

Héraðsdómur Reykjaness

Dómur 2. febrúar 2024

Mál nr. E-1100/2023:

**Stefán Óli Ásgrímsson og
Harpa Dögg Birgisdóttir**
(Hildur Ýr Viðarsdóttir lögmaður)

gegn

Leiguþjónustunni ehf. og

Kristni Bjarnasyni

(Eldjárn Arnason lögmaður)

og til réttargæslu

TM tryggingum hf.

Dómur

Mál þetta var höfðað með birtingu stefnu 19. apríl 2023 og dómtekið 9. janúar 2024.

Stefnendur eru Stefán Óli Ásgrímsson, kt. 000000-0000, og Harpa Dögg Birgisdóttir, kt. 000000-0000, [...], [...].

Stefndu eru Leiguþjónustan ehf., kt. 000000-0000, [...], [...] og Kristinn Bjarnason, kt. 000000-0000, [...], [...].

Dómkröfur stefnenda eru þær að stefndu verði sameiginlega gert að greiða hvorum stefnanda fyrir sig 3.650.846 krónur með vöxtum skv. 1. mgr. 8. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001, frá 15. nóvember 2021 til 22. desember 2022 og með dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 9. gr., sbr. 1. mgr. 6. gr., sömu laga frá þeim degi til greiðsludags. Þá krefjast stefnendur hvort fyrir sig málskostnaðar úr hendi stefndu.

Stefndu krefjast þess aðallega að málinu verði vísað frá dómi, til vara sýknu af öllum kröfum stefnenda og til þrautavara að dómkröfur stefnenda verði lækkaðar stórlega. Í öllum tilvikum er gerð krafa af hálfu beggja stefndu um að þeim verði hvoru fyrir sig dæmdur málskostnaður sameiginlega úr hendi stefnenda að skaðlausu.

Stefndi, Leiguþjónustan ehf. hefur jafnframt uppi gagnkröfu til skuldajöfnunar á móti dómkröfum stefnenda ef á þær verði fallist að einhverju leyti gagnvart honum og/eða stefnda, Kristni Bjarnasyni.

Með stefnu birtri 12. september 2023 var TM tryggingum hf., kt. 000000-0000, [...], [...], stefnt til réttargæslu af hálfu stefndu, án þess að gerðar væru dómkröfur á hendur réttargæslustefnda. Réttargæslustefndi gerir í greinargerð engar kröfur á hendur aðilum málsins.

Málsatvik og sönnunarfærsla:

Þann 31. ágúst 2021 undirrituðu stefndi, Leigubjónustan ehf., sem seljandi og stefnendur sem kaupendur kauptilboð hjá Fasteignasölnunni Bæ um fasteignina að [...] í [...], sem þá var í byggingu. Í lýsingu eignar kemur fram að um sé að ræða parhús á raðhúsalóð sem tengist saman á útigeymslu og að eignin skilist samkvæmt skilalýsingu, sem aðilar hafi staðfest með undirritun sinni. Kaupverðið var 47.500.000 krónur og skyldi afhending fara fram eigi síðar en 15. nóvember 2021. Kaupsamningur var undirritaður 23. september 2021 þar sem vísað er til sömu lýsingar eignar og í kauptilboði og að afhendingardagur yrði 15. nóvember 2021. Útborgun stefnenda nam 5.000.000 króna en 42.500.000 krónur skyldu greiðast með nýjum lánum á byggingarstigi 7. Nánar segir að eignin verði afhent þegar „greitt hefur verið úr lánum Arion banka eftir að byggingarstigi 7 hefur verið náð“.

Í skilalýsingu sem undirrituð var 23. september 2021 kemur m.a. fram að húsið afhendist fullbúið að utan og að lóð verði fullfrágengin með steypu eða hellulögðu bílplani. Um frágang að innan segir að húsinu verði skilað fullbúnu á byggingarstigi 7. Þá segir í skilalýsingu að seljandi áskilji sér rétt til „að gera efnis, tæknilegar og útlitsbreytingar meðan á byggingarframkvæmd stendur“ og „Beri teikningum um útlit og frágang hússins ekki við skrifaðan texta, ræður hinn skrifaði texti“.

Í tölvupósti 22. nóvember 2021 frá þeim fasteignasala sem milligöngu hafði um viðskiptin er seljandi spurður um framvindu. Í svarpósti seljanda sama dag kemur fram að innréttingar séu komnar og innréttingamaður komi í vikunni. Þegar hann hafi lokið sínu verki, auk rafvirkja og pípara, verði eignin þrífín. Án ábyrgðar væri stefnt að afhendingu 30. nóvember 2021.

Þann 9. desember 2021 sendir lögmaður stefnenda tölvupóst til fasteignasölnunnar þar sem stefnendur óska þess að fá eignina afhenta hið fyrsta og krefjast jafnframt bóta vegna afnotamissis og óhagræðis að fjárhæð 500.000 krónur. Auk þess voru í póstinum gerðar nokkrar athugasemdir stefnenda um fasteignina, s.s. að eftir væri að byggja vegg á lóð sem fram kæmu á teikningum. Með tölvupósti fasteignasalans 20. desember 2021 var staðfest að kröfur stefnenda hafi verið áframsendar til stefnda Kristins.

Í tölvupósti fasteignasalans til lögmanns stefnenda 10. janúar 2022, kemur fram að breyta hafi þurft teikningum í samræmi við skilalýsingu og að það hafi verið sendar inn rangar teikningar í upphafi. Hún geti pantað lokaúttekt þegar búið sé að skila inn réttum teikningum og búið verði að klára húsið að utan í samræmi við þær teikningar.

Í tölvupósti lögmanns stefnenda 31. janúar 2022 er gerð krafa að fjárhæð 750.000 krónur vegna afnotamissis, auk þess sem vísað er til skjalagerðar við kaupin, þá sérstaklega efnis skilalýsingar. Þá var skorað á seljanda að afhenda eignina eigi síðar en 5. febrúar 2022. Í svarpósti stefnda Kristins 2. febrúar 2022 kemur fram að hann hafi aldrei lofað neinum afhendingardegi þar sem afhending og greiðslur miðist við byggingarstig 7, og sé það ekki á hans valdi að vita hvenær það klárist. Innheimtuviðvörðun var send af hálfu stefnda Leiguþjónustunnar ehf. 22. mars 2022 til stefnenda, þar sem krafist var greiðslu vegna eftirstöðva kaupsamningsgreiðslna auk kostnaðar, 42.569.919 króna.

Með tölvupósti byggingarfulltrúa Ölfuss 7. mars 2022 var boðað til lokaúttektar á fasteigninni og var hún skráð á byggingarstig 7 þann 17. mars 2022.

Greiðsluáskorun var send af hálfu stefnda Leiguþjónustunnar ehf. 12. apríl 2022, eftir að stefnendur höfðu greitt 37.980.010 krónur degi áður, eða 11. apríl 2022. Í þeirri greiðsluáskorun kemur fram að stefndu hefðu haldið eftir 4.519.990 krónum, sem rekja má til meints afhendingardráttar og athugasemda stefnenda um eignina, einkum um að það vantaði vegg á lóð. Fasteignin var afhent stefnendum 13. apríl 2022.

Í bréfi lögmanns stefnenda 27. apríl 2022 til lögmanns stefnda Leiguþjónustunnar ehf. var krafist bóta vegna afhendingardráttar að fjárhæð 1.053.000 krónur. Þá var gerð krafa vegna lögmannsaðstoðar að fjárhæð 1.400.000 krónur. Í svarbréfi lögmanns stefnda Leiguþjónustunnar ehf. 9. maí 2022 var allri bótaábyrgð hafnað, sem og úrbótum er vörðuðu vegg á lóð. Í lok bréfsins var skorað á stefnendur að greiða eftirstöðvar kaupverðs að meðtöldum innheimtukostnaði, 5.127.130 krónur.

Með matsbeiðni, dags. 17. júní 2022, sem send var Héraðsdómi Suðurlands, óskuðu stefnendur eftir því að fram færi mat á ýmsum atriðum er vörðuðu hina seldu eign og talin eru upp í 37 töluliðum, sbr. nánar í stefnu. Þá var óskað mats á því hver kostnaður væri við að leigja sambærilega eign í þann tíma sem afhending dróst og hver væri kostnaður væri við að flytja búferlum. Einnig var óskað mats á því hvað það kostaði að reisa steinveggi á lóð í samræmi við teikningar.

Matsmaður var dómkvaddur af Héraðsdómi Suðurlands 24. ágúst 2022. Til að framkvæma hið umbeðna mat var skipaður Ari Guðmundsson byggingarverkfræðingur. Matsgerð hans lá fyrir í október 2022 og í niðurstöðum matsgerðar kemur fram að kostnaður við að bæta úr öllum matsatriðum næmi 6.158.100 krónum, en 5.898.637 krónum að teknu tilliti til 60% endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnuliðum.

Lögmanni stefndu var sent kröfubréf 22. nóvember 2022, þar sem krafist var skaðabóta og/eða afsláttar í samræmi við fjárhæðir matsgerðar, að viðbættu leiguverði vegna afhendingardráttar og kostnaði, samtals 7.158.000 krónum. Mál þetta var höfðað, eins og fram er komið, 19. apríl 2023.

Málflutningur um frávísunarkröfu stefndu fór fram 28. júní 2023 og var úrskurður kveðinn upp 30. júní 2023, þar sem frávísunarkröfunni var hafnað.

Vettvangsskoðun fór fram fyrir aðalmeðferð málsins. Aðilaskýrslur gáfu stefnandi Harpa Dögg Birgisdóttir og stefndi Kristinn Bjarnason. Vitnaskýrslur gáfu Ari Guðmundsson matsmaður og Guðrún Hulda Ólafsdóttir fasteignasali.

Málsástæður og lagarök stefnenda:

Stefnendur byggja kröfur sínar á því að þau eigi rétt á skaðabótum og/eða afslætti vegna verulegs afhendingardráttar á fasteign þeirri er þau keyptu af stefnda Leiguþjónustunni ehf. Þá krefjast þau skaðabóta og/eða afsláttar vegna galla, annars vegar þar sem veggir sem áttu að vera á lóðamörkum voru ekki reistir og hins vegar vegna ýmissa ófullnægjandi þátta í frágangi fasteignarinnar. Kröfur sínar á hendur stefnda Kristni reisa stefnendur á almennum reglum skaðabótaréttarins, samsömun og því að stefndi sé eini eigandi stefnda Leiguþjónustunnar ehf., stjórnarmaður og fari með alla þræði í fyrirtækinu.

Stefnendur gera kröfu á hendur stefndu vegna afhendingardráttar. Afhending fasteignarinnar hafi átt að fara fram 15. nóvember 2021 en hafi ekki farið fram fyrr en 13. apríl 2022, þ.e. rétt tæpum fimm mánuðum síðar. Stefnendur gátu því ekki nýtt þá fasteign sem þau keyptu af stefnda á sama tíma. Stefnendur gera kröfu um bætur vegna afhendingardráttar á grundvelli 30. gr., sbr. 34. gr., laga um fasteignakaup nr. 40/2002, enda ljóst að fasteignin var ekki afhent á réttum tíma, og án þess að því hafi valdið atvik sem stefnendum sé um að kenna eða þau beri ábyrgð á. Ekki sé skilyrði að stefndi, Leiguþjónustan ehf., hafi sýnt af sér saknæma háttsemi svo til bótaskyldu komi.

Stefnendur gera kröfu um bætur að fjárhæð 1.000.000 króna vegna þessa. Krafan taki mið af leigu á 104 fermetra fasteign á Suðurlandi í fimm mánuði og byggir á niðurstöðu matsmanns um fjárhæð leigu slíkrar fasteignar, sbr. umfjöllun undir lið 3.3 og 4.1 í matsgerð. Þá gera stefnendur enn fremur kröfu í samræmi við mat matsmanns á flutningskostnaði, enda ljóst að stefnendur þurftu að flytja annað vegna

afhendingardráttar stefnda, sbr. lið 4.1 og lið A í kostnaðarmati í matsgerð. Matsmaður meti kostnað við flutning 455.000 krónur.

Kröfur stefnenda á hendur stefnda, Leiguþjónustunni ehf., byggjast enn fremur á því að fasteignin hafi við afhendingu verið haldin galla í skilningi 18. gr., 19. gr., 26. gr. og 27. gr. laga um fasteignakaup. Stefnendur byggja á því að fasteignin hafi verið gölluð við afhendingu í skilningi 18. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002 þar sem hún hafi ekki staðist kröfur um gæði, búnað og annað sem leiðir af lögunum, kaupsamningi og söluyfirliti. Það séu eðlilegar kröfur við kaup á nýbyggingu að hún sé byggð í samræmi við samþykktar teikningar og gildandi lög og reglur. Þar sem ekki hafi verið byggður steinveggur á lóð fasteignarinnar í samræmi við fyrirliggjandi teikningar við kaupun auk fjölda galla, sem nánar verði raktir, bæði innan- og utanhúss, þá sé eignin haldin galla í skilningi 18. gr. laganna. Rétt þykir að taka fram að seinni málsliður 18. gr., sem fjallar um að ágalli þurfi að rýra verðmæti eignar svo nokkru varði, eigi ekki við í þessu máli þar sem eignin var ný. Þrátt fyrir það benda stefnendur á að matsgerð dómkvadds matsmann sýni að ágallar rýrðu verðmæti eignarinnar svo nokkru varði í skilningi ákvæðisins eins og nánari útlistun sýni. Þá sé ljóst að stefndi Leiguþjónustan ehf. hafi sýnt af sér saknæma háttsemi, bæði hvað varðar vanrækslu á upplýsingaskyldu við sölu fasteignarinnar, sbr. síðar, sem og varðandi frágang á húsinu, sem hafi verið með öllu ófullnægjandi og leitt til tjóns fyrir stefnendur.

Eins og greini í matsgerð dómkvadds matsmanns séu fjölmargir gallar á fasteigninni. Í öllum tilfellum sé um að ræða galla sem voru til staðar fyrir afhendingu fasteignarinnar. Samkvæmt 1. mgr. 20. gr. laga um fasteignakaup skuli við mat á því hvort fasteign teljist gölluð miða við tímamark þegar fasteignin flyst yfir í áhættu kaupanda. Í 2. mgr. sömu greinar segir þó að seljandi beri ábyrgð á galla, sem fram kemur síðar, ef orsakir gallans eru vanefndir af hans hálfu. Með vísan til matsgerðar liggi fyrir að fasteignin að [...] hafi ekki þá sérstöku né almennu eiginleika sem fasteign af þeirri gerð og aldri eigi að hafa.

Um neytendakaup hafi verið að ræða er stefndi Leiguþjónustan ehf. seldi fasteignina, en skv. 6. gr. laga um fasteignakaup sé með neytendakaupum átt við kaup á fasteign af seljanda, þegar salan er liður í atvinnustarfsemi hans, og eignirnar eru aðallega ætlaðar til persónulegra afnota fyrir kaupendur, fjölskyldur þeirra, heimilisfólk og þá sem þeir umgangast. Í 2. mgr. 19. gr. fasteignakaupalaga sé jafnframt hnykkt á þeim sjónarmiðum að þegar um neytendakaup sé að ræða, þá þurfi ástand fasteignar að vera í

samræmi við lög og stjórnvaldsreglur. Samkvæmt matsgerð dómkvadds matmanns sé ljóst að svo hafi ekki verið. Þar sem fasteignin hafi verið ný er stefnendur festu kaup á henni sé ljóst að þau máttu gera ríkar kröfur um að eignin uppfyllti þær kröfur sem gera megi til sambærilegra eigna. Með vísan til þessa sé um galla að ræða í skilningi 18. gr. og 19. gr. fasteignakaupalaga. Gerð sé krafa um afslátt skv. 41. gr. laga um fasteignakaup og/eða skaðabætur skv. 1. og 2. mgr. 43. gr. laga um fasteignakaup.

Stefnendur vísa til þess að þau tóku ákvörðun um kaup á fasteigninni á grundvelli þeirra teikninga sem auglýstar voru og höfðu verið samþykktar af hálfu byggingarfulltrúa. Þar sem fasteignin var í byggingu voru teikningarnar það sem stefnendur byggðu ákvörðun sína á varðandi kaup á fasteigninni og hvað þau voru tilbúin að greiða fyrir hana. Eftir að kaupin tókust þá tóku stefndu einhliða ákvörðun um að byggja ekki vegg á lóðamörkum og að sleppa þeim alfarið. Stefndi Kristinn hlutaðist svo til um að fá áður samþykktum teikningum breytt í samræmi við að hann hygðist ekki reisa steypa vegg á lóðamörkum. Þar sem stefndi Kristinn lét breyta teikningunum og vildi svo fá hinar nýju teikningar samþykktar að nýju hjá byggingarfulltrúa þá þurfti samþykki stefnenda, sem þáverandi þinglýstra eigenda, svo byggingarfulltrúi samþykkti breytingarnar. Þar sem stefnendur töldu sig ekki geta staðið í vegi fyrir breytingunum, enda fengist þá ekki lokaúttekt og þau fengju þá fasteignina ekki afhenta, hafi þau samþykkt breytingarnar gagnvart byggingarfulltrúa með fyrirvara um betri rétt sinn vegna þessa. Stefnendur telja ljóst að breytingarnar leiði til þess að þetta hafi áhrif á verðmæti fasteignarinnar og sömuleiðis að stefndu hafa sparað sér verulega fjármuni með að sleppa þessum framkvæmdalið. Stefnendur telja stefndu hafa farið langt út fyrir heimild skilalýsingar til breytinga á framkvæmdinni. Ákvæðið eigi bara við um minni frágangsatíði við byggingu húss, eins og tíðkist, en ekki meiriháttar breytingar eins og seljandi fór í eða að sleppa byggingarliðum. Stefnendur gera kröfu um að stefndu bæti þeim þennan mismun. Það sem stefndi Kristinn seldi stefnendum var byggt á samþykktum teikningum, enda um fasteign í byggingu að ræða. Þar sem stefndi Kristinn hafi ekki staðið við að byggja steypa vegg á lóðamörkum, eins og teikningar gerðu ráð fyrir við kaupin, þá teljist fasteignin haldin galla hvað þetta varði. Stefnendur gera kröfu um afslátt/skaðabætur skv. 41. og 43. gr., sbr. 37. gr. laga um fasteignakaup. Stefnendur gera kröfu um greiðslu 3.330.000 króna vegna þessa í samræmi við niðurstöðu dómkvadds matmanns í fyrirbyggjandi matsgerð, sbr. lið 4.2 í henni og lið B í kostnaðarmati matmanns.

Þá gera stefnendur kröfu á hendur stefnda Leiguþjónustunni ehf. vegna ýmissa galla sem varða frágang fasteignarinnar. Nánar tiltekið er um að ræða eftirfarandi:

1. Ekki hefur verið sett lok á dós inni í skáp í þvottahúsi
2. Í eldhúsi hefur ekki verið sett lok á rafmagnsdósir í skápum.
3. Ekki hafa verið settar merkingar við deilikistu í þvottahúsi sem pípulagningameistara ber að gera.
4. Þá þarf að laga í kringum vatnslás í vaskaskáp í þvottahúsi.
5. Í baðherbergi vantar rósettu á ofn.
6. Þá þarf að skipta um eða laga hurðarkarm á forstofuhurð vegna skemmda.
7. Skemmdir eru í spýtu fyrir neðan gluggann í forstofu.
8. Rispur eru á annarri skápahurðinni í forstofu.
9. Festa þarf betur þar sem parket og flísar mætast í dyragætt baðherbergis.
10. Rispur eru í kringum hurðarhún baðherbergis.
11. Parket sígur í horni í minna herbergi.
12. Laga þarf hurð í stærra herberginu sem er mjög nálægt gólfi ef hún er opin.
13. Skipta þarf út parketborðum í hjónaherbergi þar sem þau eru mjög mislit.
14. Skipta þarf út rispuðum skápahurðum í svefnherbergi.
15. Í eldhúsi vantar gluggakistu í eldhúsglugga.
16. Laga þarf kítta fyrir ofan svalahurð.
17. Skipta út byggingarefni með myglu í útigeymslu.
18. Laga þarf vatnsleka í útigeymslu, lekur einnig meðfram hurðinni.
19. Laga þarf loftun í útigeymslu. Samkvæmt byggingarreglugerð gr. 10.2.5. eiga öll gluggalaus rými að vera með vélrænni loftræsingu.
20. Fjarlægja bráðabirgðafestingar fyrir loftaplötur útigeymslu.
21. Það á eftir að holufylla útveggi, í kringum hurðir og glugga (búið að einhverju leyti að framanverðu) og mála húsið að utan.
22. Það á eftir að hreinsa steypu klepra, múra og laga undir skyggni.
23. Ganga frá eftir viðgerð á skemmd á steypa veggnum í horni á mótí geymslu.
24. Hurðin á útigeymslu snýr í ranga átt samkvæmt nýju teikningunum.
25. Það á eftir að klæða vegginn við þvottahúsið sem er á milli húsanna (39 – 41).
26. Frágangur í kringum útihurð er ófullnægjandi. Það vantar lista fyrir ofan hurðina.
27. Ál-listar á gluggum og hurðum eru mikið beyglaðir, þyrfti að skipta út.
28. Eftir að ganga frá þakrennu.
29. Á eftir að fjarlægja hlífðarplast af gluggum og flasningum neðst á veggjum.
30. Steypt stétt og bílastæði skemmd.
31. Frágangur milli stéttar og veggja ófullnægjandi.
32. Frágangur fyrir utan útigeymslu ófullnægjandi. Vantar hellulögn eða eitthvað varanlegt.
33. Barkar fyrir rafmagnsvíra í útiljós á bakhlið hússins standa upp úr jarðveginum og geta auðveldlega valdið stórslysi ef þeir skaddast. Samkvæmt rafmagnsteikningu á lögnin að vera í jörðu.
34. Rafmagnsvírar meðfram húsi eru sumstaðar ofanjarðar, þarf að grafa þá niður.
35. Það vantar staðsetningu á rorum fyrir garðlýsingu og bílhleðslu. (4 stk 25mm PEH rör)
36. Samkvæmt teikningum á að vera tvöfalt gifs á öllum veggjum.
37. „Handbók hússins“ vantar.

Matsmaður hafi með matsbeiðni verið spurður hvort hann gæti staðfest framangreinda ágalla á fasteigninni og hver væri kostnaður við að bæta úr þeim ef þess væri þörf til að nýbyggingin stæðist kröfur byggingarreglugerðar, viðtekinna venja við húsasmíði og sölugagna. Á grundvelli framangreindrar spurningar féllst matsmaður á að gera þyrfti eftirfarandi úrbætur innanhúss, sbr. umfjöllun undir lið 4.3 í matsgerð og lið C í kostnaðarmati:

- Lok á rafmagnsdós í eldhúsi kr. 14.000,-
- Merkingar á deilikistu í þvottahúsi kr. 26.750,-
- Lagfæringar í kringum vatnslás í þvottahúsi kr. 15.000,-
- Hurðarkarmur á forstofuhurð kr. 88.000,-
- Skemmdir neðan glugga í forstofu kr. 22.750,-
- Skáphurð í forstofu kr. 54.000,-
- Parket og flísar í dyragætt baðherbergis kr. 38.250,-
- Rispur í kringum hurðarhún baðherbergis kr. 10.000,-
- Hurð í stærra herbergi nálægt gólfi kr. 31.000,-
- Parketborð í hjónaherbergi kr. 221.000,-
- Skáphurð í svefnherbergi kr. 54.000,-
- Gluggakista í eldhúsglugga kr. 106.000,-
- Lagfæringar ofan við svalahurð kr. 22.750,-
- Samtals: kr. 703.500,-

Á grundvelli framangreindrar spurningar féllst matsmaður enn fremur á að gera þyrfti eftirfarandi úrbætur utanhúss, sbr. umfjöllun undir lið 4.3 í matsgerð og lið D í kostnaðarmati:

- Laga vatnsleka í útigeymslu kr. 64.000,-
- Fjarlægja bráðabirgðafestingar í útigeymslu kr. 13.000,-
- Holufylla og mála kr. 408.000,-
- Hreinsa steypu og laga undir skyggni kr. 129.000,-
- Hurð í ranga átt á teikningum kr. 49.600,-
- Klæða vegg milli húsa kr. 164.000,-
- Frágangur í kringum útihurð kr. 16.500,-
- Ál listar á gluggum og hurðum beyglaðir kr. 189.500,-
- Hlífðarplast á flasningum kr. 17.000,-
- Steypt stétt og bílastæði kr. 200.000,-
- Frágangur fyrir utan útigeymslu kr. 74.000,-
- Barkar fyrir útiljós kr. 195.000,-
- Gerð handbókar hússins kr. 150.000,-
- Samtals: kr. 1.669.600,-

Stefnendur gera kröfu um greiðslu í samræmi við kostnaðarmat matsmanns á því hvað úrbætur á göllum kosti. Stefnendur gera kröfu um afslátt/skaðabætur vegna þessa

skv. 41. og 43. gr., sbr. 37. gr., laga um fasteignakaup. Krafan vegna þessara galla og afleiðinga þeirra nemur því alls 2.373.100 krónum.

Þá byggja stefnendur einnig á því að fasteignin hafi verið gölluð í skilningi 26. og 27. gr. fasteignakaupalaga, um að fasteign teljist gölluð ef kaupandi hefur ekki fengið þær upplýsingar um hana, sem seljandi vissi eða mátti vita, og kaupandi hefði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi.

Stefnendur voru að kaupa nýja fasteign. Við kaup á nýrri fasteign sé eðlilegt og lagt til grundvallar að hið selda sé byggt og frá því gengið eins og almennt megi gera ráð fyrir um nýbyggðar eignir og að ekki komi neinir gallar fram á eigninni. Stefndi Kristinn hafi hins vegar vitað að vandræði og töf höfðu þegar orðið á frágangi fasteigna í sömu götu sem byggðar höfðu verið á hans vegum og seldar. Hefðu upplýsingar um framangreint legið fyrir þá hefði það vitaskuld haft áhrif á áhuga stefnenda, ekki bara um verð heldur einnig um efni samninganna og yfirhöfuð hvort þau hefðu viljað kaupa fasteign af stefnda Kristni. Stefndi Leiguþjónustan ehf. seldi fasteignina í atvinnuskyni og hefði því mátt vita ef helstu laga og fyrirmæla var ekki gætt við byggingu eignarinnar. Ástand fasteignarinnar hafi ekki verið í samræmi við þær kröfur sem gera megi til nýbygginga og um þetta bar stefnda Kristni að upplýsa um. Það gerði hann ekki og ber því ábyrgð á þeim göllum, sbr. 26. gr. Stefndi Kristinn hafi gefið stefnendum loford og fyrirheit um að ágallar yrðu lagaðir og húsinu komið í gott stand. Ekki hafi verið staðið við það og teljist fasteignin haldin galla í skilningi 27. gr. laga um fasteignakaup. Í fasteignakaupum hafi seljandi bæði skyldu til þess að veita upplýsingar um fasteign sem og að ábyrgjast að veittar upplýsingar séu réttar. Ekki hafi verið gefnar upplýsingar um vandræði við að fullklára eignir í götunni eða afhenda þær á réttum tíma né verið gefnar upplýsingar um að ekki hafi verið farið eftir lögum og fyrirmælum við byggingu eignanna og sé því um galla að ræða í skilningi 26. gr. og 27. gr. fasteignakaupalaga.

Kröfur á hendur stefnda Kristni byggja stefnendur á því að hann sé stjórnarmaður í stjórn stefnda Leiguþjónustunnar ehf., eini eigandi félagsins og fari með alla þræði þess. Stefnendur byggja á því að hann einn hafi farið með vald til þess að taka ákvarðanir f.h. félagsins. Hann njóti einn góðs af gengi og hagnaði félagsins. Hann hafi því farið með raunveruleg yfirráð og stjórn stefnda Leiguþjónustunnar ehf. og geti því borið skaðabótaábyrgð á tjóni fasteignaeigenda að [...]. Kristinn hafi í krafti hlutafjareignar sinnar og sem stjórnarformaður tekið ákvarðanir um hvernig viðgerðum á göllum hússins hafi verið háttað. Kristinn geti ekki skýlt sér á bak við einkahlutafélag sitt þegar svo

háttar eins og í þessu máli, þ.e. að engum öðrum sé til að dreifa í félaginu en Kristni. Stefnendur byggja einnig á 108. gr. laga um einkahlutafélög og telja þau leiða til bótaábyrgðar stefnda Kristins.

Stefnendur byggja einnig á því að samsama beri stefnda Kristin með stefnda Leigubjónustunni ehf., enda séu hagsmunir þessara stefndu svo samofnir að eðlilegt sé að líta svo á að stefndi Kristinn beri persónulega ábyrgð á skuldbindingum félagsins. Stefnendur telja öll skilyrði sakarreglunnar vera uppfyllt, stefndi Kristinn hafi sýnt af sér saknæma háttsemi sem hafi leitt til tjóns stefnenda, enda séu orsakatengsl og sennileg afleiðing þar á milli. Í fyrsta lagi vegna þess að hann upplýsti ekki við sölu fasteignarinnar um þann drátt sem hafði orðið á frágangi og afhendingu annarra fasteigna í götunni sem stefndu höfðu einnig byggt og selt og að fyrirséð yrði að eins færi með það hús er stefnendur festu kaup á. Í öðru lagi gaf hann kaupendum þær upplýsingar að fasteignin yrði tilbúin til afhendingar á ákveðnum degi sem varð aldeilis ekki raunin. Í þriðja lagi beri stefndi Kristinn ábyrgð á þeim tögum sem urðu á afhendingu fasteignarinnar, enda eini einstaklingurinn sem tók ákvarðanir í félaginu en félagið sjálft geti ekki tekið þær ákvarðanir. Í fjórða lagi hafði stefndi Kristinn alla þræði í hendi sér varðandi viðgerðir og framkvæmdir sem ráðist var í á húsinu. Þær hafi ekki verið unnar og beri hann ábyrgð á því. Stefnendur áskildu sér rétt til að fara nánar yfir einstaka gallaliði í málf lutningi og gera ítarlega grein fyrir því hvernig stefndi Kristinn bæri ábyrgð á einstaka kröfuliðum.

Stefnendur gera kröfu um bætur vegna afhendingardráttar á grundvelli c-liðar 1. mgr. 30. gr., sbr. 34. gr., laga um fasteignakaup nr. 40/2002, enda ljóst að fasteignin var ekki afhent á réttum tíma, án þess að því hafi valdið atvik sem kaupendum sé um að kenna eða þau beri ábyrgð á. Samkvæmt 37. gr. fasteignakaupalaga geti kaupandi fasteignar ýmist krafist afsláttar af kaupverði skv. 41. gr., krafist skaðabóta skv. 43. gr. og haldið eftir greiðslu skv. 44. gr. sé fasteign haldin galla. Stefnendur telja að þau eigi rétt til greiðslu skaðabóta úr hendi stefndu á grundvelli 2. mgr. 43. gr. fasteignakaupalaga, fyrir það tjón sem þau hafa orðið fyrir vegna galla á hinu keypta og að framan séu raktir, en ella að stefndu beri að veita þeim afslátt af kaupverði eignarinnar í samræmi við kostnað við að bæta úr göllum, sbr. 41. gr. fasteignakaupalaga, enda hafi stefndu veitt rangar og/eða villandi upplýsingar um ástand eignarinnar. Eins og að framan greini þá liggja fyrir að hið keypta sé haldið verulegum göllum og að kostnaður við að lagfæra umrædda galla sé verulegur samkvæmt mati dómkvadds matsmanns.

Krafist sé vaxta skv. 1. mgr. 8. gr. laga vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 frá 15. nóvember 2021 til 22. desember 2022. Upphafstími vaxta miðist við umsamda dagsetningu á afhendingu fasteignarinnar. Þá sé krafist dráttarvaxta skv. 9. gr., sbr. 1. mgr. 6. gr., sömu laga frá 22. desember 2022 er mánuður var liðinn frá því stefndu fengu upplýsingar sem þörf var á til að meta tjónsatvik og fjárhæð bóta.

Stefnufjárhæðin sé sú fjárhæð sem stefnendur meti tjón sitt á og byggja þau á matsgerð dómkvadds matsmanns. Sú fjárhæð kunni að verða hærri og sé því áskilinn réttur til að gera frekari kröfur síðar. Þá sé gerð krafa vegna útlagðs kostnaðar, sbr. framlagt dómskjal, sem stefnendur greiddu vegna þjónustu Tækniþjónustu verktaka ehf. sem kom og tók út galla í aðdraganda lokaúttektar. Um sé að ræða eðlilegan útlagðan kostnað í málinu. Krafa stefnenda felist þannig í tjóni vegna:

1. Afhendingardráttar (leiga og flutningar):	kr. 1.455.000,-
2. Veggjar á lóðamörkum:	kr. 3.330.000,-
3. Galla innanhúss:	kr. 703.500,-
4. Galla utanhúss:	kr. 1.669.600,-
5. Útlagðs kostnaðar:	kr. 143.592,-
Samtals:	kr. 7.301.692,-

Stefnendur gera kröfu um skaðabætur og/eða afslátt að fjárhæð 7.301.692 krónur þar sem tjón stefnenda, sem vitað sé um við útgáfu stefnu nemi framangreindri fjárhæð, en stefnendur geri aðskildar kröfur í samræmi við 19. gr. laga um meðferð einkamála og sé krafa hvors um sig 3.650.846 krónur.

Um lagarök vísa stefnendur til meginreglna samninga- og kröfuréttar um skuldbindingargildi samninga, meginreglna fasteignakauparéttar og ákvæða laga nr. 40/2002. Þá sé byggt á mannvirkjalögum nr. 160/2010, eldri skipulags- og byggingarlögum, almennum reglum skaðabótaréttarins sem og almennum reglum félagaréttar. Heimilt sé að sækja mál beggja stefnenda saman í einu máli en þau gera aðskildar kröfur þar sem hvort þeirra krefst afsláttar/skaðabóta vegna síns helmingshlutar í fasteigninni og aðildar að kaupsamningi um fasteignina. Stefnendur hafi keypt fasteignina saman til helminga samkvæmt kaupsamningi, dags. 23. september 2021, og nemi því tjón hvors þeirra fyrir sig helmingi af metnu tjóni vegna vanefnda stefndu. Heimild til aðildarsamlags til sóknar og varnar sé byggð á 19. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Málinu sé stefnt fyrir Héraðsdómi Reykjaness skv. 32. gr. og 33. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Málskostnaðarkrafa stefnenda eigi sér stoð í 129. gr. og 130. gr. laga nr. 91/1991.

Málsástæður og lagarök stefndu:

Stefndu byggja frávísunarkröfu sína á því að stefna málsins, málatilbúnaður, aðild og kröfugerð stefnenda uppfylli ekki skilyrði 80. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sem takmarki möguleika stefndu á að halda uppi vörnum eða að taka afstöðu til krafna stefnenda. Þá sé og vísað til 101. gr. og 111. gr. laga nr. 91/1991.

Stefndu vísa til þess að af gögnum málsins verði ráðið að stærsti hluti dómkrafna varði sameign fjöleignarhússins að [...]. Samkvæmt 6. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús sé sameign allir þeir hlutar húss, bæði innan og utan, og lóðar sem ekki séu ótvírætt í séreign skv. 4. gr. laganna. Engin umfjöllun sé í stefnu um að íbúðin að [...] tilheyri fjöleignarhúsinu og ekki séu færð rök fyrir því hvers vegna stefnendur telji sig eiga aðild að og/eða lögvarða hagsmuni um kröfu um skaðabætur sökum ætlaðra ágalla á sameign. Samkvæmt 57. gr. laga nr. 26/1994 annist húsfélög réttindavörslu sameignar og njóti aðildarhæfis fyrir dómstólum, sbr. 3. mgr. 71. gr. laganna. Sé því með öllu óljóst hvort stefnendur eigi lögvarða hagsmuni af úrlausn dómkrafna sinna í skilningi 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Til viðbótar framangreindu benda stefndu á að kröfugerð stefnenda styðjist að meginstefnu við matsgerð, gerða á grundvelli matsbeiðni stefnenda. Ekki sé um að ræða matsgerð í skilningi laga nr. 91/1991, enda hafi málsmeðferðarreglum þeirra laga ekki verið fylgt. Þá sé matsgerðin haldin öðrum og veigamiklum ágöllum, og varði að stærstum hluta sameign fjöleignarhússins. Ekki sé tekið tillit til þess að um sameiginlegan kostnað sé að ræða, heldur miðað við að stefnendur þurfi ein að bera þann kostnað. Matsmaður hafi einnig farið út fyrir sérkunnáttusvið sitt og lagt mat á skilyrði miskabóta og hvort frágangur íbúðarinnar eigi að fara eftir skilalýsingu eða teikningum o.fl. Þá svari hann ekki öllum matsspurningum. Matsgerðin sé ótækt sönnunargagn og stangist framangreint á við meginreglur einkamálaréttarfars og raski grundvelli málsins.

Stefndu vísa einkum til dóms Hæstaréttar nr. 592/2013 máli sínu til stuðnings. Þá sé grundvöllur málsins ekki rakinn í stefnu, enda órökstutt með öllu hvort hagsmunir tengist sameign eða séreign og hvernig ákvæði fjöleignarhúsalaga eigi við. Samkvæmt 2. mgr. 18. gr. laga nr. 91/1991 beri að vísa málinu frá dómi án kröfu.

Stefndu krefjast sýknu af öllum kröfum stefnenda í málinu. Stefndu mótmæla dómkröfum, málsástæðum og lagarökum stefnenda og telja að engin þeirra eigi að leiða til þess að dómkröfur þeirra verði teknar til greina. Þá mótmæla stefndu lýsingu stefnenda á málavöxtum að svo miklu leyti sem hún samræmist ekki málavaxtalýsingu þeirra. Því

sé mótmælt af hálfu stefndu að þeir hafi sýnt af sér gáleysislega háttsemi gagnvart stefnendum sem leitt geti til bótaskyldu á grundvelli sakarreglu, bótareglna félagaréttar eða laga nr. 40/2002.

Áréttað sé í ljósi þess hvernig stefnendur kjósa að haga málatilbúnaði, sönnunarfærslu og kröfugerð sinni, að erfitt sé fyrir stefndu að taka til efnislegra varna með skipulegum hætti. Þannig sé byggt á því að ef talið verði að stefnendur hafi lögvarða hagsmuni af úrlausn krafna sem varða sameign fjöleignarhússins og geti ein átt aðild að slíkum ágreiningi sé byggt á því að sýkna beri stefndu af kröfum stefnenda að þessu leyti sökum aðildarskorts til sóknar, sbr. 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991, þar sem húsfélag fjöleignarhússins geti eitt átt aðild að slíkum ágreiningi, sbr. 57. gr. og 71. gr. laga nr. 26/1994. Framangreindu til viðbótar reisa stefndu kröfu sínu um sýknu á eftirtöldum málsástæðum:

Tjón stefnenda er ósannað. Það sé grunnregla fasteignakauparéttar að á kaupanda hvíli að sanna tjón sitt, þ. á m. fjárhæð þess, sem og orsakatengsl milli bótaskyldrar háttsemi og tjóns, sbr. m.a. 34. gr. og 59. gr. laga nr. 40/2002. Byggt sé á því að stefnendum hafi ekki tekist slík sönnun og því beri að sýkna stefndu af kröfum stefnenda í málinu.

Byggt er á því að matsgerð Ara Guðmundssonar sé haldin veigamiklum ágöllum og verði ekki lögð til grundvallar sem sönnun um tjón stefnenda í málinu gegn mótmælum stefndu. Þessu til viðbótar benda stefndu á að ekki sé byggt á því í stefnu málsins að stefnendur hafi greitt leigu til þriðja aðila á tímabili ætlaðs afhendingardráttar eða að þau hafi þurft að ráðast í umframflutningskostnað sökum hans. Þvert á móti sé óumdeilt að stefnendur héldu áfram að búa í heimahúsum foreldra þar til afhending íbúðarinnar átti sér stað. Þá hafi í matsbeiðni einungis verið óskað almennra svara um leiguverð sambærilegra íbúða á markaði og um flutningskostnað, án þess þó að halda því fram að stefnendur hefðu í reynd orðið fyrir tjóni. Röksemdum um að tjón hafi orðið og um að orsakatengsl séu milli meints tjóns og afhendingardráttar er því mótmælt sem röngum og ósönnuðum.

Stefndu byggja á því að kaupsamningur aðila hafi kveðið á um að kaupverð skyldi að stærstum hluta greitt við afhendingu. Fær sá skilningur skýra stoð í meginmáli kaupsamnings þar sem segir orðrétt að fasteignin verði afhent þegar greitt hafi verið úr lánum Arion banka hf. Þannig hafi kaupsamningur gert ráð fyrir að greiðslur aðila, þ.e. greiðsla kaupverðs og afhending fasteignarinnar, færu að meginstefnu fram á sama tíma

og væru gagnkvæmar í samræmi við meginreglu kaupréttar um að „hönd selji hendi“, sbr. t.d. 11. gr. laga nr. 40/2002. Kaupsamningurinn miðaði við að hinar gagnkvæmu greiðslur yrðu inntar af hendi eigi síðar en 15. nóvember 2021. Óumdeilt er að hvorug hinna gagnkvæmu greiðslna fór fram á síðastgreindu tímamarki. Bent sé á að stefnendur voru á öllum stigum máls upplýst um að íbúðin yrði ekki afhent nema gegn greiðslu kaupverðs í samræmi við kaupsamning aðila. Byggt er á því að þar sem stefnendur efndu ekki skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi hafi stefnda, Leiguþjónustunni ehf., ekki verið skylt að afhenda íbúðina, sbr. m.a. 53. gr. laga nr. 40/2002. Vanefndir stefnenda voru verulegar en umsamin afhendingargreiðsla, 40.250.000 krónur nam u.þ.b. 85% af umsömdu kaupverði. Byggt sé á því að stefndi, Leiguþjónustan ehf., hafi ekki gengið of langt við beitingu stöðvunarréttar síns en stefnendum var afhent íbúðin þegar þau höfðu innt af hendi u.þ.b. 90% af umsömdu kaupverði þann 11. apríl 2022.

Málsástæðum stefnenda um að þeim hafi ekki verið unnt að inna afhendingargreiðslu af hendi sökum þess að íbúðin hafði ekki verið skráð á byggingarstig 7 sé mótmælt sem ósönnuðum. Þess utan megi rekja tafir á skráningu íbúðarinnar á byggingarstig 7 til óréttmætra krafna stefnenda sjálfra um hvernig afhendingarástandi íbúðarinnar skyldi háttað. Með vísan til þess sem að framan greinir sé sjónarmiðum stefnenda um að afhending íbúðarinnar hefði átt að eiga sér stað þann 15. nóvember 2021, þegar þau höfðu einungis greitt ríflega 10% af umsömdu kaupverði, alfarið hafnað.

Stefnendur byggja á því að umsamið afhendingarástand íbúðarinnar skyldi fara eftir skilalýsingu aðila sem undirrituð var samhliða kaupsamningi, dags. 23. september 2021. Í skilalýsingunni hafi ekki verið tiltekið að veggur skyldi vera á lóð fjöleignarhússins. Engu máli skipti þótt mögulega megi greina með óljósum hætti einhvers konar vegg á lóð fjöleignarhússins í sumum teikninga sem útbúnar voru á hönnunarstigi mannvirkjaframkvæmda. Að sögn fasteignasala voru umræddar teikningar ekki kynntar stefnendum við kaupsamningsgerðina og var þeim ekki lofað slíkum vegg. Þess utan hafi eftirfarandi sérstaklega verið tiltekið í skilalýsingu: „Beri teikningum um útlit og frágang hússins ekki við skrifaðan texta, ræður hinn skrifaði texti. Annað en framtalið fylgir ekki með í kaupunum.“ Fullyrðingum stefnenda um að þau hafi keypt íbúðina á grundvelli teikninga sem fylgdu auglýsingu fasteignasala sé mótmælt sem röngum og ósönnuðum. Af gögnum málsins verði ráðið að umræddar auglýsingar voru á skrá á tímabilinu frá 21. apríl til 8. maí 2021. Auglýsingarnar höfðu því löngu verið fjarlægðar þegar stefnendur gerðu kautilboð í íbúðina 31. ágúst s.á. Þess utan hafi

sérstaklega verið tiltekið í auglýsingum fasteignasala að seljandi áskildi sér allan rétt til að gera efnistæknilegar og útlitsbreytingar meðan á byggingarframkvæmdum stæði. Þá beri einnig að geta þess að aldrei hafi verið vísað til þess í aðaluppdráttum eða byggingarlýsingu fjöleignarhússins að veggir skyldi vera á lóð fjöleignarhússins.

Hér beri einnig að líta til þess að við kaupsamningsgerðina voru mannvirkjaframkvæmdir á lokastigi. Endanlegur frágangur íbúðarinnar mátti vera stefnendum augljós, þ.á m. að ekki stæði til að holufylla útveggi, mála aftur fjöleignarhúsið eða reisa steinvegg á lóð. Byggt sé á því að stefnendur geti ekki borið fyrir sig atriði sem þau máttu þekkja til þegar kaupsamningurinn var gerður, sbr. 29. gr. laga nr. 40/2002.

Stefndu benda á að stefnendur byggji rétt sinn til skaðabóta eingöngu á grundvelli bótareglna fasteignakauparéttar og bótareglna félagaréttar. Í stefnu sé bótaábyrgð stefndu ekki reist á öðrum grundvelli. Stefndi, Leigubjónustan ehf., mótmælir því að íbúðin hafi við afhendingu verið gölluð í skilningi laga nr. 40/2002. Stefndi mótmælir því að hafa með nokkrum hætti vanefnt upplýsingaskyldu sína við kaupsamningsgerð og byggir á því að honum hafi verið heimilt að synja afhendingu íbúðarinnar sökum greiðsludráttar stefnenda. Þá bendir stefndi, Leigubjónustan ehf. á að hann hafi nú þegar annast viðeigandi frágang á milli stéttar og veggja (sjá matsspurning 3. ee.) í samráði við stefnendur og án athugasemda. Þá hafi stefndu boðist til að lagfæra frágang á gluggakistu í eldhúsi (sjá matsspurning 3.o.) en stefnendur synjað slíkum úrbótum. Byggt sé á því að stefnendum sé ekki unnt að krefjast skaðabóta sökum þessara atriða, sbr. t.d. 39. gr. laga nr. 40/2002.

Stefndi, Leigubjónustan ehf., byggir á því að nokkur fjöldi þeirra atriða sem stefnendur krefjast skaðabóta fyrir geti ekki talist galli í skilningi laga nr. 40/2002, sjá einkum 18. gr. og 19. gr. laganna. Það að ein hurð snúi í ranga átt í samanburði við teikningu (sjá matsspurningu 3.x.), sem stefnendur gera ekki einu sinni athugasemdir við, veitir þeim ekki rétt til skaðabóta. Með sama hætti sé vandséð að stefnendur öðlist rétt til skaða- eða miskabóta sökum þess að hlífðarplast sé á flasningum (sjá matsspurningu 3.cc.), lítt sjáanlegar rispúr séu í kringum hurðarhún (sjá matsspurningu 3.j.), minniháttar dældir á állistum (sjá matsspurningu 3.aa.) eða sökum þess að kítti hafi losnað á milli parkets og flísa baðherbergis (sjá matsspurningu 3.i.). Byggt er á því að bótaréttur á grundvelli laga nr. 40/2002 sé ekki heldur til staðar sökum þess að pípulagningameistari kunni að hafa vanrækt að merkja deilikistu (sjá matsspurningu 3.c.) eða að

byggingarstjóri hafi ekki afhent stefnendum handbók fjöleignarhússins við lokaúttekt (sjá matsspurningu 3.kk.). Byggt er á því að íbúðin eða notagildi hennar hafi ekki rýrnað sökum þessa og því sé ekki um að ræða galla í skilningi laga nr. 40/2002. Jafnframt er bent á að stefnendur tilkynntu ekki stefndu um alla þá ágalla sem þau krefjast skaðabóta fyrir í samræmi við 48. gr. laga nr. 40/2002 og byggt er á því að þeir séu fallnir niður sökum tómlætis.

Stefndi, Kristinn Bjarnason, mótmælir því að skilyrði fyrir persónulegri skaðabótaskyldu hans séu til staðar á grundvelli bótareglna félagaréttar. Hann hafi hvorki sýnt af sér saknæma né ólögmeða háttsemi og þá sé ætlað tjón stefnenda með öllu ósannað. Í því sambandi megi vísa til þess að eitt af megineinkennum einkahlutafélaga sé takmörkuð ábyrgð félagsmanna, sbr. 1. mgr. 1. gr. laga nr. 138/1994 um einkahlutafélög. Almennt sé viðurkennt að mikið þurfi að koma til svo fyrirvarsmenn einkahlutafélaga beri persónulega skaðabótaábyrgð vegna starfa sinna í þágu félags, einkum þegar um sé að ræða viðskiptaákvæðanir sem varða daglegan rekstur félags líkt og umrædd fasteignaviðskipti voru. Vakin sé athygli á því að skaðabótaábyrgð stefnda verði ekki reist á grundvelli 108. gr. laga nr. 138/1994, enda ekki byggt á því af hálfu stefnenda að stefndi hafi gerst brotlegur við lögina eða samþykktir stefnda, Leigubjónustunnar ehf. Í öllu falli séu allar kröfur á hendur stefnda, Kristni Bjarnasyni, fallnar niður sökum tómlætis, enda hafi það fyrst verið með birtingu stefnu sem stefnendur upplýstu um ætlaðar kröfur sínar gagnvart honum, sjá til hliðsjónar áður nefnda 48. gr. laga nr. 40/2002.

Stefndu benda á að ábyrgðartryggingar taki til ætlaðs tjóns, sbr. 2. mgr. 25. gr. laga nr. 50/1993. Ef svo ólíklega vilji til að dómurinn fallist að einhverju leyti á skaðabótaábyrgð stefndu í málinu þá sé byggt á því að fasteignasali og/eða byggingarstjóri beri óskipta bótaábyrgð með stefndu á ætluðu tjóni stefnenda og tjónið falli undir lögbundnar starfsábyrgðartryggingar þeirra hjá TM.

Skaðabótaábyrgð fasteignasala sé reist á því að hann hafi vanrækt lögbundnar starfsskyldur sínar samkvæmt lögum nr. 70/2015, þ.á m. ekki tryggt réttmæta hagsmuni aðila og að fagleg og vönduð vinnubrögð yrðu viðhöfð við fasteignaviðskiptin, þ.m.t. að skjalagerð yrði vönduð og réttarstaða aðila glögg. Um slíka starfshætti sé m.a. kveðið á um í 11. gr., 15. gr. og 2. mgr. 16. gr. laganna. Bótaábyrgð byggingarstjóra byggir á því að hann hafi vanefnt starfsskyldur sínum samkvæmt lögum nr. 160/2010, þ.á m. að hafa virkt eftirlit með því að þeir sem komu að byggingu mannvirkisins fylgdu samþykktum

hönnunargögnum, verklýsingum og ákvæðum laganna, laga nr. 114/2014 og reglugerða sem settar séu á grundvelli þeirra. Í báðum tilfellum fari sakarmat fram á víðtækum grundvelli, þ.á m. eftir reglum um sérfræðiábyrgð, sem feli í sér strangari ábyrgð en samkvæmt almennum reglum.

Samkvæmt 1. málslíð 2. mgr. 25. gr. skaðabótalaga nr. 50/1993 gildi ákvæði 1. og 2. mgr. 19. gr. laganna ef ábyrgðartrygging eins eða fleiri hinna bótaábyrgu taki til tjónsins og gildi það án tillits til þess hvort um sé að ræða skaðabætur innan eða utan samninga. Byggt sé á því að atvik málsins séu ekki með þeim hætti sem mælt er fyrir um í 2. mgr. 19. gr. laganna. Af þessu leiðir að skaðabótaréttur stofnast ekki á hendur stefndu sökum ætlaðs tjóns stefnenda þar sem ábyrgðartryggingar fasteignasala og/eða byggingarstjóra taki til tjónsins. Af þeim sökum beri að sýkna stefndu af kröfum stefnenda í máli þessu.

Varakrafa: Gagnkrafa til skuldajöfnunar skv. 1. mgr. 28. gr. laga nr. 91/1991. Ef ekki verði fallist á framangreindar sýknuástæður þá byggir stefndi Leiguþjónustan ehf. á því að hann eigi gagnkröfu á hendur stefnendum sem unnt sé að nýta til skuldajöfnunar gagnvart dæmdum kröfum stefnenda gagnvart honum og/eða stefnda Kristni Bjarnasyni á grundvelli 28. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Gagnkrafan byggir á kaupsamningi stefnenda við stefnda, Leiguþjónustan ehf., dags. 23. september 2021. Samkvæmt kaupsamningnum hafi umsamið kaupverð verið 47.500.000 krónur, sem stefnendur hafi ekki greitt að fullu þrátt fyrir innheimtutilraunir. Staða kröfunnar nemi 6.480.968 krónum og sundurliðast svo: Höfuðstóll, 4.519.990 krónur, dráttarvextir 1.692.412 krónur, innheimtuþóknun 262.566 krónur og ritun greiðsluáskorunar 6.000 krónur.

Gagnkrafan byggist aðallega á því að stefnendum hafi sameiginlega verið skylt að greiða stefnda, Leiguþjónustunni ehf., 42.500.000 krónur við lokaúttekt íbúðarinnar þann 8. febrúar 2022 og beri gagnkrafan dráttarvexti frá og með þeim degi og til greiðsludags að frádreginni innborgun stefnenda þann 11. apríl 2022 að fjárhæð 37.980.010 krónur. Krafa um innheimtuþóknun og ritun greiðsluáskorunar styðjist við 24. gr. laga nr. 77/1998, sbr. leiðbeinandi reglur fyrir lögmennt um endurgjald sem þeim sé hæfilegt að áskilja umbjóðendum sínum úr hendi skuldara vegna kostnaðar af löginneimtu peningakröfu, dags. 26. apríl 2013.

Ef ekki er fallist á sameiginlega greiðsluábyrgð stefnenda á gagnkröfu sé til vara byggt á því að stefndi, Leiguþjónustan ehf., eigi tvær sjálfstæðar gagnkröfur á hendur

hvorum stefnanda að höfuðstólsfjárhæð 2.259.995 krónur, og að viðbættum dráttarvöxtum og kostnaði nemur hvor gagnkrafan um sig 3.240.484 krónum. Stefndi, Leiguþjónustan ehf., byggir á því að skilyrði til skuldajöfnunar séu fyrir hendi og að gagnkrafa hans nemi hærri fjárhæð en hann kunni nokkurn tímann að verða dæmdur til að greiða stefnendum í málinu. Af þessu leiðir að sýkna beri stefnda, Leiguþjónustuna ehf., alfarið af kröfum stefnanda í þessu máli.

Ef ekki er fallist á varakröfu um sýknu krefjast stefndu þess að kröfur stefnanda verði stórlega lækkaðar. Í því skyni vísa stefndu til allra sömu málsástæðna og lagaraka og til stuðnings varakröfu um sýknu. Þá benda stefndu á að kröfugerð stefnanda taki ekki tillit til réttar stefnanda til endurgreiðslu virðisaukaskatts skv. XIII. kafla laga nr. 50/1988 og XXXIII. Bráðabirgðaákvæðis laganna. Byggt sé á því að ef fallist verði að einhverju leyti á kröfur stefnanda í málinu beri að miða við að stefnendur eigi rétt á 100 % endurgreiðslu virðisaukaskatts.

Upphafsdagi skaðabóta- og dráttarvaxtakröfu stefnanda sé mótmælt. Þá sé kröfu stefnanda um skaðabætur sökum greiðslu á reikningi til Tækniþjónustu verktaka ehf. sérstaklega mótmælt. Öllum málsástæðum stefnanda og lýsingu þeirra á málsatvikum sé mótmælt að svo miklu leyti sem þær fást ekki samrýmst vörnum stefndu.

Um lagatilvísanir sé af hálfu stefndu m.a. vísað til meginreglna samninga-, kröfu- og fasteignakauparéttar svo og ákvæða laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, Þá sé m.a. vísað til laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, laga nr. 138/1994 um einkahlutafélög, laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, laga nr. 77/1998 um lögmenn og laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt. Um málskostnaðarkröfu sína vísa stefndu til 1. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála, sbr. 129. gr. laganna.

Málsástæður og lagarök réttargæslustefnenda:

Réttargæslustefnendur, stefndu þessa máls, vísa til þess að í stefnu komi fram að stefnendur telji að stefndu hafi vanrækt upplýsingaskyldu sína þegar fasteignin var til sölumeðferðar hjá fasteignasala og að fasteignin hafi ekki verið byggð í samræmi við samþykktar teikningar, gildandi lög og reglur. Með vísan til þessa kunni því að reyna á ábyrgð fasteignasala og byggingarstjóra eignarinnar eða að málinu loknu þar sem báðir séu með gildar starfsábyrgðartryggingar hjá réttargæslustefnda TM Tryggingum hf. Efnisleg úrlausn dómsmálsins kunni því að varða hagsmuni réttargæslustefnda sem váttryggjanda beggja tilgreindra aðila. Komi til þess að réttargæslustefnendur þurfi að

greiða skaðabætur til stefnenda, kunni þeir að eignast endurkröfu og/eða skaðabótakröfu á hendur réttargæslustefnda sem váttryggjanda fasteignasalans og byggingarstjórans. Jafnframt kunni að reyna á 2. mgr. 25. gr. skaðabótalaga nr. 50/1993 um skiptingu tjónsábyrgðar þegar einn eða fleiri hinna bótaskyldu séu ábyrgðartryggðir.

Um heimild til réttargæslu vísast til 21. gr. laga nr. 91/1991. Þá sé vísað til laga nr. 160/2010 um mannvirki, laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa, laga nr. 30/2004 um váttryggingarsamninga, skaðabótalaga nr. 50/1993 auk annarra lagaraka sem vísað er til í sameiginlegri greinargerð réttargæslustefnenda.

Málsástæður og lagarök réttargæslustefnda, TM Trygginga hf.:

Réttargæslustefndi vísar til þess í greinargerð sinni að engar forsendur séu almennt eða eins og atvikum háttar hér til þess að fasteignasali sem annist fasteignaviðskipti beri skaðabótaábyrgð á afhendingardrætti fasteignar, enda ekki aðili að kaupsamningnum. Skaðabótaskylda fasteignasala ráðist þvert á móti af reglu skaðabótaréttarins utan samninga, sbr. 27. gr. laga um sölu fasteigna og skipa nr. 70/2015. Því síður séu forsendur fyrir því að byggingarstjóri mannvirkis beri sem slíkur ábyrgð á afhendingardrætti fasteignar, en skaðabótaábyrgð hans fari eftir reglum skaðabótaréttarins, sbr. 29. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010.

Í öðru lagi varði kröfur stefnenda ætlaða galla á fasteigninni í skilningi ákvæðis III. kafla laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Með vísan til sömu sjónarmiða og áður gat geti hvorki fasteignasalinn né byggingarstjórinn borið ábyrgð innan samninga á grundvelli laga um fasteignakaup er varði samskipti kaupanda og seljanda. Í tilviki fasteignasala sé í þessu tilfelli jafnframt ekki fallist á að hann geti borið skaðabótaábyrgð á grundvelli 27. gr. laga nr. 70/2015 á þeim göllum sem stefnendur telja vera á eigninni. Sé þá einkum vísað til þess að þegar salan fór fram hafi húsið enn verið í byggingu, en einstakir gallaliðir snúi ýmist að lokafrágangi eignar, sé ólokið eða öðruvísi útfærðir en samið var um og ákvörðunar stefndu sem seljanda og byggjanda hússins. Það sé útilokað að gallaliðirnir hafi getað verið sjáanlegir fasteignasala við hefðbundna upplýsingaöflun í sölufarli eignarinnar.

Í tilviki byggingarstjóra liggja fyrir varðandi stærsta gallaliðinn, þ.e. vegg á lóðamörkum, að á grundvelli ákvörðunar stefndu, sem eigenda mannvirkis, og byggingarstjóri starfi í umboði fyrir, hafi uppdráttum verið breytt, og geti byggingarstjóri þ.a.l. ekki borið skaðabótaábyrgð á því. Ólíkt seljanda samkvæmt kaupsamningi eða

byggingaraðila samkvæmt verksamningi beri byggingarstjóri ekki ábyrgð á vegg á lóðamörkum sem vantar, ekki frekar en hann beri skaðabótaábyrgð eða vanefndaábyrgð á húsi sem ekki hafi risið. Varðandi aðra kröfuliði er snúi að frágangi eignarinnar þá eigi þeir það sammerkt að vera smávægilegir hver um sig, varði lokafrágang, teljist óloknir eða öðruvísi útfærðir en samið var um. Þá sé svo mælt fyrir um ábyrgð byggingarstjóra í 7. mgr. 29. gr. mannvirkjalaga að byggingarstjóri beri ekki ábyrgð á faglegrri framkvæmd verkþátta á ábyrgð iðnmeistara eða hönnuða né því að þeir eða aðrir sem að verkinu komi uppfylli skyldur sínar. Í 5. mgr. 29. gr. laganna segi m.a. að komi verulegir ágallar á mannvirki í ljós við úttekt, við lok verkhluta eða framkvæmda, eða eftir að mannvirki sé tekið í notkun, sem ekki hafi verið bætt úr og rekja megi til stórfelldrar vanrækslu á verksviði einstakra iðnmeistara eða hönnuða, beri byggingarstjóri meðábyrgð á ágöllum gagnvart eiganda. Réttargæslustefndi fái með engu móti séð hvernig hann geti talist skaðabótaskyldur gagnvart réttargæslustefnendum úr starfsábyrgðartryggingu byggingarstjóra fasteignarinnar með hliðsjón af þeim ábyrgðargrundvelli sem mannvirkjalög mæli fyrir um og atvikum máls.

Varðandi tilvísun réttargæslustefnenda til 2. mgr. 25. gr. skaðabótalaga nr. 50/1993 vilji réttargæslustefndi taka fram að þær ályktanir sem réttargæslustefnendur byggja á í málinu, einkum með vísun í c-lið varakröfu þeirra á dóm skjali nr. 22, standist ekki skoðun. 25. gr. skaðabótalaga sé ætlað að leysa úr því hvernig fari þegar sú staða sé fyrir hendi að tveir eða fleiri teljist bera óskipta bótaábyrgð á tjóni. Í 2. mgr. 25. gr. laganna sé fjallað um það hvernig fari ef einn eða fleiri hinna bótaábyrgu hafi ábyrgðartryggingu en áhrif þess ráðist af fyrirmælum 19. gr. og 21. gr. laganna, sem 1. málsliður ákvæðisins vísi til.

Réttargæslustefnendur vísi til þess að 2. mgr. 19. gr. skaðabótalaga eigi ekki við og því stofnist skaðabótaréttur ekki gagnvart þeim, sbr. 1. mgr. 19. gr. Sú forsenda sé aftur á móti röng þar sem regla 1. mgr. eigi ekki við ef tjóni er valdið í einkaatvinnurekstri eða sambærilegum rekstri. Réttargæslustefnandi Leiguþjónustan ehf. sé einkahlutafélag sem hafi eðli málsins samkvæmt einkaatvinnurekstur með höndum og geti því borið skaðabótaábyrgð, óháð því hvort aðrir aðilar beri óskipta skaðabótaábyrgð með honum. Í þessu tilviki liggi ekkert fyrir um skaðabótaábyrgð annarra í málinu, eins og áður sé getið.

Forsendur og niðurstaða:

Stefndu byggja á því að enn séu þeir réttarfarságallar á máli stefnenda að vísa beri því frá dómi, sbr. 80. gr., 101. gr. og 111. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Er einkum vísað til þess að í stefnu sé ekki gerður greinarmunur á því hvaða meintu gallar kunni að teljast til séreignar og hverjir til sameignar, sbr. ákvæði fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994, sem ekki verði lagfært undir rekstri málsins.

Málflutningur um frávísunarkröfu stefndu fór fram 28. júní 2023 og var úrskurður kveðinn upp 30. júní 2023 þar sem frávísunarkröfu stefndu var hafnað, og þess getið að stefnendur ættu lögvarinna hagsmuna að gæta, sbr. 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991.

Í málflutningi aðalmeðferðar gerðu stefnendur grein fyrir því hvaða meintu galla utanhúss þau teldu vera á séreign og eftir hvaða ákvæðum laga nr. 26/1994, eða 13,04% af heildarkröfum málsins. Stefndu tilgreindu að þeir teldu 68,47% af heildarkröfum málsins varða sameign og kröfur er vörðuðu séreign vera 9,63%. Ljóst þykir af því og öðru leyti því sem fram kom við flutning málsins á hverju aðilar byggja og hvaða atriði það eru sem ágreiningur kann að vera um hvort teljist til galla á sameign eða séreign eftir nefndum lögum. Verður málinu ekki vísað frá dómi ex officio eða að framangreint leiði til sýknu.

Stefndu byggja á því að sýkna beri vegna aðildarskorts með vísan til 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991, þar sem húsfélög geti ein átt aðild að ágreiningi er varði sameign.

Upplýst er að á raðhúsalóðinni standi fjórar íbúðir, parhús nr. 35-37 og parhús nr. 39-41. Ekki nýtur við eignaskiptayfirlýsingar. Með kröfuframsali, dags. 5. september 2023, lýstu eigendur íbúða nr. 35 og 37 því yfir að það væri sameiginlegur skilningur allra fasteignaeigenda að [...] að lóð hvers eignarhluta væri séreign, sem og allt sem á eignarhlutanum stæði, s.s. skjólveggir, girðingar og pallar, en sé um sameign að ræða sé krafa vegna galla eða skorts á veggjum framseld stefndum. Í máli lögmanns stefndu fyrir dóminum kom fram að eigandi íbúðar nr. 41 hefði neitað að skrifa undir nefnt skjal og upplýst var í skýrslu stefnda Kristins fyrir dómi að kunningsskapur væri með honum og eiganda þeirrar íbúðar. Ágreiningur íbúðareigenda um það hvort steinveggir á lóð eða vöntun þeirra teljist til séreignar eða sameignar verður ekki leystur í því máli sem hér er til úrlausnar.

Í 3. mgr. 71. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús segir að húsfélag geti verið aðili að dómsmáli, bæði til sóknar og varnar. Aðild húsfélags að ágreiningi er varðar sameign er því ekki nauðsynleg samkvæmt lögnum, sbr. einnig það sem leiða má af

dómaframkvæmd um að einstakir eigendur geti sótt þann rétt. Með hliðsjón af greindum atvikum málsins þykir ekkert vera því til fyrirstöðu að stefnendur sækji þau réttindi er mál þetta varðar, þótt þau varði mögulega sameign. Úrbætur, ef á þær verður fallist, leiða ekki til neinnar íhlutunar við íbúð nr. 41 eða þá lóð sem umlykur þann eignarhluta, jafnvel þótt fallist yrði á að veggi vanti samkvæmt teikningum á lóð við hús nr. 39. Með vísan til þessa verður ekki fallist á sýknu stefndu vegna aðildarskorts stefnenda.

Stefndu byggja á því að sönnunargildi framlagðrar matsgerðar sé takmarkað sökum ágalla við málsmeðferð hennar, með vísan til 62. gr. laga nr. 91/1991.

Í málinu liggja fyrir tvö eintök af matsbeiðni til Héraðsdóms Suðurlands. Í fyrra eintakinu, dags. 17. júní 2022, sem stefnendur lögðu fram, er stefndi Leiguþjónustan ehf. tilgreindur sem matspoli, ásamt Fasteignasölunni Bær og þeim fasteignasala er sá um milligöngu fasteignaviðskiptanna, auk TM trygginga hf. Endurrit þeirrar matsbeiðni er viðauki í framlagðri matsgerð. Í seinna eintakinu, dags. 22. júní 2022, sem stefndu lögðu fram, er TM trygginga hf. ekki getið sem matspola. Ekki komu fram skýringar á þessu fyrir dómi og matsmaður gat ekki svarað því hvort TM tryggingar hf. hefðu fengið boðun um að mæta á matsfund.

Fallast má á það með stefndu að formlegir annmarkar séu að þessu leyti. Ekki er hins vegar ágreiningur um að dómkvaðning fór fram og með samanburði verður ekki séð að neinn efnislegur munur sé á matsbeiðnunum, enda matsspurningar þær sömu og með sama orðalagi.

Fasteignasölunni Bær og fasteignasalanum var ekki stefnt í þessu máli, og eru þeir því ekki aðilar málsins hér fyrir dómi, og réttargæslustefndi TM tryggingar hf., sem stefnt var í málið á seinni stigum þess, hefur ekki gert neinar athugasemdir við matið, og engar kröfur gert í málinu. Ekki er ágreiningur um að stefndu sem aðilar þessa máls fengu boðun um mætingu til matsfundar, sbr. 62. gr. laga nr. 91/1991, þar sem þeir höfðu tök á því að tjá sig eftir þörfum. Framangreindir annmarkar á matsbeiðni geta því ekki að mati dómsins leitt til þess að matsgerðinni sjálfri verði hafnað sem sönnunargagni, og þá hefur efni matsgerðarinnar ekki verið hnekkt fyrir dómi, s.s. með yfirmati. Komi hins vegar til þess að fallist verði á greiðslu bóta eða afsláttur veittur í samræmi við matsgerðina ber til þess að líta að frá og með 1. júlí 2023 nemur fjárhæð endurgreiðslu virðisaukaskatts 35% af vinnu á byggingarstað, og að því leyti sem gert er ráð fyrir 60% eða 100% endurgreiðslu virðisaukaskatts í matsgerð, verði ekki hægt að líta til þess.

Afhendingardráttur:

Kemur þá til skoðunar hvort um afhendingardrátt fasteignarinnar hafi verið að ræða, sbr. 30. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, og hvort skaðabótaskylda sé til staðar skv. 34. gr. sömu laga vegna þess.

Líkt og getur um í málsatvikalýsingu þá segir í kaupsamningi að afhending skyldi fara fram 15. nóvember 2021. Við undirritun samningsins voru því innan við tveir mánuðir þar til afhending átti að fara fram og lítið vantaði þá upp á fullbúna eign að sögn stefnda Kristins fyrir dómi. Sá fyrirvari er í samningnum að eignin verði afhent þegar „greitt hefur verið úr lánum Arion banka eftir að byggingarstigi 7 hefur verið náð“. Ljóst má vera að eignin varð fyrst að ná tilgreindu byggingarstigi svo mögulegt væri fyrir stefnendur að greiða samkvæmt samningnum, enda skilyrðið frá bankanum komið. Þá er ljóst að það var í höndum stefnda Leigubjónustunnar ehf. að framkvæma það sem eftir var, svo að af afhendingu fullbúinnar eignar mætti verða. Óumdeilt er að fasteignin var ekki afhent á umsömdum degi.

Af gögnum málsins verður ekki ráðið að fasteignin hafi ekki verið afhent á réttum tíma vegna atvika sem stefnendum er um að kenna eða beri ábyrgð á, s.s. óréttmætra krafna um afhendingarástand eins og stefndu telja eða að stefnendur hafi ekki samþykkt breytingar á teikningum fyrr en seint og um síðir eins og borið var við. Virðist fyrst um að kenna að iðnaðarmenn á vegum stefndu hafi ekki lokið sínu verki þegar loforð kom frá stefndu um afhendingu 30. nóvember 2021. Síðar virðist afhending ekki fara fram vegna ástæðna sem rekja má til stefnda Kristins sjálfs. Í tölvupósti hans til lögmanns stefnenda 2. febrúar 2022 kvaðst hann aldrei hafa lofað neinum afhendingardegi og ekki á hans valdi að vita hvenær framkvæmdir klárast og eignin komist á byggingarstig 7. Þá hafi stefndi Kristinn krafist greiðslu frá stefnendum þótt eignin hafi ekki verið komin á byggingarstig 7. Kristinn staðfesti fyrir dómi að hann hefði vitað að ekki yrði greitt úr lánum stefnenda fyrr en eignin kæmist á byggingarstig 7, enda standi það í kaupsamningi. Þá bar stefndi Kristinn einnig að honum hafi fundist sem reynt væri að búa til vesen og gerðar væru óréttmætar kröfur af hálfu stefnenda. Með vísan til framangreinds er á það fallist að um afhendingardrátt af hálfu seljanda, stefnda Leigubjónustunnar ehf., hafi verið ræða, sbr. 30. gr. laga nr. 40/2002. Þá er á það fallist að stefndi Kristinn geti með hliðsjón af framangreindu borið skaðabótaábyrgð ásamt stefnda Leigubjónustunni ehf., sbr. nánar síðar, sé tjón sannað, sbr. 34. gr. laga nr. 40/2002.

Stefnendur krefjast skaðabóta vegna afhendingardráttarins að fjárhæð 1.000.000 króna, frá 15. nóvember 2021 og þar til afhending fór fram 13. apríl 2022, auk kostnaðar vegna flutninga, 455.000 króna, sbr. matsgerð.

Í 1. mgr. 34. gr. laga nr. 40/2002 segir að stefnendur geti krafist skaðabóta vegna afhendingardráttar fyrir annað tjón en óbeint tjón skv. 59. gr. þótt seljandi hafi ekki sýnt af sér sök, og í 4. mgr. 34. gr. segir að krefjast megi skaðabóta bæði fyrir beint og óbeint tjón ef um saknæma háttsemi seljenda er að ræða. Af málatilbúnaði stefnenda verður ráðið að gerð sé krafa um beint tjón. Þá sé jafnframt á því byggt að það sé ekki skilyrði að stefnendur hafi orðið fyrir tjóni svo fallast megi á að skaðabótaskylda sé til staðar.

Í athugasemdum frumvarps þess er varð að 34. gr. laga nr. 40/2002 kemur fram að kostnaður sem kaupandi hefur haft vegna afhendingardráttar seljanda, og felst í útvegum húsnæðis og leigugreiðslum, teljist beint tjón og það beri að bæta án tillits til þess hvort um sé að ræða sök seljanda eða ekki. Stefnandi Harpa Dögg gaf skýrslu fyrir dómi og bar að á meðan á afhendingardrætti stóð hafi þau búið í foreldrahúsum þar sem þau hafi ekki greitt leigu. Þá liggur ekki annað fyrir en að stefnendur hafi ekki þurft að flytja búslóð sína sérstaklega vegna afhendingardráttarins. Stefnendur hafa samkvæmt því ekki haft sérstakan eða aukinn kostnað sem rekja má til afhendingardráttarins. Það er meginregla í skaðabótarétti að tjónþoli þarf að sanna að hann hafi orðið fyrir fjártjóni. Stefnendur hafa ekki sýnt fram á að hafa orðið fyrir skaðabótaskyldu tjóni vegna dráttar á afhendingu fasteignarinnar, og ber því að sýkna stefndu af þeim hluta málsins.

Gallar:

Stefnendur krefjast í annan stað afsláttar og/eða skaðabóta með vísan til 41. gr. og 43. gr. laga nr. 40/2002, þar sem um galla hafi verið að ræða á fasteigninni, sbr. 18. gr., 19. gr., 26. gr. og 27. gr. sömu laga.

Óumdeilt er að fasteignin að [...] í [...] var auglýst til sölu sem parhús í byggingu og í skilalýsingu kemur fram að húsið afhendist fullbúið að utan og að innan sem fullbúin eign. Stefnendur máttu því ganga út frá því að eignin hefði bæði þá almennu eiginleika og notagildi sem gera verður til nýrrar eignar. Ákvæði 18. gr. laga nr. 40/2000 um fasteignakaup er kveða á um að fasteign teljist ekki gölluð nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði, svonefndur gallapröskuldur, geta þ.a.l. ekki átt við í þeim fasteignakaupum sem hér um ræðir. Þá er á það fallist að stefnendur teljist neytendur í þeim kaupum, sbr. 2. mgr. 19. gr. laga nr. 40/2002.

Í 26. gr. laga nr. 40/2002 kemur fram að ef kaupandi fasteignar hefur ekki fengið þær upplýsingar um eignina sem seljandi vissi eða mátti vita um og kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi telst fasteign gölluð. Þetta gildir þó aðeins ef skortur á upplýsingum hefur haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings.

Samkvæmt 27. gr. laga nr. 40/2002 telst fasteign gölluð ef hún er ekki í samræmi við upplýsingar sem seljandi, eða þeir sem koma fram fyrir hans hönd hafa veitt kaupanda. Hið sama á við ef fasteignin er ekki í samræmi við upplýsingar sem veittar eru í auglýsingum, söluyfirliti eða öðrum sölu- og/eða kynningargögnum um hana. Í athugasemdum með 27. gr. í frumvarpi því er varð að lögum nr. 40/2002 kemur fram að með röngum upplýsingum seljanda sé ekki aðeins átt við upplýsingar sem eru beinlínis rangar, heldur og misvísandi upplýsingar og upplýsingar sem eru aðeins hálfur sannleikur, svo og upplýsingar sem fallnar eru til þess að valda misskilningi. Það er á ábyrgð seljanda að tjá sig skýrt í þessum efnum. Kaupandi getur hins vegar ekki borið fyrir sig galla á fasteign sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningurinn var gerður, sbr. 1. mgr. 29. gr. laganna.

Stefnendur byggja á því að stefndi Kristinn sé eini stjórnarmaður stefnda Leigubjónustunnar ehf., eini eigandi félagsins og fari með alla þræði og ákvarðanir í félaginu. Beri því að samsama stefnda Kristin með stefnda Leigubjónustunni ehf., og eðlilegt sé að líta svo á að hann beri persónulega ábyrgð á skuldbindingum félagsins. Er á því byggt að uppfyllt séu skilyrði almennu sakarreglunnar um aðkomu hans. Þá vísa stefnendur jafnframt til ákvæða 108. gr. laga nr. 138/1994 um einkahlutafélög.

Stefndi Kristinn bar fyrir dómi að engir stjórnarfundir hefðu verið haldnir um ákvarðanir í félaginu, enda standi hann einn að félaginu. Með hliðsjón af því er á það fallist að hagsmunir stefndu séu svo samofnir að eðlilegt sé að líta svo á að stefndi Kristinn geti borið persónulega ábyrgð á kröfum á hendur einkahlutafélaginu, sannist sök hans í tengslum við fasteignakaupin eða meinta galla. Hins vegar er ósannað að stefndi hafi brotið gegn ákvæðum laga nr. 138/1994 um einkahlutafélög eða samþykktum félagsins og geta ákvæði 108. gr. nefndra laga því ekki komið til frekari álita.

Í skýrslu stefnda Kristins fyrir dómi kom fyrst fram að sú skilalýsing sem undirrituð var samhliða kaupunum hefði verið útbúin af fasteignasalanum sem milligöngu hafði um kaupin, þ.á.m. að setja fram efnislega fyrirvara. Hann hafi ekki gert þær kröfur sem þar komi fram, en þar sem þær hafi ekki verið honum óhagstæðar hefði hann ekki gert neinar athugasemdir. Aðspurður hvort skilalýsingin hafi átt að vera

tæmandi bar stefndi að það hefði mátt bæta atriðum í hana, og hefði fasteignasalinn þá átt að gera það, en hún hafi verið tæmandi varðandi lóð og vegg. Síðar í skýrslu sinni bar stefndi að skilalýsingin hefði verið unnin af honum og fasteignasalanum saman. Stefndi kvaðst ekki hafa fylgst með auglýsingum fasteignasalans og teikningar hafi hún ekki fengið frá sér.

Í skýrslu fasteignasalans fyrir dómi kom fram að hún hefði ekkert komið að gerð skilalýsingarinnar og að skjalið hefði komið frá stefnda Kristni. Hún hefði hins vegar strikað yfir að um drög væri að ræða og þá taldi hún að stefnendur hefðu undirritað skilalýsinguna við kauptilboð, þótt hún sé dagsett sama dag og kaupsamningur. Þá bar fasteignasalinn að hún hefði aldrei sýnt stefnendum eignina þar sem kaupin hefði borið að með þeim hætti að kaupendur hefðu komið til hennar og lýst áhuga á að kaupa, eignin hefði þá verið komin úr sölumeðferð en síðar losnað. Aðspurð hvaða gögn hefðu legið fyrir við samningsgerðina bar vitnið að hafa fengið teikningar um útlit og grunnteikningar frá stefnda Kristni, hún gat ekki fullyrt að þau gögn hefðu legið frammi við samningsgerðina, en sagði að þau gerðu það alla jafna og gæti hún ekki útilokað að svo hefði verið.

Stefnandi Harpa Dögg bar í sinni skýrslu fyrir dómi að stefnendur hefði séð auglýsingu frá fasteignasölnunni á fasteignavef, sem síðar hafi verið tekin út, en við samningsgerðina hefði legið fyrir tölvugerð mynd af fasteigninni, samþykktar teikningar og drög að skilalýsingu.

A. Steinveggir:

Helsti ágreiningur málsins snýr að því hvort stefnendur hafi mátt gera ráð fyrir steinveggjum á lóð fasteignarinnar. Stefnandi Harpa Dögg bar að ekki hafi verið sérstaklega rætt um vegg, en þau hafi séð á fyrirliggjandi gögnum við samningsgerðina að gert hafi verið ráð fyrir þeim. Þá hafi lóðin ekki verið tilbúin, enda ekki búið að tyrfa, og þau því ætlað að veggir ættu eftir að koma. Stefndi Kristinn bar að hann hefði rætt við fasteignasalann um að koma því til skila að ekki væri gert ráð fyrir steinveggjum. Mundi hann sjálfur ekki eftir umræðu um steinveggi við samningsgerðina. Þá kæmi ekkert fram um steinveggi í skilalýsingu, sem ætti að gilda í samskiptum aðila, en rétt væri að ekki hefði verið búið að tyrfa lóðina við samningsgerð. Í skýrslu fasteignasalans kom fram að aldrei hafi verið rætt um steinveggi við samningsgerðina, allavega mundi hún það ekki, og þá hafi endanleg lóð ekki legið fyrir á þeim tíma.

Í gögnum málsins liggja fyrir auglýsingar frá þeirri fasteignasölu sem milligöngu hafði um viðskiptin, með útlitsteikningum og grunnteikningum þar sem gert er ráð fyrir steinveggjum umhverfis lóð. Þá eru steinveggir á þeim samþykktu aðaluppdráttum sem liggja fyrir. Þessi gögn hafa hvorki verið hrakin né hefur verið sýnt fram á að þau hafi ekki legið fyrir og verið kynnt stefnendum við kaupin. Síðara samþykki stefnenda um breyttar teikningar var gert með fyrirvara af hálfu stefnenda og getur því ekki túlkast sem samþykki fyrir því að steinveggir hafi ekki átt að fylgja.

Fram er komið að ekki var endanlega búið að ganga frá lóð við samningsgerð og getur skoðunarskylda stefnenda því ekki komið til frekari skoðunar, sbr. 29. gr. laga nr. 40/2002, auk þess sem stefnendum var ekki formlega sýnd eignin. Stefnendur máttu gera ráð fyrir því að steinveggir yrðu reistir á lóðinni, enda ekkert, hvorki við samningsgerðina né í gögnum málsins sem bendir til þess að þeir hafi ekki átt að fylgja. Ef steinveggir áttu ekki að vera reistir þrátt fyrir teikningar hefði það staðið stefndu nær að tjá sig skýrt um það, s.s. í skilalýsingu. Þar sem það var ekki gert og með hliðsjón af athugasemdum með frumvarpi því er varð að 27. gr. laga nr. 40/2002 verða stefndu að bera hallann af því.

Á það er fallist með stefnendum að um sé að ræða upplýsingar sem stefndi Kristinn vissi um og þau fengu ekki en höfðu réttmæta ástæðu til að fá. Um veigamikinn hluta fasteignarinnar er að ræða, sem hefði því haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings, sbr. 26. gr. laga nr. 40/2002. Seljandi ber ábyrgð á því að þeir sem koma fram fyrir hans hönd við kaupin sinni upplýsingaskyldu fyrir hann, ef hann gerir það ekki sjálfur. Stefndi Kristinn upplýsti stefnendur ekki um það við samningsgerðina að ekki stæði til að reisa steinveggi né verður séð að hann hafi gert það eftir ábendingu lögmanns stefnenda um vöntun steinveggja í tölvupósti þann 9. desember 2021. Tómlæti stefnenda skv. 48. gr. laga nr. 40/2002 gagnvart stefnda Kristni getur þá þegar ekki komið til álita. Af tölvupósti fasteignasalans til lögmanns stefnenda 10. janúar 2022 verður ráðið að stefndi Kristinn hafi þess í stað og án samráðs við stefnendur ákveðið að láta breyta teikningum „í samræmi við skilalýsingu“ og þar sem rangar teikningar hafi verið sendar inn í upphafi, eins og segir í póstinum. Verður framangreint metið stefnda Kristni til sakar, sbr. 26. gr. laga nr. 40/2002, og hann talinn bera skaðabótaábyrgð, sbr. 43. gr. laga nr. 40/2002, með stefnda Leiguþjónustunni ehf., á þeim galla sem rekja má til þess að steinveggir voru ekki byggðir á lóð stefnenda. Tjónið nemur, að frádreginni 35% endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu, 3.325.395 krónum, en ekki er endurgreiddur virðisaukaskattur vegna jarðvinnu og tæknilegrar aðstoðar.

B. Aðrir gallar:

Að því er varðar kröfur vegna annarra galla en vöntunar steinveggja er fram komið að eigninni átti að skila sem nýrri og fullbúinni eign, hvort sem um var að ræða atriði innan, eða utanhúss og hvort sem þau atriði verði flokkuð sem séreign eða sameign allra eða sumra. Þá hefur að framan verið fallist á að stefnendur geti sótt kröfur málsins þótt þær varði að einhverju leyti sameign, en til þeirra atriða heyrir að mati dómsins að holufylla betur og mála aftur, hreinsa steypu og laga undir skyggni, klæða vegg á milli húsa nr. 39-41, laga beyglaða állista utan um glugga og hurðir og að taka hlífðarplast af flasningum. Önnur atriði utanhúss, þ.m.t. handbók hússins, teljast að mati dómsins til séreignar stefnenda, samkvæmt ákvæðum 5. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, eða samkvæmt eðli máls í sömu lögum. Með vísan til þess að um nýja eign var að ræða er fallist á að stefnendur eigi rétt á afslætti vegna galla úr hendi stefnda Leigubjónustunnar ehf., sbr. 41. gr. laga nr. 40/2002, og getur nánar um í C- og D-liðum matsgerðar um kostnaðarmat úrbóta. Í matsgerð er kostnaður samtals metinn 2.373.100 krónur með virðisaukaskatti, en að teknu tilliti til endurgreiðslu 35% virðisaukaskatts af vinnu, 97.497 króna, sem reiknast ekki af vinnu við gerð handbókar, nemur fjárhæðin 2.275.603 krónum.

Ósannað er að mati dómsins að þá galla eða tjón sem hér um ræðir megi rekja til saknæmrar háttsemi stefndu. Ekki fæst séð að stefndi Kristinn hafi haft einhverja aðkomu að þeim verklegu framkvæmdum sem um ræðir og teljast sem gallar. Þegar af þeirri ástæðu getur stefndi Kristinn ekki borið persónulega ábyrgð á þeim göllum ásamt stefnda Leigubjónustunni ehf. Þá er ekki hægt að fallast á að útlagður kostnaður að fjárhæð 143.592 krónur vegna aðkomu tækniþjónustu við lokaúttekt teljist til galla í skilningi laga nr. 40/2002. Ósannað er að þær úrbætur sem stefndu buðu um frágang á gluggakistu í eldhúsi, og stefndi Kristinn bar fyrir dómi að hefði komið til vegna hönnunarmistaka, hafi verið fullnægjandi frágangur, sbr. 39. gr. laga nr. 40/2002.

Um þá málsástæðu að sýkna beri stefndu þar sem ábyrgðartryggingar byggingarstjóra og fasteignasalans taki til tjónsins, sbr. 25. gr. laga nr. 50/1993 um skaðabætur, þá er með öllu ósannað um meinta sök nefndra aðila, enda var þeim ekki stefnt í máli þessu. Breytir hér engu þótt stefndu hafi síðar réttargæslustefnt TM tryggingum hf., sem komu að sínum athugasemdum í greinargerð en gerðu engar kröfur og létu málið ekki frekar til sín taka. Verður þeirri málsástæðu því hafnað.

Stefndi, Leiguþjónustan ehf. hefur uppi gagnkröfu til skuldajöfnunar á móti dómkröfum stefnenda, sbr. 28. gr. laga nr. 91/1991, að því leyti sem fallist hefur verið á kröfur stefnenda gagnvart félaginu og/eða stefnda, Kristni Bjarnasyni.

Óumdeilt er að stefnendur héldu eftir 4.519.990 krónum af eftirstöðvum kaupverðsins í apríl 2022, vegna afhendingardráttar og galla. Af því sem að framan er rakið nema réttmætar kröfur stefnenda 5.600.998 krónum, þ.e. nokkru hærri kröfu en gagnkrafan. Stefnendum var því heimilt að halda eftir framangreindri fjárhæð, sbr. 44. gr. laga nr. 40/2002. Þegar af þeirri ástæðu kemur ekki til greina að gagnkrafa stefndu beri dráttarvexti eða að fallist verði á innheimtuþóknun af innheimtu hennar.

Með hliðsjón af framangreindu er fallist á skuldajöfnun með þeim hætti að gagnkrafa stefnda Leiguþjónustunnar ehf. komi fyrst til skuldajöfnunar á móti kröfum stefnenda um afslátt sem fallist hefur verið á að Leiguþjónustunni ehf. beri að veita, þ.e. 2.275.603 krónur, en eftirstöðvar, 2.244.387 krónur komi til skuldajöfnunar á móti kröfum stefnenda um skaðabætur úr hendi stefnda Leiguþjónustunnar ehf. og stefnda Kristni. Eftirstæðar kröfur stefnenda, sameiginlega á hendur báðum stefndu, nema eftir framangreinda skuldajöfnun 1.081.008 krónum.

Stefnendur krefjast vaxta frá 15. nóvember 2021 til 22. desember 2022, en dráttarvaxta frá þeim degi til greiðsludags. Ekki hefur verið fallist á að um skaðabótaskyld tjón sé að ræða vegna afhendingardráttar. Eftirstæðar kröfur stefnenda má rekja til kaupsamningsgreiðslu þeirra 11. apríl 2022. Stefnendur eiga því rétt á greiðslu vaxta frá 11. apríl 2022 til 22. desember 2022, sbr. 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001, en dráttarvöxtum frá þeim degi til greiðsludags, skv. 1. mgr. 9. gr., sbr. 1. mgr. 6. gr. sömu laga.

Stefnendur gera þá kröfu að þeim verði hvoru fyrir sig dæmdar bætur í samræmi við helmings eignarhluta sinn í fasteigninni, sbr. 19. gr. laga nr. 91/1991. Samkvæmt framangreindu ber stefndu sameiginlega að greiða hvorum stefnanda fyrir sig 540.504 krónur auk fyrrgreindra vaxta og dráttarvaxta, eins og nánar getur um í dómsorði.

Með vísan til úrslita málsins og 1. og 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála verður stefndu sameiginlega gert að greiða stefnendum hvoru fyrir sig málskostnað, sem hæfilegur þykir, að meðtöldum virðisaukaskatti og kostnaði við öflun matsgerðar, 1.488.000 krónur til hvors stefnanda.

Bogi Hjálmtýsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan, ásamt meðdómsmönnum Ástríði Grímsdóttur héraðsdómara og Hjalta Sigmundssyni byggingartæknifræðingi.

Dómsorð:

Stefndu, Leigubjónustan ehf. og Kristinn Bjarnason, greiði hvorum stefnanda, Stefáni Óla Ásgrímssyni og Hörpu Dögg Birgisdóttur, 540.504 krónur ásamt vöxtum frá 11. apríl 2022 til 22. desember 2022, sbr. 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001, en dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 9. gr., sbr. 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags.

Stefndu greiði stefnendum sameiginlega 1.488.000 krónur til hvors stefnanda í málskostnað.

Bogi Hjálmtýsson

Ástríður Grímsdóttir

Hjalti Sigmundsson