

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 28. mars 2011 í máli nr. E-659/2008:

Finnbogi Viðar Finnbogason,

Ásta Sigríður Einarasdóttir,

Kristján Friðrik Einarsson,

Hanna Dís Guðjónsdóttir,

Sigurður Oddur Einarsson og

Álfheiður Mjöll Sívertsen

(Ívar Pálsson hdl.)

gegn

Bjarna Bjarnasyni og

Verði tryggingum hf. til réttargæslu

(Björn Lárus Bergsson hrl.)

Mál þetta, sem dómtekið var 22. mars sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Finnboga Viðari Finnbogasyni og Ástu Sigríði Einarasdóttur, Sóleyjaríma 115, Reykjavík, Arndísi Brynju Jóhannsdóttur og Guðmundi Óla Hartmannssyni, Sóleyjaríma 117, Reykjavík, Kristjáni Friðrik Einarssyni og Hönnu Dís Guðjónsdóttur, Sóleyjaríma 119, Reykjavík, Sigurði Oddi Einarssyni og Álfheiði Mjöll Sívertsen, Sóleyjaríma 121, Reykjavík, Ríkharði Traustasyni og Huldu Karen Auðunsdóttur, Sóleyjaríma 123, Reykjavík, gegn Byggingarfélaginu Sögu ehf., Bræðraborgarstíg 15, Reykjavík og Bjarna Bjarnasyni, Nedre Solhellinga 17b, 2050 Jessheim, Noregi og Verði tryggingum hf., Borgartúni 25, til réttargæslu með stefnu áritaðri um birtingu 30. janúar 2008.

Endanlegar dómkröfur stefnenda eru þessar:

Þess er krafist að stefnda Bjarna Bjarnasyni verði gert að greiða stefnendum Finnboga Viðari Finnbogasyni og Ástu Sigríði Einarasdóttur 621.054 krónur auk dráttarvaxta frá 27. apríl 2007 til greiðsludags, skv. 9. gr. sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

Þess er krafist að stefnda Bjarna Bjarnasyni verði gert að greiða Kristjáni Friðriki Einarssyni og Hönnu Dís Guðjónsdóttur 924.262 krónur auk dráttarvaxta frá 27. apríl 2007 til greiðsludags, skv. 9. gr. sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

Þess er krafist að stefnda Bjarna Bjarnasyni verði gert að greiða Sigurði Oddi Einarssyni og Álfheiði Mjöll Sívertsen 1.770.078 krónur auk dráttarvaxta frá 27. apríl 2007 af 721.659 krónum til 19. júlí 2008, en af 1.770.078 krónum frá þeim tíma til greiðsludags, skv. 9. gr. sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

Þá er krafist málskostnaðar úr hendi stefnda samkvæmt málskostnaðar-reikningi og taki tildæmdur málskostnaður mið af því að stefnendur eru eigi virðisaukaskattskyldir.

Ekki eru gerðar kröfur á hendur réttargæslustefnda.

Dómkröfur stefnda Bjarna Bjarnasonar eru þær að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnenda og að stefnendur verði dæmdir til greiðslu málskostnaðar að mati dómsins.

Með úrskurði uppkveðnum 15. desember 2008 var hafnað frávísunarkröfu stefnda í málinu.

Dómur í máli þessu var áður kveðinn upp 27. október 2009, en hann var ómerktur með dómi Hæstaréttar 7. október sl. og var málinu vísað heim í hérað til munnlegs flutnings og uppsögu dóms að nýju.

Málavextir

Stefnandi lýsir málavöxtum svo í stefnu:

Sóleyjarimi 115-123 (oddatölur) eru raðhús sem standa við Sóleyjarima í Grafarvogi í Reykjavík. Húsin eru byggð úr forsteyptum einingum. Stefnendur keyptu hús sín af Byggingarfélaginu Sögu ehf. á tímabilinu 10. mars 2005 til 8. júlí 2005. Húsin voru þá í byggingu. Samkvæmt framlögðum kaupsamningum átti að afhenda húsin í ágúst 2005, fullbúin að utan með grófjafnaðri lóð en rúmlega fókheld að innan sbr. framlagða skilalýsingu. Verklok og afhending húsanna dróst verulega. Stefnendur þrýstu mjög á um efndir með ýmsum hætti, samtölum við forsvarsmenn stefnda, Byggingarfélagsins Sögu ehf., kvörtunum við fasteignasölu o.fl. Afhendingar-drátturinn var mjög bagalegur fyrir stefnendur og olli þeim tjóni. Í því skyni að þrýsta á um framkvæmdir og lagfæringar á atriðum sem stefnendur töldu ekki í lagi fundaði hluti stefnenda m.a. með forsvarsmönnum stefnda, Byggingarfélagsins Sögu ehf., og fulltrúum fasteignasala þann 4. janúar 2006. Enn dróst afhending auk þess sem ekki voru lagfærð atriði sem stefnendur höfðu bent á að ekki væru í lagi og nauðsynlegt væri að laga.

Í byrjun febrúar 2006 kom upp ágreiningur milli stefnenda og stefnda, Byggingarfélagsins Sögu ehf., um hvort húsin væru þá orðin fokheld. Stefndu óskuðu því eftir úttekt byggingarverkfræðings á húsunum. Var það niðurstaða hans að verulegir annmarkar væru á verkinu, sbr. ástandsskoðun, dags. 15. febrúar 2006. Um ágreining þennan vísast einnig til framlagðs myndbréfs til lögmanns stefndu, Byggingarfélagsins Sögu ehf., dags. 23. febrúar, tölvubréfasamskipta við byggingarfulltrúann í Reykjavík, dags. 28. febrúar og útprentunar úr málaskrá byggingarfulltrúans í Reykjavík.

Í kjölfar þessa voru nokkrar viðræður milli aðila um stöðvunarrétt á greiðslum og hugsanlega lausn málsins, sbr. bréf og tölvubréf milli aðila. Ekki náðist samkomulag. Þann 18. apríl 2006 var lögmanni stefnda, Byggingarfélagsins Sögu ehf., send áskorun um verklok og afhendingu húsanna. Var skorað á stefnda, Byggingarfélagið Sögu ehf., að ljúka tilteknum atriðum innan 10 daga frá móttöku bréfsins, þ.e. frá 28. apríl, til að stefnendur gætu hafð framkvæmdir innanhúss. Þá var skorað á stefnda, Byggingarfélagið Sögu ehf., að ljúka öllum framkvæmdum við húsin í heild fyrir 9. maí s.á. Áskildu stefnendur sér rétt til að flytja inn í húsin án frekari fyrirvara eftir tilgreindan tíma og ljúka við framkvæmdir á kostnað stefnda, Byggingarfélagsins Sögu ehf. Eins var óskað eftir samningaviðræðum um bætur vegna afhendingardráttar. Þrátt fyrir framangreint var lítið sem ekkert unnið við húsin og engin viðbrögð bárust frá stefnda, Byggingarfélaginu Sögu ehf. Til að takmarka tjón vegna afhendingardráttarins héldu stefnendur áfram framkvæmdum innanhúss og fluttu inn í húsin. Stefnendur miða afhendingu húsanna við 28. apríl 2006 í samræmi við framangreint. Til að tryggja hagsmuni sína héldu allir stefnendur eftir hluta kaupverðs skv. heimild í 44. gr. laga um fasteignakaup nr. 40 frá 2002.

Þar sem stefndi, Byggingarfélagið Saga ehf., varð ekki við kröfum stefnenda voru stefnendur tilneyddir að óska eftir mati dómkvadds matsmanns, sbr. matsbeiðni dags. 4. júlí 2006, á hvaða framkvæmdum væri ólokið, hvaða verkþætti þyrfti að vinna upp á nýtt og hvað kostaði að ljúka við og lagfæra þessa verkþætti. Eins var óskað mats á því hvert tjón stefnenda væri vegna afhendingardráttar á íbúðunum.

Hinn dómkvaddi matsmaður skilaði ítarlegri matsgerð, dags. 26. febrúar 2007. Var niðurstaða hins dómkvadda matsmanns í grófum dráttum sú að kostnaður við að ljúka óloknum verkum í sameign hússins næmi 10.318.700 kr., tjón vegna afhendingardráttar næmi 5.225.000 kr. og kostnaður við að ljúka óloknum verkþáttum í séreignum og lagfæringar næmi 3.621.000 kr.,- sem skiptist misjafnlega niður á einstakar séreignir. Með bréfi, dags. 27. mars 2007, í samræmi við niðurstöðu hins dómkvadda matsmanns, tilkynntu stefnendur stefnda, Byggingarfélaginu Sögu ehf., að þeir skuldajöfnuðu eftirstöðvum kaupverðs við kostnað samkvæmt mati hins dómkvadda matsmanns við að ljúka framkvæmdum og lagfæra galla á sameign og einstökum séreignum, áföllnum kostnaði við matsgerð og réttargæslu og tjóni vegna afhendingardráttar. Voru kröfurnar sundurliðaðar fyrir hverja fasteign fyrir sig. Þá kröfðust allir stefnendur, nema Guðmundur og Arndís, skilyrðislausrar útgáfu afsals þar sem kaupverð hefði verið greitt. Stefnendur Guðmundur og Arndís kröfðust útgáfu afsals gegn greiðslu eftirstöðva kaupverðs að teknu tilliti til skuldajöfnunar. Þá kröfðust allir stefnendur, nema Guðmundur og Arndís, greiðslumismunar á eftirstöðvum kaupverðs og tjóns

þeirra skv. niðurstöðu matsgerðar. Í bréfinu var stefnda, Byggingarfélaginu Sögu ehf., tilkynnt að frekari aðkomu þeirra að framkvæmdum við húsin væri hafnað.

Greindu bréfi var svarað með bréfi lögmanns stefnda, Byggingarfélagsins Sögu ehf., dags. 2. apríl 2007. Gerði lögmaður stefnda grein fyrir því að vegna umfangs matsgerðarinnar yrði ekki tekin afstaða til krafna stefnenda en boðað að það yrði gert á næstu dögum. Enn hefur ekki verið tekin afstaða til þeirra krafna né mótmælt skuldajöfnuði. Lögmaður stefnda, Byggingarfélagsins Sögu ehf., mótmælti hins vegar höfnun stefnenda á frekari aðkomu stefnda, Byggingarfélagsins Sögu ehf., að byggingarframkvæmdum við húsin.

Með bréfi, dags. 17. apríl 2007, áréttuðu stefnendur, að þeir höfðu allri frekari aðkomu stefnda, Byggingarfélagsins Sögu ehf., að framkvæmdum við húsin. Með bréfi til fasteignasöluunnar Draumahús ehf., sem annaðist sölu húsanna, þann 17. apríl 2007, kröfðust stefnendur þess að boðað yrði til uppgjors og útgáfu afsals. Stefnendur og stefndu voru í því skyni boðuð á fasteignasöluna þann 5. júní 2007. Allir stefnendur mættu og skrifuðu undir afsal og uppgjör. Við undirritun afsalanna lögðu stefndu fram bréf, dags. 5. júní 2007. Forsvarsmenn stefndu, Byggingarfélagsins Sögu ehf., mættu ekki og hafa enn ekki ritað undir afsölin.

Með bréfi sama dag, 5. júní 2007, skoruðu stefnendur enn á stefnda, Byggingarfélagið Sögu ehf., að rita undir afsölin. Í bréfinu var og gerð grein fyrir því að við uppgjör við gerð afsals vegna Sóleyjaríma 117, eignar stefnenda Guðmundar og Arndísar, hefði verið tekið tillit til kostnaðar að fjárhæð 85.000 kr. sem stefndu Guðmundur og Arndís hefðu orðið fyrir vegna afréttingar á gluggakörnum og hurðum samkvæmt reikningi þar um. Lögmaður stefnda, Byggingarfélagsins Sögu ehf., hefur gert grein fyrir því að stefndi, Byggingarfélagið Saga ehf., hafi lokið einhverjum verkliðum frá því matsgerðin var unnin. Því hafna stefnendur.

Frá því matsgerðin var unnin hefur orðið vatnstjón í húsi stefnenda Sigurðar og Álfheiðar, Sóleyjaríma 121, annars vegar vegna leka frá þaki svo og vegna leka undir parket í stofu. Þá hefur komið í ljós að hornpluggi á efri hæð í húsi stefnenda Finnboga og Ástu, Sóleyjaríma 115, er rangt smíðaður og settur í. Óskað hefur verið eftir viðbótarmati frá hinum dómkvadda matsmanni vegna þess. Áskilja stefnendur Sigurður, Álfheiður, Finnbogi og Ásta sér rétt til að leggja það mat fram á síðari stigum og leiðrétta kröfugerð sína til samræmis við niðurstöðu hins dómkvadda matsmanns.

Með sátt, dags. 31. mars 2009, viðurkenndi stefndi, Byggingarfélagið Saga ehf., ábyrgð sína á göllum, tjóni og afhendingardrætti vegna húsnæðis stefnenda, svo sem rakið er í framlögðum matsgerðum Hjalta Sigmundssonar, dags. 26. febrúar 2007 og 25. janúar 2008. Jafnframt samþykkti stefndi með sáttinni að gefa út afsöl til handa stefnendum fyrir eignunum Sóleyjarríma, 115, 117, 119, 121 og 123, og inna greiðslur af hendi, eins og rakið er í framlagðri sátt aðila. Stefndi Bjarni Bjarnason er ekki aðili að sáttinni og er því málinu haldið áfram á hendur honum af hálfu eigenda Sóleyjarríma, 115, 119 og 121 til greiðslu eftirstöðva bótakrafna.

Málsástæður og lagarök stefnenda

Skuldajöfnun

Stefnendur byggja kröfur sínar um greiðslur á því að þeir eigi kröfur á hendur stefndu um skaðabætur og/eða afslátt vegna afhendingardráttar og galla á fasteignunum að Sóleyjarima 115, 119 og 121. Kröfum þessum sé skuldajafnað við eftirstöðvar kaupverðs. Þar sem kröfur stefnenda, Finnboga og Ástu, Kristjáns og Hönnu, Álheiðar og Sigurðar, á hendur stefndu séu hærri en sem nemi eftirstöðvum kaupverðs, geri þau kröfur um greiðslu eftirstöðva krafanna. Varðandi heimild til skuldajöfnunar vísa stefnendur til dómvenjuhelgaðra reglna og eðli máls.

Skaðabætur vegna afhendingardráttar

Samkvæmt kaupsamningum átti að afhenda stefndum húsin að Sóleyjarima 115-123 í ágúst 2005, fullbúin að utan með grófjafnaðri lóð en rúmlega fokheld að innan, sbr. framlagða skilalýsingu. Eftir margar áskoranir um að ljúka framkvæmdum og afhenda húsin hafi stefnendur tilkynnt stefnda, Byggingarfélaginu Sögu ehf., að þeir myndu líta svo á að húsin væru afhent 28. apríl 2006 hvort sem framkvæmdum yrði lokið fyrir þann tíma eða ekki. Stefnendur líta því svo á að húsin hafi verið afhent um 8 mánuðum eftir umsaminn afhendingartíma. Hinn dómkvaddi matsmaður miði við að afhending húsanna samkvæmt kaupsamningum hefði í síðasta lagi átt að vera 31. ágúst 2005. Afhendingin hafi því dregist í 239 daga. Sé það niðurstaða matsmannsins að stefnendur hafi, vegna afhendingardráttarins, orðið fyrir tjóni sem nemi 1.045.000 kr. á hvert hús fyrir sig, þ.e. hverja séreign fyrir sig. Samkvæmt sátt stefnenda við Byggingarfélagið Sögu ehf. varð samkomulag um að lækka þá bótakröfu í 795.000 kr. á hvert hús.

Kröfu um skaðabætur vegna afhendingardráttar byggja stefnendur á 30. og 34. gr. laga um fasteignakaup nr. 40 frá 2002 (hér eftir kölluð fkbl.). Samkvæmt 1. mgr. 34. gr. fkbl. hvíli hlutlæg bótaábyrgð, stjórnendaábyrgð, á seljendum vegna tjóns af völdum afhendingardráttar.

Stefnendur byggja kröfur sínar um skaðabætur vegna afhendingardráttar einnig á meginreglum samninga- og kauparéttar um réttar efndir samninga og bætur vegna vanefnda.

Þá byggja stefnendur kröfu sína um skaðabætur vegna afhendingardráttar á hinni almennu sakareglu íslensks réttar og reglunni um húsbóndaábyrgð. Telja stefnendur að forsvarsmenn stefnda, Byggingarfélagsins Sögu ehf., og aðrir starfsmenn félagsins hafi sýnt af sér saknæma háttsemi með því að láta framkvæmdir við húsin og þar með afhendingu þeirra dragast svo lengi sem raunin varð.

Skaðabætur og afsláttur vegna galla

Eins og fyrir liggi í dómsskjölum og staðreynt hafi verið með mati dómkvadds matsmanns hafi ekki verið búið að ljúka við frágang fjölda atriða í sameign húsanna sem átti að vera lokið við afhendingu þeirra. Þá sé sannað að lagfæra þurfi fjölmörg atriði sem höfðu verið unnin þar sem vinnubrögð og frágangur sé ófullnægjandi, sbr. umfjöllun í matsgerð, einkum um matsliði 1-17. Niðurstaða matsmannsins sé í grófum dráttum eftirfarandi um einstaka matsliði nr. 1-17 og 62-63:

1. Frágangur veggeininga:

Eftir að þetta lóðrétt skil, kittisfúgur ójafnar og illa gerðar, frágangur lóðréttra fúga rangur, loftleki milli útveggjaeininga og gólfplatna, tenging á sorptunnuskýlum ófullnægjandi og ófrágengin, lekaskemmdir á flestum húsa vegna ófrágenginna fúga. Niðurstaða matsmanns sé að þetta þurfi að lagfæra.

2. Skemmdir/gallar á einingum:

Matsmaður staðfestir að nokkuð sé um skemmdir á einingunum, brotið úr þeim, þær sprungnar, kantar ekki nógu vel steyptir, steypa í kringum glugga illa frágengin, frávik frá stærð meira en eðlilegt er, rafmagnsdósir ranglega staðsettar. Erfitt að gera við einingar þannig að ekki sjáist en steypa má í skemmdir og fylla í sprungur. Ekki hægt að gera við frávik á stærðum eininga.

3. Frágangur á þaki:

Gerð og frágangur dúks ekki í samræmi við teikningar, frágangur þakkanta víða ófaglegur, laufrið ófullnægjandi, gerð og frágangur einangrunar ekki í samræmi við uppdrætti, efsta lag einangrunar illa frá gengið og ófaglega, síudúk vantar yfir einangrun, malarfari ójafnt dreift, steinastærð ójöfn og umframþyngd á þaki. Lagfæra þurfi og leiðrétta teikningar.

4. Festing og frágangur hornglugga:

Eftir að ganga frá þéttingum við hornglugga og gera við skemmdir vegna leka.

5. Frágangur annarra glugga:

Frágangur glugga á ýmsan hátt ófullnægjandi.

6. Lofttúður á þaki:

Lofttúður á þaki yfir loftrásum og fallpípum ranglega staðsettar og vantar. Á við um svo til allar lofttúður. M.a. þarf að leggja lofttúður frá salernum á neðri hæð, fjarlægja umfram lofttúður, loka þeim, leiðrétta teikningar o.fl.

7. Frágangur á þakrennum:

Vantar niðurföll, teikningum ekki fylgt, bæta þarf við niðurföllum og breyta rörum til samræmis við teikningar, breyta teikningum vegna niðurfalla á suðurhlið, breyta teikningum af frárennislögnum, breyta regnvatnslögnum og búa til tengingar á 5 stöðum.

8. Ruslageymslur:

Vantar þak, samsetning ekki eins og teikningar sýna, útfæra tengingu á hornum, breyta teikningu og lagf. skemmdir.

9. Svalahandrið:

Handrið upp sett en ekki í samræmi við teikningar, styrkur handriða ekki nægur til að þola álag skv. stöðlum. Taka þurfi handrið niður og setja ný.

10. Hreinsun lóðar og grófjöfnun:

Frágangur einangrunar á sökklum ófagleg og ófullnægjandi, hæð á lóð ýmist minni eða meiri en samrýmist grófjafnaðri lóð, fjarlægja stagfestu og ýmiskonar rusl og byggingarafganga.

11. Frágangur útihurðar og dyraumbúnaðar:

Frágangur á ýmsan hátt ófullnægjandi og hurðir og karmar skemmdir. Setja þurfi nýjar hurðir og karma, lagfæra skemmdir vegna leka o.fl.

12. Frágangur garð- og svalahurða og dyraumbúnaðar:

Frágangur á ýmsan hátt ófullnægjandi, óvandaður og ófaglegur. Taka þurfi allar hurðar úr og lagfæra á ýmsan hátt.

13. Viðarklæðning á vegg og undir svalir:

Vantar klæðningu á veggfleti á skilum húsanna. Breyta þurfi sérteikningum og aðalteikningum.

14. Gluggar í samræmi við byggingarlýsingu:

Gluggar í samræmi við byggingarlýsingu skv. samþykktum uppdráttum.

15. Lagnarör fyrir fótósella fyrir útiljós:

Matsliður felldur niður.

16. Hvort nauðsynlegt sé að skipta út byggingarstjóra og meisturum:

Getur ekki staðfest að skipta þurfi út byggingarstjóra og meisturum en gerist þess þörf tilgr. matsm. kostnað við það 12.700 kr.

17. Vatnskranir út í garð:

Lagnaleið fyrir garðkrana vantar í útvegg frá gólfi. Gera þurfi rauf í útvegg og bora gat.

62. Loftnetsrör:

Ídráttarrör eru stífluð eða þau vantar í öllum húsunum. Finna þurfi fyrirstöðu, brjóta og lagfæra.

63. Gólfhitalagnir:

Grennri en teikningar gera ráð fyrir en ekki þörf úrbóta. Leiðréttu þurfi teikningar.

Eins og fram komi á bls. 88 í matsgerð hins dómkvadda matsmanns meti hann heildarkostnað við lagfæringar og lok framkvæmda á sameign stefnenda 10.318.700 kr. Gerð sé nánar grein fyrir því hvernig sá kostnaður skiptist á einstaka matsliði á bls. 74-79 í matsgerð. Vísast nánar um það til matsgerðarinnar. Heildarkostnaður vegna lagfæringar á sameigninni skiptist jafnt á allar séreignirnar þ.e. 2.063.740 kr. á hverja séreign. Rétt sé að áréttu að í þeirri tölu sé ekki gert ráð fyrir tjóni vegna afhendingardráttarins.

Auk framangreinds hafi hinn dómkvaddi matsmaður staðreynt að ólokið væri frágangi eða lagfæra þyrfti fjölda atriða í séreign hvers húss, sbr. umfjöllun í matsgerð einkum um matsliði 19-61.

Niðurstaða hins dómkvadda matsmanns varðandi kostnað við lagfæringar og verklok á hverri séreign sé eftirfarandi:

Sóleyjarimi 115	kr. 598.400,-
Sóleyjarimi 117	kr. 714.400,-
Sóleyjarimi 119	kr. 801.400,-
Sóleyjarimi 121	kr. 858.400,-
Sóleyjarimi 123	kr. 657.400,-

Varðandi niðurstöðu hins dómkvadda matsmanns varðandi einstaka matsliði nr. 19-61 vísast nánar til matsgerðar bls. 47-72. Um sundurliðun kostnaðar hvers matsliðar og matshluta vísast til bls. 80-88 í matsgerð.

Frá því matsgerðin var unnin hafi orðið vatnstjón í húsi stefnenda Sigurðar og Álfheiðar, Sóleyjarima 121, annars vegar vegna leka frá þaki svo og vegna leka undir parket í stofu. Hafa kröfur þeirra vegna galla verið hækkaðar um 400.000 kr. vegna þess. Þá hafi komið í ljós að hornluggi á efri hæð í húsi stefnenda, Finnboga og Ástu, Sóleyjarima 115, sé rangt smíðaður og settur í. Hafa kröfur þeirra verið hækkaðar um 250.000 kr. vegna þess. Óskað hafi verið eftir viðbótarmati frá hinum dómkvadda matsmanni vegna þessa. Stefnendur, Sigurður, Álfheiður, Finnbogi og Ásta áskilja sér rétt til að leiðrétta kröfugerð sína til samræmis við niðurstöðu hins dómkvadda matsmanns.

Stefnendur byggja á því að fasteignirnar Sóleyjarimi 115, 119 og 121 hafi við afhendingu verið gallaðar í skilningi 18., 19., 20., 37. og 43. gr. fkpl. Eignirnar hafi ekki staðist þær kröfur um gæði og búnað sem leiði af fkpl., kaupsamningum þeirra og skilalýsingu vegna ólokinnar verka, óvandaðra vinnubragða og skemmda á húseiningum, gluggum, hurðum o.fl. Minnt sé á að um neytendakaup sé að ræða og stefnendur voru að festa kaup á alveg nýjum fasteignum. Gallapröskuldurinn sé því mjög lágur.

Þrátt fyrir ítrekaðar áskoranir og fjölda tækifæra hafi stefndi, Byggingarfélagið Saga ehf., ekki sinnt skyldu sinni til úrbóta né leitast við að ljúka framkvæmdunum. Kröfur stefnenda um skaðabætur vegna galla nema kostnaði við að gera nauðsynlegar úrbætur og lagfæringar á þeim göllum sem voru á séreignum og sameignum húsanna við afhendingu þeirra samkvæmt matsgerð hins dómkvadda matsmanns. Vísa stefnendur, kröfum sínum til frekari rökstuðnings, til ÍST 51:2001 um byggingarstig húsa.

Stefnendur byggja kröfu sína um skaðabætur jafnframt á hinni almennu sakarreglu íslensks réttar og reglunni um húsbóndaábyrgð. Eftirliti við byggingu húsanna hafi augljóslega verið verulega ábótavant af hálfu stefnda og þeirra sem störfuðu á hans vegum.

Verði ekki fallist á að stefnendur eigi rétt til skaðabóta byggja stefnendur á því að þeir eigi rétt til afsláttar af húsunum í samræmi við niðurstöður hins dómkvadda matsmanns og fyrirliggjandi gagna um kostnað við að bæta úr göllunum. Vísa stefndu um þá kröfu sína einkum til ákvæða 37. gr. og 41. gr. fkpl.

Kröfu sína á hendur stefnda, Bjarna Bjarnasyni byggingarstjóra, byggja stefnendur einkum á 51. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73 frá 1997 og almennu sakarreglu íslensks réttar. Með 51. gr. skipulags- og byggingarlaga og tengdum ákvæðum séu lagðar þær skyldur á byggingarstjóra að hafa yfirumsjón og eftirlit með byggingarframkvæmdum sem hann stýrir, þar á meðal að þeir sem að framkvæmdunum koma fyrir hans atbeina sinni sínum skyldum og að framkvæmdin sé með tæknilega og faglega fullnægjandi hætti. Vanræki byggingarstjóri þessa umsjónar- og eftirlitsskyldu sína með sagnæmum hætti geti hann orðið skaðabótaskyldur gagnvart eiganda mannvirkis vegna tjóns sem af því hljótist.

Í matsgerð hins dómkvadda matsmanns komi víða fram að frágangur og vinnubrögð séu ófullnægjandi, ófagleg, ekki í samræmi við teikningar o.fl. Staðreynt sé að margt hafi farið úrskeiðis við byggingu húsanna. Þá sé augljóst að gallar á eignunum séu mun meiri en eðlilegt eða venjulegt geti talist. Stefnendur telja að við framkvæmdina hafi ekki verið gætt fullnægjandi faglegra vinnubragða og skort hafi á eftirlit. Það verði að virða byggingarstjóra til vanrækslu að hafa látið slík vinnubrögð viðgangast. Stefndi Bjarni Bjarnason, byggingarstjóri hússins, sé því ábyrgur gagnvart stefnendum vegna þess tjóns sem af þessu hefur hlotist.

Í ljósi þess hve umfangsmiklir gallarnir séu og þess að erfitt sé að greina á milli í mörgum liðanna hvort galla sé að rekja til ófullnægjandi eða ófaglegra vinnubragða, eða hvort framkvæmdum sé ekki lokið, sé á því byggt að stefndi Bjarni Bjarnason og stefndi Byggingarfélagið Saga ehf. séu ábyrg fyrir göllunum og afhendingardrættinum in solidum.

Útreikningur krafna

Samkvæmt niðurstöðu hins dómkvadda matsmanns og fyrirliggjandi gagna sundurliðast kröfur stefnenda á eftirfarandi hátt.

Sóleyjarimi 115 / Finnbogi og Ásta

Kostnaður við lagf.

á séreign 115

skv. niðurst. matsm. kr. 589.400,-

Kostn lagf. á

sameign kr. 2.063.740,-

Kostn skv. viðb. matsg v.

lagf. á glugga kr. 152.914,-

Tjón v. afh.dráttar kr. 795.000,-

Samtals kr. 3.601.054,-

Eftirstöðvar kaupverðs

kr. -2.980.000,-

Mismunur kr. 621.054,-

-

Sóleyjarimi 119 / Kristján og Hanna Dís

Kostnaður við lagf.

á séreign 119

skv. niðurst. matsm. kr. 801.400,-

Kostn lagf á

sameign	kr.	2.063.740,-
<u>Tjón v. afh.dráttar</u>	<u>kr.</u>	<u>7.950.000,-</u>
Samtals	kr.	3.660.140

Eftirstöðvar kaupverðs

kr. -2.735.878,-

Mismunur kr. 924.262,-

-

Sóleyjarimi 121 /Álfheiður og Sigurður

Kostnaður við lagf.

á séreign 121

skv. niðurst. matsm. kr 858.400,-

Kostn skv. viðb. matsg v.

leka o.fl. kr. 1.052.938,-

Kostn lagf. á

sameign kr. 2.063.740,-

Tjón v. afh.dráttar kr. 795.000,-

Samtals kr. 4.770.078,-

Eftirstöðvar kaupverðs

kr. -3.000.000,-

Mismunur kr. 1.770.078,-

Dráttarvaxtakrafa stefnenda, Sigurðar O. Einarssonar og Álfheiðar Mjallar Sívertsen, er byggð á 9. gr., sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Dráttarvaxta er krafist af 721.659 kr. frá 27. apríl 2007, þ.e. mánuði eftir að stefnda var send matsgerð hins dómkvadda matsmanns með kröfubréfi dags. 27. mars 2007 og af heildarfjárhæðinni, 1.770.078 kr. frá 19. júlí 2008, þ.e. mánuði eftir að stefndu var afhent viðbótarmatsgerð hins dómkvadda matsmanns í þinghaldi 19. júní 2008.

Dráttarvaxtakrafa stefnenda er byggð á 9. gr., sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Dráttarvaxta er krafist frá 27. apríl 2007, þ.e. mánuði eftir að stefndu var send matsgerð hins dómkvadda matsmanns með kröfubréfi dags. 27. mars 2007.

Um varnarþing er vísað til 1. mgr. 33. gr. og 42. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Um aðild sóknar- og varnarmegin vísa stefnendur til heimildar 1. mgr. 19. gr. um samlagsaðild þar sem kröfur séu af sama uppruna, sama atvikalýsing eigi við, þær séu studdar sömu röksemdum og sönnunargögnum.

Um aðild réttargæslustefnda, Varðar trygginga hf., vísa stefnendur til 1. mgr. 21. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Réttargæslustefndi sé tryggingaraðili stefnda, Bjarna Bjarnasonar byggingarstjóra.

Málskostnaðarkrafa stefnenda eigi sér stoð í 1. mgr. 129. og 1. og 3. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

Krafan um virðisaukaskatt á málflutningsþóknun sé reist á lögum nr. 50/1988. Stefnendur séu ekki virðisaukaskattskyldir og sé því nauðsynlegt að taka tillit til virðisaukaskattsins við ákvörðun málskostnaðar.

Málsástæður stefnda Bjarna Bjarnasonar

Rök stefnda, Bjarna Bjarnasonar, fyrir sýknu eru í fyrsta lagi aðildarskortur að stórum hluta kröfugerðar stefnenda og svo að það sem raunverulega kunni að hafa verið missmíð á byggingunum sem hann beri ábyrgð á sem byggingarstjóri sé þegar greitt með skuldajöfnuði stefnenda með kaupsamningsgreiðslum sem þeir hafa haldið eftir.

Að því er varðar Sóleyjarima 115 séu dómkröfur stefnenda þeirra lægri fjárhæð heldur en nemur kröfu um bætur vegna afhendingardráttar. Sú fjárhæð sé í öllum tilvikum 795.000 kr. eftir umsamda lækkun við stefnda Byggingarfélagið Sögu ehf. Án þess að afstaða sé tekinn til réttmætis þeirrar kröfugerðar sem slíkrar af hálfu Bjarna sé á því byggt að engum blöðum sé um það að fletta að hann beri ekki ábyrgð á þeim kröfum og því beri að sýkna hann af þeim vegna aðildarskorts, sbr. 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991. Hann hafi á engu tímamarki undirgengist

samningsskuldbindingu gagnvart stefnendum um afhendingardag fasteignanna. Að þessari kröfu fráðreginni standi ekkert eftir af fjárkröfum eigenda fasteignarinnar Sóleyjarima 115 og beri að sýkna stefnda þegar af þessari ástæðu af kröfum stefnendanna, Finnboga Viðars Finnbogasonar og Ástu Sigríðar Einarasdóttur, vegna Sóleyjarima 115.

Í tilviki stefnendanna, Kristjáns Friðriks Einarssonar og Hönnu Dísar Guðjónsdóttur, vegna Sóleyjarima 119 og Sigurðar Odds Einarssonar og Álfheiðar Mjallar Sívertsen vegna Sóleyjarima 121 sé fjárhæð dómkröfunnar hærrí en bótakrafan vegna afhendingardráttar en að mati stefnda beri samt að sama brunnri í tilviki þeirra. Sú fjárfrafa sem sé umfram bótakröfuna hverfi svo að fullu þegar frá séu dregnir þeir þættir kröfugerðar stefnendanna er lúti að óloknum verkþáttum og framkvæmdum samkvæmt matsgerð. Það skorti á hugtaksskilyrði lögboðinnar ábyrgðar byggingarstjóra í slíkum tilvikum. Byggingarstjóri beri ábyrgð á framkvæmd þeirra verka sem unnin séu. Gegni hann ekki öðru og viðtækara hlutverki en byggingastjórn séu engar forsendur til að draga hann til ábyrgðar fyrir því að byggingaframkvæmdum sé ekki lokið og umsömdu afhendingarástandi ekki náð af þeim sökum. Í slíkum tilvikum geti verið um að véla öfl sem byggingarstjóri hafi engin tök á eins og til dæmis fjármögnun framkvæmdanna. Stefndi Bjarni sé í engum þeim tengslum við meðstefnda að til kasta slíkrar ábyrgðar geti komið.

Auk þess sem stefndi verði ekki dreginn til ábyrgðar vegna afhendingardráttar eða seilst til hans fjár vegna ólokinnar verka, þá verði einnig að krefjast sýknu vegna matsliða er lúta að vanbúnaði og missmíð sem geti á engan hátt fallið undir ábyrgð byggingarstjóra. Byggingarstjóra sé ekki tækt að kanna það af eigin raun að allir iðnmeistarar sem að verkinu koma vinni sín verkefni af heilindum þannig að honum verði lagt til lasts ef einhver frágangur sem ekki sé sýnilegur sé ekki í lagi. Sérstaklega sé áréttað í þessum efnunum að húsinn sem mál þetta varðar séu smíðuð úr forsteyptum einingum sem komi tilbúnar með flestum gluggum og öllum lögnum sem í þeim veggjum eigi að vera. Stefndi, sem byggingarstjóri, hafi af þessum sökum engin tök á því að staðreyna það eða hafa áhrif á það að einingaverksmiðjan, sem steypir hinar forsteyptu einingar með lögnum, gluggum og einangrun, standi að sínu verki með fullnægjandi hætti. Stefndi, sem byggingarstjóri, eigi enga aðkomu að þeim verkum sem unnin séu fjarri byggingarstað. Krafist sé sýknu af öllum þeim kröfufliðum sem rót eigi að rekja til verka sem unnin séu með þessum eða sambærilegum hætti.

Stefndi, sem byggingarstjóri, beri ekki hlutlæga ábyrgð á því að fasteignirnar við Sóleyjarima, sem mál þetta lúti að, séu ekki haldnar göllum. Ábyrgð hans sé háð saknæmi af hans hálfu. Það komi til ef hann hafi ekki rækt eftirlitsskyldur sínar með fullnægjandi hætti af ásetningi eða gáleysi þannig að útaf hafi brugðið við byggingaframkvæmdir til tjóns fyrir stefnendur. Á því sé byggt af hálfu stefnda að engri slíkri sök sé til að dreifa í mörgum af þeim tilvikum sem matsmaður tók til skoðunar og mats. Að auki sem þeir þættir kröfugerðar stefnenda sem fallið geta undir hugtaksskilyrði sakarreglunnar, þannig að honum teljist hafa orðið á bótaskyld mistök, séu þegar greiddir sem einnig leiði til sýknu af kröfugerð stefnenda.

Áréttað sé að stefnendur hafi þegar ráðstafað því sakarefni á hvern hátt farið sé með það fé sem stefnendur hafi nýtt til skuldajöfnunar. Í öllum tilvikum sé framsetningin slík að fyrst séu nefndar bótakröfur vegna ágalla sem taldir séu

sameiginlegir með öllum húsunum, síðan bótakröfur vegna ágalla á einstökum séreignum. Síðan sé rakið meint tjón vegna afhendingardráttar.

Í samræmi við þessa framsetningu sé skuldajöfnunarfénu fyrst ráðstafað upp í sameiginlegu hagsmunina og síðan séreignarhagsmuni. Það sem útaf standi séu þá fjárkröfur vegna afhendingardráttar. Þessi framsetningarmáti stefnendanna sé í góðu samræmi við viðtekna venju og framgangsmáta á sviði kröfuréttar. Fyrst sé greitt af fjárkröfu sem elst sé en síðan kröfur með nýrri gjalddaga. Óumdeilt sýnist, miðað við framsetningu stefnenda, að sameiginlega fjártjónið hafi fallið fyrst til en að því frágengnu aðrir kröfuliðir er lúta að byggingunni sem slíkri. Þetta tjón, að því marki sem það sé raunhæft, hafi fallið til á byggingartíma sem að langstærstum hluta var áður en afhending átti að fara fram. Af síðar tilkomnu kröfunum, svo sem vegna afhendingardráttar, beri að sýkna eins og áður gat vegna aðildarskorts en þá standi jafnframt ekkert eftir af fjárkröfu stefnendanna.

Vaxtakröfur stefnenda beri að sama brunni og aðrar kröfur. Fyrir hafi legið, allt frá því að matsgerðin var samin, að raunverulegar kröfur stefnenda væru að fullu greiddar. Því verði vaxtakröfum ekki haldið uppi gagnvart stefnda, Bjarna Bjarnasyni.

Niðurstaða um sýknu stefnda, Bjarna Bjarnasonar, hafi ætíð blasað við frá því að matsgerð dómkvaddis matsmanns var afhent. Í því ljósi sýnist engum blöðum um það að fletta að dæma beri honum málskostnað samhliða sýknudómi.

Um efnislega réttarstöðu stefnda sem byggingarstjóra vísar stefndi til laga nr. 73/1997.

Krafa um málskostnað sé studd við 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 en jafnframt sé krafist álags á málskostnað er nemi virðisaukaskatti. Stefndi reki ekki virðisaukaskattskylda starfsemi og beri því nauðsyn til að fá dæmt álag er þeim skatti nemi ú hendi stefnenda með vísan til laga nr. 50/1988.

Niðurstaða

Með sátt dags. 31. mars 2009, sem lögð var fram í dómi 5. maí sl., viðurkenndi stefndi, Byggingarfélagið Saga ehf., ábyrgð sína á göllum, tjóni og afhendingardrætti vegna húsnæðis stefnenda, svo sem rakið er í framlagðri matsgerð Hjalta Sigmundssonar, dags. 26. febrúar 2007, sbr. og viðbótarmatsgerð, dags. 25. janúar 2008. Jafnframt samþykkti stefndi að gefa út afsöl til handa stefnendum fyrir eignunum Sóleyjarrima, 115, 117, 119, 121 og 123, og inna greiðslur af hendi, eins og rakið er í framlagðri sátt aðila. Fyrir liggur að afsöl hafa verið gefin út fyrir tilgreindum eignum í samræmi við sáttina, en greiðslur samkvæmt henni, sem stefndi, Byggingarfélagið Saga ehf., átti að inna af hendi í síðasta lagi 17. apríl 2009 fóru ekki fram.

Stefndi Bjarni Bjarnason er ekki aðili að sáttinni.

Í samræmi við sáttina hafa stefnendur fallið frá kröfum á hendur stefnda Byggingarfélaginu Sögu ehf. Þá var málssóknin felld niður af hálfu Arndísar

Brynju Jóhannsdóttur og Guðmundar Óla Hartmannssonar þar sem kröfur þeirra voru allar uppgerðar með sáttinni. Stefnendur Ríkharrður Traustason og Hulda Karen Auðunsdóttir, ákváðu einnig að fella málssóknina niður fyrir sitt leyti þar sem krafa þeirra nemur ekki nema 49.881 krónu.

Með hliðsjón af þeirri lækkun krafna sem stefnendur samþykktu með sáttinni, þ.e. að lækka kröfur vegna tafa á afhendingu um 250.000 krónur hjá hverjum stefnanda fyrir sig, hafa aðrir stefnendur ákveðið að lækka kröfurnar á hendur stefnda Bjarna Bjarnasyni á sama hátt og samþykkt var með dómssáttinni. Þá hafa stefnendur ákveðið að lækka kröfu sína á hendur stefnda Bjarna Bjarnasyni sem nemur uppgjöri vegna fasteignagjalda.

Samkvæmt framansögðu er kröfugerð stefnenda á hendur stefnda, Bjarna Bjarnasyni, sem hér segir:

-

-

Sóleyjarimi 115 / Finnbogi og Ásta

Kostnaður við lagf.

á séreign 115

skv. niðurst. matsm. kr. 589.400,-

Kostn lagf. á

sameign kr. 2.063.740,-

Kostn skv. viðb. matsg v.

lagf. á glugga kr. 152.914,-

Tjón v. afh.dráttar kr. 795.000,-

Samtals kr. 3.601.054,-

Eftirstöðvar kaupverðs

kr. -2.980.000,-

Mismunur kr. 621.054,-

-

-

Sóleyjarimi 119 / Kristján og Hanna Dís

Kostnaður við lagf.

á séreign 119

skv. niðurst. matsm. kr. 801.400,-

Kostn lagf. á

sameign kr. 2.063.740,-

Tjón v. afh. dráttar kr. 795.000,-

Samtals kr. 3.660.140,-

Eftirstöðvar kaupverðs

kr. -2.735.878,-

Mismunur kr. 924.262,-

-

-

Sóleyjarimi 121 /Álfheiður og Sigurður

Kostnaður við lagf.

á séreign 121

skv. niðurst. matsm. kr. 858.400,-

Kostn skv. viðb. matsg v.

leka o.fl. kr. 1.052.938,-

Kostn lagf. á

sameign	kr.	2.063.740,-
<u>Tjón v. afh.dráttar</u>	<u>kr.</u>	<u>795.000,-</u>
Samtals	kr.	4.770.078,-

Eftirstöðvar kaupverðs

kr. -3.000.000,-

Mismunur kr. 1.770.078,-

Til athugunar kemur að hvaða marki stefndi, Bjarni Bjarnason byggingarstjóri, beri skaðabótaábyrgð vegna þeirra kostnaðarliða sem tilgreinir eru í kröfugerð vegna greindra eigna, sbr. 3. mgr. 51. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997.

Í dómi Hæstaréttar í máli nr. 267/2005 var því slegið föstu að á byggingarstjóra hvíldi ekki aðeins að sjá til þess að byggt væri í samræmi við samþykktu uppdrætti, lög og reglugerðir, heldur einnig skylda til að hafa yfirumsjón og eftirlit með byggingarframkvæmdum sem hann stýrir. Ber hann þannig ábyrgð á því að framkvæmdin sé tæknilega og faglega fullnægjandi.

Ekki er fallist á þær málsástæður stefnda að sýkna beri hann sérstaklega af kröfum stefnenda um bætur vegna afhendingardráttar eða að til frádráttar bótakröfum skuli koma þeir kröfuþættir er lúta að óloknum verkþáttum. Bótakröfur hafa verið viðurkenndar að öllu leyti og í heild sinni af meðstefnda, Byggingarfélaginu Sögu ehf., og eftirstöðum kaupverðs skuldajafnað upp í þær án nokkurrar sundurgreiningar eða forgangsroðunar. Kröfur stefnenda á hendur stefnda eru settar fram sem óskilgreindar eftirstöðvar af þeirri heild. Verður því að fara fram sjálfstætt mat á því að hvaða marki stefndi sé skaðabótaskyldur gagnvart stefnendum vegna starfa sinna sem byggingarstjóri.

Fallist er á að greind matsgerð sé lögð til grundvallar bótakröfum á hendur stefnda. Verður nú fjallað um einstaka liði matsgerðar, sem til álita koma að þessu leyti, í samræmi við kröfugerð stefnenda. Verður fyrst fjallað um matsliði er varða öll húsin.

Samkvæmt matsgerð er í matslið 1 fjallað um samsetningu og frágang forsteypra eininga. Telur matsmaður að frágangur þéttinga á milli útveggjaeininga sé á ýmsan hátt ófullnægjandi og ábótavant og að lekaskemmdir séu vegna þess. Þar kemur fram að til að ljúka frágangi hluta þéttinga þurfi að losa frá þakniðurföll og setja upp aftur. Leiðréttu og lagfæra illa gerðan og rangan frágang á fúgum. Lagfæra loftleka undir steypar einingar og gera við lekaskemmdir vegna

ófullnægjandi frágangs á þéttingum forsteyptra eininga. Ljóst er að vinna við frágang þéttinga hefur ekki verið unnin með tæknilega og faglega fullnægjandi hætti. Bótaskyld tjón sem má rekja til þessarar vanrækslu byggingarstjórans er samkvæmt matsgerð 228.000 + 100.000 + 225.000 + 21.000 + 21.000 + 21.000 + 21.000 = 673.000 kr. m.VSK. og tilheyrir sameign. Þegar tekið hefur verið tillit til endurgreiðslu VSK af vinnuliðum er bótaskyld tjón **529.161 kr.**

Samkvæmt matsgerð er í matslið 2 fjallað um hvort skemmdir/gallar séu á hinum forsteyptu einingum. Staðfestir matsmaður að nokkuð er um skemmdir og galla á forsteyptum einingum og telur hann að þær hafi orðið við tilfærslu í verksmiðju, í flutningi, og/eða við uppsetningu. Steyptar einingar eru byggingarhluti sem framleiddar eru í verksmiðju og koma tilbúnar til uppsetningar á verkstað. Við undirbúning að uppsetningu og uppsetningu eininga eiga gallar sem lýst er í matsgerð greinilega að koma í ljós. Það er því ljóst að gallaðir byggingarhlutar voru fluttir á verkstað og þeir notaðir gallaðir og/eða skemmdir í meðförum, sbr. matsgerð. Fallist er á rök stefnda að hann hafi ekki haft möguleika á að staðreyna að verksmiðjuframleiddir byggingarhlutar, unnir fjarri byggingarstað, hafi verið unnir með fullnægjandi hætti. Hins vegar er ljóst að gallar og skemmdir á forsteyptum einingum máttu vera stefnda sýnilegar strax og byggingahlutinn kom á verkstað. Telja verður að stefndi, sem byggingarstjóri, hafi því með saknæmri vanrækslu að þessu leyti fellt á sig skaðabótaábyrgð gagnvart stefnendum. Tjón sem má rekja til þessarar vanrækslu er samkvæmt matsgerð 541.000 kr. m.VSK og tilheyrir sameign. Þegar tekið hefur verið tillit til endurgreiðslu VSK af vinnuliðum er bótaskyld tjón **451.462 kr.**

Samkvæmt matsgerð er í matslið 3 fjallað um frágang á þaki. Þar kemur fram að gerð og frágangur þakkúks sé ekki í samræmi við teikningar. Í matsgerð segir „Frágangur þakkanta er víða ófaglegur og ófullgerður auk þess að vera ekki í samræmi við teikningar. ... Gerð og frágangur einangrunar á þaki er ekki í samræmi við teikningar.“ Telja verður að stefndi sem byggingarstjóri hafi því með saknæmri vanrækslu að þessu leyti fellt á sig skaðabótaábyrgð gagnvart stefnendum. Tjón sem má rekja til þessarar vanrækslu er samkvæmt matsgerð 4.160.000 kr. og tilheyrir sameign. Þegar tekið hefur verið tillit til endurgreiðslu VSK af vinnuliðum er bótaskyld tjón **3.658.193 kr.**

Samkvæmt matsgerð er í matslið 4 fjallað um frágang hornslugga. Telur matsmaður að frágangi hornslugga að utan og innan sé ekki lokið. Um er að ræða ólokinn verkþátt sem stefndi sem byggingarstjóri getur ekki borið ábyrgð á að ekki sé lokið við.

Samkvæmt matsgerð er í matslið 5 fjallað um frágang glugga. Telur matsmaður að frágangur glugga í húsinu sé á ýmsan hátt ófullnægjandi. Niðurstaðan er sú að taka þarf fög úr og lagfæra, enn fremur yfirfara og lagfæra glerlista og föls. Ljóst er að vinna við glugga og glerjun hefur ekki verið unnin með tæknilega og faglega fullnægjandi hætti. Bótaskyld tjón, sem má rekja til þessarar vanrækslu byggingarstjórans er samkvæmt matsgerð 635.000 + 255.000 = 890.000 kr. og tilheyrir sameign. Þegar tekið hefur verið tillit til endurgreiðslu VSK af vinnuliðum er bótaskyld tjón **717.811 kr.**

Samkvæmt matsgerð er í matslið 6 fjallað um lofttúður á þaki. Þar kemur fram að matsmaður hefur staðreynt með samanburði við teikningar að mikill

meirihluti útloftanna og loftrása er ranglega staðsettur eða vantar alveg. Þetta á við svo til allar lofttúðurnar á þakinu. Fallist er á að með þessari vanrækslu hafi stefndi, sem byggingarstjóri, felld á sig skaðabótaábyrgð gagnvart stefnendum. Tjón sem má rekja til þessarar vanrækslu er samkvæmt matsgerð 531.000 kr. og tilheyrir að hluta séreign sem deilist jafnt á eignarhluta og sameign. Þegar tekið hefur verið tillit til endurgreiðslu VSK af vinnuliðum er bótaskyld tjón **452.285 kr.**

Samkvæmt matsgerð er í matslið 7 fjallað um frágang á niðurföllum. Samkvæmt niðurstöðu matsmanns hefur teikningum ekki verið fylgt við frágang og uppsetningu á niðurföllum. Þetta eru liðir 7.4 og 7.5, þ.e. 144.000 og 185.000 krónur. Bótaskyld tjón, sem má rekja til þessarar vanrækslu byggingarstjórans, er samkvæmt matsgerð 329.000 kr. m.VSK og tilheyrir sameign. Þegar tekið hefur verið tillit til endurgreiðslu VSK af vinnuliðum er bótaskyld tjón **298.104 kr.**

Samkvæmt matsgerð er í matslið 8 fjallað um hvort lokið sé við að setja upp ruslageymslu. Telur matsmaður að ruslageymslu vanti að hluta. Um er að ræða ólokinn verkþátt sem stefndi sem byggingarstjóri getur ekki borið ábyrgð á að ekki sé lokið við.

Samkvæmt matsgerð er í matslið 9 fjallað um handrið á svalir. Er niðurstaða matsmanns sú að gerð handriða sé ekki í samræmi við teikningar og gerð þeirra ekki til þess fallin að taka við þeirri áraun sem ætlast er til samkvæmt reglugerð. Taka þurfi handrið niður og setja upp ný sem þola staðalálág. Fallist er á að með þessari vanrækslu hafi stefndi, sem byggingarstjóri, felld á sig skaðabótaábyrgð gagnvart stefnendum. Tjón sem má rekja til þessarar vanrækslu er samkvæmt matsgerð 1.000.000 kr. m.VSK og tilheyrir sameign. Þegar tekið hefur verið tillit til endurgreiðslu VSK af vinnuliðum er bótaskyld tjón **950.803 kr.**

Samkvæmt matsgerð er í matslið 10 fjallað um hvort lokið sé við að hreinsa lóðir og grófjafna þær. Enn fremur er fjallað um frágang á einangrun á sökkulveggjum. Grófjöfnun og hreinsun lóðar er ólokinn verkþáttur sem stefndi, sem byggingarstjóri, getur ekki borið ábyrgð á að ekki sé lokið við. Samkvæmt niðurstöðum matsmanns er frágangur einangrunar á sökklum ófaglegur og ófullnægjandi sem og í sumum tilvikum ekki í samræmi við teikningar. Endurvinnna þarf hluta einangrunar og frágangs. Bótaskyld tjón, sem má rekja til þessarar vanrækslu byggingarstjórans, er samkvæmt matsgerð 1.020.000 kr. m.VSK og tilheyrir sameign. Þegar tekið hefur verið tillit til endurgreiðslu VSK af vinnuliðum er bótaskyld tjón **901.928 kr.**

Samkvæmt matsgerð er í matslið 11 fjallað um frágang útihurða. Telur matsmaður að frágangur útihurða sé á ýmsan hátt ófullnægjandi og hurðir og karmar hafi verið skemmd þegar reynt hafi verið að lagfæra þau. Niðurstaðan er sú að taka þurfi hurðir og karma úr með öllu og setja í nýjar sem eru í samræmi við teikningar og fyrirmæli á teikningum. Ljóst er að vinna við hurðir og ísetningu hefur ekki verið unnin í samræmi við teikningar og/eða með tæknilega og faglega fullnægjandi hætti. Tjón sem má rekja til bótaskyldrar vanrækslu byggingarstjórans að þessu leyti er samkvæmt matsgerð 1.641.000 kr. m.VSK og tilheyrir sameign. Þegar tekið hefur verið tillit til endurgreiðslu VSK af vinnuliðum er bótaskyld tjón **1.566.614 kr.**

Samkvæmt matsgerð er í matslið 12 fjallað um frágang garð- og svalahurða og dyraumbúnað þeirra. Telur matsmaður að frágangur garð- og svalahurða sé á ýmsan hátt ófullnægjandi, óvandaður og ófaglegur og hurðir og karmar hafi verið skemmd. Þegar reynt hefur verið að lagfæra þau. Niðurstaðan er sú að taka þurfi hurðir úr og lagfæra. Ljóst er að vinna við hurðir og ísetningu hefur ekki verið unnin með tæknilega og faglega fullnægjandi hætti. Tjón sem má rekja til bótaskyldrar vanrækslu byggingarstjórans að þessu leyti er samkvæmt matsgerð 300.000 kr.m.VSK og tilheyrir séreign og skiptist jafnt á eignarhluta. Þegar tekið hefur verið tillit til endurgreiðslu VSK af vinnuliðum er bótaskyld tjón **260.964 kr.**

Samkvæmt matsgerð er í matslið 13 fjallað um hvort lokið sé við að setja viðarklæðningu á vegg undir svalir. Telur matsmaður að ekki hafi átt að vera viðarklæðning undir svölum, hins vegar hafi hún átt að vera á veggflötum við skil húsa en vanti. Um er að ræða ólokinn verkþátt sem stefndi, sem byggingarstjóri, getur ekki borið ábyrgð á að ekki sé lokið við.

Samkvæmt matsgerð er í matslið 16 fjallað um hvort nauðsynlegt sé að skipta út byggingarstjóra og iðnmeisturum sem séu skráðir á húsið. Matsmaður getur ekki staðfest nauðsyn þess. Verði þess þörf er um að ræða ólokinn verkþátt sem stefndi, sem byggingarstjóri getur ekki borið ábyrgð á að ekki sé lokið við.

Samkvæmt matsgerð er í matslið 17 fjallað um kostnað við frágang garðkrana. Telur matsmaður að lagnaleið hafi átt að vera tilbúin en hana vanti og þurfi því að útbúa lagnaleið í áður frágenginn vegg. Ljóst er vöntun á lagnaleið leiðir til tjóns sem má rekja til bótaskyldrar vanrækslu byggingarstjórans að þessu leyti. Tjón er samkvæmt matsgerð 28.000 kr. m.VSK og tilheyrir séreign og skiptist jafnt á eignarhluta. Þegar tekið hefur verið tillit til endurgreiðslu VSK af vinnuliðum er bótaskyld tjón **23.080 kr.**

Verður þá fjallað um einstaka matsliði er að séreignum lúta.

Séreign Sóleyjarimi 115

Samkvæmt matsgerð er í matslið 19 fjallað um hvort lokið sé við frágang á sökkulskauti. Telur matsmaður að ekki sé lokið við frágang. Um er að ræða ólokinn verkþátt sem stefndi, sem byggingarstjóri, getur ekki borið ábyrgð á að ekki sé lokið við.

Samkvæmt matsgerð er í matslið 21 fjallað um hvort skemmdir eru á eldhúslofti. Matsmaður telur að skemmdir séu vegna leka frá samskeytum útveggjaeininga. Vísað er í matslið 1.

Samkvæmt matsgerð er í matslið 22 fjallað um hvort skemmdir eru í kring um útidyrhurð. Matsmaður telur að skemmdir séu vegna leka frá hurð. Vísað er í matslið 11.

Samkvæmt matsgerð er í matslið 23 fjallað um hvort lokið sé við frágang með niðurfalli á svölum. Telur matsmaður að ekki sé lokið við frágang. Um er að

ræða ólokinn verkþátt sem stefndi, sem byggingarstjóri, getur ekki borið ábyrgð á að ekki sé lokið við.

Samkvæmt matsgerð er í matslið 24 fjallað um hvort skemmdir eru í kring um svalahurð. Matsmaður telur að skemmdir séu óverulegar.

Séreign Sóleyjarimi 119

Matsliður 33. Niðurfall og loftun frá baði á efri hæð. Matsmaður telur ekki þörf á niðurfalli, útloftun tekin undir matslið 6.

Samkvæmt matsgerð er í matslið 34 fjallað um hvort lokið sé við að flota bílskúrgólf. Telur matsmaður að ekki sé lokið við frágang. Um er að ræða ólokinn verkþátt sem stefndi, sem byggingarstjóri, getur ekki borið ábyrgð á að ekki sé lokið við.

Samkvæmt matsgerð er í matslið 35 fjallað um hvort frágangur bílskúrshurðar og dyraumbúnaðar sé fullnægjandi. Telur matsmaður að ekki sé lokið við frágang. Um er að ræða ólokinn verkþátt sem stefndi, sem byggingarstjóri, getur ekki borið ábyrgð á að ekki sé lokið við.

Samkvæmt matsgerð er í matslið 36 fjallað um kostnað við frágang og lagfæringu á stífluðu rafmagnsröri. Telur matsmaður að ekki sé lokið við frágang. Um er að ræða ólokinn verkþátt sem stefndi, sem byggingarstjóri, getur ekki borið ábyrgð á að ekki sé lokið við.

Samkvæmt matsgerð er í matslið 37 fjallað um hvort tengill hafi átt að vera við uppþvottavél í eldhúsi. Matsmaður gat ekki staðfest að lagnaleið vantaði.

Matsliður 38. Frágangur skolplagnar í eldhúsi. Vísað í matslið 33.

Samkvæmt matsgerð er í matslið 41 fjallað um staðsetningu lofttúðu í ysta svefnherbergi. Matsmaður telur að staðsetning sé ekki í samræmi við teikningar. Vísað er í matslið 6.

Samkvæmt matsgerð er í matslið 42 fjallað um rúðu í ysta svefnherbergi. Vísað er í matslið 5.

Samkvæmt matsgerð er í matslið 43 fjallað um hvort skemmdir eru á vegg í sjónvarpsherbergi. Matsmaður telur að skemmdir séu vegna leka frá samskeytum útveggjaeininga. Vísað er í matslið 1.

Samkvæmt matsgerð er í matslið 44 fjallað um hvort rafmagnsdósir í vegg hjónaherbergis séu rétt staðsettar m.v. uppdrætti. Telur matsmaður að staðsetning sé hliðruð m.v. teikningar. Ljóst er að ekki hefur verið unnið eftir teikningum og hefur það leitt til tjóns sem má rekja til bótaskyldrar vanrækslu byggingarstjórans. Tjón er samkvæmt matsgerð 11.000 kr. m.VSK og tilheyrir séreign. Þegar tekið hefur verið tillit til endurgreiðslu VSK af vinnuliðum er bótaskyld tjón **9.032 kr.**

Séreign Sóleyjarimi 121

Samkvæmt matsgerð er í matslið 45 fjallað um hvort lokið sé við að flota bílskúrgólf. Telur matsmaður að ekki sé lokið við frágang. Um er að ræða ólokinn verkþátt sem stefndi, sem byggingarstjóri, getur ekki borið ábyrgð á að ekki sé lokið við.

Samkvæmt matsgerð er í matslið 47 fjallað um lagningu vatnslagna og niðurfalls á baðherbergi. Telur matsmaður að ekki sé lokið við gerð lagnaleiðar. Um er að ræða ólokinn verkþátt sem stefndi, sem byggingarstjóri, getur ekki borið ábyrgð á að ekki sé lokið við.

Samkvæmt matsgerð er í matslið 48 og 49 fjallað um fyrirstöðu í raflögnum að dyrasíma og lögnum í stofulofti. Telur matsmaður að ekki hafi mátt verða vart við stíflur í rörum fyrr miðað við eðlilegan framgangsmáta. Tjón er því ekki hægt að rekja til vanrækslu byggingarstjórans.

Matsliður 53. Öndun fyrir minna klósett. Í samræmi við teikningar. Ólokið að setja einstreymisventil sem stefndi, sem byggingarstjóri, getur ekki borið ábyrgð á að ekki sé lokið við.

Ónúmeraðir matsliðir. Metinn var kostnaður við verkþætti sem þegar hafa verið unnir og matsmanni var ekki unnt að sannreyna að væru haldnir ágöllum. Ekki tekið með í umfjöllun.

Samtals gera ofangreindir liðir sem tilheyra sameign 11.097.000 kr. m.VSK. Að teknu tilliti til endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu manna á verkstað er samtala ofangreindra liða **9.810.405 kr.** Kostnaður á hverja séreign er því 1.962.081 kr. að teknu tilliti til endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu manna á verkstað. Kostnaður þessi er verulega hærri en óbætt tjón stefnenda samkvæmt endanlegri kröfugerð þeirra. Stefndi Bjarni Bjarnason ber skaðabótaábyrgð vegna þessa gagnvart stefnendum og verða því fjárkröfur stefnenda á hendur honum teknar til greina, eins og krafist er og nánar greinir í dómsorði.

Eftir þessum úrslitum málsins verður stefndi dæmdur til að greiða stefnendum sameiginlega málskostnað, sem ákveðst 896.400 krónur að teknu tilliti til virðisaukaskatts og útlagðan kostnað samkvæmt reikningum og yfirliti að fjárhæð 1.478.082 krónur eða alls 2.374.482 krónur. Rétt þykir að aðilar beri hver sinn kostnað vegna endurflutnings málsins.

Eggert Óskarsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan ásamt meðdóms mönnum Ásmundi Ingvarssyni og Helga S. Gunnarssyni byggingaverkfræðingum.

D Ó M S O R Ð :

Stefndi, Bjarni Bjarnason, greiði stefnendum, Finnboga Viðari Finnbogasyni og Ástu Sigríði Einarasdóttur, 621.054 krónur auk dráttarvaxta frá 27. apríl 2007 til greiðsludags, skv. 9. gr. sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, Kristjáni Friðriki Einarssyni og Hönnu Dís Guðjónsdóttur 924.262 krónur auk dráttarvaxta frá 27. apríl 2007 til greiðsludags, skv. 9. gr. sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, Sigurði Oddi Einarssyni og Alfheiði Mjöll Sívertsen 1.770.078 krónur auk dráttarvaxta frá 27. apríl 2007 af 721.659 krónum til 19. júlí 2008, en af 1.770.078 krónum frá þeim tíma til greiðsludags, skv. 9. gr. sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

Stefndi greiði stefnendum sameiginlega 2.374.482 krónur í málskostnað.

Eggert Óskarsson

Helgi S. Gunnarsson

S é r a t k v æ ð i

Ásmundar Ingvarssonar

Ég er samþykkur atkvæði meirihluta dómenda hvað varðar niðurstöður í liðum 3, 4, 6, 8, 9, 13 og 16 er snúa að sameignarþáttum ásamt öllum niðurstöðum í séreignarþáttum. Ég tel hins vegar liði 1, 2, 5, 7, 10, 11, 12 og 17 vera þess eðlis að hér sé lokafrágangi ólokið og byggingarstjóri geti því ekki borið ábyrgð á efndum seljenda að þessu leyti.

Samkvæmt matsgerð er í matslið 1 fjallað um frágang eininga og því lýst m.a. að eftir sé að fúga milli nokkurra eininga, eftir sé að fjarlægja uppstillingarklossa og fleira. Greinilegt er að verkþáttum sem hér um ræðir var ekki lokið og byggingarstjóri getur ekki borið ábyrgð á því.

Samkvæmt matsgerð er í matslið 2 fjallað um skemmdir í forsteyptum einingum. Matsmaður staðfesti að skemmdir væru á einingum sem rekja mætti til framleiðslu, flutnings og uppsetningar. Þegar lítilsháttar skemmdir verða á einingum í þessu ferli er eðlilegt að viðgerð á þeim fari fram eftir að uppsetningu lýkur. Þeim verkþætti er ekki lokið og byggingarstjóri getur ekki borið ábyrgð á því.

Samkvæmt matsgerð er í matslið 5 fjallað um frágang glugga þar sem m.a. á eftir að hreinsa steypuklepra í einhverjum tilfellum, laus fög eru stíf í falsi og eftir er að ganga frá þéttilistum. Greinilegt er að verkþáttum sem hér um ræðir var ekki lokið og byggingarstjóri getur ekki borið ábyrgð á því.

Samkvæmt matsgerð er í matslið 7 fjallað um þakniðurföll og þakniðurfallsrör og því lýst að eftir sé að setja upp einhver þakniðurfallsrör, eftir sé að tengja þau við regnvatnslagnir ásamt því að einhverjar breytingar hafi verið gerðar á þakniðurföllum. Greinilegt er að verkþáttum sem hér um ræðir var ekki lokið og byggingarstjóri getur ekki borið ábyrgð á því.

Samkvæmt matsgerð er í matslið 10 fjallað um að grófjöfnun lóðar sé ekki lokið, tiltekt og brottakstri byggingarafanga sé ólokið, eftir sé að múrhúða sökkuleinangrun og að nauðsynlegt sé að fjarlægja efsta hluta sökkuleinangrunar og setja nýja. Ég tel að byggingarstjóri beri ábyrgð á ófullnægjandi vinnubrögðum varðandi sökkuleinangrun en í kostnaðarmati matsmanns er viðgerðarkostnaður tekinn með kostnaði við múrhúðun sem er verkþáttur sem er ólokið og því ekki hægt að sjá hver kostnaður er vegna þess þáttar sem byggingarstjóri ber ábyrgð á.

Samkvæmt matsgerð er í matslið 11 fjallað um frágang útihurða og því lýst að eftir sé að þetta með körmum, karmar passi ekki vel, einhverja glerfalslista vanti, einhverjar skemmdir tilgreindar og fleira. Greinilegt er að verkþáttum sem hér um ræðir var ekki lokið og byggingarstjóri getur ekki borið ábyrgð á því.

Samkvæmt matsgerð er í matslið 12 fjallað um frágang svalahurða og því lýst að eftir sé að sponsa yfir festingar, einhverja glerfalslista vanti, ranglega tekið úr fyrir járnum og fleira. Greinilegt er að verkþáttum sem hér um ræðir var ekki lokið og byggingarstjóri getur ekki borið ábyrgð á því.

Samkvæmt matsgerð er í matslið 17 fjallað um lagnaleið fyrir garðkrana. Matsmaður staðreyndi að þessi lagnaleið var ekki til staðar og lít ég svo á að hér sé um ólokinn verkþátt að ræða sem byggingarstjóri geti ekki borið ábyrgð á.

Samtals gera þeir liðir í sameignarhluta sem ég tel að byggingarstjóri beri ábyrgð á (3, 6 og 9) 5.061.281 kr. og liður 44 í séreign húss nr. 119 9.032 kr. Þegar tekið hefur verið tillit til þess hluta vsk. sem fæst endurgreiddur. Samkvæmt þessu tel ég að niðurstaða skuli breytast í samræmi við þetta þannig að kostnaður á hverja séreign verði 1.012.256 kr.

Ásmundur Ingvarsson