

Héraðsdómur Reykjaness

Dómur 29. apríl 2022.

Málið nr. E-3365/2020:

Snorri ehf.

(*Jóhannes Albert Sævarsson lögmaður*)

gegn

X

(*Guðmundur Ágústsson lögmaður*)

Dómur:

Mál þetta var höfðað 12. desember 2020 og dómtekið 6. apríl 2022 að loknum munnlegum málflutningi. Stefnandi er Snorri ehf., [...]. Stefndi er X, [...], [NN-götu] 72, Hafnarfirði.

Stefnandi krefst þess að stefndi verði dæmdur til greiðslu 9.500.000 króna með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af krónum 32.000.000 frá 01.02.2020 til 30.04.2020, af krónum 22.000.000 frá þeim degi til 01.05.2020, af krónum 12.000.000 frá þeim degi til 02.05.2020, af krónum 9.000.000 frá þeim degi til 13.08.2020, af krónum 11.000.000 frá þeim degi til 24.09.2020, af krónum 9.000.000 frá þeim degi til 16.01.2021 og af stefnufjárhæð frá þeim degi til greiðsludags. Þá verði stefndi dæmdur til greiðslu málskostnaðar.

Stefndi krefst aðallega sýknu af kröfum stefnanda en til vara lækkunar á dæmdri kröfufjárhæð. Í báðum tilvikum er krafist málskostnaðar úr hendi stefnanda.

I.

Síðla árs 2017 auglýsti fasteignasalan A til sölu glæsilegt endaraðhús með innbyggðum bílskúr að [NN-götu] 72. Segir í söluyfirliti að eignin sé á byggingarstigi og mikil áhersla lögð á vandaða og faglega hönnun og vandaðan frágang að innan sem utan. Byggingarlýsing fylgir og segir þar að enn sé möguleiki á að gera breytingar umfram skilalýsingu og þá á kostnað kaupanda. Hverri íbúð/raðhúsi fylgi sólpallur, frágenginn garður og steipt bílplan með snjóbræðslu og tveimur upphituðum bílastæðum. Eignirnar verði afhentar 15. október 2018.

Þann 12. janúar 2018 gerðu stefndi og maki hans 62.000.000 króna tilboð í eignina sem stefnandi samþykkti. Því til samræmis var undirritaður kaupsamningur 18.

janúar með óbreyttri yfirlýsingu um afhendingu 15. október 2018. Eignin skyldi afhent að innan og utan í samræmi við samþykktar teikningar og samkvæmt skilalýsingu B, sem aðilar hafi kynnt sér og eru sáttir við, sbr. og 23. gr. kaupsamningsins þar sem kveðið er á um nokkrar minni háttar breytingar frá skilalýsingu og þær nákvæmlega tilgreindar. Um tilhögun kaupverðs segir að kaupendur greiði 7.000.000 krónur við undirritun kaupsamnings, 12.000.000 krónur við fokheldi, 42.000.000 krónur við afhendingu eignar samkvæmt skilalýsingu B og 1.000.000 krónur við afsalsgerð tveimur mánuðum eftir afhendingu og lokaúttekt seljanda.

Í málinu liggur fyrir annar kaupsamningur um sömu eign, dagsettur 31. ágúst 2018 og undirritaður af stefnanda og stefnda. Samkvæmt þeim samningi er umsamið kaupverð 63.000.000 krónur, afhendingartími sagður 15. nóvember 2018 og afsalsgerð tilgreind 15. janúar 2019. Um greiðslutilhögun segir að stefndi greiði 7.000.000 krónur við undirritun fyrri kaupsamnings, 15.000.000 krónur þegar botnplata hefur verið steipt, 7.000.000 krónur við fokheldi, 32.000.000 krónur við afhendingu eignar samkvæmt skilalýsingu C og 2.000.000 krónur við afsalsgerð tveimur mánuðum eftir afhendingu og lokaúttekt seljanda. Í kaupsamningnum er vísað til samþykkrar skilalýsingar C, dags. 18. maí 2018, samþyktra breytinga samkvæmt 23. gr. samningsins og til samþyktra teikninga og teikninga 124L-A, 301-02, 301-01, 122L-A, 125L-A, 302-02, 123LA, 300-02 og 303-02.

Er óumdeilt að síðargreindur kaupsamningur er ráðandi milli aðila um kaupverð, afhendingartíma og skil á eigninni samkvæmt samþykktum teikningum og skilalýsingu C. Skilalýsingin er samin af stefnanda og liggur fyrir óundirritað eintak hennar, dagsett 30. maí 2018. Hækkun kaupverðs um eina milljón skýrist af umbeðnum breytingum stefnda. Þá er ágreiningslaust að stefndi hefur greitt 54.000.000 af 63.000.000 króna kaupverði og að eftir standi ógreiddar 9.000.000 krónur samkvæmt kaupsamningi. Greiðslurnar innti stefndi af hendi með svofelldum hætti: 7.000.000 krónur við undirritun kaupsamnings 18. janúar 2018, 15.000.000 krónur við skil á botnplötu og 7.000.000 krónur við fokheldi, eða samtals 29.000.000 krónur. Þá greiddi stefndi 23.000.000 krónur með þremur greiðslum 30. apríl og 1. og 2. maí 2020 og loks 2.000.000 krónur á fundi aðila með A 24. september 2020.

II.

Í málinu liggja fyrir tölvupóstar milli Y fyrirsvarsmanns stefnanda annars vegar og stefnda og maka hans hins vegar á tímabilinu 28. október 2018 til 11. janúar 2019,

sem varpa ljósi á vandamál sem risu við húsbygginguna og snúa að stefnanda. Í þeim fyrsta afsakar Y tafir við gerð botnplötu, sem stefnandi væri að klára og aðeins ætti eftir að vélslípa. Jafnframt bauð hann stefnda 200.000 króna afslátt af kaupverði hússins fyrir hvern mánuð sem afhendingu hússins seinkar og dragist sú fjárhæð frá lokagreiðslu. Í svarpósti stefnda kveðst hann munu greiða 15.000.000 króna greiðslu vegna botnplötunnar, spyr um afhendingartíma, kveðst í húsnaðisvanda vegna tafa á afhendingu og muni hugleiða afsláttarboðið. Í framhaldi bauð Y fram íbúð í Reykjavík í stað afsláttar, sem stefndi afþakkaði 5. nóvember, sagði fjölskylduna búa í Hafnarfirði, börnin ganga þar í skóla og hann myndi því finna íbúð þar. Y áréttaði fyrra boð í tölvupósti 25. nóvember, nefndi að enn ætti eftir að slípa botnplötu en verið væri að smíða veggeiningar til flutnings á staðinn. Í svarpósti stefnda afþakkaði hann íbúð í Reykjavík og sagðist vera kominn með bráðabirgðahúsnaði. Í tölvupósti stefnda 6. janúar 2019 er spurst yfir um afhendingartíma og segir þar að stefndi greiði 285.000 krónur á mánuði fyrir bráðabirgðahúsnaðið. Í svarpósti 11. janúar afsakar Y enn tafir við smíði veggeininga o.fl., segir afhendingu munu dragast enn frekar, óskar eftir að ganga frá samkomulagi um 300.000 króna tafabætur á mánuði og segir B fasteignasala hjá A geta hitt þá á fasteignasölunni og gengið frá slíku samkomulagi.

Liggur fyrir í málinu samkomulag aðila undirritað 15. janúar 2019 og vottað af B. Segir þar að umsaminn afhendingartími hússins sé 15. nóvember 2018, að stefnandi hafi ekki staðið við þann afhendingartíma og muni líklega ekki afhenda húsið í umsömdu ástandi fyrr en 15. apríl 2019. Sökum þessa skuli stefnandi „bæta [stefnda] tjón hans vegna afhendingardráttar með kr. 300.000 fyrir hvern mánuð sem afhending dregst fram yfir hinn umsamda afhendingartíma“ og skulu þær bætur dragast frá þeim 32.000.000 krónum sem greiðast við afhendingu og sú fjárhæð lækka sem skaðabótunum nemur. B lögmaður og löggiltur fasteignasali kom fyrir dóm vegna málsins, staðfesti ofangreint samkomulag og sagði aðila hafa verið sammála um fastar, óskilyrtar og fyrirvaralausar 300.000 króna tafabætur fyrir hvern mánuð umfram sammingsbundna afhendingu 15. nóvember 2018.

III.

Ekki varð af afhendingu raðhússins 15. apríl 2019. Y afsakaði þann drátt í tölvupósti til stefnda 25 júní, boðaði enn frekari tafir á afhendingu og nefndi 15. ágúst 2019 í því sambandi. Hann kvaðst vilja halda í tafabótasamkomulagið og bauð stefnda að auki „sólþall fyrir endann á húsinu“ sem „plástur á sárið“. Jafnframt bauð hann stefnda

og maka hans að rifta kaupsamningi, kysu þau svo. Í svarpósti stefnda 25. júlí segir að þau hafi hugleitt riftunarmöguleikann en ákveðið að standa við gerðan samning. „Hvað varðar sólpallinn þá þiggjum við að hann verði settur meðfram öllu húsinu.“ Þess utan óskuðu stefndi og maki hans eftir staðfestingu stefnanda á því að eignin yrði afhent 15. ágúst því þau væru búin að boða iðnaðarmenn til vinnu í húsinu 19. ágúst.

IV.

Í tölvupósti lögmanns stefnanda til lögmanns stefnda 15. apríl 2020 er vísað til þess að iðnaðarmenn á vegum stefnda hafi byrjað vinnu innanhúss 1. febrúar 2020 og að því skuli frá þeim degi falla niður tafabætur samkvæmt samningi aðila 15. janúar 2019. Er þess farið á leit að stefndi samþykki þann skilning stefnanda en að öðrum kosti geti stefndi sagt sig frá kaupsamningi, fengið endurgreiðslu á öllum innborgunum og staðið uppi eins og aldrei hafi komið til kaupsamnings. Vilji stefndi hins vegar halda samningi er þess krafist að hann greiði gjaldfallna 32.000.000 króna kaupsamningsgreiðslu að frádregnum tafabótum til 1. febrúar, samtals 27.650.000 krónur, eigi síðar en 22. apríl 2020.

Í svarpósti lögmanns stefnda 16. apríl eru áréttáðar vanefndir stefnanda varðandi afhendingu eignarinnar og vísað til þess að þótt pípulagningarmaður á vegum stefnda hafi farið inn í húsið dagana 1.-2. febrúar til að ganga frá innbyggðum lögnum á baðherbergi áður en stefnandi lokaði baðveggjum breyti það engu um að enn hafi mörgum verkum verið ólokið af hálfu stefnanda, s.s. að setja upp milliveggi, ganga frá rafmagni, mála húsið að innan, leggja hitalagnir í innkeyrslu og steypa innkeyrsluna, og sé eignin því ótæk til afhendingar samkvæmt kaupsamningi.

V.

Fyrir liggur úttektarvottorð vegna eignarinnar undirritað af byggingarfulltrúa 13. ágúst 2020. Þar segir að lokaúttekt hafi farið fram á greindri byggingarframkvæmd eins og hún er eftir teikningum samþykktum 2. maí 2018.

Eftir þetta liggur fyrir tölvupóstur lögmanns stefnanda til lögmanns stefnda 1. október 2020 þar sem lýst er þeirri skoðun stefnanda að eignin hafi verið afhent stefnda 1. febrúar 2020 en ekki 20. maí 2020 eins og stefndi haldi fram. Þá er sagt að stefndi hafi leigt bráðabirgðahúsnaði fyrir 220.000 krónur á mánuði. Því til samræmis vilji stefnandi lækka umsamar 300.000 króna bætur og býður fram til sátta 1.500.000 króna lækkun á söluverði hússins í formi tafabóta. Mun lögmaður stefnda hafa svarað þessum pósti og stefndi lýst fjölþættum göllum á húsbyggingunni og frágangi lóðar.

VI.

Undir rekstri málsins var C byggingatæknifræðingur og húsasmíðameistari dómkvaddur til að skoða og meta hvort fasteignin að [...] sé smíðuð í samræmi við þær teikningar sem lágu fyrir við kaupsamningsgerð 31. ágúst 2018, nánar til tekið teikningar „124L-A, 301-01, 122L, 302-02, 123LA, 300-02 og 303-02“, sbr. undirliðir 1-6 í fyrstu matsspurningu. Ennfremur að skoða og meta hvort nánar tilgreindir gallar séu á verki stefnanda, sbr. undirliðir 1-13 í annarri matsspurningu og hver sé kostnaður vegna úrbóta, sbr. þriðja matsspurning. Matsgerð var skilað 13. september 2021. Þar er eigninni lýst og ítarlegri skoðun matsmanns á þeim atriðum er meta skyldi. Hann staðreynir ýmsa ágalla á verki stefnanda og metur heildarkostnað við úrbætur 8.002.235 krónur að teknu tilliti til 100% endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnulið. Verður nánar vikið að niðurstöðum matsgerðar og dómsvætti matsmanns í niðurstöðukafla dómsins.

VII.

Stefnandi reisir málið á því að stefndi hafi vanefnt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi aðila 31. ágúst 2018 með því að greiða ekki 9.000.000 króna eftirstöðvar kaupverðs að viðbættum 500.000 krónum vegna smíði á sólpalli. Stefnandi hafi fengið eignina afhenta 1. febrúar 2020 þá er pípulagningarmaður á hans vegum fór inn í húsið til að koma fyrir lögnum í baðherbergi og hafi stefndi frá sama tíma getað látið aðra iðnaðarmenn á sínum vegum hefjast handa við að gera húsið íbúðarhæft, samhliða því að stefnandi lyki ýmsum smávægilegum frágangi samkvæmt skilalýsingu C. Samkvæmt téðri skilalýsingu hafi eignin átt að afhendast fullbúin að utan með steyptri innkeyrslu og frágenginni lóð með grasflöt og timburverönd. Þótt hluta þeirra verka hafi verið ólokið 1. febrúar hafi það ekki hindrað stefnda í að fullgera húsnæðið að innan þannig að það væri íbúðarhæft. Með því að aðhafast ekkert sjálfur frá þeim degi að telja og halla sér þess í stað að tafabótasamkomulagi aðila hafi stefndi brotið gegn þeirri grunnskyldu skaðabótaréttarins að takmarka tjón sitt eftir föngum. Að öllu þessu gættu hafni stefnandi þeim málatalbúnaði stefnda að eignin hafi verið afhent 20. maí 2020 þá er stefndi fékk afhentan „aukalykil“ að fasteigninni hjá lögmanni stefnanda.

Stefnandi byggir einnig á því að tafabótasamkomulag aðila 15. janúar 2019 feli í sér samning um greiðslu skaðabóta. Forsenda fyrir greiðslu slíkra bóta sé að stefndi hafi orðið fyrir sannanlegu tjóni, leggi fram gögn því til stuðnings og sýni fram á fjárhæð tjóns. Þetta hafi stefndi ekki gert þrátt fyrir ítrekaðar áskoranir stefnanda, m.a. um framlagningu húsaleigusamnings og kvittana fyrir greiddri húsaleigu. Af hálfu stefnanda

hafi aldrei staðið til að greiða stefnda hærri bætur en sem nemi útlögðum leigukostnaði og þá að hámarki 300.000 krónur fyrir hvern mánuð sem afhending drægist. Þá hafi aldrei staðið til að færa stefnda 500.000 króna sólpall að gjöf, án tillits til sannaðs tjóns vegna afhendingardráttar stefnanda. Vegna vanefnda á greiðslu umsamins kaupverðs sé stefndi því einnig krafinn um greiðslu fyrir sólpallinn.

Verði litið svo á að stefnandi hafi með tafabótasamkomulaginu skuldbundið sig til að greiða stefnda 300.000 króna skaðabætur á mánuði, óháð tjóni stefnda, er á því byggt að ógilda beri samkomulagið á grundvelli brostinna forsendna. Fyrir liggi að samkomulagið var gert eftir að stefndi upplýsti að hann leigði bráðabirgðahúsnæði fyrir 285.000 krónur á mánuði og þætti eðlilegt að tafabætur dekkjuðu þann kostnað. Stefnandi hafi mátt treysta því að þær tölur væru réttar og hafi 300.000 króna bótafjárhæðin verið ákveðin með hliðsjón af því. Þar sem stefndi hafi kosið að leggja ekki fram nein gögn til sönnunar á greiddri húsaleigu líti stefnandi svo á að forsendur samkomulagsins og/eða bótafjárhæðar hafi verið rangar og stefndi gefið rangar og/eða villandi upplýsingar um ætlað tjón, sem síðan leiddu til tafabótasamkomulagsins. Að því gættu beri að ógilda samkomulagið í heild, ellegar að líta framhjá tilgreindri bótafjárhæð og eftir atvikum að lækka tafabætur til samræmis við sannanlegt tjón stefnda eða að álitum og draga frá 500.000 króna kostnað vegna smíði fyrrgreinds sólpalls.

Verði ekki fallist á sjónarmið stefnanda um brostnar forsendur er á því byggt að óheiðarlegt sé af hálfu stefnda að bera fyrir sig samkomulagið og teljist það því ekki gilt samkvæmt 33. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Stefnandi hafi upplýst að hann greiddi 285.000 krónur í húsaleigu og hafi þær upplýsingar verið ákvörðunarstæða stefnanda fyrir bótafjárhæð samkvæmt samkomulaginu. Þær upplýsingar hafi reynst rangar eða í það minnsta ósannaðar. Þess utan hafi stefndi upplýst á fundi aðila hjá A 24. september 2020 að kostnaður vegna húsaleigu hefði í raun verið 220.000 krónur á mánuði en ekki 285.000 krónur. Sé stefndi þannig uppvís að því að krefja stefnanda um hærri bætur en nemur því tjóni sem hann kveðst sjálfur hafa orðið fyrir vegna afhendingardráttar stefnanda.

Með hliðstæðum rökum er þess krafist að tafabótasamkomulaginu verði vikið til hliðar í heild, en til vara að hluta eða því breytt, þar sem telja verði ósannjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera það fyrir sig samkvæmt 1., sbr. 2. mgr. 36. gr. samningalaganna. Samkomulagið hafi augljóslega lotið að greiðslu skaðabóta og þá að teknu tilliti til raunverulegs tjóns stefnda, skyldu hans til tjónstakmörkunar og annarra

meginsjónarmiða skaðabótaréttarins. Aldrei hafi staðið til að færa stefnda fjármuni að gjöf án tillits til tjóns og sé ósanngjarnt að túlka orðalag samkomulagsins á þann veg að stefnda beri bætur án tjónssönnunar enda bryti slíkt gegn grunnreglum skaðabótaréttarins um orsök, orsakasamband og afleiðingu.

Samkvæmt öllu framansögðu standi eftir vanskil stefnda á ógreiddum 9.000.000 króna eftirstöðvum kaupverðs og 500.000 króna kostnaði vegna smíði sólpalls. Er krafist dráttarvaxta frá gjalddögum greiðslna samkvæmt kaupsamningi til greiðsludags, en af kostnaði vegna sólpallsins frá 16. janúar 2021 þá er mánuður var liðinn frá þingfestingu máls.

Við munnlegan málflutning mótmælti lögmaður stefnanda skuldajafnaðarkröfu stefnda á þeim grunni að sú krafa væri ekki meðal beinna dómkrafna í greinargerð og að framlögð matsgerð styðji ekki slíka kröfu, enda staðreyni matsgerð eftir atvikum aldrei annað og meira en smávægilega annmarka á verki stefnanda. Við úrlausn málsins beri að líta til kaupsamnings aðila 31. ágúst 2018, þar tilgreindra teikninga og til skilalýsingar C. Aðrar teikningar skipti ekki máli og víki sérteikningar fyrir aðalteikningum að því marki sem þeim ber ekki saman um framkvæmd verks. Lögmaðurinn rakti einstaka liði í matsgerð C með hliðsjón af framburði Y fyrirsvarsmanns stefnanda og framlagðri bókun stefnanda í tengslum við matsfund, sem hreki meira og minna niðurstöður dómkvaddis matsmanns. Tiltók lögmaðurinn m.a. að ekki kæmi að sök þótt klæðning innan á útveggjum hússins hafi ekki verið í samræmi við samþykktar teikningar, þ.e. ekki voru settar 12 mm spónaplötur fyrir innan 13 mm gifsplötur, enda engu að síður nægilegt hald í veggjunum og teljist þetta því ekki galli í skilningi laga. Þá skipti ekki höfuðmáli þótt ljósum og rofadósum hafi verið lítillega breytt, enda hafi þær úrbætur stefnanda fært innanhúslýsingu til betri vegar en samkvæmt teikningum og teljist því ekki til galla. Frágangur bílplans væri vissulega ekki fullkominn með tillit til útlits, en á móti kæmi að hér væri um bílplan að ræða sem þjónaði vel þeim tilgangi sínum. Þá játti lögmaðurinn að frágangur á harðviðarklæðningu undir þakkanti væri ekki til fyrirmyndar, en tillaga matsmanns til úrbóta væri óþarflega umfangsmikil og kostnaðarsöm og mætti allt eins fela misjafna lengd panelborða í klæðningunni með „parketlista“. Frágangur á bílskúrsgólfi væri í samræmi við söluýfirlit A og skilalýsingu C og kæmi því ekki til álita að meta þann frágang gallaðan. Þá skipti ekki höfuðmáli þótt ljósa- og hitastýrikerfi hússins hafi ekki verið skilað með snertiskjá, enda allt eins hægt að stýra því kerfi með farsímaappi. Svalahurð sem matsmaður reiknar til tjóns hafi fokið upp eftir afhendingu

eignarinnar og sé því alfarið á ábyrgð stefnda. Þá beri stefnda hvorki bætur fyrir frágang rafmagnstöflu né hlífar við hitaveitugrind og sama gildi um meint tjón vegna málningarvinnu, enda hafi verið bætt úr ágöllum á málningarvinnu í samræmi við óskir stefnda og hann endurmálað húsið að innan. Þá sé stoðveggur í garði hússins ógallaður og háð mati hvers og eins hvort útlit hans sé til prýði eður ei. Loks hafi matsmaður staðreynt að þak, þakplötur og þakfestingar hússins samrýmist teikningum og að þakið sé réttilega byggt. Þakið sé því ógallað, en stefnandi beri ekki ábyrgð á því þótt hljóð berist frá þakplötum örfáa daga á ári þegar veður er hvað verst.

Um önnur lagarök vísar stefnandi almennt til fasteignakaupalaga nr. 40/2002, samningalaga nr. 7/1936 og meginreglna samninga- og kröfuréttar. Kröfuna um dráttarvexti styður hann við III. kafla vaxtalaga nr. 38/2001 og málskostnaðarkröfu við lög nr. 91/1991 um meðferð einkamála, einkum 1. mgr. 130. gr.

VIII.

Stefndi reisir varnir sínar á því að stefnandi hafi vanefnt verulega skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi aðila 31. ágúst 2018 með því annars vegar að afhenda raðhúsið að [NN-götu] 72 ríflega 18 mánuðum eftir umsaminn afhendingartíma og hins vegar með því að húsið hafi ekki verið byggt samkvæmt samþykktum teikningum og ýmsir ágallar verið á smíði og frágangi húss og lóðar. Eigi stefndi því rétt á umsömdum tafabótum, auk skaðabóta vegna staðreyndra galla samkvæmt matsgerð dómkvadds matsmanns sem ekki hafi verið hnekkt. Þær bætur nemi hærrí fjárhæð en 9.000.000 króna eftirstöðvar kaupverðs og sé því krafist sýknu á grundvelli skuldajafnaðar.

Um bætur vegna afhendingardráttar vísar stefndi til tafabótasamkomulagsins 15. janúar 2019 sem kveði skýrt á um að stefnandi skuli greiða stefnda 300.000 krónur fyrir hvern mánuð sem afhending hússins dregst fram yfir umsaminn afhendingartíma 15. nóvember 2018. Stefnandi hafi sjálfur boðið fram þessa fjárhæð án minnstu fyrirvara eða skilyrða af sinni hálfu. Samningurinn hafi þannig verið gerður að frumkvæði stefnanda, kveði á um sammingsbundnar bætur, sé afdráttarlaus um greiðsluskyldu stefnanda og beri að túlka samkvæmt orðanna hljóðan, sbr. til hliðsjónar hæstaréttardómur nr. 124/2003.

Um afhendingartíma byggir stefndi á því að eignin hafi verið afhent 20. maí 2020 þá er hann fékk lykla að húsinu á starfsstöð lögmanns stefnanda. Breyti þar engu þótt iðnaðarmaður á vegum stefnda hafi farið inn í húsið dagana 1.-2. febrúar til að ganga frá lögnum í veggjum á baðherbergi svo stefnandi gæti lokað þeim veggjum, enda hafi þá mörgum verkum verið ólokið af hálfu stefnanda, s.s. að setja upp milliveggi, ganga frá

rafmagni og mála húsið að innan, og eignin því ekki tilbúin til afhendingar samkvæmt kaupsamningi. Þess utan hafi stefnandi átt eftir að leggja hitalagnir í innkeyrslu, steypa innkeyrsluna og ljúka ýmsum öðrum frágangi utanhúss og hafi þeim framkvæmdum fyrst lokið í september 2020. Afhending eignar í smíðum felist ekki í einhliða yfirlýsingu stefnanda um skil heldur fari um afhendingu samkvæmt því sem segi um umsamin verklok í kaupsamningi aðila og skila- og byggingarlýsingu stefnanda. Í ljósi staðreyndra galla á verki stefnanda hafi eigninni í raun aldrei verið skilað í umsömdu ástandi en stefndi miði þó við að afhending hafi farið fram 20. maí. Samkvæmt því beri stefnanda að greiða 5.400.000 króna tafabætur vegna ríflega 18 mánaða dráttar á afhendingu eignarinnar og skuli þær dragast frá ógreiddum 9.000.000 króna eftirstöðvum kaupverðs.

Stefndi vísar á bug málatilbúnaði stefnanda í þessum þætti máls og telur þau rök að engu hafandi að breyta megi, fella úr gildi eða víkja frá tafabótasamkomulagi aðila á grundvelli brostinna forsendna eða ákvæða samningalaga nr. 7/1936, enda samningurinn gerður að frumkvæði stefnanda, hann ákveðið fjárhæð tafabóta og þær tekið mið af leiguverði á sambærilegum eignum.

Um galla á fasteigninni vísar stefndi til þess að stefnandi hafi með kaupsamningi aðila tekið að sér að byggja umrætt raðhús í samræmi við samþykktar teikningar og sé samningurinn í eðli sínu verksamningur fremur en kaupsamningur enda húsið óbyggt þegar keypt var. Stefnandi hafi lofað að húsið yrði byggt samkvæmt þeim samþykktu teikningum sem lágu fyrir og því skilað í samræmi við byggingarlýsingu er varðar efni og gæði og samkvæmt þeirri skilalýsingu sem fyrir lá við kaupsamningsgerð 31. ágúst 2018. Í sölu lýsingu hafi stefnandi lagt sérstaka áherslu á vandaða og fallega hönnun og frágang en engu að síður afhent lykla að húsinu 20. maí 2020 án formlegrar úttektar og án þess að eignin væri í því ástandi sem lofað var. Eftir afhendingu hafi komið í ljós að ýmsu var ábótavant, m.a. málningarvinnu og frágangi í bílskúr, á bílaplani og þakkanti og stefndi gert athugasemdir við það. Er haustaði og veður tók að versna hafi stefndi svo orðið var við mikinn hávaða frá þakplötum, hann þá kannað frágang lofts og útveggja og í ljós komið að húsið var ekki byggt samkvæmt byggingarlýsingu og samþykktum teikningum. Þannig hafi stefnandi ekki klætt útveggi með spónaplötum áður en veggirnir voru gífsklæddir heldur fest gífsplötur beint á lagnagrind. Jafnframt hafi komið í ljós að loft voru þiljuð með einföldum 13 mm gífsplötum en ekki tvöföldu lagi eins og mælt sé fyrir um í samþykktum teikningum. Til að staðreyna þessa galla og aðra á verki stefnanda hafi stefndi fengið dómkvaddan sérfróðan aðila til að skoða og meta galla á eigninni og

meta til tjóns. Liggi nú fyrir matsgerð C byggingatæknifræðings og húsasmíðameistara, sem ekki hafi verið hnekkt og beri því að leggja þá matsgerð til grundvallar.

Stefndi byggir á því að umrædd fasteignakaup séu neytendakaup í skilningi 6. gr. fasteignakaupalaga nr. 40/2002. Stefnandi beri því ríkari skyldur gagnvart stefnda en ella og þurfi minna að koma til svo að eign teljist gölluð í skilningi laganna.

Að því er sérstaklega varðar sólpallinn vísar stefndi til þess að stefnandi hafi boðist til að smíða pallinn, stefnda að kostnaðarlausu, ef stefndi samþykkti að halda sig við óbreytt tafabótasamkomulag en vegna hins alvarlega afhendingardráttar hafi komið til tals að tafabætur yrðu hækkaðar í 400.000 krónur. Viðbrögð stefnanda hafi verið þau að bjóða fram smíði sólpallsins og stefndi fallist á það. Krafa stefnanda um að stefndi greiði nú fyrir sólpallinn sé því hvorki byggð á sérstökum samningi um smíði sólpalls né heldur á ósk stefnda um slíkt aukaverk. Beri því að sýkna stefnda af þeim kröfuleið.

Stefndi byggir á rétti kaupanda til að halda eftir eigin greiðslu þegar seljandi vanefnir skyldu til afhendingar fasteignar og þegar fasteign er haldin verulegum göllum. Eigi bæði sjónarmið við í þessu máli. Með matsgerð C hafi ýmsir gallar verið staðreyndir og fjártjón stefnda verið metið ríflega 8.000.000 krónur að teknu tilliti til endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu. Að því gættu beri stefnanda að greiða stefnda ríflega 13.000.000 krónur í formi tafabóta og skaðabóta vegna galla á meðan skuld stefnda við stefnanda nemi aðeins 9.000.000 krónum. Á þeim grunni geri stefndi gagnkröfu á hendur stefnanda til skuldajafnaðar samkvæmt 1. mgr. 28. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og krefjist sýknu af dómkröfum stefnanda.

Verði ekki fallist á aðalkröfu um sýknu krefst stefndi til vara að dómkröfur stefnanda verði lækkaðar sem nemi 5.400.000 króna umsömdum tafabótum og 500.000 króna kröfu vegna smíði sólpallsins.

Stefndi mótmælir sérstaklega dráttarvaxtakröfu stefnanda og telur að slík krafa verði ekki sett fram fyrir en stefnandi hafi uppfyllt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi og hann lokið umsömdu verki.

Við munnlegan málflutning árétaði lögmaður stefnda að stefndi hafi keypt óbyggt hús samkvæmt kaupsamningi 31. ágúst 2018 og skyldi bygging hússins og allur frágangur húss og lóðar vera í samræmi við fyrirliggjandi teikningar og skilalýsingu stefnda. Stefnandi hafi átt lögvarinn rétt á að fá það sem hann keypti, á réttum tíma og í samræmi við fyrirliggjandi gögn á kaupsamningsdegi. Þannig hafi stefndi til að mynda keypt hús með tilgreindri klæðningu útveggja og geti stefnandi ekki breytt út frá þeim

teikningum án vitundar og samþykkis stefnda. Sama gildi um rafmagnsteikningar, sem unnar hafi verið af hönnuði og stefnandi ákvað einhliða að breyta út frá. Þá hafi stefnandi ekki klætt loft hússins með spónaplötum áður en gifsplötur voru settar á lagnagrind og sé það ekki í samræmi við sérteikningar af frágangi lofta. Slíkar teikningar gangi þó frammar aðaltekningum. Eins sé farið með ljósa- og hitastýrikerfi hússins; stefndi hafi keypt þá stýringu með spjaldtölvu og stefnanda borið að efna samninginn samkvæmt því. Lögmaðurinn rakti ofangreind atriði, sem og önnur í matsgerð og tiltók m.a. að frágangur á harðviðarklæðningu undir þakkanti, bílskúrgólfi, bílaplani og stoðvegg í garði væri í senn óafsakanlegur og óréttlætanlegur þegar um sölu nýbyggingar væri að ræða. Sama gildi um málningarvinnu innanhús en undirvinna fyrir málun hafi verið forkastanleg og engu breytt í því sambandi þótt stefndi málaði veggina síðar. Loks taldi lögmaðurinn alvarlega galla á þaki hússins og taldi það hljóta að falla undir áskilda kosti að hús gefi ekki frá sér slík hljóð í vindi að ólíft sé í húsinu eða einstökum hlutum þess. Matsmaður hafi lagt til tvær leiðir til úrbóta án þess þó að meta ágalla á þakinu til tjónsfjárhæðar.

Um önnur lagarök vísar stefndi almennt til fasteignakaupalaga nr. 40/2002 og meginreglna kröfu- og samningaréttar. Um málskostnað vísar hann til tímaskýrslu lögmanns síns og 1. mgr. 130. gr. einkamálalaga. Stefndi sé ekki virðisaukaskattskyldur og því ber honum að fá dæmdan virðisaukaskatt á málflutningsþóknun.

IX.

Y fyrirvarismaður stefnanda og stefndi gáfu aðilaskýrslur fyrir dómi. Auk þeirra báru vitni D eigandi [NN-götu] 68, E byggingarstjóri [NN-götu] 72, F málrameistari, G byggingameistari og H rafvirkjameistari, sem allir komu að smíði [NN-götu] 72, B lögmaður og löggiltur fasteignasali og C, sem staðfesti matsgerð sína í einu og öllu. Verður hér á eftir vikið að framburði nefndra skýrslugjafa eins og þörf krefur fyrir úrlausn málsins.

X.

Eins og áður greinir keyptu stefndi og maki hans í ársbyrjun 2018 fasteignina [NN-götu] 72 af stefnanda. Eignin var á byggingarstigi og hafði A milligöngu um söluna. Fram kemur í söluyfirliti að um sé að ræða glæsilegt endaraðhús með innbyggðum bílskúr og sé mikil áhersla lögð á vandaða og faglega hönnun og vandaðan frágang að innan sem utan. Hverri íbúð/raðhúsi fylgi sólpallur, frágenginn garður og steipt bílaplan með snjóbræðslu og upphituðum bílastæðum.

Af ástæðum sem hér skipta ekki máli var gerður nýr kaupsamningur um sömu eign 31. ágúst 2018 og eru aðilar sammála um að leggja beri hann til grundvallar. Samkvæmt þeim samningi var stefndi einn kaupandi og kaupverð tilgreint 63.000.000 krónur. Umsaminn afhendingardagur var 15. nóvember 2018 og skyldi eignin afhent að innan og utan samkvæmt skilalýsingu C, sbr. þó 23. gr. kaupsamningsins þar sem kveðið er á um nokkrar minniháttar breytingar frá skilalýsingu og þær nákvæmlega tilgreindar. Er ekki ágreiningur um þær breytingar. Um byggingarlýsingu er vísað til „samþykktar teikningar og teikningar 124L-A, 301-02, 301-01, 122L-A, 125L-A, 302-02, 123LA, 300-02 og 303-02.“

Samkvæmt kaupsamningi skyldi stefndi greiða 7.000.000 krónur við undirritun, 15.000.000 krónur þegar botnplata væri steipt og 7.000.000 krónur við fokheldi. Stefndi stóð við þær greiðslur með samtals 29.000.000 krónum. Stóðu þá eftir 32.000.000 krónur sem hann skyldi greiða „við afhendingu eignar skv. skilalýsingu C“ og 2.000.000 krónur sem skyldu greiðast við afsal tveimur mánuðum eftir afhendingu og lokaúttekt seljanda.

X.1.

Í málinu liggur fyrir „skilalýsing C, hús án innréttinga með rafmagni“. Þar segir að stefnandi leggi mikla áherslu á vandaða og fallega hönnun og frágang og að húsið verði byggt samkvæmt samþykktum aðaluppdráttum 5. maí 2018, að frátöldum sólpalli. Ennfremur, að húsið verði afhent fullbúið að utan með steyptri innkeyrslu og frágenginni lóð. Inni skilist/afhendist húsið með hvítmáluðum veggjum án hurða, steiptum og vélslípuðum gólfum, tilbúnum raflögnum, rofum, tenglum og loftadósum, innfelldri Led lýsingu í íbúðarrými og með ljósa- og hitastýrikerfi með snertiskjá. Þótt skilalýsingin kveði nánar á um framangreind atriði er hún fjarri því að vera skýr um ástand húss og lóðar við skil/afhendingu og ber að skýra hana nánar með hliðsjón af byggingarlýsingu stefnanda og þeim uppdráttum/teikningum sem vísað er til í kaupsamningi aðila 31. ágúst 2018. Ber í því sambandi að hafa í huga að stefndi keypti eignina óbyggða á grundvelli nefndra gagna. Að þessu sögðu þykir þó ljóst af skilalýsingunni, sem stafar frá stefnanda, að raðhúsið sjálft hafi átt að afhendast tilbúið til innréttingar, sem á greindum tíma taldist byggingarstig 5, og að fasteignin átti að vera fullbúin að utan.

X.2.

Mikill dráttur varð á afhendingu fasteignarinnar af ástæðum sem varða stefnanda. Hann byggir á því að eignin hafi verið afhent í umsömdu ástandi 1. febrúar 2020 en stefndi miðar afhendingardag við 20. maí sama ár. Hvað sem því liður greiddi stefndi

23.000.000 krónur um mánaðamót apríl-maí 2020 og aðrar 2.000.000 á fundi aðila með A 24. september. Er ágreiningslaust að stefndi hefur þannig greitt 54.000.000 af 63.000.000 króna höfuðstól kaupverðs og að eftir standi ógreiddar 9.000.000 krónur af höfuðstólsverði samkvæmt kaupsamningi.

Tæpu ári eftir umsaminn afhendingardag bauð Y fyrirvarsmaður stefnanda 200.000 króna afslátt af kaupverði eignarinnar fyrir hvern mánuð sem afhendingu seinkaði. Í samskiptum aðila sem á eftir fylgdu kom fram af hálfu stefnda að hann leigði bráðabirgðahúsnæði fyrir sig og fjölskyldu sína og greiddi 285.000 króna leigu á mánuði. Í framhaldi óskaði Y eftir að ganga frá samkomulagi um 300.000 króna tafabætur á mánuði og sagði A geta gengið frá skriflegu samkomulagi fyrir aðila. Var svo gert á fundi með B fasteignasala 15. janúar 2019. Í samkomulaginu segir að stefnandi hafi ekki staðið við umsaminn afhendingartíma 15. nóvember 2018 og muni líklega ekki afhenda eignina í umsömdu ástandi fyrr en 15. apríl 2019. Sökum þessa skuli stefnandi „bæta [stefnda] tjón hans vegna afhendingardráttar með kr. 300.000 fyrir hvern mánuð sem afhending dregst fram yfir hinn umsamda afhendingartíma“, þær bætur dragast frá þeim 32.000.000 krónum sem greiðast skyldu við afhendingu og sú fjárhæð lækka sem skaðabótunum nemur.

B bar fyrir dómi að Y og stefndi hafi komið á fasteignasöluna og óskað eftir að dreginn yrði upp samningur um fastar, óskilyrtar og fyrirvaralausar 300.000 króna tafabætur fyrir hvern mánuð sem afhending eignarinnar drægist fram yfir 15. nóvember 2018. Þótt þá lægi fyrir að stefndi greiddi 285.000 króna leigu á mánuði fyrir sambærilegt húsnæði gerði Y enga fyrirvara um fjárhæð umsaminna tafabóta, svo sem honum hefði verið í lófa lagið. Að gættum þessum atriðum, því að hugmyndin að 300.000 króna tafabótum kom frá Y og því að í tölvupósti lögmanns stefnanda til lögmanns stefnda 15. apríl 2020 er stefndi krafinn um 32.000.000 króna kaupsamningsgreiðslu að frádregnum 300.000 króna tafabótum fyrir hvern mánuð frá 15. nóvember 2018 til 1. febrúar 2020, verður með engu móti séð hvernig stefnandi geti skotið sér undan skuldbindingargildi og fullum efndum samkomulagsins, hvort heldur vegna brostinna forsendna eða á grundvelli ákvæða 33. og 36 gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa.

Samkvæmt framansögðu er fallist á með stefnda að samkomulag aðila 15. janúar 2019 feli í sér fastar, samningsbundnar bætur og þurfi stefndi ekki að sanna tjón vegna afhendingardráttar stefnanda. Ber stefnanda því að efna umrætt samkomulag samkvæmt orðanna hljóðan þess. Þannig miðast upphafstími tafabóta við 15. nóvember 2018.

X.3.

Aðila greinir á um hvort eignin hafi verið afhent 1. febrúar eða 20. maí 2020 í umsömdu ástandi að innan og utan og í samræmi við skilalýsingu. Samkvæmt 10. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup skal seljandi hafa rýmt fasteign og ræst við afhendingu. Í þeirri skyldu felst að seljandi fjarlægi af eign allt sem ekki á að fylgja henni við kaupin. Í kjölfar þessa fer afhending yfirleitt þannig fram að seljandi býður kaupanda eign til umráða, yfirleitt með því að afhenda lykla að eigninni.

Samkvæmt stöðuskýrslu stefnanda 12. febrúar 2020 var bygging [NN-götu] 72 komin áleiðis frá byggingarstigi 4 (fokheldi) að byggingarstigi 5 (tilbúin til innréttingar) og nefnir stefnandi tiltekna verkþætti sem var ólokið. Þá liggur fyrir yfirlýsing stefnanda í bókun til dómkvadds matsmanns að bílaplan hafi ekki verið stept fyrr en í júlí 2020. Einnig liggur fyrir tölvupóstur lögmanns stefnda til lögmanns stefnanda 16. apríl 2020 um að þá hafi ýmsum verkum verið ólokið, m.a. uppsetningu á milliveggjum innanhúss, frágangi á rafmagni og málun innra rýmis. Hefur því ekki verið mótmælt af hálfu stefnanda. Að gættum þessum atriðum, því sem áður er rakið um afhendingu samkvæmt skilalýsingu C í kafla X.1. að framan, því að stefndi tók við lyklum að húsinu á starfsstöð lögmanns stefnanda 20. maí 2020 og loks því að um neytendakaup var að ræða í skilningi 6. gr. laga nr. 40/2002, þykir stefnandi verða að bera sönnunarbyrði fyrir því að fasteignin hafi verið afhent „í umsömdu ástandi“ fyrir 20. maí. Slík sönnun hefur ekki tekist.

Samkvæmt öllu framansögðu ber að draga 300.000 króna mánaðarlegar tafabætur vegna afhendingardráttar frá 15. nóvember 2018 til 20. maí 2020, samtals 5.400.000 krónur, frá 9.000.0000 króna eftirstöðvum kaupverðs samkvæmt kaupsamningi aðila.

X.4.

Fyrir dómi játti Y fyrirvarsaður stefnanda rétt að hann hafi sumarið 2019 boðist til að smíða sólpall við [NN-götu] 72 í stað þess að umsamdar tafabætur yrðu hækkaðar úr 300.000 krónum, svo sem stefndi hafði farið fram á. Þegar að því gættu verður stefndi ekki krafinn um 500.000 króna greiðslu fyrir smíði pallsins og skal hann sýkn af þeim kröfulið í stefnu.

X.5.

Stefndi hefur uppi gagnkröfu til skuldajafnaðar vegna ofangreindra tafabóta og vegna galla á hinni seldu fasteign. Krafan var réttilega höfð uppi í greinargerð, fullnægir skilyrðum réttarfarslaga fyrir skuldajafnaði og verður því tekin til úrlausnar í þessu máli.

Undir rekstri máls aflaði stefndi matsgerðar dómkvadds sérfræðings. Í þeirri matsgerð eru staðreyndir ýmsir ágallar á smíði raðhússins og frágangi innanhúss og utan og er það álit matsmanns að tjón stefnda vegna galla nemi samtals 8.002.235 krónum að teknu tilliti til 100% endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu við framkvæmd úrbóta. Matsgerðin lýtur annars vegar að því að staðreyna hvort raðhúsið að [NN-götu] 72 sé byggt í samræmi við þær teikningar sem fyrir lágu við kaupsamningsgerð, sbr. X.-6. og hins vegar að staðreyna aðra meinta galla á smíði og frágangi húss og lóðar, sbr. X.-7.

X.6.

Samkvæmt niðurstöðum C matsmanns er klæðning innan á útveggjum raðhússins ekki í samræmi við byggingarlýsingu hússins og samþykktar teikningar en samkvæmt þeim átti stefnandi að klæða veggina með 12 mm spónaplötum og 13 mm gifsplötum þar yfir. Spónaplöturnar vanti. Í matsgerð eru gerðar tillögur að úrbótum og heildarkostnaður við þær metinn 1.569.000 krónur.

Fyrir dómi játti Y fyrirsvarsmaður stefnanda rétt að hann hafi ákveðið að sleppa því að klæða veggina með spónaplötum án vitundar stefnda. G byggingameistari hússins bar fyrir dómi að hann hefði viljað nota umræddar spónaplötur eða annað tvöfalt lag á lagnagrindur til að auka styrkleika útveggja og möguleika á að hengja innréttingar og annað á vegg. Hann kvaðst hafa vitað að húsið væri teiknað með þetta í huga en Y ákveðið að breyta út frá þeim teikningum. Fyrir dómi tók matsmaður í sama streng varðandi styrk og gæði útveggja með spónalagi undir gifslagi og sagði minna hald í veggjum vegna vöntunar á spónaplötum, auk þess þær myndu hafa einangrað húsið betur frá hljóðum að utan.

Í matsgerð er einnig fundið að því að loft í húsinu hafi verið þiljuð með 13 mm gifsplötum í samræmi við aðalteikningar en ekki 13 mm spónaplötum og 13 mm gifsplötum þar yfir, svo sem fram komi í sérteikningum. Í matsgerð er lagt til að bætt verði einu lagi af 13 mm gifsplötum í loft og er heildarkostnaður við þær úrbætur metinn 1.274.000 krónur.

G byggingameistari bar fyrir dómi að hann hafi klætt loft hússins, Y ákveðið breytingar á klæðningu lofta og G farið að þeim fyrirmælum.

Matsmaður kemst einnig að þeirri niðurstöðu að sementsbundnar spónaplötur hafi ekki verið settar á vegg milli [NN-götu] 70 og 72 í samræmi við byggingarlýsingu. Þá sé frágangur á innanverðum vegg, íbúðarmegin að [NN-götu] 72, annar en fram komi á teikningum. Leggur matsmaður til að bætt verði við einu lagi af 13 mm gifsplötum á

vegginn og settir blikkplötubútar/renningar í vegg þar sem festa þarf innréttingar og metur heildarkostnað við þær úrbætur 315.000 krónur.

Matsmaður staðreynir svipaða ágalla á veggjum milli bílskúrs og íbúðarrýmis, segir þá ekki þiljaða með sementsbundnum spónaplötum samkvæmt byggingarlýsingu og metur heildarkostnað við þær úrbætur 336.000 krónur.

Matsmaður leggur einnig mat á hvort tenglar, ljós og rofar séu í samræmi við rafmagnsteikningar hússins, kemst að þeirri niðurstöðu að svo sé ekki og leggur til að bætt verði við þeim rofum, tenglum og ljósum sem vantar samkvæmt samþykktum teikningum. Heildarkostnaður við þær úrbætur er metinn 2.050.000 krónur.

Fyrir dómi kvaðst matsmaður hafa staðreynt síðastgreinda ágalla með einföldum samanburði á samþykktum teikningum og því sem hann sá við sjónskoðun. H rafvirkjameistari hússins bar fyrir dómi að hann hafi sett upp tengla, ljós og rofa og í samráði við Y breytt út frá ýmsu samkvæmt teikningum. Sumt hafi þeir talið óþarft í þeim teikningum og öðru hafi þeir breytt þar sem þeir töldu það skynsamlegt og eðlilegt.

X.7.

Í þessum hluta matsgerðar staðreynir matsmaður ýmsa ágalla á smíði og frágangi húss og lóðar. Skal hér aðeins nefnt að matsmaður átelur frágang á steypum bílastæðum og stétt fyrir utan húsið, segir yfirborð steyptra flata ójafnt og ófullnægjandi og þeir fletir ekki þússaðir á faglegan og eðlilegan hátt. Er heildarkostnaður við úrbætur vegna þessa metinn 951.000 krónur.

X.8.

Það er álit dómsins, sem skipaður er sérfróðum meðdómsmanni, að matsgerð C sé í senn faglega unnin og vel rökstudd. Þeirri matsgerð hefur ekki verið hnekkst og verður hún því lögð til grundvallar um staðreynda galla á fasteigninni að [NN-götu] 72. Telst eignin haldin göllum í skilningi fyrri málsliðar 18. gr. laga nr. 40/2002. Varða þeir gallar skaðabótum og eru á ábyrgð stefnanda samkvæmt 1. mgr. 43. gr. laganna.

Samkvæmt matsgerð nemur fjártjón stefnda vegna galla á smíði og frágangi húss og lóðar samtals 8.002.235 krónum að teknu tilliti til endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu. Samkvæmt því sem rakið er í köflum X.6. og X.7. nemur það tjón eitt og sér 5.547.968 krónum að teknu tilliti til endurgreiðslu virðisaukaskatts. Er sú fjárhæð að mun hærri en þær 3.600.000 krónur sem stefndi skuldar stefnanda samkvæmt kaupsamningi og áðurgreindum niðurstöðum dómsins. Á stefndi rétt á því að bótakröfum hans verði skuldajafnað við kröfu stefnanda. Eins og hér háttar atvikum verður stefnda ekki lagt til

lasts að hafa haldið eftir umræddum eftirstöðvum kaupverðs. Að þessu virtu, sem og öðru sem að framan er rakið, skal stefndi sýkn af dómkröfum stefnanda.

Eftir greindum úrslitum og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála ber stefnanda að greiða stefnda málskostnað. Stefnda bar nauðsyn til að afla matsgerðar og réðust úrslit máls meðal annars af niðurstöðum hennar. Með hliðsjón af eðli og umfangi máls og að teknu tilliti til málskostnaðaryfirlits lögmanns stefnda og kostnaðar vegna öflunar matsgerðar þykir málskostnaður til stefnda hæfilega ákveðinn 3.000.000 krónur í einu lagi og hefur þá ekki verið tekið tillit til greiðslu virðisaukaskatts.

Jónas Jóhannsson héraðsdómari kveður upp dóminn. Auk hans dæmdu í málinu Hulda Árnadóttir héraðsdómari og Ásmundur Ingvarsson byggingaverkfræðingur.

Dómsorð:

Stefndi, X, er sýkn af dómkröfum stefnanda, Snorra ehf.

Stefnandi greiði stefnda 3.000.000 krónur í málskostnað.

Jónas Jóhannsson

Hulda Árnadóttir

Ásmundur Ingvarsson