafa pantað innréttingar í apríl og þær komið til landsins í maí. Stefndandi hafi ekki sett upp milliveggi fyrr en í júní og ekki hafi verið flísalagt á baðherbergi og í þvottahúsi fyrr en í ágúst. Eldhúsinnrétting hafi síðan verið sett upp í október. A setti upp innréttingar fyrir stefndu. Hann kvaðst hafa get það í september og komið aftur í október vegna þess að einn skápur hafi verið gallaður og því þurft að panta nýjan skáp. Hann sagði að það tæki 2-3 daga að setja upp innréttingu eins og þá sem hér um ræðir. Stefndi Karl hafi haft samband við hann í júní eða júlí að hann minnti og tjáð honum að íbúðin væri ekki tilbúin til þess að setja upp innréttingar. Hann sagðist hafa farið með stefnda Karli í íbúðina í júlí að hann minnti og hafi þá ekki verið búið að flísaleggja. Kunningi stefnda Karls, B, aðstoðaði stefnda við að leggja parket. Hann kvaðst hafa komið í íbúðina í júní að hann minnti og þá hafi íbúðin ekki verið tilbúin til þess að leggja parket þar sem raki hafi verið í gólfum. Fleiri vitni komu fyrir dóminn en þau gátu ekki borið um ástand íbúðarinnar eða hvenær hún var tilbúin fyrir uppsetningu innréttingar.

Samkvæmt framangreindum aðilaskýrslum verður því ekki slegið föstu hvenær íbúðin mátti teljast tilbúin af hálfu stefnanda svo að stefndu gætu hafið sinn verkþátt að setja upp innréttingar. Stendur þar orð á móti orði. Tölvubréf stefnda Karls 11. september 2015 til Frímanns, fyrirvarsmanns stefnanda, sem rakið er hér að framan, sker ekki með ótvíræðum hætti úr þessu álitaefni. Vítinaframburður A, sem setti upp innréttingarnar, er heldur ekki óyggjandi um hvenær íbúðin var tilbúin til þess að hann gæti hafið sitt verk. Stefndu byggja málatilbúnað sinn á því að þau hafi fengið íbúðina afhenta 5. nóvember 2015 og beri að miða við þá dagsetningu við útreikning vaxta. Ekki verður fallist á með stefndu að sá dagur geti verið viðmiðun vegna þeirra breytinga á kaupsamningi aðila um að stefndu tækju að sér að sjá um uppsetningu innréttinga. Með þeim samningi voru stefndu orðnir þátttakendur í verkinu og skipulag verksins eftir það komið að miklu leyti úr höndum stefnanda. Af gögnum málsins verður ekki séð að stefndu hafi um sumarið 2015 vakið athygli stefnanda á því eða kvartað yfir, sbr. 2. mgr. 31. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, að íbúðin væri ekki tilbúin til uppsetningar á innréttingum þannig að stefnandi gæti brugðist við ef sú var raunin. Stefndu höfðu á þessum tíma fullan aðgang að íbúðinni. Það var ekki fyrr en 11. september 2015 sem kvörtun kom fram af hálfu stefndu. Þar sem stefndu höfðu tekið að sér að annast einn verkþátt var það á þeirra valdi að knýja á um framkvæmdir af hálfu stefnanda ef þörf var á. Í skilalýsingu er einnig það ákvæði að allar breytingar að ósk kaupenda geti haft áhrif á afhendingartíma til seinkunnar. Eins og málið er lagt fyrir dóminn hefur ekki komið fram fullnægjandi sönnun fyrir því að verk stefnanda hafi dregist á langinn og verður því að miða við að íbúð stefndu hafi verið tilbúin til innréttingar 28. maí 2015 eins og stefnandi byggir á í kröfugerð sinni. Verður því fallist á með stefnanda að honum beri að greiða stefndu 1.893.403 krónur vegna sammings aðila um greiðslu vaxta af 35.000.000 króna en vaxtaútreikningi stefnanda hefur ekki verið mótmælt.

Stefndu byggja á því að samkvæmt 18. gr. kaupsammings aðila hafi stefnanda borið að leggja til spegil á baðherbergi og stangir og festingar fyrir glugga í íbúðinni. Það hafi hins vegar ekki verið gert og hafa stefndu keypt að eigin vali framangreinda hluti og gera kröfu um að kostnaður því samfara komi til lækkunar í dómkröfum. Hafa þau lagt fram reikning vegna kaupa á spegli að fjárhæð 72.740 krónur og vegna kaupa á gluggastöngum og festingum að fjárhæð 162.565 krónur. Í 18. gr. kaupsammings segir: „Fullgerðri húseign fylgir neðangreint fylgifié að svo miklu leyti sem það hefur verið til staðar við sýningu og eigi sé um annað samið.“ Síðan er talið upp fylgifié, þ. á. m. spegill á baði og gardínustangir og festingar. Ljóst er að framangreindir munir voru ekki til staðar við sýningu eignarinnar og þeir eru ekki fylgifié samkvæmt skilalýsingu sem er

hluti kaupsamnings. Auk þess segir í 7. gr. kaupsamnings að sé hús í smíðum sé fylgifié einungis það sem tilgreint er í skilalýsingu. Svo var ekki í þessu tilfalli og er því ekki fallist á þessa kröfu stefndu.

Aðilar málsins sömdu svo um við kaupsamningsgerð að stefnandi skyldi bæta við litlu salerni í íbúðinni, stefndu að kostnaðarlausu. Stefnandi gerði það en aðilar deildu síðan um hvort stefnanda hafi jafnframt borið skylda til að leggja til í herbergið handlaug og fleira. Settu stefndu fram kröfu að fjárhæð 107.519 krónur sem sundurliðast þannig: 38.982 krónur vegna handlaugar, 19.304 krónur vegna blöndunartækja og 49.233 krónur vegna spegils. Í málflytningi lýsti lögmaður stefnanda því yfir að stefnandi samþykkti reikning stefndu að fjárhæð 61.867 krónur og væri þá miðað við að stefnandi greiddi fyrir handlaug og blöndunartæki að þeirri fjárhæð sem stefndu gera kröfu um en aðeins fyrir spegil án ljósabúnaðar. Ljósabúnaðurinn er stærsti liður kröfu stefndu vegna spegilsins og verður fallist á sjónarmið stefnanda um að sá búnaður tengist ekki venjulegum spegli á litlu salerni. Verður því fallist á þessa gagnkröfu stefndu að fjárhæð 61.867 krónur.

Aðilar deila um uppgjör þeirra í milli vegna eldhústækja og innréttinga. Eins og að framan er lýst óskuðu stefndu eftir því við stefnanda að velja sér aðrar og dýrari innréttingar og eldhústæki en kveðið var á um í skilalýsingu. Gerðu þau það og miðast uppgjörsaðferð stefnanda við að stefndu greiði sjálf fyrir hinar nýju innréttingar og tæki en fái endurgreitt það verð sem framangreindir hlutir áttu að kosta samkvæmt kaupsamningi og skilalýsingu. Í skilalýsingu er tekið fram að breytingar að ósk kaupenda geti leit til kostnaðarauka. Dómurinn fellst á þessa aðferð til uppgjörs, enda verður hún að teljast eðlileg. Gegn neitun stefnanda telst sú staðhæfing stefndu ósönnuð að stefnandi hafi lofað þeim framlagi að fjárhæð 350.000 krónur til kaupa á eldhústækjum. Niðurstaðan í þessum þætti málsins er því sú að stefndu fái í uppgjöri aðila endurgreitt 1.040.306 krónur vegna innréttinga og 116.000 krónur vegna eldhústækja en samkvæmt gögnum málsins eru það þær fjárhæðir sem skilalýsing gerði ráð fyrir.

Stefndu telja sig hafa orðið fyrir tjóni vegna þess að stefnandi hafi gefið þeim upp röng mál á veggjum sem leitt hafi til þess að þanta þurfti nýjan innréttingarhluta sem leitt hafi til tjóns þeirra að fjárhæð 66.513 krónur. Af gögnum málsins má sjá að starfsmaður stefnanda staðfesti við sölumann innréttinganna mál á vegg í íbúð stefndu samkvæmt byggingarnefndarteikningum en þau mál segja stefndu hafa reynst röng. Stefnandi mótmælir þessari kröfu stefndu. Af gögnum málsins verður ekki ráðið með nægilega glöggum hætti hver séu orsakatengsl milli meints tjóns stefndu og þeirra gagna sem lögð hafa verið fram til sönnunar á tjóni stefndu. A, sem annaðist uppsetningu á innréttingunum, kannaðist ekki við að röng mál hefðu leitt til vandræða við uppsetningu innréttinga

hjá stefndu. Verður samkvæmt framansögðu að hafna þessari kröfu stefndu.

Fyrir liggur að stefnandi ákvað umfram skyldu að greiða stefndu með parketi sem lagt var á gólf íbúðarinnar, 5.000 krónur fyrir fermetrann eða samtals 450.000 krónur. Stefndu gera einnig kröfu um að stefnandi greiði fyrir undirlag. Gegn mótmælum stefnanda telst ósannað að stefnandi hafi fallist á að greiða einnig fyrir undirlag og er því þessari kröfu stefndu hafnað. Fyrir liggur að stefnandi annaðist fyrir stefndu að flytja parketið á byggingarstað og í íbúð stefndu. Gerir stefnandi kröfu að fjárhæð 30.000 krónur vegna þess viðviks. Af hálfu stefndu hefur þeirri kröfu stefnanda ekki verið mótmælt sérstaklega og verður hún því tekin til greina.

Hér að framan hefur verið komist að þeirri niðurstöðu að afhendingardráttur hafi ekki verið á íbúðinni af hálfu stefnanda og ber því að hafna kröfu stefndu vegna endurgreiðslu á flugmiða og vegna geymslukostnaðar á búslóð.

Loks krefjast stefndu þess að greidd fasteignagjöld þeirra verði dregin frá stefnukröfum. Samkvæmt 2. mgr. 11. gr. fasteignakaupalaga nr. 40/2002 á kaupandi fasteignar rétt á afsali úr hendi seljanda þegar hann hefur efnit skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi. Rétt þykir að þá fari fram uppgjör á fasteignagjöldum og öðrum gjöldum er tengjast útgáfu afsals.

Stefndu mótmæla upphafstíma dráttarvaxta 1. júlí 2016. Samkvæmt kaupsamningi skyldi lokagreiðsla fara fram 1. september 2015, enda væri byggingu hússins þá að fullu lokið. Stefndu hafa ekki sýnt fram á að það hafi dregist lengur en til 1. júlí 2016 að skila heildareigninni til kaupenda og verður því krafa stefnanda um greiðslu dráttarvaxta frá 1. júlí 2016 tekin til greina.

Niðurstaða málsins er því sú að efnakrafa stefnanda verður tekin til greina en samkvæmt framansögðu koma til frádráttar kröfunni 61.867 krónur vegna handlaugar, blöndunartækja og spegils á aukasalerni. Stefndu greiði því stefnanda 3.677.226 krónur (3.739.093-61.867) með vöxtum og að frádregnum þeim fjárhæðum eins og í dómsorði greinir.

Eftir þessari niðurstöðu verða stefndu dæmd til þess að greiða stefnanda 700.000 krónur í málskostnað og hefur þá ekki verið tekið tillit til reglna um virðisaukaskatt.

Gunnar Aðalsteinsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

### **DÓMSORÐ**

Stefndu, Karl Ásmundsson og Bergþóra Guðbjörnsdóttir, greiði stefnanda, Leigugarði ehf., 3.677.226 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 1. júlí 2016 til greiðsludags, allt að frádregnum innborgunum að fjárhæð 500.000 krónur þann 3. október 2016, 800.000 krónur þann 8. desember 2016 og 147.363 krónum þann 15. nóvember 2017, gegn útgáfu afsals

fyrir íbúð merkt, 0504 fnr. 234-9622, við Þorrasali 13-15, Kópavogi og 700.000 krónur í málskostnað.

Gunnar Aðalsteinsson