

Héraðsdómur Reykjaness

Dómur 29. nóvember 2021

Mál nr. E-759/2020:

Einar Örn Grettisson,
Silja Ósk Sigurpálsdóttir,
Nanna Höjgaard Grettisdóttir, og
Sindri Sigurðarson

(Sigurður Ágústsson lögmaður)

gegn

CLT Húsum ehf.

(Marteinn Másson lögmaður)

Dómur:

Mál þetta, sem var höfðað með stefnu 28. febrúar 2020, var dómtekið 15. nóvember 2021. Stefnendur eru Einar Örn Grettisson, kt. 000000-0000, og Silja Ósk Sigurpálsdóttir, kt. 000000-0000, bæði til heimilis að Stumphólsvégi 3, Grindavík, og Nanna Höjgaard Grettisdóttir, kt. 000000-0000, og Sindri Sigurðsson, kt. 000000-0000, bæði til heimilis að [...]

Dómkröfur stefnendanna Einars Arnar og Silju Óskar eru þær að stefndi verði dæmdur til að greiða þeim sameiginlega 5.000.000 krónur, ásamt dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 29. desember 2019 til greiðsludags. Þá krefjast þau sameiginlega málskostnaðar úr hendi stefnda að skaðlausu.

Dómkröfur stefnendanna Nönnu og Sindra eru þær að stefndi verði dæmdur til að greiða þeim sameiginlega 5.000.000 krónur, ásamt dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 29. desember 2019 til greiðsludags. Þá krefjast þau sameiginlega málskostnaðar úr hendi stefnda að skaðlausu.

Stefndi, CLT hús ehf., krefst þess aðallega að vera sýknaður af öllum kröfum stefnenda en til vara er krafist verulegrar lækkunar á stefnukröfum stefnenda. Í varakröfu

krefst stefndi þess að bótakrafa hans á hendur stefnendum vegna hvors húss fyrir sig, [...] 7 og 9 [...], allt að stefnufjárhæðum, vegna afpöntunar og/eða riftunar þeirra á kaupsamningi aðila, komi til skuldajafnaðar við hugsanlega tildæmdar fjárhæðir stefnendum til handa. Sömuleiðis er þess krafist að til skuldajafnaðar við hugsanlega tildæmdar fjárhæðir stefnendum til handa komi kostnaður sem stefndi hefur greitt fyrir teikningavinnu, 316.673 krónur vegna hvors húss. Þá krefst stefndi þess að stefnendum verði sameiginlega gert að greiða stefnda málskostnað samkvæmt mati dómsins eða samkvæmt málskostnaðaryfirliti.

I

Aðilar máls þessa gerðu með sér ódagsettan kaupsamning um efni í einingahús að [...] en aðilar eru sammála um að skrifað hafi verið undir samninginn 20. júní 2018. Eigendur [...] 7 yrðu stefnendurnir Einar Örn og Silja Ósk en eigendur [...] 9 yrðu stefnendurnir Nanna og Sindri. Sami kaupsamningur tók einnig til kaupa á efni í hús nr. 3, 5, 11 og 13 við [...] en húsið nr. 3 ætluðu foreldrar stefnendanna Einars Arnar og Nönnu að reisa en húsin nr. 5, 7, 9, 11 og 13 ætluðu fimm systkini stefnendanna Einars Arnar og Nönnu ásamt mökum að reisa. Í b.-lið 1. gr. kaupsamningsins segir orðrétt: „Hver kaupandi ber eingöngu ábyrgð á skuldbindingum er varða hans eign eins og hún er merkt á forsíðu samnings. Ábyrgð eigenda hvernar eignar er *in solidum*.“ Sama dag og skrifað var undir kaupsamninginn við stefnda skrifuðu sömu aðilar undir verksamning við X-JB ehf. um uppsetningu og frágang á umræddum einingahúsum. Forsvarsmenn stefnda og X-JB ehf. voru þeir sömu.

Í kaupsamningnum segir að um hann gildi lög um neytendakaup nr. 48/2003. Í samningnum var orðið kaupandi notað jafnt yfir alla kaupendur. Kaupverð á efni í hvert hús var 19.000.000 kr. og skyldi kaupandi greiða staðfestingargjald að fjárhæð 12.000.000 kr. vegna fyrstu tveggja húsanna sem yrðu afhent. Eftirstöðvar vegna þeirra skyldu greiðast í síðasta lagi við húsnæðisfjármögnun húsanna, þegar byggingarstigi 4 yrði náð og fjármögnun fengist hjá lífeyrissjóði eða fjármálafyrirtæki. Þó skyldi kaupandi leitast við að fá framkvæmdafjármögnun vegna byggingu húsanna eða reiða fram greiðslur eftir getu til að hraða afhendingu efnis í öll húsin. Afhending skyldi fara fram svo fljótt sem auðið væri. En raunverulegur afhendingartími byggðist á því hversu lengi tæki að hanna einingarnar, hvenær tími fengist í framleiðslu í verksmiðju og svo flutningstíma með sjóflutningi. Seljandi skyldi hraða afgreiðslu eins og kostur væri.

Áætlaður afhendingartími á fyrstu tveimur húsunum var í september 2018 en á hinum húsunum færi afhending eftir því hversu vel myndi takast til með fjármögnun. Kaupandi áskildi sér rétt til að panta tvö hús til að byrja með en hraði pantana myndi byggjast á því hvernig til tækist með fjármögnun.

Efni í húsin nr. 3 og 13 við [...] var fyrst pantað og þau voru reist fyrst. Ágreiningur reis á milli kaupenda þeirra húsa og stefnda m.a. um efnisval og einnig varð ágreiningur á milli kaupendanna og X-JB ehf. um frágang húsanna og uppgjör vegna þeirra. Eigendur þeirra húsa fengu Verkís verkfræðistofu til að gera úttekt á húsunum og byggja þeir kröfur sínar á hendur X-JB ehf. m.a. á skýrslu Verkís.

Hinn 29. apríl 2019 greiddu stefnendur 5.000.000 kr. fyrir hvort hús nr. 7 og 9. Greiðslan var innt af hendi af Öldu Margréti Hauksdóttur, móður stefnendanna Einars Arnar og Nönnu, en samkvæmt kvittunum stefnda dags. 8. maí 2019 var móttekin greiðsla frá stefnandanum Einari Erni að fjárhæð 5.000.000 kr. vegna [...] 7 og stefnandanum Nönnu sömuleiðis að fjárhæð 5.000.000 kr. vegna [...] 9. En þau segjast hafa fengið fyrirmæli um það í febrúar að greiða þyrfti þessar fjárhæðir til að koma pöntunum á efni í þeirra hús af stað.

Stefndi segir að ekki hafi borist frekari greiðslur fyrir pöntun á efni í húsin nr. 7 og 9 en hönnunarvinna hafi þó farið fram. En á verkfundi 30. júlí 2019 hafi forsvarsmaður stefnda tilkynnt að litið væri svo á að fyrrgreindar innborganir stefnenda færu inn á þau hús sem væru í byggingu til þess að hægt væri að halda áfram með verkefnið.

Stefnendur segjast hafa staðið í þeirri trú allt fram í nóvember 2019 að einingar í þeirra hús hefðu verið pantaðar í apríl eða maí sama ár. Í trausti þess hafi stefnendur hafið undirbúning fyrir uppsetningu húsanna m.a. jarðvegsvinnu og steyppt grunna. Hafi stefnendur lagt í umtalsverðan kostnað vegna þessa eða um 15.000.000 kr. á hvort hús. Hafi stefnendur tekið lán vegna þessa og greitt vexti af því.

Með bréfi stefnenda 29. nóvember 2019 tilkynntu þeir stefnda að þau afpöntuðu einingar í hús sín sem og annað sem fyrrgreindur kaupsamningur aðila tæki til. Um heimild til þess vísuðu stefnendur til 41. og 42. gr. laga nr. 48/2003 um neytendakaup. Einnig tilkynntu stefnendur að þeir afpöntuðu verk það sem fram kæmi í verksamningi við X-JB ehf. og vísuðu um það til 35. og 36. gr. laga nr. 42/2000 um þjónustukaup. Samhliða þessu gerðu stefnendur kröfu til þess að fá endurgreitt staðfestingargjaldið sem þeir höfðu greitt 29. apríl 2019, sbr. framanritað.

Stefndi tilkynnti stefnendum með bréfi 10. desember 2019 að hann liti svo á að stefnendur hefðu rift kaupsamningi við stefnda og áskildi hann sér rétt til skaðabóta vegna fjárhagslegs tjóns.

Stefnendur áréttuðu með bréfi dags. 30. desember 2019 ofangreinda afpöntun og höfnuðu því að um riftun væri að ræða en skýrar lagaheimildir væru fyrir afpöntun í lögum nr. 48/2003 og nr. 42/2000. Þá höfnuðu stefnendur því alfarið að þeir gætu orðið bótaskyldir vegna afpöntunarinnar enda lægi engin pöntun fyrir á vöru eða efni fyrir húsin að [...] 7 og 9 og þá hefði ekkert verk verið unnið vegna þeirra. Stefnendur ítrekuðu jafnframt kröfu um endurgreiðslu staðfestingargjaldsins.

Í bréfi stefnda dags. 16. janúar 2020 kemur fram að hann hefði ávallt litið svo á að kaupendahópurinn að húsunum nr. 3, 5, 7, 9, 11 og 13 við [...] hefði staðið sameiginlega að efniskaupum og framkvæmdum enda hefðu aðallega Alda og Grettir komið fram af þeirra hálfu um allt sem lotið hafi að undirbúningsvinnu, efnisvali, efniskaupum og framkvæmdum. Staðfestingargjöld sem stefnendur hefðu innt af hendi hafi því verið greiðslur inn á efniskaup og framkvæmdir sem þá höfðu farið fram vegna húsanna nr. 3 og 13. Með bréfi dags. 20. janúar 2020 mótmæltu stefnendur þessum skilningi stefnda þar sem hann væri rangur. Það væri skýrt í fyrirbyggjandi samningum að fjárhagslegar skuldbindingar kaupenda væru aðskildar vegna hvernar og einnar fasteignar. Stefnendur væri því ekki ábyrgir fyrir kaupendum annarra eigna en þeirra sjálfra og þeir ítrekuðu kröfu um endurgreiðslu staðfestingargjaldsins auk vaxta og lögmannskostnaðar.

II

Með matsbeiðni dags. 10. september 2020 fór stefndi fram á að dómkvaddur yrði matsmaður til að meta:

1. Kostnaðarverð byggingarefnis fyrir tvö einbýlishús úr CLT-einingum, sbr. kaupsamning aðila frá 20. júní 2018, miðað við innkaupsverð efnis, flutning þess og afhendingu á byggingarstað ef pantað hefði verið og afhent á tímabilinu frá 15. október 2019 til 15.-28. febrúar 2020
2. Við útreikning skyldi miða við kaupgengi evru í upphafi ofangreinds tímabils þ.e. 15. október 2019 svo og við kaupgengi evru þegar lokagreiðsla hefði verið innt af hendi sem matsbeiðandi telur að hefði orðið 15. janúar 2020 eða næstu 1-2 vikur þar á eftir. Teldi matsmaður að miða ætti gengi evrunnar við aðra

dagsetningu skyldi það rökstutt sérstaklega. En allt kostnaðarverð skyldi sett fram í íslenskum krónum.

3. Að fenginni niðurstöðu um kostnaðarverð byggingarefnis samkvæmt kaupsamningi aðila skyldi meta og staðreyna hvort og þá hversu mikill hagnaður kynni að hafa orðið fyrir matsbeiðanda af umræddum viðskiptum og þar með hagnaðarmissir vegna riftunar kaupsamningsins en söluverð efnisins til matsþola hafi verið 19.000.000 krónur á hvort hús þ.m.t. virðisaukaskattur.

Með ákvörðun réttarins 16. október 2020 var Sigurður Hafsteinsson byggingatæknifræðingur og húsasmíðameistari dómkvaddur til að framkvæma hið umbeðna mat. Er matsgerð hans dags. 6. apríl 2021 og metinn hagnaðarmissir stefnda vegna tveggja húsa er 5.476.925 kr.

Við aðalmeðferð málsins gáfu skýrslu Sigurgeir Kristjánsson, einn eigenda stefnda, og Sigurður Hafsteinsson, byggingatæknifræðingur og húsasmíðameistari, dómkvaddur matsmaður.

III

Stefnendur byggja aðild málsins á heimild til samlagsaðildar á 1. mgr. 19. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. En samkvæmt ákvæðinu sé fleiri en einum heimilt að sækja mál í félagi ef dómkröfur þeirra eigi rætur að rekja til sama atviks, aðstöðu eða löggernings. Stefnendurnir Einar Arnar og Silja Ósk hafi verið kaupendur að [...] 7 og innt af hendi staðfestingargjald að fjárhæð 5.000.000 kr. en stefnendurnir Nanna og Sindri hafi verið kaupendur að [...] 9 og innt af hendi staðfestingargjald að sömu fjárhæð. Kröfur stefnenda eigi því rætur að rekja til sama löggernings og því séu uppfyllt skilyrði 1. mgr. 19. gr. laga nr. 91/1991 um sameiginlega aðild stefnenda til sóknar.

Stefnendur segjast gera kröfu til þess að stefnda verði gert að endurgreiða þeim staðfestingargjald sem þeir hafi innt af hendi á grundvelli kaupsamnings við stefnda frá 20. júní 2018. Stefnendur segjast reisa kröfur sínar um endurgreiðslu á heimild þeirra til afpöntunar og vísa um það til 41. gr. laga nr. 48/2003 um neytendakaup en samkvæmt 3. gr. kaupsamnings aðila skyldu lögin gilda um samninginn. En í tilvitnaðri lagagrein komi fram að ef neytandi afpantar hlut áður en hann sé afhentur geti seljandi ekki haldið fast við kaupin og krafist greiðslu. Réttur neytenda til afpöntunar eigi við um allar tegundir

kaupa og án tillits til þess hvort vanefndir hafi átt sér stað. Meginregluna um rétt kaupanda til afpöntunar sé einnig að finna í 52. gr. laga nr. 50/2000 um lausafjárkaup.

Stefnendur taka fram að þeir hafi tilkynnt um afpöntun á efni og öðru því sem fram komi í kaupsamningi aðila varðandi [...] 7 og 9 með bréfi 29. nóvember 2019. Þá hafi hvorki afhending né pöntun vegna efniskaupa fyrir stefnendur átt sér stað af hálfu stefnda. Stefndi geti því ekki haldið fast við greiðslur á grundvelli samnings aðila. En stefnendur hafi innt af hendi staðfestingargjald og stefnda beri að endurgreiða það. Stefnendur vísa sérstaklega til þess að réttaráhrif afpöntunar séu sambærileg þeim sem eigi við um riftun að því leyti að við afpöntun áður en söluhlutur sé afhentur skuli allar greiðslur milli aðila ganga til baka.

Stefnendur segja að það megi skýrlega ráða af kaupsamningi aðila að fjárhagslegar skuldbindingar kaupanda séu aðskildar eftir hverju húsi fyrir sig og því séu kaupendur ekki allir sameiginlega ábyrgir hver fyrir annan varðandi skuldbindingar hvers húss fyrir sig. Stefnendur byggja á því að staðfestingargjald sem þeir hafi innt af hendi í apríl 2019 hafi átt að renna til kaupa á efni fyrir húsin að [...] 7 og 9 en ekki upp í framkvæmdir annarra húsa. Stefnendur hafi alltaf litið svo á þetta hafi verið skilningur aðila að kaupsamningnum og það hafi fyrst verið með bréfi stefnda dags. 16. janúar 2020 að hann hafi lýst þeirri skoðun sinni að allir kaupendur hafi staðið sameiginlega að efniskaupum og framkvæmdum. Þó virðist stefndi í bréfinu viðurkenna að orðalag kaupsamningsins bendi til annars. Stefnendur taka fram að þessi síðari tilkomni skilningur stefnda sé ekki í samræmi við fyrri upplýsingar frá honum enda sé það sérstaklega tekið fram á kvittunum stefnda dags. 8. maí 2019 að um sé að ræða greiðslur vegna húsanna að [...] 7 og 9.

Um lagarök vísa stefnendur til laga nr. 48/2003 um neytendakaup og laga nr. 50/2000 um lausafjárkaup. Þá vísa þeir til meginreglna samningaréttar svo sem um skuldbindingargildi samninga og meginreglna kröfuréttar svo sem um efndir fjárskuldbindinga. Um aðild er vísað til 19. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og um varnarþing er vísað til 35. gr. sömu laga. Málskostnaðarkrafa er studd við 130. gr. laga nr. 91/1991 og krafa um dráttarvexti við lög nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

IV

Stefndi telur að verkefnið að byggja sex einbýlishús í [...] fyrir Öldu M. Hauksdóttur og Gretti Sigurjónsson og fimm börn þeirra og tengdabörn hafi verið

samstarfsverkefni fjölskyldunnar. Hafi verið lagt upp með að byggja fyrst tvö hús að fokheldisstigi og fá lán út á þau til að fjármagna kaup og byggingu næstu tveggja húsa. Stefndi heldur því fram að kaupendur, sem hópur, hafi sammælt um þetta fyrirkomulag og jafnframt það, að Alda og Grettir stjórnðu verkefninu að öllu leyti í þágu heildarinnar. Stefndi telur að líta beri þannig á að öll samskipti hans við þau varðandi verkefnið séu jafngild samskipta og ákvarðana við alla í kaupendahópnum. Gögn málsins styðji þennan skilning stefnda. Alda og Grettir hafi frá upphafi verkefnisins stjórnað því að öllu leyti og ráðið því sem ráða þurfti af hálfu kaupenda. Þau hafi séð um öll samskipti við forsvarsmann stefnda meðan á pöntun, framleiðslu og flutningi húseininganna hingað til lands hafi staðið. Þau hafi jafnframt annast allar greiðslur vegna efniskaupa og framkvæmda og gagnvart stefnda hafi þau tekið allar ákvarðanir að því er fjármögnun varðaði og stýringu fjármuna til verkefnisins. Ekki liggi annað fyrir en Alda og Grettir hafi sjálf fjármagnað innkaup og framkvæmdir með eigin fé og lánsfé.

Stefndi tekur fram að enginn stefnenda hafi á nokkru stigi hönnunar, pöntunar, innkaupa eða framkvæmda við reisingu húsanna né með greiðslum eða viðræðum um fjármál og/eða fjármögnun átt samskipti við forsvarsmann stefnda. Engar greiðslur hafi borist frá stefnendum til stefnda né óskir eða viðræður um eitthvað er varðaði viðskipti aðila.

Stefndi telur í ljósi þess hvernig verkefninu hafi verið stýrt í umboði kaupendahópsins hafi honum verið rétt að taka því sem bindandi og réttu á verkfundi 19. ágúst 2019 þegar Alda hafi staðhæft, að viðstöddum eiginmanni sínum Gretti, að kaupendur húsanna nr. 3 og 13 hafi þá verið búnir að greiða 40.000.000 króna en ekki 30.000.000 króna til stefnda og X-JB ehf. og inn í hærri tölunni væru þær 10.000.000 króna sem Alda hafði greitt af sínum bankareikningi og til stefnda 29. apríl 2019 en það sé sú fjárhæð sem deilt sé um í máli þessu.

Þegar ofanritað sé virt heldur stefndi því fram að stefnendur sem ekkert hafi greitt til stefnda á grundvelli kaupsamnings aðila og hafi í einu og öllu lotið forræðis Öldu og Grettis í öllum samskiptum við stefnda geti ekki átt lögvarið tilkall til þeirrar fjárhæðar sem Alda hafi millifært af sínum bankareikningi og inn á bankareikning stefnda 29. apríl 2019 þar sem búið hafi verið að ráðstafa þeim fjármunum af þar til bærum aðila inn á kostnað vegna húsanna nr. 3 og 13 við [...].

Til vara krefst stefndi þess að bótakrafa hans á hendur stefnendum vegna afpöntunar á efni og tilheyrandi í húsin nr. 7 og 9 við [...] og/eða vegna riftunar stefnenda

á kaupsamningi aðila komi til skuldajafnaðar við hugsanlega tildæmdar fjárhæðir stefnendum til handa. Stefndi hafnar öllum málatilbúnaði stefnenda hvað varðar ákvörðun þeirra um að afpanta húseiningar og bendir á að Alda M. Hauksdóttir hafi verið meðvituð um að greiða þyrfti hærri fjárhæð en 10.000.000 krónur til þess að koma næstu húsum í pöntunar- og framleiðsluferli. Þá megi sjá að hönnunarvinna hafi staðið yfir og framleiðsla færi ekki af stað fyrr en eftir alllangan tíma. Því sé það rangt í málatilbúnaði stefnenda að þeir hafi staðið í þeirri trú að einingar hafi verið pantaðar í apríl eða maí 2019. Ekkert hafi legið fyrir um það og Öldu forsvarsmanni Grettishópsins hafi verið vel kunnugt um stöðu mála.

Stefndi segir það rangt hjá stefnendum að þau hafi í trausti þess að pöntun hafi átt sér stað hafist handa við jarðvegsvinnu og að steypa undirstöður. Þessum framkvæmdum hafi verið lokið áður en kaupsamningur hafi verið undirritaður 20. júní 2018 ([...] 7) eða þeim hafi verið lokið löngu áður en greiðsla hafi verið innt af hendi 29. apríl 2019 ([...] 9). Ekkert liggi fyrir um að stefnendur hafi lagt fjármuni í þessar framkvæmdir og rangt að stefnendur hafi orðið fyrir fjárhagslegu tjóni vegna þessa af völdum stefnda.

Stefndi tekur fram að á verkfundi 19. ágúst 2019 hafi samningsaðilar sammælt um að við fokheldisúttekt á húsum nr. 3 og 13 við [...] yrði tekið lán út á þau hús og uppgjör vegna þeirra færi þá fram. En þá færi af stað framleiðsla í næstu tvö hús [...] 7 og 9 og upplýst hafi verið að henni yrði lokið í endaðan október eða í byrjun nóvember.

Með hliðsjón af því sem hér hefur verið rakið og með vísan til málsatvika og gagna málsins telur stefndi sig hafa orðið fyrir fjárhagslegu tjóni vegna ákvörðunar stefnenda um að afpanta húseiningar samkvæmt kaupsamningi aðila. Engar forsendur er varða stefnda hafi réttlætt afpöntunina og þar með í raun riftun á samningi aðila.

Stefndi telur sig hafa orðið fyrir fjárhagslegu tjóni vegna hagnaðarmissis en hann hafi reiknað með hagnaði af efnissölu í hvert húsanna sex um þrjár til fimm milljónir króna. En hann hafi m.a. varið talsverðum fjármunum og vinnu við að þróa viðskiptahugmyndina um markaðssetningu, innflutning og reisingu CLT einingahúsa hérlandis. Þrátt fyrir að verðið til Grettishópsins hafi verið haldið mjög lágu hafi stefndi talið sig ná upp í stofnkostnað að einhverju leyti með sölu á sex húsum í einu. Stefndi geri því kröfu um að bótakrafa hans á hendur hverjum stefnenda komi til skuldajafnaðar við hugsanlega tildæmda fjárhæð stefnendum til handa.

Þá tekur stefnandi fram að kaupendur hafi átt að greiða fyrir hönnun húsanna en

þó ekki kostnað við framleiðsluteikningar CLT eininga. Innlendir hönnunarkostnaður vegna yfirferðar verkfræðiteikninga fyrir burðarþol o.fl. hafi verið 633.347 krónur fyrir [...] 7 og 9. Þetta sé kostnaður sem falli á stefnendur vegna hvorrar eignar fyrir sig eða 316.673 krónur á hvora eign. Stefndi krefst þess að þessi kostnaður af hvorri eign komi til skuldajafnaðar við hugsanlega tildæmda fjárhæð stefnenda.

Um lagarök vísar stefndi til almennra reglna íslensks samninga- og kröfuréttar um stofnun og skuldbindingargildi samninga og réttar efndir samninga. Einnig er vísað til almennra reglna um umboð í 2. kafla samningalaga nr. 7/1936 þ. á m. reglna um skuldbindingargildi ákvarðana umboðsmanna fyrir umbjóðendur sína.

Stefndi vísar jafnframt til ákvæða laga um lausafjárkaup nr. 50/2000 t.d. 2. mgr. 9. gr., a.-liðar 50. gr., 2. mgr. 52. gr. og 10. kafla laganna. Þá er einnig vísað til laga um neytendakaup nr. 48/2003 og þá aðallega 2. mgr. 6. gr., 41. gr., a.-lið 40. gr. og 11. kafla laganna. Þá styður stefndi kröfur sínar við almennar reglur um skaðabótarétt tjónþola innan og utan samninga vegna fjárhagslegs tjóns af völdum tjónvalds vegna saknæmrar og ólögðrar háttsemi.

Um heimild til að hafa uppi kröfu um skuldajöfnuð er vísað til 28. gr. laga nr. 19/1991 um meðferð einkamála. og krafa um málskostnað er studd við 129. – 130. gr. sömu laga.

V

Eins og fram er komið gerðu aðilar máls þessa og fleiri með sér kaupsamning í júní 2018 um efniskaup í sex einingahús sem reisa skyldi við [...] í [...] þar sem m.a. stefnendur voru kaupendur en stefndi seljandi. Sama dag gerðu kaupendur verksamning við annan aðila um að reisa húsin o.fl. en forsvarsmenn stefnda og verktakans samkvæmt verksamningnum voru þeir sömu. Í kaupsamningnum um efni í húsin var tekið fram að kaupendur bæru aðeins ábyrgð á skuldbindingum er vörðuðu þeirra eign og ábyrgð eigenda hvorrar eignar væri in solidum. Áætlaður afhendingartími á fyrstu tveimur húsunum var í september 2018 en afhending hinna húsanna færi eftir því hversu vel myndi takast til með fjármögnun verkefnisins.

Fljótlega eftir að umrætt verkefni fór í gang komu í ljós hnökrar á framgangi og framkvæmd þess og virðast bæði stefndi og kaupendur hafa átt þar sök á en m.a. munu áætlanir um fjármögnun kaupenda ekki hafa gengið eftir. Fyrst voru framleiddar einingar

í hús nr. 3 og 13 við [...] og komu þær til landsins í janúar 2019 og annað efni í húsin í febrúar sama ár. Húsin voru reist í júní 2019 og klædd að utan um sumarið. Virðist vera litið svo á að kaupendur þessara húsa hafi fengið þau afhent í júní 2019 og þá byrjað framkvæmdir innanhúss. Samkvæmt þessu er ljóst að upphaflegar áætlanir um framgang heildarverkefnisins hafi langt í frá gengið eftir.

Svo virðist að fljótlega eftir að efnið í fyrstu húsin kom til landsins hafi komið upp ágreiningur á milli kaupenda þeirra húsa og stefnda m.a. um lit á járni og síðan þegar fyrstu húsin voru risin kom upp ágreiningur milli kaupenda þeirra og verktakans sem reisti húsin m.a. um frágang húsanna að utan. Kaupendur húsanna nr. 3 og 13 við [...] fengu Verkís verkfræðistofu til að skoða og ástandsmeta frágang á þökum, veggjum, gluggum og hurðum og er skýrsla verkfræðistofunnar vegna þess dags. 20. nóvember 2019. Í skýrslunni segir m.a. að frágangi þaka og veggja sé verulega ábótavant.

Hinn 29. apríl 2019 greiddi Alda Hauksdóttir, móðir stefnendanna Einars Arnar og Nönnu samtals 10.000.000 kr. inn á reikning stefnda og 8. maí sama ár gaf stefndi út tvær kvittanir vegna þess hvora að fjárhæð 5.000.000 kr. og þar kemur fram að stefndi Einar Örn hafi greitt 5.000.000 kr. vegna [...] 7 og stefnda Nanna hafi greitt sömu fjárhæð vegna [...] 9. Ágreiningur er með aðilum hvort greiðslan að fjárhæð 10.000.000 kr. hafi verið innborgun á efni fyrir húsin nr. 7 og 9 eða inn á heildarverkefnið þannig að stefndi gæti tekið fjárhæðina inn á skuld sem hann taldi vera til staðar vegna húsanna nr. 3 og 13 við [...]. Þegar litið er til kaupsamnings aðila og fyrrgreindra kvittana verður að telja að nefndar innborganir hafi verið inn á efniskaup vegna fyrirhugaðra húsa stefnenda við [...] 7 og 9. Hafi stefndi litið öðruvísi á stóð það honum nær en stefnendum að tryggja sér afdráttarlausu sönnun hvað það varðaði og gera stefnendum og öðrum kaupendum það tryggilega ljóst að þannig væri litið á málið af hálfu stefnda í kjölfar þessa að greiðslan var innt af hendi.

Aðilar eru ekki sammála um það hvort stefnendum hafi verið kunnugt um það fyrir nóvember 2019 að ekki væri búið að panta einingar í þeirra hús. En stefnendur segjast hafa staðið í þeirri trú að einingar í þeirra hús hafi verið pantaðar vorið 2019 í kjölfarið á fyrrgreindri greiðslu en annað hafi síðan komið á daginn. Þar sem stefndi hafði ekki pantað efni í hús stefnenda í nóvember 2019 verður að telja að réttur þeirra til afpöntunar á því tímamarki hafi verið ríkari en ella og án þess að stefndi gæti gripið til vanefndaúrræða vegna afpöntunar.

Í kaupsamningi aðila kemur fram að lög um neytendakaup nr. 48/2003 gildi um

samninginn. Samkvæmt 1. mgr. 41. gr. laganna getur neytandi afpantað hlut áður en hann er afhentur og þá geti seljandi ekki haldið fast við kaupin og krafist greiðslu. Ef ekkert leiðir af samningi aðila getur seljandinn þess í stað krafist skaðabóta fyrir það tjón sem afpöntunin veldur. En í nóvember 2019 hafði stefndi ekki pantað efni í hús stefnenda og framgangur verkefnisins verið mun hægari en áætlanir gerðu ráð fyrir. Þá var kominn upp ágreiningur milli þeirra í kaupendahópnum, sem höfðu fengið efni í hús sín afhent og reist, við stefnda og verktakann, sem reisti húsin, m.a. um efnisval og frágang húsanna utanhúss. En eins og komið hefur fram voru forsvarsmenn stefnda og verktakans sem reisti húsin þeir sömu. Með hliðsjón af þessu verður að telja að stefnendur hafi verið í rétti í nóvember 2019 til þess að afpanta einingar og annað efni í húsin sem þau ætluðu að reisa við [...] 7 og 9.

Samkvæmt 2. mgr. 52. gr. laga um lausafjárkaup nr. 50/2000 getur kaupandi afpantað hlut sem sérstaklega er útbúinn fyrir hann. Getur seljandi þá ekki haldið fast við kaupin með því að halda gerð hlutarins áfram eða gert aðrar ráðstafanir til afhendingar ásamt því að krefjast greiðslu, nema því aðeins að stöðvun hafi í för með sér verulegt óhagræði fyrir hann eða hættu á því að hann fái ekki bætt það tjón sem afpöntun hefur í för með sér. Samkvæmt þessu gátu stefnendur afpantað efni í fyrirhuguð hús sín í nóvember 2019 enda hafði pöntun ekki átt sér stað hvað þá að gerð hlutarins væri hafin.

Með hliðsjón af framgangi heildar verkefnisins sem kaupsamningur aðila o.fl. frá júní 2018 kvað á um verður að telja að stefnendur hafi haft réttmæta ástæðu til að ætla að kaup á efni í þeirra hús myndi ekki ganga hnökralaust fyrir sig. Samkvæmt því var stefnendum heimilt að afpanta efni í sín hús í nóvember 2019 án þess að stefndi gæti gripið til vanefndaúrræða og þá sérstaklega í ljósi þess að þá hafði engin pöntun átt sér stað. Á þeim tímapunkti hafði stefndi því ekki orðið fyrir tjóni. Hér getur engu breytt þó stefnendur beri hugsanlega einhverja ábyrgð á því að framvinda verkefnisins hafi ekki verið í samræmi við upphaflegar áætlanir.

Eins og greinir að framan er fallist á að greiðsla að fjárhæð 10.000.000 kr. hinn 29. apríl 2019 hafi til helminga verið greiðsla inn á efniskaup í hús sem stefnendur ætluðu að reisa við [...] 7 og 9 og þar sem stefndi hefur ekkert efni keypt er fallist á endurgreiðslukröfu stefnenda. Er hafnað þeirri mótbáru stefnda að hann hafi mátt líta þannig á að þessi greiðsla hafi verið innborgun á heildarverkefnið og hann hafi getað ráðstafað henni með tilliti til þess.

Stefndi hefur uppi gagnkröfu til skuldajafnaðar samtals að fjárhæð 633.347 kr.

eða 316.673 kr. á hvort hús nr. 7 og 9 við [...] vegna innlends hönnunarkostnaðar. Samkvæmt 5. gr. kaupsamnings aðila skyldu kaupendur bera fjárhagslega ábyrgð á allri hönnunarvinnu við húsin utan framleiðsluteikninga eininganna. Stefnendur hafa ekki mótmælt því að stefndi hafi greitt fyrrgreindan hönnunarkostnað og ekki hefur verið sýnt fram á að stofnað hafi verið til þessa kostnaðar af hálfu stefnda að ástæðulausu. Með vísan til þessa er fallist á að fyrrgreind fjárhæð komi til lækkunar á fjárkröfum stefnenda. Að öðru leyti er gagnkröfum stefnda hafnað.

Með hliðsjón af ofangreindri niðurstöðu kemur ekki til sérstakrar umfjöllunar um matsgerð sem er meðal gagna málsins.

Dráttarvaxtakröfu stefnenda hefur ekki verið mótmælt sérstaklega og verður hún því tekin til greina enda er hún í samræmi við það að stefnendur hafi fyrst haft uppi kröfu um endurgreiðslu 29. nóvember 2019.

Samkvæmt ofanrituðu skal stefndi CLT Hús ehf. greiða stefnendum Einar Erni Grettissyni og Silju Ósk Sigurpálsdóttur 4.683.327 kr. (5.000.000 – 316.673) auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 29. desember 2019 til greiðsludags og 750.000 kr. í málskostnað.

Þá skal stefndi CLT Hús ehf. greiða stefnendum Nönnu Höjgaard Grettisdóttur og Sindra Sigurðssyni 4.683.327 kr. (5.000.000 – 316.673) auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 29. desember 2019 til greiðsludags og 750.000 kr. í málskostnað.

Dóm þennan kveður upp Ingi Tryggvason héraðsdómari ásamt meðdómsmönnum Boga Hjálmtýssyni héraðsdómara og Ásmundi Ingvarssyni byggingaverkfræðingi. Ingi fékk málið til meðferðar 4. júlí 2021 en hafði engin afskipti af rekstri þess fyrir þann tíma.

Dómsorð:

Stefndi, CLT Hús ehf., greiði stefnendum, Einari Erni Grettissyni og Silju Ósk Sigurpálsdóttur, 4.683.327 kr. auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 29. desember 2019 til greiðsludags og 750.000 kr. í málskostnað.

Stefndi, CLT Hús ehf., greiði stefnendum, Nönnu Höjgaard Grettisdóttur og Sindra Sigurðssyni, 4.683.327 kr. auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr.

38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 29. desember 2019 til greiðsludags og 750.000 kr. í málskostnað.

Ingi Tryggvason
Bogi Hjálmtýsson
Ásmundur Ingvarsson