

# Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 12. febrúar 2024

Mál nr. E-2657/2023:

**Þrotabú Gerplustrætis 2–4 ehf.**

(*Jóhann Fannar Guðjónsson lögmaður*)

**gegn**

**Viktoríu Sigurðardóttur**

(*Sveinn Jónatansson lögmaður*)

## Dómur

### Málsmeðferð og dómkröfur aðila

- Málið var höfðað 14. apríl 2023 og dómtekið að lokinni aðalmeðferð 15. janúar 2025.
- Stefnandi er þrotabú Gerplustrætis 2–4 ehf., [...]. Stefnda er Viktoría Sigurðardóttir, [...].
- Stefnandi krefst þess að gegn útgáfu afsals fyrir fasteigninni að Gerplustræti 2–4, F2361968, Mosfellsbæ, verði stefnda dæmd til að greiða stefnanda 34.400.000 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, frá 15. júlí 2019 til greiðsludags, allt að frádreginni innborgun að fjárhæð 30.666.475 krónur 21. apríl 2020. Þá krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefndu að skaðlausu.
- Kröfum stefndu er lýst á eftirfarandi hátt í greinargerð hennar:
  - Að hún verði sýknuð af kröfum stefnanda en til vara að kröfur stefnanda verði lækkaðar verulega.
  - Að stefnanda verði gert að greiða stefndu 4.472.744 krónur vegna vanefnda stefnanda á kaupsamningi aðila frá 17. maí 2018 um íbúð merкта 010106, fastanúmer 236-1968 í fasteigninni Gerplustræti 2–4, Mosfellsbæ.
  - Að viðurkenndur verði réttur stefndu til skuldajafnaðar með kröfu sinni samkvæmt 2. tölulið og með vaxtakröfum og dæmdum málskostnaði samkvæmt 6., 7. og 9 töluliðum gagnvart stefnukröfu stefnanda í máli þessu og öllum öðrum kröfum sem stefnandi kann að eiga á hendur stefndu. Jafnframt er krafist viðurkenningar á

lögmæti skuldajöfnuðar sem stefnda lýsti yfir gagnvart stefnanda í kröfulýsingu í þrotabú stefnanda, dags. 10. apríl 2021.

4. Stefnda krefst þess að krafa hennar samkvæmt 2. tölulið að fjárhæð kr. 4.472.744 verði viðurkennd sem krafa í þrotabú stefnanda sem nýtur tryggingarréttinda á grundvelli 111. gr. sbr. 100. gr. laga nr. 21/1991 að því marki sem stefnandi á gagnkröfu á stefndu.
  5. Stefnda krefst þess að sá hluti kröfu hennar að fjárhæð samkvæmt 2. tölulið sem ekki fæst greiddur með skuldajöfnuði verði viðurkenndur sem almenn krafa samkvæmt 113. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. í þrotabú stefnanda.
  6. Stefnda krefst þess jafnframt dráttarvaxta á kröfu samkvæmt 2. tölulið frá 15. júlí 2018 til 17. febrúar 2021 og sá hluti kröfunnar verði viðurkenndur sem krafa samkvæmt 113. gr. laga nr. 21/1991, um gjaldþrotaskipti o.fl.
  7. Stefnda krefst jafnframt dráttarvaxta á kröfu samkvæmt 2. tölulið frá 17. febrúar 2021 til greiðsludags og að sú krafa verði viðurkennd sem krafa í þrotabú stefnanda samkvæmt 1. tölulið 114. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. í þrotabú stefnanda.
  8. Stefnda krefst þess að stefnanda verði gert skylt að gefa út afsal til stefndu fyrir fasteigninni Gerplustræti 2–4 Mosfellsbæ, íbúð merktri 010106, fastanúmer 236-1968, ásamt öllu því sem eigninni fylgir og fylgja ber, að viðlögðum dagsektum að fjárhæð 100.000 krónur til stefndu sem falli á að liðnum 30 dögum frá uppsögu dóms hafi stefnandi ekki orðið við framangreindri skyldu.
  9. Þá krefst stefnda þess að stefnanda verði gert að greiða stefndu málskostnað, þar sem tekið verði tillit til þess að stefnda er ekki virðisaukaskattskyldur aðili. Jafnframt er þess krafist að sú málskostnaðarkrafa verði viðurkennd sem krafa í þrotabú stefnanda sem búskrafa á samkvæmt 3. tölulið 110. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti að því marki sem hún fæst ekki greidd af málskostnaðartryggingu eða með skuldajöfnuði.
5. Dómarinn sem fer með málið sem dómsformaður fékk því úthlutað 1. mars 2024 en hafði ekki haft afskipti af því fyrir þann tíma.
  6. Gengið var á vettvang við upphaf aðalmeðferðar málsins 15. janúar 2025.

## **Helstu málsatvik**

*Kaupsamningur um fasteignina og tengd gögn*

7. Í málinu er deilt um uppgjör lokagreiðslu vegna kaupa stefndu á fasteign í fjöleignarhúsi að Gerplustræti 2–4 í Mosfellsbæ af félaginu Gerplustræti 2–4 ehf. áður en bú félagsins var tekið til gjaldþrotaskipta. Stefnandi málsins er sem fyrr segir þrotabú þess félags. Þegar vísað er til stefnanda hér á eftir er þó ýmist átt við félagið meðan það var í rekstri eða þrotabúið enda hafa réttindin sem dómkrafan varðar áskotnast þrotabúinu, sbr. 3. mgr. 22. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.
8. Stefnandi stóð að byggingu hússins áður en bú félagsins var tekið til gjaldþrotaskipta. Með kaupsamningi, dagsettum 17. maí 2018, var samið um kaup stefndu á fasteigninni. Þar er tilgreint að dagsetning afhendingar sé 15. júlí 2018 eða fyrr. Í skilmálum kaupsamningsins segir að íbúðin sjálf og sameign innanhúss skuli vera laus til afnota fyrir kaupanda í umsömdu ástandi 15. júlí 2018 eða fyrr eftir nánara samkomulagi. Jafnframt kemur fram að þegar kaupsamningurinn er gerður sé húsið á byggingarstigi 2 en verði skilað á umsömdum afhendingardegi samkvæmt skilalýsingu sem teljist vera hluti kaupsamningsins.
9. Umrædd skilalýsing er dagsett 20. nóvember 2017. Þar segir m.a. að gluggar séu „timbur/ál“ gluggar, settir í eftir á. Lóð verði tyrfd og skilað í samræmi við hönnun arkitekts. Á lóð séu einnig hellulagðir stígar (hellur eða steyptir) með snjóbræðslu samkvæmt teikningu. Bílastæði og frágangur þeirra á lóð séu í samræmi við lóðablað, teikningar og eignaskiptayfirlýsingu. Íbúðirnar séu seldar fullbúnar án gólfefna. Allar innihurðir séu eins, hvítlakkaðar eða með melamín-viðaráferð, og hurðarhúnum frá framleiðanda. Sérsmíðaðar eldhúsinnréttingar verði í íbúðunum. Innrétting á baði sé með bæði skúffum og skáp. Stór spegill og speglaljós séu við hverja innréttingu. Eldhús, baðtæki og raftæki séu frá nánar tilgreindum söluaðilum. Sameiginleg neysluvatnslögn sé fullfrágengin með varmaskipti. Neysluvatnslögn sé rör í rör-kerfi. Hver íbúð sé hönnuð samkvæmt byggingarreglugerð um frágang íbúða í fjölbýli.
10. Í söluyfirliti sem aðilar undirrituðu í tengslum við kaupsamninginn kemur fram að fasteignirnar í húsinu verði afhentar fullbúnar án aðalgólfefna og samkvæmt skilalýsingu söluaðila í júlí 2018. Þá segir að allar innihurðir séu eins, hvítlakkaðar eða með melamín-viðaráferð og hurðahúnum frá framleiðanda. Sérsmíðaðar eldhúsinnréttingar verði í íbúðunum, ýmist L-laga eða beinar í samræmi við teikningu arkitekts. Eldhús og baðtæki séu frá nánar tilgreindum söluaðilum. Sameiginleg neysluvatnslögn sé fullfrágengin með

varmaskipti. Neysluvatnslögn sé „rör í rör-kerfi“. Hver íbúð sé hönnuð samkvæmt byggingarreglugerð um frágang lóða í fjölbýli.

11. Umsamið kaupverð samkvæmt kaupsamningnum var 35.900.000 krónur. Þar af skyldi greiða 1.500.000 krónur við undirritun kaupsamnings, 1.500.000 krónur við afhendingu eignarinnar 15. júlí 2018, 30.940.000 krónur með peningum úr nýju láni lánastofnunar við afhendingu eignar að lokinni þinglýsingu veðbréfa og loks 1.960.000 krónur 17. september 2018, miðað við að lokafrágangur á íbúðinni hefði þá farið fram.
12. Húsið sem um ræðir skiptist í tvo matshluta sem auðkenndir eru 01 og 02. Íbúð stefndu tilheyrir matshluta 01. Samkvæmt eignaskiptayfirlýsingu frá desember 2017 nemur hlutfallstala stefndu í sameign allra í matshluta 01 2,30% og í heildarhúsi og lóð matshluta 01 og 02 1,81%.

*Greiðsluerfiðleikar stefnanda og dráttur á afhendingu eignarinnar*

13. Fyrir liggur að stefnandi lenti í greiðsluerfiðleikum meðan húsið var í byggingu og afhending fasteignarinnar til stefndu dróst. Stefnanda mun hafa fengið lykla íbúðarinnar afhenta í byrjun mars 2019 og haft afnot af henni síðan þá.
14. Með bréfi, dagsettu 6. apríl 2018, tilkynnti Mannvirkjastofnun byggingarfulltrúanum í Mosfellsbæ að Tryggingamiðstöðin hf. hefði með tilkynningu 16. mars 2018 afturkallað starfsábyrgðartryggingu byggingarstjóra vegna framkvæmda við húsið.
15. Með bréfi, dagsettu 30. janúar 2019, var fyrir hönd stefndu höfð uppi krafa á hendur stefnanda um skaðabætur vegna afhendingardráttar á fasteigninni. Vísað er til þess að samkvæmt kaupsamningnum hafi stefnanda borið að afhenda stefndu fasteignina fullbúna án aðalgólfefna og samkvæmt skilalýsingu söluaðila 15. júlí 2018 eða fyrr. Fram kemur að þegar bréfið sé ritað hafi fasteignin ekki enn verið afhent stefndu, þ.e. tæpum sex mánuðum eftir umsaminn afhendingartíma. Vísað er til þess að frá þeim tíma er afhending eignarinnar átti að fara fram hafi stefnda þurft að leigja íbúð og greiða mánaðarlega 185.000 krónur í leigugjald eða samtals 1.295.000 krónur fyrir þá sjö mánuði sem um ræði. Stefnanda hafi jafnframt í grandleysi greitt tvo greiðsluseðla vegna fasteignagjalda, samtals 31.520 krónur, þrátt fyrir skyldu seljanda til að ábyrgjast kostnað af fasteigninni fram að afhendingu. Enn fremur var þess krafist að útlagður kostnaður að fjárhæð 150.000 krónur vegna aðstoðar lögmanns, sem stefnda hefði orðið fyrir vegna vanefnda seljanda, yrði greiddur. Krafan sem stefnda hafði uppi nam því samtals 1.476.520 krónum.

16. Í fundargerð húsfélagsins að Gerplustræti 2–4, frá fundi sem haldinn var 3. maí 2019, er m.a. greint frá því að þáverandi fyrirvarsmaður stefnanda hafi tekið til máls og útskýrt ástæður þess að tafist hefði að útvega framkvæmdafé til að klára framkvæmdir og afhenda húsið. Í máli hans hafi komið fram að fjármagnið væri þó tryggt og að farið yrði í framkvæmdir „um leið og tæknilegum atriðum hluthafasamkomulagsins“ væri lokið. Fjármögnun kæmi til með að ljúka þriðjudaginn 7. maí 2019. Fram kemur að fyrirvarsmaðurinn hafi verið spurður að því hvenær íbúar fengju afhent. Hann hafi ekki getað svarað því nákvæmlega nema að það væri misjafnt eftir íbúðum, eftir því hvenær væri hægt að ræsa út hvaða verktaka. Þegar nánari upplýsingar lægju fyrir um það yrði íbúum tilkynnt um áætlaðar dagsetningar afhendingar, sem yrði þó ekki fyrir en um haustið. Enn fremur kemur fram að einn fundarmanna hafi komið á framfæri óánægju sinni með orð fyrirvarsmannsins tíu dögum fyrir um meintar framkvæmdir daginn eftir, sem ekki hafi verið farið í.
17. Neysluvatn mun ekki hafa komið á íbúð stefndu fyrir en í byrjun september 2019. Með tölvupósti 13. febrúar 2024 staðfesti tiltekinn pípulagningameistari að hann hefði 15. ágúst 2019 farið að vinna við inntaksklefa í húsinu og jafnframt að hann hefði staðfest 4. september 2018 að ein af þeim íbúðum sem hann væri búinn að tengja væri íbúðin sem um ræðir í málinu. Pípulagningameistarinn gaf skýrslu fyrir dómnum og staðfesti þar að hann hefði unnið að pípulögnum í húsinu. Hann kvaðst telja að það hefði verið 3. september 2019 sem neysluvatn, heitt og kalt, komst á íbúð stefndu. Jafnframt kom fram í skýrslu hans að þegar hann kom að vinnu í húsinu sumarið 2019 hefði verið eftir að fullklára grind og tengja snjóbræðslu. Uppsetning hreinlætistækja hefði verið mikið til búin en ekki alveg. Þá kom fram í aðilaskýrslu stefndu og vitnisburði annarra fyrir dómnum að íbúðin hefði verið vatnslaus fyrstu mánuðina eftir að stefnda flutti þangað inn.
18. Fyrir liggur tilkynning, dagsett 29. október 2019, frá stjórnarmanni stefnanda til kaupenda fasteigna að Gerplustræti 2–4. Þar er beðist velvirðingar á þeim tögum sem orðið hafi á afhendingu eignanna en jafnframt tilkynnt að íbúðirnar séu í langflestum tilfellum tilbúna til afhendingar og verði allar tilbúna til afhendingar eigi síðar en 1. nóvember 2019. Fram kemur að orsakir tafa á afhendingu eigna séu ýmsar en sú helsta sé að verktakinn sem tekið hafi að sér að reisa fasteignina hafi orðið gjaldþrota síðastliðið vor og þá hafi framkvæmdir „verið stöpp“ í nokkra mánuði. Félagið hafi í kjölfarið sjálft tekið yfir framkvæmdir eftir að fjármögnun hafði verið tryggð af veðhöfum. Skýrt er frá

Því að heildarframkvæmdakostnaður sé rúmum 300 milljónum króna hærri en gert hafi verið ráð fyrir og þá sé ekki tekið tillit til aukins vaxtakostnaðar vegna hinna miklu tafa við verkið. Framkvæmdum í sameign og bílakjallara sé fyrirhugað að ljúka fyrir 15. nóvember nk. og þá sé áætlað að lokaúttekt fari fram og eignin færist á byggingarstig 7. Fasteignin sé þegar á byggingarstigi 6 sem þýði að hún sé fullkláruð án lóðar. Lóðin sé því sem næst tilbúin.

19. Í tilkynningunni er gerð grein fyrir slæmri fjárhagsstöðu félagsins. Fram kemur að hún sé svo slæm að jafnvel þótt allar íbúðirnar verði greiddar „upp í topp“ eftir fyrirmælum kaupsamninga nægi það ekki til greiðslu áhvílandi veðskulda. Veruleikinn sé því sá að aðrir kröfuhafar félagsins en veðhafar fái ekkert greitt við skipti á þrotabúi félagsins og veðhafar á aftari veðréttum muni ekki fá kröfur sínar greiddar, sumir alls ekki og aðrir aðeins að hluta. Þá kemur fram að til standi að gefa félagið upp til gjaldþrotaskipta samkvæmt 2. mgr. 64. gr. laga um gjaldþrotaskipti o.fl. nr. 21/1991. Stjórnarmaðurinn kveðst ekki með góðri samvisku geta gefið félagið upp til gjaldþrotaskipta nema kaupendum hafi áður verið gefinn kostur á að ljúka við kaup sín og fá afsal gefið út. Þá segir að verði félagið tekið til gjaldþrotaskipta áður en kaupendur fái afsöl útgefin sé raunveruleg hættu á að fasteignirnar verði lagðar út til ófullnægðs veðhafa og kaupendur tapi við það þeim fjármunum sem þeir fái greidda vegna kaupanna og ekki séu tryggðir með veði í hinum keyptu eignum.
20. Enn fremur segir í tilkynningunni að félagið geti ekki orðið við mögulegum kröfum kaupenda um eftirgjöf á kaupverði, hvort sem er í formi afsláttar eða skaðabóta. Það sem félagið geti boðið sé að þau fasteignagjöld og iðgjöld lögboðinnar brunatryggingar sem fallið hafi á kaupendur fyrir afhendingu eigna verði dregin frá greiðslu í tengslum við útgáfu afsals samkvæmt hefðbundnum viðmiðum við lögskilauppgjör fasteignaviðskipta. Allir veðhafar hafi skuldbundið sig til að aflétta veðskuldum af seldum eignum samhliða útgáfu afsals, enda verði ekki um að ræða aðra og meiri eftirgjöf af kaupverði en áður greinir. Kaupendur séu hvattir til að fá óháða sérfræðinga til að meta réttarstöðu sína í ljósi efnis tilkynningarinnar og láta þá fasteignasölu sem hafði milligöngu um kaupin vita fyrir 1. desember nk. hvort þeir vilji ganga að framangreindum skilmálum. Að óbreyttu telji stjórnarmaðurinn ekki annað verjandi en að gefa félagið upp til gjaldþrotaskipta eigi síðar en í byrjun næsta árs. Því sé nauðsynlegt að öllum ráðstöfunum vegna kaupanna verði lokið á þeim tíma í tilvikum þeirra sem gangi að framangreindum skilmálum.

21. Tvö veðskuldabréf vegna kaupa stefndu á fasteigninni voru gefin út 25. mars 2020 og þeim þinglýst 6. apríl 2020. Tilgreind lánsfjárhæð samkvæmt hvoru skuldabréfi um sig er 15.257.500 krónur, þ.e. samanlagt 30.515.000 krónur. Samkvæmt lögskilauppgjöri, dagsettu 8. maí 2020, var lagt til grundvallar að stefnda hefði með lánunum greitt stefnanda 30.666.475 krónur og að stefnandi kæmi til með að veita stefndu 600.000 króna afslátt af kaupverðinu. Eftir stæðu þá til greiðslu 1.633.525 krónur.
22. Samkvæmt framlögðum gögnum úr fasteignaskrá var fasteignin færð af byggingarstigi 6 á byggingarstig 7 31. maí 2020.
23. Í tölvupósti stefndu til lögmanns stefnanda 21. janúar 2021 kemur fram að ýmislegt eigi enn eftir að laga samkvæmt skilalýsingu eignarinnar. Eftirgjöf upp á 600.000 krónur sem hafi átt að dragast frá lokagreiðslunni hafi í raun verið útlagður kostnaður vegna vanefnda seljanda. Stefnda vísar til þess að henni hafi verið veittur frestur til að ljúka málinu en hún sé enn að meta stöðuna með lögmanni sínum sem hún muni funda með 29. sama mánaðar. Með tölvupósti síðar sama dag, 21. janúar 2021, tilkynnti lögmaður stefnanda stefndu að fyrra boði væri rift og að stefndu yrði fljótlega stefnt til greiðslu eftirstöðva ásamt vöxtum.
24. Bú stefnanda var tekið til gjaldþrotaskipta með úrskurði 17. febrúar 2021. Með kröfulýsingu, dagsettri 10. apríl sama ár, var lýst kröfu í þrotabúið fyrir hönd stefndu að fjárhæð alls 7.515.003 krónur, þar af 4.472.744 krónur vegna tjóns stefndu, 1.147.259 krónur vegna dráttarvaxta, 1.500.000 krónur vegna innheimtuþóknunar, 360.000 krónur vegna virðisaukaskatts og 35.000 krónur vegna kröfulýsingar.
25. Lögð hafa verið fram samskipti milli fasteignareigenda í húsinu frá árunum 2019–2021 þar sem m.a. er rætt um drátt á afhendingu eignanna og vanhöld á því að þær hafi verið afhentar í umsömdu ástandi.

*Gögn sem varða ætlað tjón stefndu vegna afhendingardráttar og galla*

26. Fyrir liggur leigusamningur milli stefndu og Plúsverks ehf. um leigu stefndu á fasteign að Fögrubrekku 34 í Kópavogi frá 20. júlí 2018 til 20. nóvember 2018 fyrir 185.000 krónur á mánuði. Samkvæmt skýrslu stefndu fyrir dómnum var hún með þessa íbúð á leigu þar til í janúar 2019.
27. Af hálfu stefndu var lögð fram í málinu matsgerð, dagsett 22. desember 2021, sem Sigurður Ingi Geirsson verkfræðingur vann að beiðni húsfélagsins að Gerplustræti 2–4.

Fram kemur að honum hafi verið falið að gera úttekt á ástandi og frágangi þaks hússins, frágangi snjóbræðslukerfis fyrir stéttar utanhúss og klæðningu í bílageymslu. Í matsgerðinni sem hér um ræðir er gerð grein fyrir hinum ætluðu göllum á þakinu. Fram kemur að hallinn uppfylli ekki kröfur um fyrirskrifaðan halla samkvæmt hönnun arkitekta. Þá sé þak yfir lyftuhúsi ófrágengið án þakniðurfalls. Þéttingu vanti kringum útloftunarhálf og vatn eigi því greiða leið niður í einangrun þaks og muni með tímanum leka niður í gegnum steypa þakplötu. Malarfarg vanti á þakið. Þá segir að dúklögn yfir þakkanta sé ábótavant þar sem steypur þakkantur, undirlag fyrir dúklögn, sé ójafn og þurfi að slípa niður áður en þakdúk sé lagður yfir. Enn fremur séu samskeyti dúklagnar, t.d. á hornum, ófullnægjandi, ófaglega unnin. Nauðsynlegt sé að úr verði bætt til að koma í veg fyrir skemmdir á þakdúk við niðurlögn og að þéttleiki sé nægur. Blikkáfellur fyrir þakkanta séu ekki gerðar samkvæmt deili 11-teikningum arkitekts nr. A502. Þær skuli ganga alveg yfir þakkant til varnar þakdúk fyrir skemmdum. Frágangi þakniðurfalla sé á mörgum stöðum ábótavant og þarfnist úrbóta og vandaðs frágangs. Öryggisniðurföll vanti á öll þökin og framkvæmd sé ekki samkvæmt hönnun og teikningum arkitekts. Öryggisniðurföll séu nauðsynleg fyrir þök af þessu tagi ef um mikla snjósöfnun er að ræða og komi til skyndilegrar asahláku gætu niðurföll ekki haft undan með hættu á leka á hæðum fyrir neðan. Á þaki húss nr. 2 hafi komið í ljós við skoðun á kornastærð á mól til fergingar á þakdúk að hún uppfyllti ekki fyrirskrifaða kornastærð, 60–80 mm. Kornastærð sé allt frá 80 mm og niður í sandkornastærð með tilheyrandi hættu á að niðurföll fyllist af sandi, sem og sandfoki af þaki yfir t.d. bifreiðar á götu og bílastæði fyrir neðan. Einnig hafi komið í ljós að bæði naglar og afklippur stálhnoða lægju í hrúgum á þaki með tilheyrandi slyshættu á götum og þakdúk. Við skoðun hafi líka komið í ljós að byggingarafgangar hefðu lent undir þakdúkum bæði húss nr. 2 og á lyftuhúsi. Í matsgerðinni eru myndir af ýmsu af því sem hér var lýst.

28. Um snjóbræðslukerfi fyrir stéttar utanhúss segir í matsgerðinni að samkvæmt úttekt virki snjóbræðslukerfi fyrir bæði húsin vel að mati matsmannsins nema í stétt framan við eystri inngang húss nr. 2. Við skoðun á hitaveitugrind í kjallara hafi komið í ljós að hitamæli vantaði í snjóbræðslulaufu fyrir þennan hluta. Heitt vatn komi því ekki inn á þá slaufuna og hún sé því óvirk. Skoðun hafi líka leitt í ljós galla og ófaglegan frágang á snjóbræðslulögn í tröppum utanhúss frá bílastæði að inngangi 1. hæðar húss nr. 4. Þar sé bæði galli í uppsteypu útitrappa og lagnir liggi of grunnt í jörðu og séu sýnilega í hættu á skemmdum sé stigið á þær.

29. Enn fremur tekur matsgerðin til klæðningar í bílageymslu. Um hana segir að um ólokinn verkþátt sé að ræða. Einangrun og klæðning í hluta lofts bílageymslu sé ófrágengin. Samkvæmt teikningum arkitekta skuli einangra og klæða þennan hluta eins og gert hafi verið í öðrum hlutum bílageymslu. Um sé að ræða um 32 m<sup>2</sup> þakflöt.
30. Stefnda hefur lagt fram gögn úr netbanka sem sýna greiðslu að fjárhæð 49.113 krónur 31. ágúst 2019 sem hún segir vera vegna lögmanns húsfélags.
31. Af hálfu stefndu hafa verið lögð fram gögn um útlagðan kostnað vegna frágangs íbúðarinnar. Þar er um að ræða reikninga, dagsetta 1. mars 2019, að fjárhæð alls 247.714 krónur vegna hreinlætistækja fyrir baðherbergi og eldhús, 11.620 krónur vegna iðgjalda brunatrygginga sem innt voru af hendi á tímabilinu frá 1. febrúar 2019 til 1. júlí 2019, þar af 3.874 krónur fyrir 3. mars 2019, þegar stefnda fékk lykla íbúðarinnar afhenta. Þá greiddi hún mánaðarlega fasteignagjöld á tímabilinu frá 2. september 2018 til 2. október 2019, samtals að fjárhæð 155.487 krónur, þar af 66.942 krónur fyrir 3. mars 2019.
32. Samkvæmt framlögðum greiðsluseðlum greiddi stefnda 81.262 krónur í vexti af lánunum í apríl 2021 og 96.038 krónur í júní sama ár.
33. Af hálfu stefndu hefur verið lagður fram reikningur vegna vinnu lögmanns hennar við kröfulýsingu o.fl. að fjárhæð 932.790 krónur.
34. Af hálfu stefndu hafa verið lögð fram gögn sem varða kostnað húsfélagsins vegna ætlaðra galla á húsinu. Þar á meðal er tölvupóstur frá 10. ágúst 2022 þar sem formaður húsfélagsins greinir frá tilboði að fjárhæð 1.548.000 krónur vegna malbikunar. Jafnframt kemur þar fram að borist hafi tilboð frá jarðvinnuverktaka að fjárhæð 2.000.000 króna. Formaður húsfélagsins gaf skýrslu fyrir dómnum og staðfesti þar efni þessara samskipta. Jafnframt liggur fyrir tilboð í frágang bílastæðis að fjárhæð 4.355.500 krónur auk virðisaukaskatts. Enn fremur liggur fyrir kvittun, dags. 15. febrúar 2023, fyrir greiðslu að fjárhæð 9.200.000 krónur til húsfélagsins úr starfsábyrgðartryggingu vegna byggingarstjóra hússins.
35. Stefnda hefur lagt fram myndbönd sem hún segir hafa verið tekin í fasteigninni í janúar, febrúar og mars 2019. Á myndböndum sem hún segir hafa verið tekin í febrúar það ár sést að hreinlætistæki vantar í baðherbergi og eldhús, hluta innréttinga og hurðir vantar innanhúss og ýmis áhöld tengd framkvæmdum eru í íbúðinni og gólf óhrein. Á myndbandi sem mun vera tekið í mars sést að lóðin er ófrágengin.

### *Fjölmiðlaumfjöllun um greiðsluferfiðleika stefnanda*

36. Í málinu liggja fyrir ýmis gögn sem varða fjölmiðlaumfjöllun á tímabilinu frá 23. nóvember 2018 til 2. nóvember 2019 um greiðsluferfiðleika stefnanda. Á vefmiðlinum Stundinni var fjallað um það 23. nóvember 2018 að kaupendur íbúða í húsinu hefðu ekki fengið þær afhentar og að stefnandi, sem ætti íbúðirnar, væri í alvarlegum vanskilum. Á sama miðli var fjallað um það 16. apríl 2019 að afhending íbúða í húsinu hefði tafist um allt að ár. Þá var fjallað um það á Vísi 11. október 2019 að afhending íbúða í húsinu, sem fara hefði átt fram í apríl 2018, hefði dregist í rúma 18 mánuði. Á sama miðli kom fram 2. nóvember 2019 að kaupendur íbúða í húsinu hefðu verið hvattir til að ljúka afsalsgreiðslu áður en seljandinn færi í þrot og sætta sig við að fá engar bætur. Þar var sömuleiðis fjallað um fyrrgreint bréf stjórnarmanns stefnanda til kaupenda íbúða í húsinu. Fjallað var um hið sama á vefmiðlinum mbl.is 30. október sama ár, degi síðar á vb.is og 1. nóvember sama ár á vefsíðu Stundarinnar.

### *Samningur stefnanda við Leiguafll hf.*

37. Fyrir liggur samkomulag milli stefnanda og félagsins Leiguafll hf., dagsett 9. mars 2023, um rekstur dómsmáls á hendur stefndu. Þar kemur fram að Leiguafll taki að sér að fjármagna málareksturinn í nafni þrotabúsins. Félagið muni á móti njóta þeirra greiðslna sem þrotabúinu kunni að falla í skaut við rekstur málsins.

### **Helstu málsástæður og lagarök stefnanda**

38. Stefnandi byggir á því að aðilar málsins hafi gert með sér samning þar sem stefnda hafi undirgengist skyldu til að greiða 35.900.000 krónur fyrir fasteign stefnanda. Stefndu beri að efna þann samning og greiða kaupverðið að fullu, sbr. 50. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002 og a-lið 1. mgr. 49. gr. laganna, auk dráttarvaxta samkvæmt ákvæðum laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.
39. Dómkrafa stefnanda miðist við höfuðstól þeirra kaupsamningsgreiðslna sem ýmist hafi orðið dráttur á af hálfu stefndu eða hafi ekki verið inntar af hendi. Óumdeilt sé að afhendingardráttur hafi orðið á fasteigninni sem stefnda hafi fengið afhenta í marsmánuði 2019. Kaupsamningsgreiðslur samkvæmt 2. og 3. tölulið kaupsamnings hafi þá fallið í gjalddaga, en þær nemi 32.440.000 krónum (1.500.000 + 30.940.000). Í ljósi umkvartana stefndu hafi stefnandi ákveðið að gæta fyllstu sanngirni og láta við það sitja að krefjast dráttarvaxta vegna þessa frá 15. júlí 2019.

40. Greiðsla samkvæmt 4. tölulið kaupsamnings, að fjárhæð 1.960.000 krónur, hafi einnig verið gjaldfallin 15. júlí 2019 og stefnandi krefjist af þeim sökum dráttarvaxta af þeirri fjárhæð frá þeim degi.
41. Stefnda hafi greitt 30.666.475 krónur inn á skuldina 21. apríl 2020. Sú greiðsla komi til frádráttar dómkröfum stefnanda.
42. Stefnandi byggir á því að stefnda hafi ekki sýnt fram á að hún eigi rétt til nokkurrar lækkunar kaupverðs.
43. Stefnandi mótmælir kröfuliðum nr. 2–9 í greinargerð stefndu (sjá efnisgrein nr. 4 hér að framan) á þeim forsendum að þeir gangi lengra eða séu af öðrum meiði en lúti að sýknukröfu stefndu. Stefnandi telur að þær kröfur rúmist ekki innan 1. mgr. 28. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, en stefnda hafi ekki nýtt heimild 2. mgr. 28. gr. sömu laga til gagnstefnu.
44. Stefnandi telur að málatilbúnaður stefndu sé jafnframt að miklu leyti andstæður fyrri yfirlýsingum hennar, sbr. bréf, dagsett 30. janúar 2019, þar sem krafist var fyrir hennar hönd skaðabóta vegna afhendingardráttar á fasteigninni. Ekki hafi þar verið borið við meintum göllum á eigninni.
45. Stefnandi mótmælir því að skjal sem stefnda vísi til sem matsgerðar hafi sönnunargildi í málinu og bendir í því sambandi á að þess hafi verið einhliða aflað af hennar hálfu.
46. Ætlað tjón stefndu og gallar sem vísað sé til í greinargerð stefndu sé með öllu ósannað. Það gildi um tilurð, eðli, umfang og hlutdeild í ætluðu tjóni eða göllum. Stefnandi mótmælir því að sýnt sé fram á galla, tjón eða vanefnd af hálfu stefnanda sem skapi stefndu nokkurn rétt gagnvart stefnanda í málinu.
47. Við aðalmeðferð málsins var byggt á því af hálfu stefnanda að meintar gagnkröfur stefndu vegna galla á eigninni væru fallnar niður vegna tómlætis. Í því sambandi var m.a. vísað til þess að með fyrrgreindu bréfi, dagsettu 30. janúar 2019, hefði einungis verið krafist skaðabóta vegna afhendingardráttar en ekki galla.

#### **Helstu málsástæður og lagarök stefndu**

48. Stefnda byggir kröfur sínar á því að stefnandi hafi vanefnt gróflega kaupsamninginn um fasteignina. Stefnda kveðst hafa fengið íbúðina afhenta 3. mars 2019, eða tæpu ári eftir að afhenda átti íbúðina samkvæmt kaupsamningi, en þá hafi komið í ljós að það vantaði töluvert upp á að íbúðin væri tilbúin og í ástandi sem væri í samræmi við kaupsamning

aðila, skilalýsingu og lög nr. 40/2002 um fasteignakaup. Ekkert rennandi vatn hafi verið í húsinu og vantað hafi innréttingar auk bað- og eldhústækja. Stefnda hafi sjálf keypt tæki og innréttingar sem vantaði og setti upp en þegar hleypa hafi átt vatni á íbúðina hafi komið í ljós að húsið var vatnslaust. Einnig hafi vantað allar hurðir inni í íbúðinni. Þá hafi þak hússins verið óklárað og lóð ófrágengin auk þess sem eftir hafi verið að ganga frá ýmsu öðru bæði í íbúðinni og sameign. Síðar hafi komið í ljós að gluggar sem settir voru í húsið væru af mun lakari gæðum en samið hafði verið um.

49. Kvartað hafi verið við stefnanda sem hafi sagt að uppsetning á inntaksgrind vegna vatns myndi hefjast stuttu síðar. Það hafi ekki gerst og íbúðin verið vatnslaus næstu fimm mánuði. Ástand íbúðarinnar hafi þannig verið í skýrri andstöðu við ákvæði kaupsamnings og skilalýsingar auk þess sem það hafi verið í andstöðu við það sem kveðið sé á um í lögum nr. 40/2002 um fasteignakaup, þar á meðal 18., 19. og 24. gr. laganna. Íbúðin hafi þannig verið alfarið ónothæf til þess að búa í henni þar sem hún hafi verið án vatns, hreinlætistækja, hurða og fleira sem hafi verið ófrágengið.
50. Stefnda hafi leitað til lögmanns sem hafi ritað seljanda bréf, dags. 30. janúar 2019, þar sem krafist hafi verið efnda á kaupsamningi aðila og allur réttur verið áskilinn vegna vanefnda stefnanda. Nokkru áður hafi þáverandi forsvarsmaður stefnanda boðið stefnanda 1.500.000 krónur í afslátt í formi þess að ekki yrði gerð krafa um afhendingargreiðslu samkvæmt kaupsamningi. Þetta hafi verið gert munnlega og aldrei verið sett fram skriflegt tilboð um þau málalok, enda hafi stefnandi síðar ekki viljað kannast við það boð og boðið mun lægri sáttagreiðslu.
51. Það hafi ekki verið fyrr en í júlí 2019 að vatn kom á íbúðina og hægt hafi verið að búa í henni frá þeim tíma. Enn hafi þó vantað töluvert upp á að hin selda íbúð væri fullfrágengin í samræmi við samning aðila þar sem enn hafi verið eftir að ganga frá þaki, lóð og bílastæðum auk þess sem lekar hafi komið fram. Einnig hafi gluggar hafi verið af mun lakari gæðum en samið hafði verið um í kaupsamningi og skilalýsingu en þar hafi verið kveðið á um að setja ætti í húsið vandaða glugga sem væru úr tré með áli á slitflötum. Þess í stað hafi komið í ljós að í húsið höfðu verið settir einfaldir trégluggar með mun minni gæði og endingu en gluggar með áli á álags- og slitflötum. Jafnframt hafi verið eftir að ganga frá einkalóð fyrir framan hina keyptu íbúð.
52. Stefnda vísar til þess að af hálfu stefnanda hafi verið sent bréf, dagsett 29. október 2019, til allra kaupenda fasteigna í húsinu þar sem skorað hafi verið á þá að greiða að fullu

kaupverð samkvæmt kaupsamningum. Það hafi verið gert á grundvelli rangra fullyrðinga og hótana um að ef ekki yrði greitt gætu kaupendur misst íbúðir sínar og þar með tapað öllum þeim greiðslum sem greiddar höfðu verið fram að því, ef stefnandi yrði gjaldþrota. Þessu hafi verið fylgt eftir með heimsóknnum til kaupenda frá aðilum sem hafi starfað hjá stefnanda og verktaka hans, þar sem haft hafi verið í hótunum og þrýst mikið á kaupendur, þar á meðal stefndu, um að gera ekki kröfur um úrbætur og skaðabætur eða kröfu í tryggingu byggingarstjóra.

53. Stefnda og aðrir kaupendur hafi kvartað reglulega yfir þessu ástandi hússins og íbúðanna auk þess sem haldnir hafi verið húsfundir þar sem lögmenn á vegum stefnanda og kaupenda hafi mætt. Hinn 21. mars 2020 hafi fyrst verið unnt að veðsetja íbúðina vegna þess láns sem taka átti á hana og hafi láninu verið þinglýst og andvirði þess í framhaldi af því verið greitt til Arion banka 31. mars 2020, í samræmi við ákvæði kaupsamningsins.
54. Stefnda kveðst hafa óttast þær hótanir sem fram hafi komið í framangreindu bréfi fyrirvarsmanns stefnanda og verið nálægt því að semja um að fallast á 600.000 króna skaðabótageiðslu gegn því að gengið yrði frá afsali enda hafi hún þá staðið í þeirri trú að sá afsláttur myndi bætast við þær 1.500.000 krónur sem áður hefðu verið boðnar. Svo hafi hins vegar ekki verið og því hafi þessu sáttaboði verið hafnað.
55. Þegar stefndi hafi verið úrskurðaður gjaldþrota hafi stefnda haldið eftir greiðslum að fjárhæð 3.733.525 krónur á grundvelli stöðvunarréttar stefndu sem kaupanda að fasteign á grundvelli 35. og 44. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup vegna afhendingardráttar og galla á hinni seldu eign.
56. Kröfum stefndu hafi verið lýst í protabú stefnanda og þar hafi verið gerð ítarleg grein fyrir kröfunum og þeim grundvelli sem þær væru reistar á. Ítrekað hafi verið ýtt á eftir því að tekin yrði afstaða til kröfu stefndu þannig að unnt yrði að láta reyna á kröfuna fyrir dómi ef ekki yrði fallist á hana, en án árangurs.
57. Stefnda byggir kröfur sínar á því að stefnandi hafi vanefnt gróflega kaupsamninginn um fasteignina. Vanefndirnar hafi *í fyrsta lagi* falist í því að hin selda fasteign hafi ekki verið afhent á umsömdum degi sem stefnanda hafi borið að afhenda eignina á, þ.e. 15. júlí 2018, fullbúna í samræmi við kaupsamning aðila, söluyfirlit og skilalýsingu. Stefnandi beri ótvíræða ábyrgð á þeirri vanefnd samkvæmt IV. kafla laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Engu breyti um þetta þótt stefnda hafi fengið afhenta lykla að íbúðinni 3. mars 2019, enda hafi það ekki verið lögmat afhending á nothæfri íbúð í skilningi laga

eða kaupsamnings aðila þar sem íbúðin hafi verið fullkomlega ónothæf og henni stórlega ábótavant.

58. *Í öðru lagi* hafi vanefndirnar falist í því að eignin hafi verið haldin göllum þar sem hún hafi ekki verið fullbúin í samræmi við kaupsamning aðila, skilalýsingu og söluýfirlit sem voru fylgiskjöl kaupsamnings.
59. Gallarnir hafi verið fólgnir í því að húsið hafi verið vatnslaust, það hafi verið eftir að klára baðherbergi íbúðarinnar þar sem bæði tæki og innréttingar hafi vantað, hurðir hafi vantað inni í íbúðinni, auk þess sem hún hafi ekki verið þriffin og því verið mjög skítug. Einnig hafi sameign verið gölluð vegna slæms frágangs. Enn fremur hafi verið eftir að ganga frá lóð, bílastæðum og þaki auk þess sem lekar hafi verið komnir fram á húsinu. Einnig hafi komið fram að gluggar væru af mun lakari gæðum en samið hafði verið um í kaupsamningi aðila.

#### *Tjón vegna afhendingardráttar*

60. Stefnda byggir á því að afhending hafi átt að fara fram 15. júlí 2018 en íbúðin hafi ekki verið afhent fyrr en 3. mars 2019. Ástand íbúðarinnar hafi hins vegar verið slíkt að hún hafi verið óíbúðarhæf þar sem ekkert vatn hafi verið í henni, engin hreinlætistæki og engar hurðir fyrr en í lok júlí 2019. Tjón stefndu sé fólgið í því að afhending og afnot hinnar seldu íbúðar hafi dregist frá 15. júlí 2018 til loka júlí 2019 þegar íbúðin hafi fyrst orðið íbúðarhæf. Afhendingardráttur hafi því numið rúmu ári og stefnandi beri skaðabótaábyrgð á þeim drætti.
61. Eðlilegt sé að miða tjón við það að verðmæti afnota sem stefnda hafi orðið af jafngildi leigu sem hafi á þessum tíma verið 188.000 krónur á mánuði. Að teknu tilliti til hækkunar á vísitölu neysluverðs hafi tjón stefndu samtals numið 2.256.000 krónum á þeim 12 mánuðum sem afhending hafi dregist. Frá því tjóni dragist þær vaxtagreiðslur sem hafi sparast á sama tíma og numið 88.650 krónum að meðaltali á mánuði eða samtals 1.063.800 krónum á 12 mánuðum. Nettó tjón stefndu vegna afhendingardráttar hafi samkvæmt þessu verið mismunurinn á 2.256.000 krónum og 1.063.800 krónum eða samtals 1.192.200 krónur. Stefnandi beri fulla ábyrgð á þessu tjóni á grundvelli 30. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup og beri að greiða stefndu skaðabætur á grundvelli 34. gr. sömu laga.

#### *Tjón vegna galla*

62. Stefnda byggir á því að hin selda eign hafi verið haldin göllum sem hafi lýst sér í því að ekki hafi verið lokið við byggingu íbúðarinnar auk þess sem hún hafi verið mjög óhrein. Um sé að ræða galla á íbúðinni í skilningi 18. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup enda hafi verið um að ræða nýja og ónotaða fasteign. Stefnandi beri skaðabótaábyrgð gagnvart stefndu vegna þessara galla á grundvelli 43. gr. laga nr. 40/2002. Fjárhæð bótakröfu vegna galla samanstandi af liðum sem raktir eru hér á eftir.
63. Útlagður kostnaður við að ljúka við frágang íbúðarinnar nemi 247.714 krónum, auk vinnu stefndu og þeirra sem aðstoðuðu hana sem sé metin á 300.000 krónur, byggt á því að hlutfall kostnaðar vegna efnis og vinnu við húsbyggingar sé venjulega áætlað jafnt.
64. Endanlegur kostnaður við að ljúka við sameign hússins og laga galla á henni sé áætlaður 1.500.000 krónur fyrir íbúð stefndu. Enn sé unnið að því að ná fram rétti stefndu og annarra kaupenda íbúða í Gerplustræti 2–4 vegna galla á þaki. Kostnaður við að bæta úr þeim þakgöllum auk galla á snjóbræðslu hafi verið metinn á 32.867.742 krónur að teknu tilliti til endurgreiðslu virðisaukaskatts, sbr. matsgerð sem gerð hafi verið um hluta gallanna á sameign Gerplustrætis 2–4 vegna krafna í tryggingu byggingarstjóra. Ekki sjái fyrir endann á því hvort eða hve mikið af þeim kostnaði fái úr þeirri tryggingu en verið sé að afla gagna varðandi stöðu þess málareksturs og þau verði þau lögð fram þegar þau liggi fyrir. Þá sé eftir að meta frágang á lóð, þar á meðal séreignarlóð stefndu, viðgerð á ófullnægjandi gluggum sem þurfi að skipta um og lagfæringu á öðrum göllum sem kunna að koma í ljós.
65. Kostnaður vegna þrifa á íbúðinni sé áætlaður 75.000 krónur sem byggist á því að um hafi verið að ræða mikil þrif vegna mjög slæms ástands íbúðarinnar.
66. Krafa vegna fasteignagjalda sem stefnda hafi greitt fram að afhendingu nemi 155.485 krónum og iðgjöld vegna brunatryggingar fasteignarinnar fram að afhendingu hafi numið 23.232 krónum.
67. Kostnaður vegna lögfræðings húsfélags byggist á kröfu sem stefnda hafi frá húsfélagi fjölbýlishússins sem íbúðin sé í, vegna hlutdeildar í kostnaði við lögmann sem húsfélagið hafi leitað til vegna vanefnda stefnanda. Bæst hafi við þann kostnað en enn eigi eftir að koma í ljós hver endanlegur kostnaður verði og hve mikið af honum fái endurgreitt.
68. Lögfræðikostnaður vegna þjónustu lögmannna sem stefnda hafi þurft fram að gjaldþroti nemi 930.000 krónum með virðisaukaskatti.

### *Samantekt skaðabótakröfu*

69. Stefnda kveður skaðabótakröfu sína nema 4.472.744 krónum sem samkvæmt framansögðu sundurliðist svo, auk áfallinna vaxta og kostnaðar:

Kostnaður vegna leigu umfram vexti af lánum sem annars hefðu verið greiddir	1.192.200
Kostnaður vegna galla og frágangs í sameign	1.500.000
Útlagður kostnaður vegna frágangs íbúðar	247.714
Vinna við að ganga frá íbúð	300.000
Þrif á íbúð	75.000
Fasteignagjöld fram að afhendingu	155.485
Iðgjöld brunatryggingar	23.232
Kostnaður vegna lögfræðings húsfélags	49.113
Kostnaður vegna vinnu lögmanna fram að gjaldþroti með virðisaukaskatti	930.000
<b>Tjón samtals</b>	<b>4.472.744</b>

70. Stefnda kveðst áskilja sér rétt til að hækka kröfur sínar á hendur stefnanda komi fram frekari kostnaður og tjón sem hækki þessa heildarfjárhæð.

### *Mótmæli gegn framlögðu samkomulagi*

71. Stefnda mótmælir samningi, dags. 9. mars 2023, milli Leiguafls hf. og stefnanda, sem ólögmætum og í andstöðu við kaupsamning aðila um fasteignina. Í kaupsamningnum komi skýrt fram að stefnda eigi að greiða allar greiðslur samkvæmt kaupsamningi til Arion banka hf., inn á nánar tilgreindan reikning í bankanum, til þess að fá þeim tryggingarbréfum sem hvíli á eigninni aflétt en fjárhæð þeirra nemi mörg hundruð milljónum. Því verði ekki byggt á því í málinu að greiða eigi greiðslur til Leiguafls hf., hvorki beint né í gegnum stefnanda.

### *Skuldajöfnuður*

72. Stefnda bendir á að í kröfulýsingu sem liggur fyrir í málinu hafi verið lýst yfir skuldajöfnuði með skaðabótakröfu stefndu gagnvart kröfum stefnanda á hendur stefndu. Með þessari yfirlýsingu um skuldajöfnuð hafi krafan samkvæmt kaupsamningi aðila verið greidd að fullu enda sé skaðabótakrafa stefndu mun hærri en krafa stefnanda samkvæmt kaupsamningi aðila.

73. Skuldajöfnuðaryfirlýsing þessi hafi verið sett fram með lögmætum hætti. Hún sé ákvöð sem bindi móttakanda þegar hún sé komin til hans. Skiptastjóri stefnanda hafi staðfest móttöku kröfulýsingar með yfirlýsingu þar um og hún sé því bindandi fyrir stefnanda.

74. Réttur stefndu til skuldajöfnuðar sé ótvíræður þar sem skilyrðum skuldajöfnuðar sé öllum fullnægt. Um sé að ræða sambærilegar kröfur, þ.e. kröfur um greiðslu peninga.
75. Kröfurnar séu hæfar til að mætast, þar sem gjalddagi beggja krafna sé kominn. Í þessu sambandi þurfi að líta til þess að það sé almenn regla að líta svo á að gjalddagi skaðabótakröfu sé þegar hið bótaskylda atvik eigi sér stað. Engu breyti að það geti tekið tíma fyrir tjónið að koma fram eða að sannreyna það. Í því máli sem hér er til meðferðar hafi skaðabótakrafan orðið til við vanefndir stefnanda sem hafi átt sér stað þegar hin selda íbúð hafi ekki verið afhent á réttum tíma og í umsömdu lögmætu ástandi.
76. Krafan sé gild og lögvarin. Um sé að ræða skaðabótakröfu sem hægt sé að fá viðurkennda fyrir dómi og unnt sé að fullnusta með þeim úrræðum sem réttarskipanin heimili.
77. Skýrleiki kröfu sé nægjanlegur. Í ritum fræðimanna sé almennt viðurkennt að ekki sé gerð sú krafa að búið sé að sannreyna endanlega fjárhæð kröfunnar.
78. Kröfur séu gagnkvæmar. Í þessu skilyrði felist að skuldari annarrar kröfunnar þurfi að vera kröfuhafi hinnar kröfunnar og öfugt. Á því tímamarki þegar lýst hafi verið yfir skuldajöfnuði hafi stefnda verið skuldari samkvæmt kaupsamningi við stefnanda og stefnandi skuldari að skaðabótakröfu stefndu vegna vanefnda stefnanda.
79. Af framansögðu megi vera ljóst að öll skilyrði skuldajöfnuðar hafi verið til staðar þegar honum hafi verið lýst yfir og því beri að fallast á kröfu um viðurkenningu á skuldajöfnunarrétti og lögmæti þess skuldajöfnuðar sem komið hafi fram í kröfulýsingu stefndu í þrotabú stefnanda.

*Rétthæð kröfu við gjaldþrotaskipti*

80. Stefnda bendir á að heildarkröfunni sé lýst sem kröfu til skuldajöfnuðar á móti eftirstöðvum kaupverðs, að fjárhæð 3.733.525 krónur, sem stefnda hafi haldið eftir. Kröfunni sé lýst sem slíkri, sem kröfu sem njóti tryggingarréttinda á grundvelli 111. gr., sbr. 100. gr., laga nr. 21/1991 að því marki sem stefnandi eigi gagnkröfu á stefndu.
81. Að öðru leyti sé skaðabótakröfunni og dráttarvöxtum til 17. febrúar 2021 lýst sem almennri kröfu í búið á grundvelli 113. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. Innheimtukostnaði og dráttarvöxtum frá 17. febrúar 2021 sé lýst sem kröfu á grundvelli 114. gr. sömu laga. Kostnaður stefndu vegna reksturs þessa dómsmáls njóti rétthæðar sem búskrafa á grundvelli 3. töluliðar 110. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti.

*Andmæli stefndu gegn málsástæðum stefnanda*

82. Stefnda mótmælir öllum málsástæðum stefnanda sem séu í andstöðu við framangreindar málsástæður stefndu með vísan til þess sem að framan er rakið. Þá mótmælir stefnda eftirfarandi málsástæðum sérstaklega.
83. Stefnda mótmælir því að afhending hinnar seldu eignar hafi farið fram í lok mars 2019 eins og stefnandi haldi fram. Hún mótmælir því jafnframt að það sé óumdeilt að afhending hafi í öllu falli farið fram 15. júlí 2019. Hið rétta sé að afhending hafi átt sér stað í lok júlí 2019.
84. Þá mótmælir stefnda því að hún hafi ekki sýnt fram á rétt til þess að fá lækkun á greiðslum samkvæmt kaupsamningi aðila. Í kröfulýsingu í þrotabú stefnanda hafi verið gerð ítarleg grein fyrir skaðabótakröfum stefndu auk þess sem gögn hafi verið lögð fram þeim kröfum til stuðnings. Stefnda byggir kröfur sínar í máli þessu á sama grundvelli. Fyrir liggir að stefnda eigi ótvíræðan rétt á skaðabótum vegna afhendingardráttar og galla. Auk þess sem áður er rakið byggir stefnda í þessu sambandi á því að stefnandi viðurkenni í stefnu að afhendingardráttur hafi átt sér stað án þess að vera tilbúinn til að axla ábyrgð á þeim drætti.
85. Stefnda mótmælir sérstaklega dráttarvaxtakröfu stefnanda frá 15. júlí 2019, enda liggir fyrir að stefnda hafi í fyrsta lagi þá átt rétt á að stöðva greiðslur sínar á grundvelli laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Auk þess hafi ekki verið hægt að þinglýsa veðskuldabréfi á eignina til að unnt væri að greiða þá greiðslu sem aðilar sömdu um að yrði greidd samhliða þinglýsingu láns sem aðilar sömdu um að stefnda greiddi með slíku láni. Það hafi ekki verið hægt fyrr en í mars 2020. Þar sem ómöguleiki hafi verið til staðar sem stefnandi beri ábyrgð á sé allur dráttur á greiðslu af þessari ástæðu á ábyrgð stefnanda.
86. Enn fremur byggir stefnda á því að það hafi veitt stefndu sjálfstæðan rétt til að halda greiðslu eftir að TM hafi sagt upp tryggingu byggingarstjóra, sbr. bréf Mannvirkjastofnunar þar um, enda hafi það sett hagsmuni stefndu og annarra kaupenda í mikla óvissu.
87. Hvað varðar fyrrgreind mótmæli stefnanda gegn kröfuliðum nr. 2–9 í greinargerð stefndu byggir stefnda á því að um sé að ræða kröfur sem rúmist innan heimildar 1. mgr. 28. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Í liðum nr. 2, 3 og 6 séu kröfur sem fullnægi þeim skilyrðum sem séu sett í tilvitnuðu lagaákvæði enda sé almennum skilyrðum skuldajöfnuðar fullnægt. Kröfuliður nr. 4 byggist á skuldajöfnuðarrétti stefndu sem skapi sjálfkrafa tryggingarrétt í skilningi laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. Því falli

liðurinn undir 1. mgr. 28. gr. laga nr. 91/1991. Þá byggir stefnda á því að 8. töluliður kröfugerðarinnar rúmist bæði innan 1. mgr. 28. gr. laga um meðferð einkamála og sakarefnis málsins eins og það komi fram í stefnu, en þar sé undir réttur stefndu til að fá útgefið afsal. Sá réttur stefndu tengist að hennar álitni einnig skuldajöfnuðarrétti hennar enda leiði rétt til afsals sjálfkrafa af því að fallist verði á kröfu stefndu um skuldajöfnuð, þannig að krafa stefnanda verði greidd að fullu.

88. Hvað varðar það sem fram komi í liðum nr. 3–7 og 9, varðandi viðurkenningu á rétt hæð krafna við gjaldþrotaskipti á búi stefnanda, byggir stefnda á því að um sé að ræða viðurkenningarkröfur sem stefnda eigi sjálfstæðan rétt á að gera og fá skorið úr á grundvelli laga nr. 21/1991, varðandi rétt hæð krafna og stöðu krafna stefndu í þrotabú stefnanda. Hafa verði í huga í þessu sambandi að málið sé rekið fyrir hönd stefndu á grundvelli heimildar 1. mgr. 130. gr. laga nr. 21/1991 og því gildi þau lög að fullu um rekstur málsins. Enginn vafi sé á því að ef málinu hefði verið vísað til héraðsdóms af skiptastjóra hefðu allar kröfur stefndu sem fram komi í greinargerð og kröfulýsingu hennar átt undir það ágreiningsmál. Stefnda missi á engan hátt rétt til að gera þessar sömu kröfur og fá úr þeim skorið fyrir dómi þótt skiptastjóri hafi falið öðrum rekstur málsins, enda tengist þær beinlínis kröfum stefndu sem fram komi í kröfulýsingu hennar í þrotabúinu.
89. Stefnda mótmælir því að kröfur hennar og málsástæður hafi komið fram of seint, enda hafi þær allar komið fram í greinargerð stefndu auk þess sem þær hafi verið settar fram með ítarlegum hætti í kröfulýsingu stefndu í þrotabú stefnanda.
90. Stefnda mótmælir því að hin framlagða matsgerð sem húsfélagið aflaði hafi ekki sönnunargildi í málinu. Hin keypta eign sé í fjölbýli þar sem hluti hins selda sé sameign hússins, sbr. kaupsamning aðila. Mál vegna sameignarinnar sé á forræði húsfélagsins. Stefndu sé því ekki fært að afla upp á sitt eindæmi matsgerðar um ætlað tjón sitt vegna galla á sameigninni.

## **Niðurstaða**

### *Um kröfur stefndu í greinargerð*

91. Stefndandi höfðaði málið sem almennt einkamál, sbr. lög nr. 91/1991 um meðferð einkamála, til innheimtu á greiðslu vegna fasteignaviðskipta. Á grundvelli 1. mgr. 28. gr. laganna er varnaraðila slíks máls heimilt að hafa uppi gagnkröfu til skuldajöfnuðar án þess að gagnstefna ef skilyrði skuldajöfnuðar eru fyrir hendi. Gagnkraftan skal þá höfð

uppi í greinargerð en sjálfstæður dómur getur ekki gengið um hana. Í þessu felst að ef fallist er á gagnkröfuna leiðir það til sýknu af kröfu stefnanda eða eftir atvikum lækkunar á kröfu hans en ekki sjálfstæðs dóms um gagnkröfuna. Samkvæmt 2. mgr. sömu lagagreinar er varnaraðila, að nánar tilgreindum skilyrðum uppfylltum, heimilt með gagnstefnu að hafa uppi gagnkröfu í máli til sjálfstæðs dóms. Stefnda hefur ekki höfðað gagnsök í málinu.

92. Í greinargerð stefndu krefst hún þess að hún verði sýknuð af kröfum stefnanda en til vara að kröfur stefnanda verði lækkaðar verulega, sbr. tölulið nr. 1 í efnisgrein nr. 4 hér að framan. Að þessu leyti rúmast kröfugerð stefndu innan heimildar 1. mgr. 28. gr. laga um meðferð einkamála. Til viðbótar hefur stefnda uppi ýmsar aðrar kröfur, sbr. töluliði nr. 2–8 í efnisgrein nr. 4, sem snúa að öðru en sýknu eða lækkun kröfu stefnanda á grundvelli skuldajöfnuðar. Þessar kröfur eiga það sammerkt að sjálfstæður dómur þyrfti að ganga um þær ef á þær yrði fallist. Þær rúmast því ekki innan heimildar 1. mgr. 28. gr. laganna. Hið sama á við um þá kröfu stefndu, sem getið er í 9. tölulið kröfugerðarinnar, að málskostnaðarkrafa hennar verði viðurkennd sem búskrafa í þrotabú stefnanda. Þar sem málið er rekið á grundvelli laga um meðferð einkamála skiptir ekki máli þótt lög nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. kunnir að heimila að kröfur af þessu tagi séu bornar undir dóm, enda hafa umræddar kröfur stefndu ekki verið bornar undir dóminn eftir þeim leiðum sem þau lög mæla fyrir um. Þessar kröfur stefndu koma því ekki til efnislegrar úrlausnar í málinu, þótt þeim verði ekki heldur vísað frá dómi, eins og ætti við ef um væri að ræða ódómtækar kröfur af hálfu stefnanda.

#### *Ágreiningur aðila*

93. Málið varðar ágreining um greiðslu eftirstöðva kaupverðs umræddrar fasteignar að Gerplustræti 2–4 í Mosfellsbæ, sem stefnda keypti af stefnanda meðan húsið var í byggingu. Umsamið kaupverð nam 35.900.000 krónum. Þar af standa eftir ógreiddar 3.733.525 krónur sem stefnandi krefur stefndu um, auk vaxta. Varnir stefndu byggjast á því að hún eigi gagnkröfu til skuldajöfnuðar á hendur stefnanda, sem nemi hærri fjárhæð, vegna afhendingardráttar og galla á eigninni. Af hálfu stefndu hafa verið tilgreindir kostnaðarliðir alls að fjárhæð 4.472.744 krónur vegna þessa.

#### *Afhendingardráttur*

94. Óumdeilt er að afhending fasteignarinnar dróst fram yfir umsaminn afhendingardag sem skyldi samkvæmt kaupsamningnum vera 15. júlí 2018 eða fyrr. Stefnda mun hafa fengið lykla að íbúðinni afhenta 3. mars 2019 en kveður íbúðina þó ekki hafa verið í umsömdu

ástandi við þá afhendingu. Kveður stefnda íbúðina fyrst hafa orðið íbúðarhæfa í lok júlí 2019, og miðar kröfu vegna afhendingardráttar við það. Í því sambandi hefur stefnda einkum vísað til þess að það hafi ekki verið fyrir en í júlí sama ár sem vatn kom á íbúðina, auk þess sem baðherbergi og eldhús hafi verið án hreinlætistækja og aðrar innréttingar vantaði í íbúðina þegar hún fékk lykla afhenta. Raunar verður ráðið af gögnum málsins og framburði pípulagningamanns fyrir dómnum að það hafi ekki verið fyrir en í byrjun september 2019 sem vatn komst á íbúðina.

95. Telja verður að það sé nægjanlega í ljós leitt að íbúðin hafi ekki verið í umsömdu ástandi við afhendinguna í mars 2019. Engu að síður verður ráðið af gögnum málsins og framburðum fyrir dómnum að stefnda hafi haft umráð íbúðarinnar frá þeim tíma. Því verður lagt til grundvallar að afhending fasteignarinnar í skilningi laga nr. 40/2002 um fasteignakaup hafi farið fram 3. mars 2019. Eignin var þó gölluð við það tímamark eins og nánar verður fjallað um síðar.
96. Vegna afhendingardráttar hefur stefnda tiltekið kostnað vegna leigu umfram vexti af lánum sem hefðu annars verið greiddir, að fjárhæð 1.192.200 krónur. Hvað leiguna varðar hefur stefnda lagt fram leigusamning með fjögurra mánaða gildistíma frá 20. júlí 2018 til 20. nóvember 2018 vegna fasteignar að Fögrubrekku 34 í Kópavogi, þar sem leiguverð er tilgreint 185.000 krónur á mánuði. Að því er fram kom í skýrslu stefndu fyrir dómnum mun hún þó hafa haft umrædda íbúð á leigu þar til í janúar 2019, án þess þó að fram hafi komið hvenær í þeim mánuði leigunni hafi lokið. Sönnunarfærslu stefndu er nokkuð áfátt hvað þetta snertir, þar sem ekki hafa verið lögð fram gögn um framlengingu leigusamningsins eða einstakar greiðslur vegna hans. Í ljósi skýrslna stefndu og vitna fyrir dómnum og þess að fyrir liggur að afhending fasteignarinnar sem stefnda keypti dróst fram í mars 2019 verður þó lagt til grundvallar að stefnda hafi leitt nægar líkur að því að hún hafi borið kostnað vegna leigu umræddrar íbúðar þar til í janúar 2019 og hafi því leigt hana um u.þ.b. sex mánaða skeið. Leiguverðið sem tilgreint er í hinum framlagða leigusamningi er 185.000 krónur á mánuði en ekki 188.000 krónur eins og haldið er fram af hálfu stefndu í greinargerð hennar. Í greinargerðinni er einnig byggt á því að hún hafi haft þessa íbúð á leigu um 12 mánaða skeið eða fram í júlí 2019. Engin gögn hafa þó verið lögð fram sem styðja það að hún hafi haft íbúðina á leigu allt til þess tíma, auk þess sem sú fullyrðing er í andstöðu við framburð stefndu fyrir dómnum, þar sem hún kvað leigunni hafa lokið í janúar 2019. Að þessu virtu verður talið nægilega í

ljós leitt að stefnda hafi borið kostnað af leigu íbúðarinnar að fjárhæð 185.000 krónur á mánuði í sex mánuði, þ.e. alls 1.110.000 krónur.

97. Stefnda byggir á því að frá leigunni eigi að draga kostnað vegna vaxta sem hún hefði þurft að greiða af húsnæðislánnum ef hún hefði verið búin að fá eignina fyrr og hún þá verið komin í það ástand að unnt hefði verið að þinglýsa á hana veðskuldabréfunum og fá lánin greidd út. Til stuðnings þessu hafa af hennar hálfu verið lagðir fram greiðsluseðlar vegna gjalddaga húsnæðislánanna tveggja í júní 2020 og apríl 2021. Þannig er um að ræða óbeina sönnun um ætlaðar vaxtagreiðslur á öðrum tíma en greiðsluseðlarnir taka til. Samkvæmt skilmálum beggja lánanna voru vextir breytilegir. Ekki hafa verið lögð fram af hálfu stefndu gögn um hvert vaxtastigið hefði verið á þeim tíma sem hún leigði íbúðina að Fögrubrekku 34. Samkvæmt greiðsluseðlunum námu samanlagðar vaxtagreiðslur stefndu af lánunum tveimur 96.038 krónum í júní 2020 og 81.262 krónum í apríl 2021. Mismunur á leigunni að fjárhæð 185.000 krónur og vaxtagreiðslunum er annars vegar 88.962 krónur og hins vegar 103.738 krónur og meðaltal þeirra fjárhæða 96.350 krónur.
98. Að virtu því sem hér var rakið verður lagt til grundvallar að stefnda hafi leitt líkur að því að hún hafi vegna afhendingardráttarins orðið fyrir tjóni vegna mismunar á leigu og ætluðum vöxtum í um sex mánuði og það tjón nemi um 600.000 krónum, en ekki 1.110.000 krónum eins og stefnda byggir á.
99. Hvað afhendingardrátt varðar byggir stefnda einnig á því að hún hafi orðið fyrir tjóni sem felist í að hún hafi greitt 155.485 krónur í fasteignagjöld og 23.232 krónur í iðgjöld brunatryggingar áður en eignin var afhent. Fjárhæðin sem stefnda tilgreinir vegna fasteignagjalda fær samræmst framlögðu yfirliti yfir greidd fasteignagjöld vegna eignarinnar á tímabilinu frá 2. september 2018 til 1. ágúst 2019. Hvað varðar iðgjöld vegna brunatryggingar hefur stefnda einnig lagt fram yfirlit þar að lútandi, sem sýnir greiðslur hennar vegna trygginga, þar á meðal brunatryggingar fasteignarinnar, á gjalddögum 1. hvers mánaðar á tímabilinu frá febrúar 2019 til júlí 2019. Samanlögð fjárhæð þessara greiðslna vegna brunatryggingarinnar er 11.620 krónur, þ.e. 11.612 krónum lægri fjárhæð en stefnda byggir á vegna þessa. Stefnda miðar þannig þessa liði kröfunnar við það að stefnanda beri að endurgreiða henni þær greiðslur sem hún innti af hendi vegna þessa allt þar til í júlí og ágúst 2019. Sem fyrr segir verður þó að miða við að hún hafi fengið íbúðina afhenta 3. mars 2019. Þótt eignin hafi þá verið haldin göllum sem nánar verður fjallað um síðar er rétt að líta svo á að henni hafi frá þeim tíma borið

að standa straum af rekstrarkostnaði íbúðarinnar. Því verður einungis fallist á að hún eigi gagnkröfur vegna þeirra greiðslna sem inntar voru af hendi fyrir afhendinguna, þ.e. 3.874 króna vegna brunatrygginga og 66.942 króna vegna fasteignagjalda.

100. Að framangreindu virtu verður lagt til grundvallar að stefnda hafi sýnt fram á tjón sem nemi á bilinu 600.000–700.000 krónum vegna fyrrgreindra þátta sem snerta afhendingardráttinn. Þar sem nokkurrar ónákvæmni gætir við sönnunarfærslu stefndu að þessu leyti og framlagningu gagna um umrædda þætti tjóns hennar er sumpart áfátt eru þessir þættir tjónsins að nokkru leyti metnir að álitum, enda sönnunarfærslunni ekki það áfátt að mati dómsins að ekki séu skilyrði til þess.

#### *Tjón vegna galla*

101. Stefnda byggir á því að tjón hennar vegna galla og frágangs í sameign nemi a.m.k. 1.500.000 krónum. Í því sambandi vísar stefnda hvað varðar galla á snjóbræðslukerfi til matsgerðar sem aflað var á vegum húsfélags fasteignarinnar en áætlar kostnað vegna úrbóta á öðrum ætluðum göllum á sameigninni. Í matsgerðinni er kostnaður vegna viðgerða á þakinu metinn 34.685.000 krónur og vegna viðgerða á snjóbræðslukerfinu 215.000 krónur að meðtöldum virðisaukaskatti. Samtals er kostnaður vegna þessara þátta metinn 32.867.742 krónur þegar tekið hefur verið tillit til endurgreiðslu virðisaukaskatts.
102. Samkvæmt eignaskiptayfirlýsingu skiptist húsið að Gerplustræti 2–4 í tvo matshluta sem auðkenndir eru 01 og 02. Íbúð stefnanda tilheyrir matshluta 01. Hlutfallstala stefndu í sameign allra í matshlutanum nemur 2,30% og hlutfallstala hennar í heildarhúsi og lóð 1,81%. Af þessu verður ráðið að hlutdeild hennar í kostnaðinum sem metinn er í matsgerðinni sé á bilinu 600.000–750.000 krónur. Þá er til þess að líta að eftir að matsgerðin var unnin hefur húsfélagið fengið greiddar 9.200.000 krónur úr starfsábyrgðartryggingu vegna byggingarstjóra hússins, en fyrir liggur að matsgerðarinnar var aflað í tengslum við kröfu húsfélagsins í trygginguna. Hlutdeild stefndu í þeirri fjárhæð er miðað við fyrrgreindar hlutfallstölur á bilinu 166.250–211.600 krónur. Tjón stefnanda vegna þessa liðar er því að líkindum nálægt 500.000 krónum þegar tillit hefur verið tekið til endurgreiðslunnar.
103. Matsgerðin sem hér um ræðir var ekki unnin af dómkvöddum matsmanni eða með aðkomu aðila þessa máls heldur var hennar aflað einhliða og utan réttar af húsfélagi fasteignarinnar. Sönnunargildi matsgerðarinnar ber að meta í ljósi þessa. Á hinn bóginn er til þess að líta að í ljósi greiðsluerfiðleika og síðar gjaldþrots stefnanda hefði það verið

enn áhættusamara en ella fyrir stefndu að leggja út í kostnað við öflun matsgerðar, í óvissu um hvort kostnaður fengist greiddur úr hendi stefnanda jafnvel þótt fallist yrði á greiðsluskyldu stefnanda. Þá er til þess að líta að stefnda gat ekki upp á sitt eindæmi aflað matsgerðar vegna sameignar hússins, sem húsfélag þess hefur forræði á, sbr. 2. mgr. 36. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Matsgerðin veitir ásamt öðrum gögnum málsins nokkrar vísbendingar um ástand sameignar hússins.

104. Í matsgerðinni er, eins og að framan er lýst, gerð grein fyrir hinum ætluðu göllum á þakinu. Þeir felist í því að það uppfylli ekki kröfur um fyrirskrifaðan halla, þéttingu vanti í útloftunarháf og vatn eigi því greiða leið niður í einangrun. Malarfarg vanti á þakið, dúklögn sé ábótavant, blikkáfellur séu ekki samkvæmt teikningum, frágangi niðurfalla sé ábótavant o.fl. Einnig er lýst ágöllum á snjóbræðslukerfi og því að einangrun og klæðning í hluta lofts bílageymslu sé ófrágengin.
105. Stefnda hefur lagt fram reikninga að fjárhæð samanlagt 247.714 krónur vegna kaupa á hreinlætistækjum fyrir baðherbergi og eldhús og áætlað kostnað vegna vinnu við frágang íbúðarinnar 300.000 krónur, á þeim grundvelli að hlutfall kostnaðar vegna efnis og vinnu við húsbyggingar sé venjulega áætlað jafnt. Að mati dómsins er nægjanlega í ljós leitt af hálfu stefndu að þessi hreinlætistæki hafi vantað í íbúðina þegar hún fékk lyklana að henni afhenta í byrjun mars 2019. Þá telur dómurinn að sú fjárhæð sem stefnda byggir á að vinnan við úrbæturnar hafi kostað sé ekki úr hófi.
106. Stefnda tilgreinir 75.000 krónur í kostnað vegna þrifa á íbúðinni, á þeim grundvelli að íbúðin hafi verið óhrein við afhendingu, án þess þó að hafa lagt fram gögn því til staðfestingar. Þar sem gögn skortir um að íbúðin hafi verið óhrein við afhendingu eða að stefnda hafi þurft að leggja út í kostnað vegna þrifa á henni verður að telja að það skorti á sönnun af hennar hálfu um þetta atriði. Framlagt myndband sem mun hafa verið tekið í íbúðinni í febrúar 2019 nægir ekki til sönnunar þessu, enda íbúðin afhent 3. mars sama ár.
107. Enn fremur er hvað varðar gagnkröfu stefnanda byggt á því að hún hafi borið kostnað af lögfræðipjónustu vegna vanefnda stefnanda, 930.000 krónur vegna vinnu lögmannna fram að gjaldþroti stefnanda og 49.113 krónur vegna vinnu lögfræðings húsfélagsins. Þessar fjárhæðir eru einnig tilgreindar í kröfulýsingu stefndu í þrotabú stefnanda, dags. 10. apríl 2021. Jafnframt hefur verið lagður fram reikningur lögmannsins þar sem tilgreindar eru 24,5 vinnustundir vegna þessa sem verðlagðar eru samanlagt á 932.790 krónur með

virðisaukaskatti. Þó er ljóst af kröfulýsingunni í þrotabúið að nokkur vinna liggur henni að baki. Þá liggur fyrir í málinu greiðslukvittun fyrir millifærslu að fjárhæð 49.113 krónur af reikningi stefndu 31. ágúst 2019, sem stefnda kveður vera vegna vinnu lögfræðings húsfélagsins. Krafa stefndu í þrotabú stefnanda er almenn krafa, sbr. 113. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. Samkvæmt vitnisburði skiptastjóra þrotabús stefnanda fyrir dómnum eru litlar líkur á að nægir fjármunir reynist vera í búi stefnanda til að nokkuð fáið upp í hinar almennu kröfur. Hér sýnist því ekki vera um það að ræða að stefnda eigi þess kost að fá umræddan kostnað greiddan með öðrum hætti en með skuldajöfnun gegn kröfu stefnanda í málinu.

#### *Ályktun um umfang tjóns*

108. Samkvæmt því sem hér var rakið liggja að nokkru marki fyrir gögn um það tjón sem stefnda kveðst hafa orðið fyrir vegna afhendingardráttar og galla á fasteigninni sem hún keypti af stefnanda. Þó vantar nokkuð upp á að hún hafi sýnt að fullu fram á að tjónið nemi þeirri fjárhæð sem hún byggir á. Fyrir liggja kvittanir sem staðfesta greiðslur hennar að samanlagðri fjárhæð 367.643 krónur vegna kaupa á hreinlætistækjum fyrir eldhús og baðherbergi, fasteignagjalda og iðgjalda brunatryggingar fyrir afhendingu íbúðarinnar og greiðslu sem mun vera vegna þjónustu lögfræðings húsfélagsins. Þá hefur að framan verið fallist á að nægilega sé í ljós leitt að stefnda hafi borið kostnað sem nemi um 600.000 krónum vegna leigu annarrar íbúðar fram í janúar 2019, að frádregnum ætluðum vaxtakostnaði vegna húsnæðislána stefndu. Enn fremur var sú ályktun dregin að tjón stefnanda vegna hlutdeildar í kostnaði við lagfæringu sameignar, sem fyrrgreind matsgerð tók til, þ.e. á þaki og snjóbræðslukerfi, næmi nálægt 500.000 krónum, að teknu tilliti til greiðslu frá tryggingafélagi til húsfélagsins úr starfsábyrgðartryggingu vegna byggingarstjóra hússins. Fallist er á áætlun stefndu um kostnað að fjárhæð 300.000 krónur vegna vinnu við að ganga frá íbúðinni. Loks byggir stefnda á því að kostnaður vegna vinnu lögmanns hennar fyrir gjaldþrot stefnanda nemi 930.000 krónum. Sú fjárhæð gengur að mati dómsins ekki fram úr hófi, miðað við ætlað umfang nauðsynlegrar lögmannsþjónustu fram til þess tíma. Samanlagt nema þær fjárhæðir sem hér voru tilgreindar um 2,8 milljónum króna, þ.e. um 940.000 krónum lægri fjárhæð en sem nemur dómkröfu stefnanda á hendur stefndu.
109. Til viðbótar framangreindu er til þess að líta að stefnda hefur undir rekstri málsins leitt líkur að því að eignin hafi við afhendingu verið haldin frekari göllum sem ekki hafa þegar hér er komið sögu verið metnir til fjár. Þannig sást glögg í vettvangsferð dómsins, sem

m.a. er skipaður byggingarverkfræðingi, að hefðbundnir timburgluggar eru í húsinu en samkvæmt skilalýsingunni áttu þeir að vera áklæddir timburgluggar.

110. Að mati dómsins eru eins og hér stendur á skilyrði til að meta að álitum fjárhæð gagnkröfu stefndu, að því leyti sem ekki liggja fyrir gögn henni til stuðnings. Að virtu öllu því sem að framan var rakið verður lagt til grundvallar að gagnkrafan nemi rúmlega 3,2 milljónum króna eða um 500.000 krónum lægri fjárhæð en stefnandi krefur stefndu um. Því verður fallist á skyldu stefndu til að greiða stefnanda þá fjárhæð gegn útgáfu afsals fyrir fasteigninni.
111. Að virtum öllum málsatvikum verður upphafstími dráttarvaxta miðaður við dómsuppsögu, enda þykja ekki efni til að ákvarða upphafstímamann við fyrra tímamark.

#### *Um ætlað tómlæti stefndu*

112. Stefnandi hefur borið því við að kröfur stefndu vegna galla á fasteigninni séu fallnar niður vegna tómlætis. Í því sambandi er til þess að líta að kröfu um skaðabætur vegna afhendingardráttar var komið formlega á framfæri við stefnanda með bréfi dagsettu 30. janúar 2019, áður en stefnda fékk eignina afhenta, án þess að stefnandi brygðist við því erindi með því að bæta stefndu tjón hennar vegna afhendingardráttarins. Þá lá það fyrir áður en eignin var afhent að stefnandi væri í alvarlegum vanskilum, sbr. fyrrgreinda fjölmiðlaumfjöllun þar að lútandi. Í tilkynningu stjórnarmanns stefnanda til stefndu og annarra kaupenda fasteigna í húsinu, dagsettri 29. október 2019, kom síðan fram að til stæði að gefa félagið upp til gjaldþrotaskipta eigi síðar en í byrjun næsta árs. Í sömu tilkynningu var því lýst yfir að félagið gæti ekki orðið við kröfum um eftirgjöf af kaupverði í formi afsláttar eða skaðabóta. Við þessar aðstæður gat stefnda vart vænst þess að þýðingu hefði að gera frekari ráðstafanir til að hafa kröfur sínar uppi gagnvart stefnanda, aðrar en að halda þeim til haga gagnvart þrotabúinu þegar þar að kæmi. Það gerði stefnda með kröfulýsingu í búið, dagsettri 10. apríl 2021. Þar er gerð grein fyrir kröfum hennar bæði vegna afhendingardráttar og galla, að sömu fjárhæð og í máli þessu. Að þessu virtu verður hafnað sjónarmiðum stefnanda um að kröfur stefndu séu fallnar niður vegna tómlætis.

#### *Um málskostnað*

113. Samkvæmt 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála skal sá sem tapar máli í öllu verulegu að jafnaði dæmdur til að greiða gagnaðila sínum málskostnað. Þar sem einungis er fallist á lítinn hluta kröfu stefnanda en aftur á móti á stærstan hluta

gagnkröfu stefndu verður stefnanda gert að greiða stefndu málskostnað. Þar sem ekki er að fullu fallist á kröfu hennar, auk þess sem sönnunarfærslu um fjárhæð einstakra liða kröfu hennar var að nokkru leyti áfátt, svo sem fyrr greinir, og í greinargerð voru hafðar uppi allmargar ódómtækar kröfur af hálfu stefndu, þykir rétt að hún beri hluta málskostnaðar síns sjálf. Að teknu tilliti til alls þessa er fjárhæð málskostnaðar ákveðin eins og í dómsorði greinir, að meðtöldum virðisaukaskatti.

*Málflutningur fyrir aðila og skipan dómsins*

114. Jóhann Fannar Guðjónsson lögmaður flutti málið fyrir stefnanda og Sveinn Jónatansson lögmaður fyrir stefndu.
115. Þorsteinn Magnússon héraðsdómari kveður upp dóm þennan sem dómsformaður ásamt meðdómsmönnum Sigríði Elsu Kjartansdóttur héraðsdómara og Ásmundi Ingvarssyni byggingarverkfræðingi og múrarameistara.

**Dómsorð:**

Stefnda, Viktoría Sigurðardóttir, skal greiða stefnanda, þrotabúi Gerplustrætis 2–4 ehf., 500.000 krónur, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, frá 12. febrúar 2025 til greiðsludags, gegn útgáfu afsals fyrir fasteigninni að Gerplustræti 2–4, F2361968, Mosfellsbæ.

Stefnandi skal greiða stefndu 750.000 krónur í málskostnað.

Þorsteinn Magnússon  
Sigríður Elsa Kjartansdóttir  
Ásmundur Ingvarsson