

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 12. desember 2008 í máli nr. E- 4689/2005:

Einingaverksmiðjan ehf.

(Indriði Þorkelsson hdl.)

gegn

Y1 – húsum ehf.

(Eiríkur S. Svavarsson hdl.)

Mál þetta, sem dómtekið var að loknum munnlegum málflutningi 25. nóvember sl., er höfðað með stefnu, birtri 20. júní 2005.

Stefnandi er Einingaverksmiðjan ehf., Breiðhöfða 10, Reykjavík.

Stefndi er Y1 – húsum ehf., Tangarhöfða 6, Reykjavík og er stjórnarformanni félagsins, Ágústi Bjarnasyni, stefnt fyrir þess hönd.

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru þær að stefndi verði dæmdur til greiðslu skuldar að fjárhæð 17.543.000 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 12. júní 2004 til greiðsludags. Er þess krafist að dráttarvextir leggist við höfuðstól skuldarinnar á tólf mánaða fresti, í fyrsta sinn 12. júní 2005, en síðan árlega þann dag. Til frádráttar dómkröfunni, miðað við stöðu hennar á eftirtöldum dögum, komi innborganir 24. júní 2004 að fjárhæð 12.543.000 krónur og 598.913 krónur 1. nóvember 2006. Þá krefst stefnandi málskostnaðar samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi eða að mati dómsins.

Endanlegar kröfur stefnda eru þær, aðallega, að hann verði sýknaður af kröfum stefnanda, en til vara að kröfur stefnanda verði lækkaðar. Í báðum tilvikum krefst hann skuldajafnaðar á kröfum stefnda á stefnanda og að tekið verði tillit til verðlagsbreytinga miðað við vísitölu byggingarkostnaðar frá 1. nóvember 2006 til dómsuppkvaðningar. Þá er krafist málskostnaðar úr hendi stefnanda samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi eða að mati dómsins.

Málsatvik og ágreiningsefni

Samkvæmt ódagsettu tilboði, en sagt gerðu í apríl 2003, gerði stefnandi stefnda tilboð í framleiðslu og uppsetningu á forsteyptum húseiningum fyrir 22 íbúða fjölbýlishús og 6 íbúða raðhús að Hraunbæ 109 hér í borg. Gert var ráð fyrir því að stefnandi tæki við þjöppuðum púða og góðri aðstöðu á svæðinu, með aðgangi að rafmagni og vatni, en eftir það tæki stefnandi að sér að byggja sökkla, steypa plötu, reisa einingarnar, steypa þær saman og kitta í lóðréttar fúgur að utan. Þá átti stefnandi að steypa milliplötu, svo og þakplötu, tilbúna fyrir stólað þak. Að því er fram kemur í greinargerð stefnda átti verkið að hefjast í júní 2003 og vera lokið í september sama ár. Fyrir verkið átti stefndi að greiða 80.300.000 krónur, sem skyldu greiðast eftir verkhraða. Verklok drógust nokkuð og taldi stefndi ýmsu ólokið og öðru ábótavant er aðilar gerðu með sér samkomulag 12. maí 2004 um frágang óunninna verkþátta samhliða lokauppgjöri. Samkvæmt samkomulaginu skyldi stefnandi ljúka óunnum verkþáttum fyrir 28. maí það ár, en stefndi lagði um leið fram ábyrgðaryfirlýsingu frá Frjálsa fjárfestingarbankanum hf., sem tryggingu fyrir lokagreiðslu að fjárhæð 17.543.000 krónur, samkvæmt tveimur reikningum stefnanda, dagsettum 14. apríl að fjárhæð 14.566.500 krónur og 28. maí að fjárhæð 2.976.500 krónur. Að mati stefnda stóð stefnandi ekki við samkomulagið nema að litlu leyti. Engu að síður greiddi Frjálsi fjárfestingarbankinn hf. 12.543.000 krónur til stefnanda 24. júní 2004 og taldi nægjanlegt að halda eftir 5.000.000 króna til að mæta því sem stefnandi ætti þá óunnið.

Í bréfi til stefnanda, 18. ágúst 2004, taldi stefndi að ekki hefði verið staðið við verklok í samræmi við upphaflegan samning aðila og síðara samkomulag. Með bréfinu fylgdi úttektarskýrsla Sigurðar Ingólfssonar, verkfræðings, þar sem tiltekin voru 13 atriði sem hann taldi að stefnanda bæri að lagfæra. Ekki er að sjá að stefnandi hafi sýnt nein viðbrögð við bréfi stefnda, né heldur áskorun frá lögmanni stefnda 30. nóvember sama ár.

Í greinargerð stefnda kemur fram að í byrjun desember 2004 hafi farið að bera á miklum leka í nokkrum íbúðum fjölbýlishússins að Hraunbæ 109. Því hafi stefndi leitað á ný til Sigurðar Ingólfssonar, verkfræðings, og óskað álits hans á ástæðum lekans. Í bréfi Sigurðar, sem er meðal gagna málsins, kemur fram að enn hafi ekki verið gerðar þær lagfæringar sem hann lagði til í fyrri úttektarskýrslu sinni og því væri raki nú kominn fram innan á útveggjum, sem farinn væri að skemma málningu og mynda vatnspoka, t.d. við glugga. Bréfið var sent stefnanda og áttu aðilar með sér fund í framhaldi þess og gengu jafnframt á vettvang. Lögmaður stefnanda sendi lögmanni stefnda bréf, 31. janúar 2005, þar sem stefnandi féllst á að hann bæri ábyrgð á 6 liðum af þeim 13 sem taldir voru upp í úttektarskýrslu Sigurðar Ingólfssonar og væri reiðubúinn til að lagfæra sum þeirra atriða og lækka kröfu sína vegna annarra liða. Lagt var til að lagfæringum yrði lokið eigi síðar en 1. maí 2005. Fram kemur í stefnu að stefndi hafi ekki svarað bréfinu og í greinargerð stefnda er sagt að stefnandi hafi enn ekki bætt úr því sem hann hafi viðurkennt að bera ábyrgð á.

Undir rekstri málsins óskaði stefndi eftir því að dómkvaddir yrðu matsmenn til að skoða og meta meinta galla á raðhúsunum og fjölbýlishúsinu að Hraunbæ 109. Matsmenn voru dómkvaddir Flosi Ólafsson múrarmeistari og Freyr Jóhannesson tækni-fræðingur, og skiluðu þeir matsgerð sinni í október 2006. Í matsbeiðni var þess sérstaklega óskað að matsmenn gæfu skriflegt og rökstutt álit á 13 atriðum. Fara hér á eftir spurningar matsbeiðanda og svör matsmanna:

1. *Hver er orsök þess að rifur eru á milli glugga og steinsteypu að utanverðu í öllum íbúðunum? Hvað þarf að gera til þess að bæta úr þessu? Hvað kostar að bæta úr?*

Að áliti matsmanna er orsök sú að vatn kemst inn milli trés og steins og sitji í fræstri rauf í karmi. Frostþensla þrýsti síðan karminum frá steini. Bæta þurfi festingum í karmana og þétta, t.d. fræsa úr körmum milli trés og steins, fram úr þeirri rauf sem fyrir er, og koma fyrir kítisþéttingu. Kostnaður er talinn nema 4.482.000 krónum og er þá miðað við að lagfæringar verði gerðar á gluggum og svalahurðum á suður-, vestur- og austurhliðum hússins, en aðeins á efri karmstykki og hliðum þeirra.

2. *Hver er orsök þess að svala- og útihurðir eru skakkar? Hvernig á að bæta úr og hvað kostar það?*

Matsmenn gefa sér að hér sé átt við frágang hurða í hurðakörmum, en víða var bil milli hurðar og karms, sem þeir telja að kenna megi um óvönduðum vinnubrögðum við stillingu hurðar á lómum. Stilla þurfi hurðir, en að öðru leyti vísa matsmenn til svars við 1. spurningu. Kostnaður er áætlaður 453.600 krónur.

3. *Hver er ástæða þess að rúður eru víðast hvar með taumum og hálf mattar? Hvernig er hægt að bæta úr þessu og hvað kostar það?*

Matsmenn telja það ekki galla þó slík óhreinindi komi fram og megi alltaf reikna með einhverjum taumum vegna útfellinga úr múrhúð og steypu fyrstu misserin. Hreinsun glers telja matsmenn að sé hluti reglulegs viðhalds, en meta kostnað við slíkt 387.600 krónur.

4. *Hver er ástæða þess að víða er áferð steiningar á yfirborði eininga utanhúss óviðunandi? Hvernig er hægt að bæta úr þessu og hvað kostar það?*

Hér telja matsmenn að ágallar í áferð steiningar séu innan þeirra frávika sem gera megi ráð fyrir í framleiðslu og meta því engan kostnað vegna þessa matsliðar.

5. *Hver er orsök skemmda á sléttum einingum á yfirborði eininganna? Hvernig á úr að bæta og hvað kostar það?*

Matsmenn telja að hér sé annars vegar átt við skemmdir í framleiðslu, t.d. loftbólumyndun, og hins vegar skemmdir í meðferð eininga, uppsetningu þeirra og samsteypu. Telja þeir að orsakir loftbólumyndunar geti verið margvíslegar, en benda á samspil niðurlagningar, titrunar og sigmáls steypu. Erfitt geti verið að útiloka slíka ágalla en til lagfæringa þurfi að holufylla yfirborð. Að því er varðar skemmdir í uppsetningu, frágangi og samsteypu telja matsmenn að slík óhöpp geti alltaf hent. Sumt sé auðvelt að lagfæra, annað verra. Kostnað við lagfæringar áætla þeir 688.000 krónur.

6. *Hverjar eru orsakir þess að samskeyti eininga á svölum og svalagöngum eru ójöfn? Hverjar eru orsakir þess að frostskemdir hafa myndast í þessum samskeytum og einingarnar sprungið? Hvernig er hægt að lagfæra þetta og*

hvað kostar það?

Hér telja matsmenn að orsökina sé fyrst og fremst óvönduð vinnubrögð í uppsetningu, en einnig geti komið til missmið í framleiðslu eininga. Slípa þurfi samskeyti og múra í eftir atvikum. Kostnað við slípun og þéttingu samskeyta telja matsmenn vera 110.400 krónur, en vísa að öðru leyti til kostnaðarmats vegna svars við 5. matslið.

7. Hverjar eru orsakir þess að einingarnar springa undir útihurðum? Hvernig er hægt að lagfæra það og hvað kosta lagfæringarnar?

Matsmenn álíta að hér sé átt við vatnshalla undir hurðum, sem sé mjög efnislítill og veikur, aðeins 25 mm á þykkt, þar af skerðist þykkt hans um 10 mm af sléttu ryðfríu járn sem gangi í gegnum hann. Þessi byggingarhluti þoli vart að stigið sé á hann án þess að brotna eða springa. Telja matsmenn þetta galla og varla annað ráð en að steypa vatnshallann efnismeiri. Kostnaður er metinn 372.400 krónur.

8. Hver ástæða þess að járnabinding er svo nálægt yfirborði að hún kemur í ljós? Hvað er hægt að gera til að bæta úr þessu og hvað kostar það?

Á einum stað við stigahús var járn sýnilegt í yfirborði flatar og telja matsmenn að steypuhula yfir járnnum hafi verið of lítil þegar efri hluti veggjar var steypdur. Telja þeir viðgerð óframkvæmanlega, en gallann ekki svo mikinn að réttlæti að endurnýja vegginn. Leggja þeir til að staðurinn verði meðhöndlaður til að draga úr ryðmyndun, en að öðru leyti verði afsláttur veittur. Samtals meta þeir viðgerð og afslátt á 198.000 krónur.

9. Hverjar eru orsakir þess að plötur hafa sigið í íbúðunum og misfellur eru í einingum? Hvernig er hægt að lagfæra þetta? Hvað kosta lagfæringarnar?

Matsmenn segja sig á gólfum íbúða mismikið og komi skekkjur mismikið fram, en þó að einhverju leyti í öllum íbúðum. Alvarlegast sé þar sem halli á gólfum sé allt að 20 mm á 2 metrum og enn meiri á afmörkuðum svæðum. Hafi innveggir þar kiknað undan sigi platna. Telja matsmenn að skekkjur í loftum og gólfum séu víða utan eðlilegra frávika og telja meiri halla en 0,5% óviðunandi í nýjum húsum. Víða sé hann þó mun meiri og benda þeir á að fyrirskrifuð vikið hjá hönnuðum séu almennt minni en 0,5%. Er það mat matsmanna að ástæður fyrir skekkjum í loftum og gólfum megi rekja til óvandaðrar uppsetningar filegranplatna ásamt óvönduðum vinnubrögðum við gólfíögn. Þá sé ekki ólíklegt að undirsláttur hafi verið tekinn of snemma undan loftunum. Hins vegar sé burðarþol gólfplatna reikningslega í lagi og uppfylli kröfur byggingarreglugerðar. Til þess að bæta úr þessum ágöllum þurfi að fjarlægja öll gólfefni, innréttingar o.fl., leggja afréttingarlag í gólf ásamt nýjum gólfefnum og setja upp innréttingar að nýju, ásamt því að rétta af loft, t.d. með gipsþússningu. Aðgerðir þessar séu mjög kostnaðarsamar, ekki undir 1,5 milljónum króna á hverja íbúð. Álíta matsmenn að búa megi við þessar skekkjur, en veita eigi kaupendum afslátt vegna þeirra og megi telja líklegt að flestir kaupenda myndu sætta sig við 50% af þeirri fjárhæð. Samkvæmt því yrði heildarafsláttur 21.000.000 króna.

10. Hver er ástæða þess að halli er á gólfum íbúðanna og þau eru misslétt? Hvernig er hægt að bæta úr þessu og hvað kostar það?

Þessari spurningu var svarað undir lið 9.

11. *Hverjar eru orsakir þess að sprunga er í loftplötu inntaksrýmis? Hvernig er hægt að bæta úr þessu og hvað kostar það?*

Að dómi matsmanna hefur loftplata brotnað við uppsetningu eða ásteypu. Múrhúða þarf loftið og rétta það af. Telja matsmenn að kostnaður nemi 48.000 krónum.

12. *Hver er orsök þess að ryðtaumar koma fram í loftum íbúða fjölbýlishússins? Hvernig er hægt að bæta úr þessu og hvað kostar það?*

Matsmenn álíta að ástæður fyrir ryðmyndun séu þær að járnvinklar, sem boltaðir eru á innra byrði veggeininga, hafi ekki verið yfirborðsmeðhöndlaðir á réttan hátt og verið farnir að ryðga áður en loft voru spörtluð. Hreinsa þurfi af vinklunum, ryðmenja járníð, spartla og mála að nýju. Kostnað við lagfæringar telja matsmenn nema 511.500 krónum.

13. *Hver er orsök þess að vatn lekur inn í íbúðir með útveggjum? Hvernig er hægt að koma alveg í veg fyrir þennan leka? Hvað kostar að bæta úr lekanum?*

Matsmenn telja að hér sé átt við leka inn um kverkar við svalagólf. Að þeirra áliti er frágangur í samræmi við teikningar, þó með þeirri viðbót að búið er að setja þéttipulsu og kítu undir vatnsbretti í öllum veggkverkum svalagólfa, væntanlega til að koma í veg fyrir leka. Að dómi matsmanna er sú deililausn sem teikningar sýna um samsteypu og frágang á kverkum ófullnægjandi þar eð vatnslásinn eða brúnin í svalagólfi sé aðeins um 10 mm. Verði að telja það of lítið til að tryggja að vatn komist ekki inn í samsteypu veggeininga og svalagólfa. Þá telja matsmenn ekki útilokað að vatn geti komist inn um ytra byrði eininganna með öðrum hætti, t.d. milli trés og steins á gluggum, og þurfi það vatn að eiga greiða leið út að neðan. Aðalvandamálið við lagfæringar segja matsmenn það að engin leið sé að komast að því svæði sem þurfi að meðhöndla, þ.e. vatnslásnum og samsteypu að ofanverðu. Matsmenn taka fram að þeir sjái enga góða lausn á þessu vandamáli aðra en verulegar útlitsbreytingar á húsinu, t.d. með því að loka svölum að einhverju leyti, eða tryggja þéttingu milli gólfa og veggja, ásamt því að framræsa holrými bak við þá þéttingu með því að skábora úr svalalofti að neðan og upp í holrýmið. Velja þeir seinni valkostinn og meta kostnað við úrbætur 897.600 krónur.

Í matsbeiðni er þess einnig óskað að matsmenn gefi álit sitt á því hvort matsþoli hafi efnt loforð sín um úrbætur frá 12. maí 2004 og 31. janúar 2005. Staðfesta matsmenn að ekki hafi verið bætt úr þeim atriðum sem þar voru talin upp.

Samtals telja matsmenn að kostnaður við lagfæringar og vegna afsláttar til kaupenda íbúða nemi 34.038.460 krónum. Miðast verðlag við 1. nóvember 2006. Í þeirri fjárhæð er innifalinn kostnaður vegna vörslu, þrifa og aðstöðu, svo og málun, ásamt hönnun og eftirliti, en einnig frádráttur vegna 60% af virðisaukaskatti af vinnu á byggingarstað.

Að fenginni matsgerð matsmanna ritaði lögmaður stefnanda lögmanni stefnda bréf 19. janúar 2007 þar sem fallist var á að stefnandi bæri ábyrgð á nokkrum

matsliðum og lýsti sig reiðubúinn til að veita afslátt af kröfu sinni, samtals að fjárhæð 598.913 krónur.

Aðalmeðferð í máli þessu fór upphafleg fram 8. júní 2007 og var dómur lagður á málið 2. júlí sama ár. Var dóminum áfrýjað til Hæstaréttar Íslands. Með dómi Hæstaréttar í málinu nr. 494/2007, sem upp var kveðinn 29. maí 2008, var hinn áfrýjaði dómur felldur úr gildi, sem og meðferð málsins í héraði frá 24. nóvember 2006, og lagt fyrir héraðsdóm að taka málið til löglegrar meðferðar og dómsálagningar á ný. Nokkur ný gögn hafa verið lögð fram frá fyrri málsmeðferð. Aðilar voru hins vegar sammála um að ekki þætti ástæða til að kalla aðila og vitni til skýrslutöku á ný, að undanskildum Frey Jóhannessyni, tæknifræðingi og dómkvöddum matsmanni. Þess í stað var lagt fram endurrit úr þingbók héraðsdóms með yfirheyrslum yfir aðilum og vitnum frá 8. júní 2007.

Fyrir dómi staðfestu matsmenn matsgerð sína og gáfu frekari upplýsingar um einstaka matsliði. Í máli þeirra kom fram að þeir hefðu skoðað gólf og loft í öllum íbúðum húsanna að Hraunbæ 109 og hafi skekkjur í gólfum verið í nánast öllum íbúðum, en mismiklar. Byggingarreglugerð mæli fyrir um að gólfhalli sé ekki meiri en 0,8%, en mjög víða hafi hann verið meiri, í sumum íbúða allt að 1 – 2%. Ekki voru matsmenn á einu máli um hvort minni halli hafi verið í loftum. Þá kom fram að þeir hefðu ekki skoðað sérstaklega gólfilögn íbúðanna og verði því ekki fullyrt um hvort skekkja stafi fremur af óvandaðri ilögn en sigi á gólfplötu. Hins vegar töldu þeir að gólfhalli væri samspil beggja þeirra þátta.

Einnig gáfu skýrslur fyrir dóminum Sigurbjörn Óli Ágústsson, framkvæmdastjóri stefnanda, Sigurður Þórarinn Sigurðsson og Ágúst Bjarnason, eigendur stefnda, svo og vitnin Björn Davíð Þorsteinsson, tæknistjóri hjá Einingaverksmiðjunni ehf., Gunnar L. Gissurarson, framkvæmdastjóri Gluggasmiðjunnar ehf. og Jón Kristjánsson, verkfræðingur, burðarþols- og lagnahönnuður húsanna að Hraunbæ 109.

Í framburði framkvæmdastjóra stefnanda kom fram að hlutverk Einingaverksmiðjunnar ehf. hefði í grófum dráttum verið að framleiða einingar eftir teikningum sem stefndi lagði til, þ.á m. sökkla, útveggi, innveggi og milliveggi, setja þær á verkstað, steypa þær saman og steypa á einingar, „hrá“ bygging húsanna eins og hann orðaði það. Endanlegur frágangur hafi hins vegar verið á ábyrgð stefnda, svo sem að setja þak á húsið, koma fyrir innréttingum, afréttingar ýmsar innan húss og koma fyrir handriðum á svalir. Spurður um ísetningu glugga sagði framkvæmdastjórinn að þeir hefðu verið steyptir í við steypu á sjálfum einingunum og hefði stefndi sjálfur lagt til gluggana. Þá kom fram í máli hans að verktaki á vegum Einingaverksmiðjunnar ehf. hefði annast ásteypulag á gólfplötur íbúðanna. Aðspurður hvers vegna ekki var lokið við þá verkþætti sem um var samið með samkomulagi aðila 12. maí 2004, kvaðst hann telja að þeim hafi verið lokið, en stefndi ekki verið því sammála.

Sigurður Þórarinn Sigurðssonar, annar eigenda stefnda, lýsti aðdraganda að samningum við stefnanda um byggingu umræddra húsa og hvaða verkþætti stefnandi hefði tekið að sér. Auk þess sem fram kom í máli framkvæmdastjóra stefnanda, um verkþætti stefnanda, sagði Sigurður Þórarinn að Einingaverksmiðjan

ehf. hefði átt að sjá um að flota gólf, tilbúin undir dúk. Hann kvaðst hafa verið byggingarstjóri húsanna og viðstaddur allar úttektir byggingarfulltrúa.

Í vitnisburði Jóns Kristjánssonar, verkfræðings, kom fram að hann hefði gert allar burðarþolsteikningar fyrir stefnda og komið þeim í verksmiðju stefnanda. Hann tók undir þau orð dómkvaddra matsmanna að meiri halli á gólfum íbúða en 0,5% væri óviðunandi. Ef meira sig kæmi fram á gólfum taldi hann að ástæðan gæti verið sú að upppláttur hafi of snemma verið tekinn undan gólfum.

Að öðru leyti þykir ekki ástæða til að rekja munnlegar skýrslur frekar.

Málsástæður stefnanda og lagarök

Stefnandi byggir á því að hann hafi ekki hannað umrædd hús að Hraunbæ 109, það hafi starfsmenn á vegum stefnda gert. Byggingarstjóri hússins hafi verið Sigurður Sigurðsson, annar eigenda Y1-húsa ehf., og hönnuður burðarþolsteikninga hafi verið Jón Kristjánsson, verkfræðingur, sem starfaði fyrir stefnda. Ekki hafi verið gerður verksamningur um byggingu húsanna, en stefnandi hafi að öllu leyti staðið við það samkomulag er fólst í tilboði hans í byggingu húsanna. Engu að síður hafi stefnandi viðurkennt að verkið væri haldið lítilsháttar göllum og hafi hann lýst sig reiðubúinn til að koma til móts við kröfur stefnda samkvæmt nokkrum matsliðum og vísar þar til bréfa sinna til stefnda frá 31. janúar 2005 og 19. janúar 2007.

Við umfjöllun um einstaka matsliði í matsgerð dómkvaddra matsmanna bendir stefnandi á að hann beri ekki ábyrgð á göllum sem kunni að vera í framleiðslu á gluggum húsanna, sbr. matsliður 1. Stefndi hafi sjálfur samið við Gluggasmiðjuna ehf. um þá tegund glugga og afhent þá stefnanda, þar sem þeir voru steypfir í framleiðslueiningarnar. Hinu sama gegni um matslið 3. Telur stefnandi að hann beri ekki ábyrgð á því að gler í gluggum sé víða með taumum eða hálf matt. Þá getur stefnandi ekki fallist á að honum beri að stilla af allar úti- og svalahurðir, sbr. 2. matsliður, en hefur lýst sig reiðubúinn til að bera kostnað af lagfæringu á 28 hurðum. Varðandi matslið 5 telur stefnandi að ekki sé nægilega greint frá því í matsgerð hvar meinta galla sé að finna og hafnar því kröfu stefnda um frádrátt vegna þess liðar. Þá mótmælir stefnandi því að nokkuð sé fram komið sem sanni handvömm hans vegna efnislítilla vatnsbretta, sbr. matsliður 7.

Stefnandi kveðst ekki fullkomlega skilja niðurstöður matsmanna vegna 9. matsliðar, enda hafi þeim ekki borið saman um hvort halli á gólfum væri innan eða utan eðlilegra marka. Bendir stefnandi á að matsmenn telji sjálfir að meiri gólfhalli en 0,5% sé óviðunandi í nýjum húsum, þótt byggingarreglugerð heimili frávik að 0,8%. Þá vekur hann athygli á að stefndi hafi sjálfur fyllt upp í sökkla húsanna, en stefnandi hins vegar steyp botnplötu. Hafi botnplatan sigið vegna ónógrar þjöppunar á fyllingum sé aðeins við stefnda sjálfan að sakast. Telur stefnandi að slíkur vafi leiki á því hver orsök hallans sé að ekki verði byggt á matsgerðinni. Jafnframt bendir hann á að Jón Kristjánsson verkfræðingur hafi hannað burðarþol byggingarinnar og hafi hann fyrir dómi skýrt frá því að sig í gólfplötum gæti verið að koma fram í allt að eitt ár frá steypu. Þá mótmælir stefnandi að hann beri ábyrgð á ryðtaumum í lofti íbúða fjölbýlishússins, sbr. 12. matsliður, og bendir á að

málningarvinna hafi verið á ábyrgð stefnda. Að því er lýtur að 13. matslið telur stefnandi að hann beri ekki ábyrgð á meintum leka inn í íbúðir. Matsmenn hafi staðfest að stefnandi hafi framleitt einingar hússins í samræmi við teikningar og beri því stefndi sjálfur ábyrgð á því að vatnslás við svalagólf sé of lítill.

Til stuðnings kröfum sínum vísar stefnandi til almennra reglna samninga- og kröfuréttar. Um gjalddaga kröfunnar vísar hann til 49. gr. laga nr. 50/2000 og krafa hans um dráttarvexti og vaxtavexti er reist á lögum nr. 38/2001. kröfu um málskostnað styður hann við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Málsástæður stefnda og lagarök

Stefndi byggir mál sitt á því að stefnandi hafi í veigamiklum atriðum vanefnt samning aðila um byggingu umræddra húsa. Álitur hann að verkið sé gallað og því ekki lokið af hálfu stefnanda og eigi stefndi því rétt á skaðabótum, tafabótum og afslætti. Gallana megi rekja til framleiðslu stefnanda og vinnu hans við húsin að Hraunbæ 109. Stefndi hafi ítrekað reynt að fá stefnanda til að bæta úr göllum, en án árangurs.

Stefndi byggir og á því að stefnandi sé sérfróður í byggingu einingahúsa, hann framleiði einingar með raflögnum, járnabindingum, gluggum og hurðum og annist sérþjálfaðir menn á hans vegum uppsetningu eininganna og aðra þætti húsbyggingarinnar. Aðkeypta þjónustu og efni til verksins hafi stefndi lagt til samkvæmt fyrirætlum og eftir leiðsögn stefnanda.

Bendir stefndi á að stefnandi hafi viðurkennt ýmsa galla á verkinu og lofað að bæta úr þeim, en ekki efnt. Því eigi hann ekki rétt á fullnaðargreiðslu fyrr en við verklok. Vegna þeirra galla sem fram hafi komið og staðfestir hafi verið í samkomulagi aðila, úttektum Sigurðar Ingólfssonar, verkfræðings, og síðast matsgerð matsmanna, hafi stefnda verið rétt að beita stöðvunarrétti og halda eftir 5.000.000 króna af lokagreiðslu til stefnanda.

Að áliti stefnda staðfestir matsgerð dómkvaddra matsmanna að gallar á umræddum húsum séu almennir og á ábyrgð stefnanda, enda hafi stefnandi tekið að sér að framleiða og reisa húsin. Við umfjöllun um matsgerðina bendir stefndi sérstaklega á að ekki fari milli mála að stefnandi beri ábyrgð á göllum samkvæmt matsliðum 1, 3, 9 og 12 og vísar þar til álits matsmanna. Þá hafnar hann því að svör matsmanna vegna gólfhalla séu óskýr og misvísandi og bendir á að matsmenn hafi mælt gólfhallann nákvæmlega, og megi sjá mælingar þeirra á framlögðum gögnum. Niðurstaða þeirra sé sú að skekkjur hafi víða verið langt umfram það sem heimilt sé samkvæmt ákvæðum byggingarreglugerðar. Telur hann engum vafa undirorpið að stefnandi beri ábyrgð á þeim skekkjum og hafi ekkert komið fram sem losi hann undan þeirri ábyrgð. Bendir stefndi sérstaklega á að framkvæmdastjóri stefnanda hafi í skýrslu sinni fyrir dómi viðurkennt að verktakar á vegum stefnanda hafi átt að annast gólfilögn í húsunum.

Til stuðnings varakröfu sinni vísar stefndi til bréfs stefnanda frá 19. janúar 2007, þar sem stefnandi hafi viðurkennt að verkinu sé í nokkru ábótavant. Hins vegar hafi

hann þar jafnframt hafnað sumum liðum sem stefndi telur augljóst að taka eigi til greina til lækkunar á kröfu stefnanda og skuldajafnaðar.

Stefndi mótmælir sérstaklega dráttarvaxtakröfum stefnanda og segir það grundvallarreglu í verksamningum að verkkaupi þurfi ekki að greiða lokagreiðslu fyrir en verktaki hafi lokið verki. Stefnanda hafi verið fullkunnugt um drátt á verklokum og galla á verkinu, og vísar í því sambandi til samkomulags aðila frá 12. maí 2004 um frágang óunninna verkþátta. Því sé ekki hægt að miða útreikning dráttarvaxta við útgáfudag reikninga, eins og stefnandi geri.

Um lagarök vísar stefndi til meginreglna kröfuréttar, reglna um verksamninga, dómafordæma og þeirra grunnreglna sem fram koma í ÍST 30 og ÍST 10, svo og ákvæða laga nr. 50/2000. Um málskostnað vísar hann til XXI. kafla laga nr. 91/1991.

Niðurstaða

Í máli þessu krefst stefndi aðallega sýknu af kröfum stefnanda, en til vara að kröfur stefnanda verði lækkaðar. Þá krefst hann skuldajafnaðar á kröfum stefnda við kröfur stefnanda. Kröfur sínar byggir stefndi einkum á því að stefnandi hafi í veigamiklum atriðum vanefnt verksamning þann sem málsaðilar gerðu með sér. Sé verkið bæði gallað og því ólokið og eigi stefndi því rétt á skaðabótum, tafabótum og afslætti.

Að mati dómsins brestur nokkuð á skýrleika við reifun stefnda á málsástæðum og virðast þær í innbyrðis ósamræmi. Í málinu liggja ekki fyrir nein gögn sem stutt geta kröfu hans um tafabætur úr hendi stefnanda og verður þeirri kröfu því hafnað. Þá færir stefndi ekki fram nein rök fyrir þeirri kröfu sinni að krefjast skaðabóta, auk afsláttar. Af málflutningi stefnda að dæma og málsástæðum hans að öðru leyti lítur dómurinn hins vegar svo á að sýknukrafa hans byggji á því að stefnandi hafi vanefnt svo samningsskyldur sínar að stefndi eigi rétt á skaðabótum úr hans hendi, er nemi a.m.k. sömu fjárhæð og stefnukrafa málsins. Varakrafan sé hins vegar á því reist að stefndi eigi rétt á afslætti af samningsverði, vegna vanefnda stefnanda, og komi dæmdur afsláttur til skuldajafnaðar við kröfu stefnanda. Enginn ágreiningur er með aðilum um fjárhæðir í máli þessu, hvorki um fjárhæð stefnukröfunnar né fjárhæð einstakra matsliða í matsgerð dómkvaddra matsmanna.

Eins og áður getur hafa nokkur ný gögn verið lögð fram í héraðsdómi eftir að Hæstiréttur vísaði málinu heim í hérað til löglegrar málsmeðferðar. Þeirra á meðal er greinargerð frá dómkvöddum matsmönnum, sem rituð er að beiðni lögmanns stefnda 25. október 2007. Er greinargerðin sögð til frekari skýringar á nokkrum matsliðum í matsgerð matsmanna, en felur þó um leið í sér gagnrýni á niðurstöðu dómsins í hinum áfrýjaða dómi. Við munnlegan flutning málsins mótmælti stefnandi því að matsgerð dómkvaddra matsmanna frá október 2006 yrði lögð til grundvallar niðurstöðu málsins, og taldi hana ekki lengur hafa neitt sönnunargildi vegna fram kominnar greinargerðar sömu matsmanna.

Umrædd greinargerð dómkvaddra matsmanna breytir í engu niðurstöðum matsgerðar þeirra frá október 2006. Þótt ítarlegri skýringar þeirra á

matsniðurstöðum hefðu frekar átt að koma fram við munnlega skýrslugjöf, verður ekki á það fallist með stefnanda að sá annmarki leiði til þess að matsgerðin hafi nú ekkert sönnunargildi. Hins vegar er það hlutverk dómara að leggja mat á sönnunargildi matsgerðar þegar dómur er lagður á málið, sbr. 2. mgr. 66. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, og við það mat er hann hvorki bundinn af ummælum matsmanna fyrir dómi né síðari skýringum þeirra á einstökum matsliðum, sbr. 1. mgr. 44. gr. sömu laga.

Að áliti dómsins, stutt gögnum málsins, þykir sannað að gallar séu á húsunum að Hraunbæ 109 og megi að nokkru leyti rekja þá til vinnubragða stefnanda við framleiðslu byggingarhlutanna, uppsetningu þeirra og frágang. Stefnandi hefur í bréfi til lögmanns stefnda 19. janúar 2007 viðurkennt að bera ábyrgð á nokkrum göllum samkvæmt fyrirliggjandi matsgerð, ýmist að öllu leyti eða að hluta, og fallist á að lækka kröfu sína sem nemi kostnaði við lagfæringar, og styðst þar við kostnaðarmat dómkvaddra matsmanna. Þannig hefur stefnandi að öllu leyti fallist á að bera ábyrgð á göllum samkvæmt matsliðum nr. 6, 8 og 11, en að hluta á matslið nr. 2. Í síðasttalda matsliðnum er fjallað um frágang svala- og útihurða og hefur stefnandi viðurkennt að bera ábyrgð á óvönduðum vinnubrögðum við uppsetningu þeirra, en gerir tillögu um að bera aðeins kostnað við lagfæringu 28 hurða, í stað þeirra 72 sem eru í húsunum. Mat dómsins er að stefnandi beri að öllu leyti ábyrgð á óvönduðum vinnubrögðum við stillingu hurðanna og eigi stefndi því rétt til bóta vegna kostnaðar við úrbætur þeirra allra, samtals 453.600 krónur.

Að öðru leyti en að ofan greinir telur dómurinn að stefnandi beri að auki ábyrgð á eftirtöldum göllum, sem lýst er í matsgerð dómkvaddra matsmanna:

Matsliður 5. Skemmdir á sléttum einingum á yfirborði eininga. Dómkvaddir matsmenn telja að hér sé annars vegar um að ræða skemmdir í framleiðslu, t.d. loftbólumyndun og hins vegar skemmdir í meðferð eininga, uppsetningu þeirra og samsteypu. Stefnandi ber ábyrgð á þessum atriðum og er því viðurkenndur réttur stefnda til bóta vegna þeirra, samtals 688.000 krónur.

Matsliður 12. Ryðtaumar í loftum íbúða. Stefnandi lagði til og annaðist uppsetningu járnvinkla undir filegranplötur og voru þeir boltaðir á innra byrði veggeininga. Að áliti dómsins bar stefnanda að ryðverja vinklana áður en þeir voru settir upp. Var slíkt ekki gert og má rekja ryðtauma til þess. Fellst dómurinn því á að stefndi eigi rétt á skaðabótum vegna þessa matsliðar, 511.500 krónur.

Fram er komið að aðilar málsins gerðu ekki með sér verksamning um þær framkvæmdir sem hér er fjallað um. Hins vegar liggur fyrir ódagsett og óundirritað tilboð frá stefnanda þar sem verkinu er lýst í mjög grófum dráttum. Þar segir m.a. svo um lýsingu verksins: „*Grunnverð byggist á tilboði frá okt. '02 þar sem miðað var við að EV tæki við uppsteyptum sökklum sem búið væri að fylla í og slétta. EV sæi um að einangra undir plötu, á sökkul og steypa plötu. Síðan væru einingar reistar og steypar saman og kittaðar í lóðréttar fúgur að utan. Milliplötur væru steypar. Rafdósir væru í einingum en rafvirki hússins (kaupandi) sæi um tengingar áður en steyp tæki. Gluggar og hurðir ekki innifaldir.*“ Þá er óumdeilt að stefndi lagði sjálfur til alla uppdrætti hússins.

Í málinu hefur ekkert komið fram sem bendir til þess að stefnandi hafi vikið frá uppdráttum við framleiðslu og samsetningu byggingareininganna. Af þeim sökum

verður stefnandi ekki gerður ábyrgur fyrir göllum sem rekja má til hönnunar húsanna. Hinu sama gegnir um meinta galla í gluggum, en óumdeilt er að stefndi valdi sjálfur hvaða glugga skyldi nota í byggingareiningarnar. Í því ljósi verður ekki fallist á að stefnandi beri ábyrgð á göllum sem lýst er í matsliðum nr. 1, 7 og 13. Sama er að segja um matslið nr. 3, og fellst dómurinn á það álit dómkvaddra matsmanna að hreinsun glers sé hluti af reglulegu viðhaldi.

Stærstu kostnaðarliðir matsgerðar dómkvaddra matsmanna eru matsliðir nr. 9 og 10, sem fjalla um sig í gólfplötum. Þykir dóminum niðurstaða matsmanna um margt óljós að því er þessa matsliði varðar. Þannig er ekki gerður greinarmunur á sigi í plötu og ónákvæmni við smíði byggingarinnar. Meðal gagna málsins eru teikningar, þar sem sjá má að matsmenn hafa fært inn mæliniðurstöður sínar á gólfum og loftum. Mælingarnar sýna frávik frá láréttu plani í millimetrum. Frávik frá láréttu plani geta annars vegar stafað af smíðaskekku, og hins vegar af sigi á plötum, en ekki er í matsgerðinni gerð nánari grein fyrir því hvort um sé að ræða. Engu að síður sýna mæliniðurstöðurnar að heildarfrávikin eru innan þeirra marka sem krafist er í byggingarreglugerð. Þá er í matsgerð reiknaður afsláttur á allar íbúðir þótt hluti þeirra sé á jarðhæð þar sem gólfplötur eru á fyllingu, en ekki er um það deilt að stefndi annaðist fyllingu í sökkla húsanna og stefnandi steypiti botnplötu. Sig á botnplötu vegna ónógrar þjöppunar á fyllingu verður því ekki rakin til óvandaðra vinnubragða stefnanda. Í vitnisburði matsmanna kom einnig fram að mælt sig á gólfplötum væri svipað og sig á samsvarandi loftplötu á neðri hæð. Þykir það benda til þess að ekki hafi verið lagt í gólfplötur á efri hæðinni heldur hafi plöturnar aðeins verið flotaðar, án þess að taka þær réttar, en við slíka aðgerð hefðu vandkvæði vegna gólfhalla verulega minnkað.

Í framburði fyrir dómi sagði Sigurður Þórarinn Sigurðsson, annar eigenda stefnda, að stefnandi hefði átt að sjá um að flota gólf, tilbúin undir dúk. Fullyrðing þessi á sér ekki stoð í framburði framkvæmdastjóra stefnanda fyrir dómi, né þeirri grófu verklýsingu sem er að finna í tilboði stefnanda, en þar segir aðeins „*Milliplötur væru steyptar.*“ Hins vegar er það staðfest af framkvæmdastjóra stefnanda að meðal þess sem stefnandi tók að sér var að skila milligólfum með ástepulagi. Að öllu þessu virtu telur dómurinn að ábyrgð vegna gólfhalla í íbúðum húsanna verði ekki felld á stefnanda.

Samkvæmt ofanrituðu er viðurkenndur réttur stefnda til bóta úr hendi stefnanda vegna galla sem lýst er í matsgerð dómkvaddra matsmanna undir matsliðum nr. 2, 5, 6, 8, 11 og 12, samtals að fjárhæð 2.009.500 krónur (453.600 + 688.000 + 110.400 + 198.000 + 48.000 + 511.500). Að auki á stefndi rétt til hlutdeildar í sameiginlegum kostnaðarliðum samkvæmt sundurliðunarskrá matsgerðar, svo sem hér greinir:

Að frátöldum afsláttarliðum nemur liðurinn *Varsla, þrif og aðstaða, ásamt málun* í sundurliðunarskrá matsgerðar 47,5%, en vinnuliður um 35%. Við útreikning bóta er því þessi liður tekinn til greina sem 47,5% af 2.009.500 krónum, eða 954.913 krónur, þar af eru vinnulaun 703.325 krónur.

Að frátöldum afsláttarliðum, en að viðbættum liðnum *Varsla, þrif og aðstaða, ásamt málun*, nemur liðurinn *Hönnun og eftirlit* í matsgerð 18,6%. Í þeim lið er ekki talin vinna á byggingarstað. Við útreikning bóta er því þessi liður tekinn til greina sem 18,6% af 2.964.413 krónum (2.009.500 + 954.913), eða 551.306

krónur.

Að viðbættum sameiginlegum kostnaðarliðum nemur bótafjárhæðin því 3.515.319 krónum. Til frádráttar þeirri fjárhæð kemur 60% af virðisaukaskatti af vinnu á byggingarstað, eða 11.81% af 2.426.226 krónum, eða 286.537 krónur. Að frádræginni þeirri fjárhæð nemur heildarfjárhæð bótakröfu stefnda því 3.228.782 krónum. Sú niðurstaða gefur ekki tilefni til þess að fallast á aðalkröfu stefnda um sýknu honum til handa. Varakrafa hans um lækkun stefnukröfunnar er hins vegar tekin til greina með afslætti er nemur viðurkenndri bótakröfu hans á hendur stefnanda. Um leið er viðurkenndur réttur stefnda til skuldajafnaðar þeirrar fjárhæðar við kröfu stefnanda. Krafa stefnda um að tekið verði tillit til verðlagsbreytinga miðað við vísitölu byggingarkostnaðar frá 1. nóvember 2006 til dómsuppkvaðningar hefur ekki verið rökstudd sérstaklega. Þykja því ekki efni til að verða við henni.

Eins og fram er komið gerðu aðilar með sér samkomulag 12. maí 2004 um verklok óunninna verkþátta og greiðslu eftirstöðva kaupverðs. Í samkomulaginu var kveðið á um að óloknum verkþáttum yrði lokið 28. maí 2004 og færi þá fram lokagreiðsla kaupverðs, 17.543.000 krónur, sem var samkvæmt tveimur reikningum frá stefnanda, annars vegar útgefnum 14. apríl að fjárhæð 14.566.500 krónur, hins vegar samkvæmt reikningi að fjárhæð 2.976.500 krónur, útgefnum 28. maí. Síðari reikningurinn er með eindaga 12. júní en á fyrri reikninginn er handskrifað að eindagi sé 15. apríl. Í áður nefndu samkomulagi aðila var ekkert kveðið á um greiðslu dráttarvaxta af hálfu stefnda og síðari reikningurinn var gefinn út eftir það samkomulag. Í ljósi þessa þykir eðlilegt að miða upphafsdag vaxta við eindaga síðari reiknings, þ.e. 12. júní 2004. Þá er óumdeilt að Frjálsi fjárfestingarbankinn greiddi 12.543.000 krónur inn á kröfu stefnanda 24. júní 2004.

Með vísan til alls framanritaðs er niðurstaða málsins sú að stefnda beri að greiða stefnanda 14.314.218 krónur (17.543.000 – 3.228.782), ásamt dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 af þeirri fjárhæð frá 12. júní 2004 til greiðsludags, en allt þó að frádræginni innborgun frá Frjálsa fjárfestingarbankanum 24. júní 2004 að fjárhæð 12.543.000 krónur. Dráttarvextir leggist við höfuðstól á 12 mánaða fresti, fyrst 24. júní 2005, en síðan árlega þann dag.

Eftir úrslitum málsins, sbr. og 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, þykir eftir atvikum rétt að aðilar málsins beri sjálfir hvor sinn kostnað af málsókninni.

Dóminn kváðu upp Ingimundur Einarsson héraðsdómari, sem dómsformaður, ásamt meðdómsmönnum Ásmundi Ingvarssyni verkfræðingi og Vífli Oddssyni verkfræðingi.

D Ó M S O R Ð:

Stefndi, Y1-hús ehf., greiði stefnanda, Einingaverksmiðjunni ehf., 14.314.218 krónur, ásamt dráttarvöxtum frá 12. júní 2004 til greiðsludags, en að frádreginni innborgun 24. júní 2004 að fjárhæð 12.543.000. Dráttarvextir leggist við höfuðstól á 12 mánaða fresti, fyrst 24. júní 2005, en síðan árlega þann dag.

Málskostnaður fellur niður.

Ingimundur Einarsson

Ásmundur Ingvarsson

Vífill Oddsson