

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 21. maí 2010 í máli nr. E-6916/2009:

Ásvík ehf.

(Guðmundína Ragnarsdóttir hdl.)

gegn

Ívari Gestssyni

Bylgju Hafþórsdóttur

(Steingrímur Þormóðsson hrl.)

Mál þetta, sem höfðað var 18. maí 2009, var dómtekið 23. apríl sl.

Stefnandi er Ásvík ehf., Malarási 3, Reykjavík.

Stefndu eru Ívar Gestsson, kt. (...), lögheimili Hagamelur 7, Akranesi en dvalarstaður Suðurvangur 25a, Hafnarfirði og Bylgja Hafþórsdóttur, kt. (...), Hvanneyrarbraut 64, Siglufirði.

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru að stefndu verði dæmd in solidum til að greiða stefnanda skuld að fjárhæð kr. 1.376.908,00 ásamt dráttarvöxtum, skv. 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001, af kr. 207.861,00 frá 7. júní 2008 til 4. sept. 2008, og af kr. 1.379.861,00 frá 1. ágúst 2008 til greiðsludags. Krafist er höfuðstólsfærslu vaxta. Þá er krafist málskostnaðar samkvæmt mati dómsins, eða málskostnaðarreikningi sem lagður yrði fram við aðalflutning málsins.

Dómkröfur stefndu eru aðallega, að þau verði sýknuð af dómkröfum stefnanda.

Til vara gera stefndu þá gagnkröfu, að krafa þeirra á hendur stefnanda að fjárhæð kr. 2.036.307 komi til skuldajafnaðar við kröfu stefnanda á stefndu, eins langt og krafa stefnanda nær. Til þrautavara gera stefnendur þá dómkröfu að krafa stefnanda verði lækkuð verulega.

Í öllum tilvikum er krafist málskostnaðar að skaðlausu samkvæmt málskostnaðaryfirliti og að tekið verði tillit til þess að stefndu eru ekki virðisaukaskattsskyld.

I

Með kaupsamningi/kauptilboði, dags. 19. október 2007, keyptu stefndu ósamsett einingahús af stefnanda. Um var að ræða hús skráð í bæklingi „Halland 130“, frá fyrirtækinu Borohus í Svíþjóð. Vegna skemmda af völdum myglusvepps sem kom upp í eldra húsi stefndu, að Hagamel 7 í Hvalfjarðarsveit, þurftu stefndu að rífa það. Stefndu sóttu um byggingaleyfi fyrir nýju húsi þann 23. apríl 2008 og var það reist á grunni eldra hússins.

Kaupverð hússins var kr. 14.172.000,00 sem átti að greiða með eftirfarandi hætti:

Við undirritun kaupboðs/kaupsamnings	kr.	10.000.000,-
Við afhendingu hússins ósamsett/samsett	kr.	3.000.000,-
Tveim mánuðum eftir uppsetningu hússins og að uppfylltri skilalýsingu	kr.	1.172.000,-

Í kauptilboði kemur fram að nákvæm skilalýsing liggi ekki fyrir en að sérstök skilalýsing verði gerð eftir að kaupendur hafi gert endanlega pöntun.

Stefnandi heldur því fram að sérstök skilalýsing hafi ekki verið gerð, án athugasemda þar um frá stefndu. Stefndu halda því hins vegar fram að sérstök skilalýsing hafi verið gerð, en stefnandi hafi látið stefndu hana í té óundirritaða. Um staðlað samningsform sé að ræða þar sem fram komi í liðnum teikningar að RB/CE vottun fylgi, sem og allar teikningar svo húsið geti risið, lagna-, verkfræði- og arkitektateikningar.

Meðal gagna málsins er óundirrituð skilalýsing fyrir ósamsett hús, „Halland 130“, dagsett 19. október 2007 eða sama dag og kaupsamningur aðila.

Þar sem RB/CE vottun fylgdi ekki húsinu, og þar sem einingar voru lokaðar, krafðist byggingarfulltrúi þess að gifs á innveggjum yrði rífið niður til þess að úttekt gæti farið fram á burðarþoli. Stefndu kveða allt gifs í útveggjum hafa skemmst við það. Þá kveða þau að breyta hafi þurft raflögnum. Þar sem rífa hafi þurft allt gifs innandyra til að bæta burðarvirkið hafi sú leið verið farin að skipta um raflagnavirkið. Kveðast stefndu hafa orðið fyrir töfum í um 45 daga við bygginguna vegna þeirra vanefndar stefnanda að einingarnar voru ekki vottaðar.

Við samningsgerðina, óskuðu stefndu eftir tilteknum breytingum, frá hinni almennu skilalýsingu sem birt er á heimasíðu stefnanda.

Breytingarnar fólust í því að stefndu vildu ekki fá húsið með hefðbundinni tréklæðningu eins og húsin eru í bæklingum frá framleiðanda, heldur vildu stefndu hafa sömu klæðningu og þau voru með á bílskúr. Í stað hefðbundinnar klæðningar fengu stefndu því sérstaka veðurþolna gipsklæðningu á allt húsið. Húsið kom

heilklætt með gipsklæðningunni og gátu stefndu þá sett stein eða aðra klæðningu beint á gipsklæðninguna.

Þá óskuðu stefndu eftir að sleppa eldhúsinnréttingu sem fylgja átti húsinu þar sem þau áttu nýja innréttingu. Þau kveða kaupverðið hafa átt að lækka sem nemi andvirði eldhúsinnréttingarinnar en stefnandi hafi ekki gefið upp verð hennar.

Stefnandi kveður stefndu í staðinn fyrir eldhúsinnréttingu hafa fengið öll loft í húsinu tekin upp sem hafi kostað meira en hefðbundið loft því að sérsníða hafi þurft allar sperrur í húsið. Kveður stefnandi umbeðnar breytingar ekki hafa haft áhrif á verð hússins en framleiðandinn, Borohus, hafi gefið stefndu afslátt.

Stefnu kveða fataskápa haf átt að fylgja húsinu. Stórir skápar áttu að vera fyrir hjónaherbergi, og minni fyrir hin tvö herbergin, inngang og þvottahús, en til þeirra sé vísað í almennri skilalýsingu stefnanda, sérstakri skilalýsingu og yfirlitsmyndum á heimasíðu stefnanda.

Húsinu fylgdu allar sænskar hönnunarteikningar, en samkvæmt íslenskum skipulags- og byggingarreglum þarf íslenskur hönnuður að útfæra teikningarnar, þannig að þær uppfylli ákvæði íslenskra reglna. Aðalsteinn Júlíusson arkitekt sér um allar arkitekta- og hönnunarteikningar fyrir kaupendur stefnanda og svo var einnig í tilfelli stefndu. Stefndu fengu strax allar upprunalegar teikningar af húsinu, þ.e þær sænsku, en teikningar Aðalsteins Júlíussonar þegar húsið kom til landsins.

Stefnandi kveður stefndu hafa fengið allar teikningar sem þurfti á umsömdum tíma auk sökkla- og lagnateikninga til að fá byggingarleyfi. Um tveimur mánuðum eftir uppsetninguna hafi stefndu óskað eftir burðarþolsteikningunum en stefnandi hafi tjáð þeim að þau fengju teikningarnar þegar þau hefðu greitt lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningi og áfallna gámaleigu fyrir þann tíma sem stefndu gátu ekki tekið við húsinu.

Stefndu kveða stefnanda ekki greina rétt frá óskum þeirra um burðarþolsteikningar. Hið rétta sé að þau hafi margoft, allt frá því að þau fengu húseiningarnar afhentar, farið þess á leit að fá þær teikningar sem þeim bar.

Stefndu kveðast hafa, þar sem engar lagna- og verkfræðiteikningar bárust frá stefnanda utan sökkla- og lagnateikningar, sett sig í samband við Kristján G. Leifsson, en hann hafi átt að sjá um verkfræðiteikningar hússins. Kristján hafi gert sökkla- og lagnateikningar fyrir stefnanda en ekki fengið greitt. Hann hafi því ekki ætlað að vinna frekar fyrir stefnanda. Stefndu hafi því séð fram á langar tafir á byggingarframkvæmdum meðan úr leystist á milli stefnanda og Kristjáns. Þau hafi því afráðið að greiða Kristjáni fyrir þá vinnu sem hann hafði þegar unnið fyrir stefnanda svo hann fengist til að vinna fyrir þau þær teikningar sem upp á vantaði.

Fyrir liggur að burðargrind hússins var tekin út án athugasemda, af byggingafulltrúanum í Hvalfjarðarsveit þann 26. september 2008, og var fokheldisvottorð því næst útgefið þann 30. september s.á.

Stefnandi kveður stefndu hafa sagst ekki geta tekið við húsinu þegar það kom til landsins 28. apríl 2008 þar sem undirstöður þess voru ekki tilbúnar. Stefndu hafi svo hringt þegar þær voru til, um 2 mánuðum eftir að húsið var tilbúið til

afhendingar, eða um miðjan júní. Það eigi að taka innan við viku að koma húsunum í rúmlega fokhelt ástand en stefndu hafi verið um hálfan mánuð að setja húsið upp og luku þau uppsetningu þess 4. júlí 2008.

Stefnanda barst bréf frá lögmanni stefndu, dags. 29. ágúst 2008, þar sem fram kom að stefndu fallist ekki á að greiða lokagreiðslu samkvæmt 3. tl. kaupsamnings aðila, vegna meintra vanefnda stefnanda, sem taldar voru upp í 5 liðum. Stefnandi sendi lögmanninum svar með tölvupósti, þann 8. september 2008, þar sem því er harðlega mótmælt sem röngu og ósönnu að stefnandi hafi vanefnt kaupsamning aðila.

Stefnandi kveður það þvert á móti vera stefndu sjálf sem hafi vanefnt kaupsamning aðila, þar sem þau hafa enn ekki greitt lokagreiðslu samkvæmt 3. tl. kaupsamningsins eins og umsamið var. Þá felist vanefnd stefndu einnig í viðtökudrætti, þar sem þau gátu ekki tekið við húsinu á hafnarbakka í Reykjavík þegar það kom til landsins, eins um var samið. Það var ekki fyrr en tveim mánuðum síðar sem stefndu gátu tekið við húsinu, þar sem þau áttu enn eftir að hreinsa grunn og steypa sökkla þegar húsið kom.

Stefnandi kveðst vegna viðtökudráttar stefndu hafa þurft að greiða gámaleigu þann tíma sem ekki var hægt að skila gámunum, þar sem stefndu gátu ekki tekið við einingunum og gerir stefnandi kröfu um endurgreiðslu þess kostnaðar.

Stefndu halda því fram að gámarnir hafi ekki verið þeim til reiðu fyrr en í fyrsta lagi 06.06.2008. Játa verði stefndu nokkurt svigrúm til að taka við gámunum og hafa ber í huga að stefnandi hafði þá þegar orðið vís að afhendingardrætti í mánuð. Stefnandi hafi náð í fyrstu tvo gámuna þann 23.06.2008 og skilað þeim gámum þremur dögum síðar. Þriðji gámurinn hafi verið sóttur þann 24.06.2008 og skilað 04.07.2008 eða tíu dögum síðar. Ástæða þess sé að stefndi Ívar lagðist á sjúkrahús á þessum tíma.

II

Stefnandi byggir á samningi aðila frá 19. október 2007, sem kveður á um að stefndu pöntuðu og keyptu ósamsett hús af stefnanda af gerðinni „Halland 130“. Um samning þennan sé ekki ágreiningur í sjálfu sér og ekki heldur um það að stefndu óskuðu eftir breytingum frá almennri skilalýsingu hússins.

Stefnandi byggir á því að jafnvel þótt stefndu hafi ákveðið að sleppa eldhúsinnréttingu og hefðbundinni utanhússklæðningu, sem hefði almennt leitt til lækkunar á kaupverði hússins, þá hafi stefndu jafnframt óskað eftir frekari breytingum sem höfðu kostnaðarauka í för með sér þannig að kaupverð hússins hélst óbreytt.

Breytingarnar fólust annars vegar í því að stefndu afpöntuðu hefðbundnar „standard“ sperrur og fengu í staðinn aðrar sem þurfti að sérsníða þar sem loftin eru upptekin og hins vegar fólust þær í því, að stefndu fengu sérstaka veðurþolna

gipsklæðningu á allt húsið í stað hefðbundinnar utanhússklæðningar. Umbeðnar breytingar hafi hins vegar hvorki orðið til hækkunar né lækkunar á umsömdu kaupverði hússins og sé fullyrðingum stefndu um lækkun á kaupverði hússins vegna breytinga mótmælt sem röngum og ósönnuðum en þau hafi sönnunarbyrði fyrir því að kaupverð hafi átt að lækka vegna breytinga.

Öðrum fullyrðingum stefndu um vanefndir stefnanda, sem komi fram í bréfi lögmanns stefndu frá 29. ágúst 2008, sé einnig harðlega mótmælt sem röngum og ósönnuðum. Að vísu skuli tekið fram að húsið hafi komið mánuði á eftir ætluðum komutíma, en það hafi alls ekki orðið stefndu til tjóns, heldur þvert á móti til góðs, þar sem þau hafi ekki verið tilbúin til að taka við húsinu þegar það kom til landsins og var tilbúið til afhendingar á hafnarbakka í Reykjavík.

Stefnandi heldur því fram, og byggir á því, að hann hafi staðið að fullu við kaupsamning aðila með því að afhenda stefndu ósamsett hús eins og um var samið. Stefndu hafi hins vegar ekki staðið við sínar skyldur samkvæmt samningnum sem felist í greiðslu umsamins kaupverðs og að veita húsinu móttöku á réttum tíma. Beri stefndu að standa við samningsskyldur sínar en það hafi þau ekki gert þrátt fyrir innheimtutilraunir.

Krafa stefnanda sundurliðist þannig:

1. Greiðsla skv. 3. tl. kaupsamningsaðila, sem greiða átti 4. sept. 2008 eða tveimur mánuðum eftir uppsetningu hússins. krafist er dráttarvaxta frá gjalddaga kröfunnar kr. 1.172.000.-

2. Krafa um bætur vegna tjóns stefnanda sem hlaust af viðtökudrætti stefndu. Tjón stefnanda felist í því, að þar sem stefndu tóku ekki við húsinu þegar það var tilbúið til afhendingar á hafnarbakka, gat stefnandi ekki skilað gámunum sem húsið kom í til landsins fyrr en stefndu höfðu veitt því móttöku. Stefnanda hafi verið gerður reikningur vegna gámaleigu fyrir þetta tímabil og geri hann kröfu um að stefndu bæti sér það tjón sem hlaust af viðtökudrætti stefndu. krafist sé dráttarvaxta af fjárhæðinni frá 7. júní 2008, sem er gjalddagi reiknings frá Eimskip kr. 207.861.-

Samanlagt nema þessar fjárhæðir kr. 1.379.861.-, sem sé stefnufjárhæð málsins.

Stefnandi byggir á því að hann hafi haft heimild skv. 1. mgr. 51. gr. lausafjárlaga nr. 50/2000, sbr. 10. gr. sömu laga, til að halda eftir hluta af greiðslu sinni, þ.e. burðarþolsteikningum, þar sem tími hafi verið kominn á lokagreiðslu stefndu og stefnandi veitti þeim ekki greiðslufrest. Stefnanda beri ekki skylda til að afhenda teikningarnar fyrr en við greiðslu.

Stefnandi byggir kröfur sínar á reglum kaupa-, samninga- og kröfuréttar um loforð og efndir fjárskuldbindinga og lögum um lausafjárkaup nr. 50/2000. Byggt sé á kauptilboði/kaupsamningi aðila, sem almennum reglum skaðabótaréttar. Kröfur um dráttarvexti og verðtryggingu, þ.m.t. vaxtavexti, styðji stefnandi við reglur III. og

IV. kafla laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001. Um varnarþing vísist til 36. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 og krafa um málskostnað styðjist við 1. mgr. 130. gr. laganna og almennt sé vísað til sömu laga.

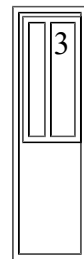
III

Málsástæður í aðalkröfu: Stefnu byggja sýknukröfur sínar á samningi aðila frá 19.10.2007, þó með þeirri breytingu að óskuldbindandi sé fyrir stefndu að hlíta því að um samninginn gildi lög um lausafjárkaup nr. 50/2000, heldur eigi að gilda um hann lög um neytendakaup nr. 48/2003 sem séu ófrávíkjanleg, sbr. 3 gr. þeirra. Einnig sé byggt á sérstakri skilalýsingu og almennri skilalýsingu þegar þeirri sérstöku sleppi.

☐ Stefnu byggja á því að RB/CE vottun hafi ekki legið fyrir, en skv. skipulags- og byggingarlögum og byggingarreglugerð, settri með stoð í nefndum lögum, sé skylt að byggingareiningar beri vottun/umsögn Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins, sbr. grein 120 og 121 í byggingarreglugerð nr. 441/1998 með áorðnum breytingum, eða að grindin sé opin svo úttekt geti farið fram. Slíka kröfu hafi byggingarfulltrúi Hvalfjarðarsveitar gert, sem varð til þess að stefndu urðu að fjarlægja allt gífs á innanverðum útveggjum og kaupa nýtt í stað þess sem tekið var, vegna þess að gífsið var bæði neglt og skrufað í grind hússins, en útveggjaeiningar komi tilbúnar, þ.e. með gífsi á veggjum innra byrðis. Við þessa breytingu hafi því hlotist kostnaður vegna efnis og vinnu hjá smiðum, og sé sú vinna skv. reikningi kr. 1.736.307. Stefnandi komist svo að orði í tölvupósti sem hann sendi til lögmanns stefndu að það skipti ekki máli að húseiningarnar hafi ekki CE vottun. Stefnu bendi hins vegar á að í sérstakri skilalýsingu sé tekið fram að teikningarnar séu RB/CE merktar. Sé því um galla að ræða þar sem eiginleiki söluhlutar var ekki í samræmi við kröfur opinbers réttar sbr. f-lið, 2. mgr. 15. gr. NKPL (eiginleikar söluhlutar) og a-lið, sbr. c-lið 1. mgr. 16. gr. (gallar) sömu laga, þar sem kveðið sé á um það í sérstakri skilalýsingu að teikningar séu RB/CE merktar.

Stefndu hafi orðið fyrir tjóni vegna þess að verkfræðiteikningar skiluðu sér ekki frá stefnanda en allar teikningar áttu að fylgja kaupunum. Sé því um galla að ræða, sbr. d-lið 16. gr. NKPL. Til að bregðast við því, og takmarka tjón sitt, urðu stefndu að greiða skuld stefnanda við verkfræðinginn. Hafi verkfræðingurinn verið fenginn til að klára verk sitt gegn greiðslu úr hendi stefndu. Fyrirsjáanleg löng töf hefði verið ef bíða hefði þurft eftir því að stefnandi brygðist við, eða nýir aðilar fengnir til verksins. Hafi falist í þessu það hagræði að hægt var að halda áfram með byggingu hússins, og var því verið að lágmarka það tjón sem fyrirsjáanlegt var, vegna vanefnda stefnanda við undirverktaka, sem leiddi til þess að stefndu fengu ekki teikningar.

Því sé alfarið hafnað að það sé talin breyting frá almennri skilalýsingu að fá húseiningarnar með veðurþolinni gífsklæðningu í stað tréklæðningar, en það sé einmitt boðið uppá slíkt val í almennu skilalýsingunni undir liðnum veggir, nánar tiltekið í undirkaflanum útveggir, að sé útveggur ætlaður fyrir steinklæðningu sé hann afhentur með 9 mm útgifsi í stað viðarklæðningar. Engin kostnaður hafi hlotist af því að breyta ytra byrði hússins úr hefðbundinni utanhússklæðningu í 9 mm útigífs sbr. almenna skilalýsingu stefnanda.



Þeirri fullyrðingu stefnanda sé hafnað að sérsníða hafi þurft allar sperrur í loftið, þar sem þetta var valmöguleiki stefndu. Hafi slíkur kostnaður orðið af því að taka upp loftið verði seljandi að taka þann kostnað á sig, en í almennri skilalýsingu stefnanda, sem nálgast megi á vefsvæði hans undir liðnum „Hvað fylgir húsunum“, sé tekið fram að hægt sé að velja hvort þak sé tekið upp eða ekki. Stefndu hafi valið að taka þakgrind fyrir hús á einni hæð með 15% innri rishalla.

Stefndu byggja á því að ekki hafi þurft að sérsníða sperrur (þakgrind fyrir hús á einni hæð með 15% innri rishalla) vegna upptekins lofts í húsinu, enda sé um 2 gerðir af „standard“ sperrum að ræða sem séu í boði skv. almennri skilalýsingu stefnanda, þ.e. val á milli þakgrindar og svo þakgrindar með 15% innri rishalla. Sé því hér einungis um réttar efndir að ræða á þessum hluta samnings milli aðila.

Byggja stefndu á að stefnandi hafi ekki, jafnvel þó honum væri það í lófa lagið, sýnt fram á hvað eldhúsinnrétting sú, sem stefndu ákváðu að sleppa væri mikils virði. Verði því að ákveða afslátt af kaupverði að álitum, sýni stefnandi ekki framá verðmæti hennar, en skv. bæklingi frá Marbodal, bls. 17, sem vísað sé til á vefsvæði stefnanda, kosti eldhúsinnrétting í sama verðflokki og stefndu áttu að fá,

 Text Box: 5

SEK 27.490. Hafi verið fyrir húseiningarnar ekki átt að lækka við það að sleppa eldhúsinnréttingu, sé krafist úrbóta (ný afhending) skv. 29. gr. NKPL, eða afsláttar skv. 1. mgr. 31. gr. sömu laga.

Þá byggja stefndu á því að alla fataskápa vanti í húsið, en skv. almennri skilalýsingu eigi þeir að fylgja með í kaupunum. Um sé að ræða átta skápaeyningar, 3 stk. merkt G, 2 stk. merkt L, 2 stk. merkt GL og 1 stk. merkt ST.

Þessir skápar fylgdu ekki, og sé um verulega vanefnd að hálfu stefnda að ræða, en skáparnir séu nefndir „hvítir Rondo fataskápar“ í almennri skilalýsingu stefnanda, og sé þeim lýst á sama hátt í sérstakri skilalýsingu (4). Sé þetta því galli í skilningi c- liðar 1. mgr. 16. gr. NKPL.

Þá byggja stefndu á því að reikningur fyrir gámaleigu sé rangur, a.m.k. hvað þau varðar. Gámarnir hafi í fyrsta lagi getað staðið þeim til reiðu á hafnarbakkanum í Reykjavík þann 06.06.2008, en það er réttur afhendingarstaður. Í ljósi aðstæðna, s.s. afhendingardráttar stefnanda sem viðurkenndur sé í stefnu, og þess að stefnandi vissi, eða mátti vita, að það væri mikilvægt fyrir stefndu að fá gámanna afhenta fyrir mánaðamótin maí/júní 2008 vegna vinnu stefnda, Ívars, úti á landi, sé krafist sýknu af þessum kröfulið.

Ósannað sé að stefndu hafi ekki verið tilbúin að taka við húseiningunum á tilsettum tíma, en stefndu höfðu komið fyrir gámum við lóð sína við Hagamel 7, Hvalfjarðarsveit, til að geyma húseiningarnar og það sem þeim fylgdi.

Húseiningarnar hafi komið í 3 gámum sem allir bárust til landsins þann 28.04.2008. Hins vegar stóðu gámarnir ekki stefndu til reiðu á þeim tímapunkti, heldur mun síðar, eða þann 06.06.2008 þegar afhending gámanna var fyrst heimil úr tolli. Þetta megi glögglega sjá á reikningi frá Eimskip og aðflutningsskýrslu frá Tollstjóra.

Stefnandi hafi ekki sýnt fram á það hvenær gámarnir stóðu stefndu til reiðu, en það tímamark sé einhvern tímann eftir 06.06.2008.

Afhendingarstaður sé hafnarbakkinn í Reykjavík eftir tollafgreiðslu. Stefndu hafi lagt áherslu á að fá gámana fyrir maílok, þar sem annar stefndu, Ívar, hafi orðið að fara út á land vegna vinnu sinnar þá um mánaðamótin. Stefndu hafi haft umrædda gáma í sinni vörslu í samtals 16 leigudaga, þ.e. tvo gáma frá 23.06.2008 til 26.06.2008, samtals 6 leigudagar. Þriðja gáminn hafi stefndu verið með í sinni vörslu frá 24.06.2008 til 04.07.2008, eða í 10 leigudaga. Stefnandi hafi haldið því fram að það taki rétt innan við viku að reisa hús af þessari gerð, en af því megi álykta að stefnandi telji eðlilegt að gámarnir þrír séu a.m.k 18 - 21 leigudag hjá kaupendum. Stefndu séu því vel innan marka hvað þetta varði og sé því kröfu um gámaleigu hafnað. Stefndu hafi þess utan haft til umráða gáma við lóð sína í Hvalfjarðarsveit, og hafi einingarnar, og það sem þeim fylgdi, verið færðar í þá strax, s.s gögn frá Eimskip beri með sér.

Stefndu byggja á, skv. ofangreindu, að sýkna eigi þau af dómkröfum stefnanda. Sé því til grundvallar vísað til neðangreindrar skuldajafnaðarkröfu, og til verðmætis eldhúsinnréttingar og skápanna sem fylgja áttu.



Varakrafa: Gagnkrafa til skuldajafnaðar, sbr. 1. mgr. 28. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, svo langt sem krafa stefnanda náí. Byggt sé á þeim sömu málsástæðum og liggi til grundvallar aðalkröfu. En stefndu hafi lent í talsverðum útgjöldum vegna þess að húseiningarnar voru ekki búnar þeim kostum sem stefndu gátu vænst.

Byggja stefndu á eftirfarandi kröfum til skuldajafnaðar vegna galla í skilningi NKPL en kostnaður vegna galla nemi a.m.k. eftirtöldum fjárhæðum:

Teikningar - Burðarþol og lagnir – kr. 300.000 vegna verulegra vanefnda stefnanda á afhendingu teikninga til stefndu.

Reikningar fyrir vinnu og efni, þar sem taka þurfti gífs af innrabyrði útveggja, farga gífsi, styrkja grindina í húseiningunum með vinklum, og loka grindinni með spónaplötum, en húseiningarnar báru ekki RB/CE vottun eins og stefnandi hélt fram við kaupin.

Reikningur frá Art Sérsmíði nr. 20-08, samtals kr. 259.819.

Reikningur frá Art Sérsmíði nr. 21-08, samtals kr. 555.146.

Reikningur frá Art Sérsmíði nr. 27-08, samtals kr. 34.168.

Reikningur frá Art Sérsmíði nr. 04-09, samtals kr. 364.000.

Afrit af reikningum frá Húsasmiðju, samtals kr. 523.174.

Dómkröfum sínum til grundvallar skírskota stefndu til ákvæða neytendakaupalaga nr. 48/2003, um eiginleika söluhlutar og gallahugtak og

Limamark galla, en bréf frá lögmanni stefndu til stefnanda, þar sem hald eigin greiðslu vegna vanefnda sé ritað 29.08.2008, sbr. 20. og 28.gr. NKPL um hald eigin greiðslu, annars vegar vegna afhendingardráttar og hins vegar vegna galla. Einnig byggji stefndu skuldajafnaðarkröfu sína á meginreglum kröfuréttar um skuldajöfnuð.

IV

Fyrir liggur að stefnu keyptu ósamsett einingahús, skráð í bæklingi „Halland 130“, af stefnanda með kaupsamningi þann 19. október 2007. Kaupverð hússins átti að greiða í þrennu lagi, þ.e. við undirritun kauptilboðs kr. 10.000.000, við afhendingu hússins kr. 3.000.000 og tveimur mánuðum eftir uppsetningu þess og að uppfylltri skilalýsingu kr. 1.172.000. Í máli þessu krefur stefnandi stefndu um lokagreiðsluna, sem óumdeilt er að er ógreidd. Þá krefst stefnandi bóta vegna tjóns vegna viðtökudráttar stefndu sem hann kveður felast í því að þau hafi ekki tekið við gámum með húsinu þegar þeir voru tilbúnir til afhendingar. Krefur stefnandi stefndu um bætur vegna þessa sem nemur gámaleigu fyrir maí mánuð samkvæmt reikningi frá Eimskip.

Í umræddum kaupsamningi kemur fram að um samninginn gildi lög um lausafjárkaup nr. 50/2000. Stefndu byggja hins vegar á því að um samninginn eigi að gilda lög um neytendakaup nr. 48/2003 sem séu ófrávikjanleg.

Gildissvið laga um neytendakaup er skilgreint í 1. og 2. gr. laganna. Er ekki fallist á það með stefndu að viðskipti aðila falli undir það eins og því er þar lýst. Verður því við það miðað að lögin um lausafjárkaup gildi um samninginn eins og kveðið er á um í honum.

Í kaupsamningi aðila kemur fram að nákvæm skilalýsing liggji ekki fyrir en að sérstök skilalýsing verði gerð eftir að kaupendur hafa gert endanlega pöntun.

Í óundirritaðri skilalýsingu, sem dagsett er sama dag og kaupsamningurinn, og varðar ósamsett hús „Halland 130“ kemur m.a. fram að RB/CE vottun fylgi húsinu.

Grétar Kjartansson, starfsmaður á fasteignasölnunnar Gimli, staðfesti fyrir dóminum að umrædd skilalýsing hafi legið frammi til viðmiðunar við samningsgerðina. Hann kvað hins vegar ekki hafa verið hægt að undirrita skilalýsinguna, sem sé stöðluð, þar sem ekki hafi verið búið að ganga endanlega frá því hvernig húsið ætti að vera, þ.e. gera hafi átt breytingar á þaki og einhverju slíku.

Þegar framburður vitnisins er virtur þykir mega leggja til grundvallar að stefndu hafi mátt treysta því að RB/CE vottun fylgdi húsinu enda fyrirliggjandi að breytingar þær sem komu í veg fyrir undirritun sérstakrar skilalýsingar vörðuðu einungis breytingar á gerð hússins og það hvaða innréttingar ættu að fylgja því.

Þá er og á það að líta að samkvæmt 1. mgr. 121. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998, með áorðnum breytingum, skulu byggingareiningar sem framleiddar eru í verksmiðju eða á verkstæði og ætlað er ákveðið sérhæft hlutverk í byggingu ávallt bera vottun/umsögn frá Rannsóknarstofnun byggingariðnaðarins samkvæmt

ákvæðum í gr. 120. En í grein 120.2, sem hér á við, er kveðið á um að á meðan ekki eru til staðlar og/eða tæknisamþykki fyrir viðkomandi vöru til þess að ákvæði mgr. 120.1 verði virk skal krafist vottorða/umsagna um notkunarsvið vöru frá Rannsóknarstofnun byggingariðnaðarins, Brunamálastofnun ríkisins, eða öðrum þar til bærum aðilum sem umhverfisráðuneytið viðurkennir.

Fyrir liggur að eftir að húsið var risið gerði Skúli Lýðsson byggingarfulltrúi kröfu um að útveggjaeiningar þess, sem höfðu komið tilbúnar, yrðu opnaðar að innanverðu til að úttekt gæti farið fram á burðarvirki hússins. Bar hann fyrir dóminum að hann hafi gert þessa kröfu þar sem húsinu hafi ekki fylgt vottun. Hefði vottun fylgt hefði hann ekki gert kröfu um að veggirnir yrðu rofnir. Vottunin hefði dugað. Í samræmi við uppdrætti burðarþolshönnuðar hafi hann síðan gert kröfu um að bætt yrði við vinklum til styrkingar og fleira. Kvað hann gipsklæðningu, sem hafi verið negld, hafa eyðilagst við það að vera tekin af veggjum. Þá kvað hann umtalsverða vinnu hafa hlotist af þessu.

Hjalti Hafþórsson verktaki staðfesti fyrir dóminum að taka hafi þurft gifsplötur af hverri einustu innveggjaeiningu til að koma fyrir vinkilfestingum og þess háttar styrkingum sem kröfur séu gerðar um hér. Kvað hann plöturnar hafa eyðilagst við þetta vegna þess að þær hafi verið negldar. Staðfesti hann að kostnaður við vinnu hans vegna þessa og frágangs væri í samræmi við framlagða reikninga frá honum eða kr. 1.736.307.

Aðila greinir ekki á um að burðarþolsteikningar hafi átt að fylgja húsinu. Fyrir liggur að stefndu óskuðu eftir að stefnandi afhenti þeim burðarþolsteikningar tveimur mánuðum eftir uppsetningu hússins og að stefnandi neitaði að afhenda þær fyrir en þau hefðu innt lokagreiðslu af hendi samkvæmt kaupsamningi og áfallna gámaleigu.

Stefnandi byggir á því að hann hafi haft heimild skv. 1. mgr. 51. gr. lausafjárkaupalaga nr. 50/2000, sbr. 10. gr. sömu laga, til að halda eftir hluta af greiðslu sinni, þ.e. burðarþolsteikningum, þar sem tími var kominn á lokagreiðslu stefndu og stefnandi veitti þeim ekki greiðslufrest.

Vitnið, Kristján G. Leifsson, bar fyrir dóminum að hann hafi ekki fengið greitt fyrir teikningar vegna hússins frá stefnanda og að hann hafi verið hættur að vinna fyrir hann. Síðan hafi stefndi, Ívar, haft samband við hann vegna burðarþolsteikninga og að samkomulagi hafi orðið þeirra á milli að Ívar greiddi skuld stefnanda við hann og að hann lyki við teikningar vegna hússins. Vegna þessa hafi Ívar greitt honum fyrir verkfræðiteikningar kr. 300.000.

Í ljósi framburðar vitnisins, og þess að allar teikningar áttu að fylgja húsinu, verður að hafna þeirri málsástæðu stefnanda að honum hafi verið heimilt á grundvelli tilvitnaðra ákvæða lausafjárkaupalaga að neita að afhenda stefndu burðarþolsteikningar.

Fyrir liggur að engir fyrirvarar voru gerðir í kaupsamningi aðila vegna fyrirhugaðra breytinga frá almennri skilalýsingu hússins. Þá liggur fyrir að það er ekki fyrir en með bréfi lögmanns stefndu sem því er haldið fram að kaupverð hafi átt að lækka vegna breytinganna. Þá er það ekki fyrir en í greinargerð sem krafa er gerð vegna þess að skápar fylgdu ekki húsinu en slíka kröfu hefðu stefndu átt að

hafa uppi án ástæðulauss dráttar, sbr. 32. gr. laga nr. 50/2000 um lausafjárkaup.

Vitnið Grétar Kjartansson bar fyrir dóminum að ekki hafi staðið til að kaupverð hússins ætti að breytast þrátt fyrir að fyrir hafi legið að breytingar ætti að gera frá almennri skilalýsingu. Samkvæmt því, og þar sem engir fyrirvarar voru gerðir í kaupsamningi aðila vegna breytinganna, verður að telja ósannað að kaupverðið hafi átt að breytast vegna þeirra.

Fyrir liggur að gámar með húsinu komu til landsins 28. apríl 2008 eða mánuði síðar en upphaflega var ráð fyrir gert. Þá liggur fyrir að stefndu tóku ekki við gámunum fyrr en undir lok júlí mánaðar.

Stefnandi heldur því fram að stefndu hafi ekki verið tilbúin til að taka við húsinu og krefur þau um bætur vegna tjóns sem hann hafi hlotið vegna viðtökudráttar þeirra sem samsvarar gámaleigu fyrir maímánuð. Stefndu halda því hins vegar fram að þau hafi verið búin að koma fyrir gámum við lóð sína til að geyma húseiningarnar í og því hafi þau getað tekið við gámum með húsinu þegar þeir voru tilbúnir til afhendingar.

Samkvæmt gögnum málsins var húsið ekki tollafgreitt, og þar með tilbúið til afhendingar, fyrr en 6. júní 2008. Stefnandi heldur því fram að hann hafi dregið að greiða toll af húsinu þar sem stefndu hafi ekki verið tilbúinn að veita því viðtöku þar sem undirstöður þess hafi ekki verið tilbúnar, en platan hafi ekki verið steyppt fyrr en 19. júní 2008.

Ekkert ákvæði er í samningi aðila um hvenær stefndu áttu að taka við húsinu. Þá liggur engin sönnun fyrir í málinu um að stefnandi hafi tilkynnt stefndu að þau gætu tekið við gámunum með húsinu. Þegar framangreint er virt þykir ekki, gegn mótmælum stefndu, við annað að miða en að húsið hafi ekki verið tilbúið til afhendingar fyrr en eftir tollafgreiðslu þess 6. júní 2008. Er því ekki fallist á að stefnandi geti krafist stefndu um bætur út af gámaleigu vegna viðtökudráttar.

Með hliðsjón af öllu framanröktu er það niðurstaða dómsins að sannað sé að stefndu hafi orðið fyrir kostnaði vegna vanefnda stefnanda, sem sé hærri en hin umstefnda lokagreiðsla, og því beri að sýkna þau af kröfum stefnanda.

Eftir niðurstöðu málsins verður stefnandi dæmdur til að greiða stefndu óskipt 500.000 krónur í málskostnað að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

Þorgerður Erlendsdóttir héraðsdómari kveður upp dóminn.

Dómsorð:

Stefndu, Ívar Gestsson og Bylgja Hafþórsdóttir, eru sýknuð af dómkröfum stefnanda, Ásvíkur ehf.

Stefnandi greiði stefndu óskipt 500.000 krónur í málskostnað.

Þorgerður Erlendsdóttir.