

# Héraðsdómur Reykjaness

Úrskurður 15. september 2021.

Mál nr. E-986/2021:

**A**

**og B**

*(Einar Hugi Bjarnason lögmaður)*

**gegn**

**C ehf.**

*(Steinbergur Finnbogason lögmaður)*

## Úrskurður:

Mál þetta var höfðað 19. apríl 2021 og tekið til úrskurðar 10. september. Stefnendur eru [A] og [B]. Stefndi er [C].

Stefnendur krefjast þess að stefndi verði dæmdur til greiðslu 10.000.000 króna með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá þingfestingardegi til greiðsludags. Jafnframt verði stefndi dæmdur til greiðslu málskostnaðar.

Stefndi krefst þess aðallega að málinu verði vísað frá dómi, til vara að hann verði sýknaður af dómkröfum stefnenda og til þrautavara að dómkröfur þeirra verði lækkaðar. Í öllum tilvikum verði stefnendum gert að greiða málskostnað.

Málið var flutt um frávísunarkröfu stefnda 10. september sl. Stefnendur krefjast þess hér að synjað verði um frávísunarkröfu stefnda og málið tekið til efnismeðferðar. Jafnframt verði stefnda gert að greiða málskostnað í þessum þætti málsins.

## I.

Með söluyfirliti fasteignasölnunnar Domusnova var raðhúsið [...] boðið til sölu fyrir hönd stefnda. Ásett verð var 38.500.000 krónur miðað við afhendingu á eigninni fullbúinni að utan og fokheldri að innan. Einnig mætti semja um að fá eignina afhenta á öðrum byggingarstigum og kosti hún „fullbúin“ 51.500.000 krónur. Þann 11. apríl 2019 gerðu stefnendur 51.500.000 króna tilboð í eignina og var það samþykkt af stefnda. Skyldu 5.000.000 krónur greiðast við undirritun kaupsamnings, 44.500.000 krónur eins og greiðslur berast vegna sölu stefnenda á annarri fasteign og loks 2.000.000 krónur við undirritun afsals 1. október 2019 „eða einum mánuði eftir afhendingu allra þátta að utan

og innan“ en eignin skyldi afhent eigi síðar en 1. september. Aðilar undirrituðu kaupsamning sama efnis 11. júní 2019, þó þannig að þar var tekið fram að önnur greiðsla stefnenda skyldi greidd eigi síðar en 1. október 2019 og lokagreiðslan við undirritun afsals þann dag „eða einum mánuði eftir að lokið hefur verið við allan frágang hússins, bæði að utan og innan“.

Ofangreind skjöl bera ekki með sér nánari lýsingu á því í hvaða ástandi eignin skyldi afhent. Af hálfu stefnenda hefur verið lögð fram ódagsett skilalýsing undirrituð af fyrirsvarmanni stefnda og stefnanda [A], sem að sögn stefnenda var undirrituð „þegar kaupin gerðust“. Verður ekki annað ráðið af skilalýsingunni en að eignin skyldi afhent „fullbúin“ í samræmi við 51.500.000 króna umsamið kaupverð.

## II.

Í október 2019 sendu stefnendur [D] byggingarstjóra stefnda tölvupósta og kvörtuðu undan ófullnægjandi flísalögn í baðherbergi, ófullnægjandi frágangi fjölmarga annarra atriða innanhúss og allnokkurra atriða utanhúss. Þann 2. desember sendu stefnendur fasteignasölnunni póst og tilkynntu að þau hefðu náð samkomulagi við byggingarstjórann um nánar tilgreindar úrbætur og að að þeim loknum myndu stefnendur greiða 1.000.000 krónur til lokauppgjörs við stefnda en eftirstæðar 1.000.000 krónur myndu skoðast sem bætur til stefnenda vegna annmarka á eigninni. Eftir þetta sendu stefnendur byggingarstjóranum pósta 20. og 22. janúar 2020, vísuðu til ýmissa atriða sem enn væru ýmist ófrágengin eða ekki í lagi og létu fylgja „verkefnalista“ fyrir hlutaðeigandi iðnaðarmenn. Tölvupóstar stefnenda til byggingarstjórans 5. febrúar og 4. maí 2020 bera með sér að eignin hafi þá enn ekki verið í umsömdu ástandi að mati stefnenda og 7. maí tilkynntu þau byggingarstjóra og fyrirsvarmanni stefnda að málið væri komið í hendur lögmanns. Í kjölfarið fylgdu póstar í maí, júlí, september og nóvember 2020 og í janúar og mars 2021 þar sem skorað var á stefnda og byggingarstjóra hans að ljúka frágangi hússins og ganga frá afsalsgerð.

## III.

Auk þegar greindra málgagna hafa stefnendur lagt fram „Samkomulag um lokauppgjör vegna [...]“ frá 19. desember 2019. Segir þar að undirritaðir aðilar, stefnendur annars vegar og stefndi og [D] byggingarstjóri hins vegar, hafi komist að nánar tilgreindu samkomulagi um lokauppgjör vegna eignarinnar. Samkvæmt því lofi stefndi að lagfæra nánar tilgreind 10 atriði utanhúss og önnur 11 atriði innanhúss eigi síðar en 1. mars 2020 og segir í því sambandi að verði umræddar viðgerðir ekki

fullnægjandi skuli stefndi greiða stefnendum bætur samkvæmt mati matsmanns. Þurfi stefnendur að flytja út úr eigninni meðan á viðgerðum stendur greiði stefndi kostnað vegna þess. Við gerð samkomulagsins greiði stefnendur 2.500.000 krónur til stefnda. 30 dögum eftir að viðgerðum er lokið á fullnægjandi hátt og lokaúttekt byggingarfulltrúa liggur fyrir skuli eftirstöðvar kaupverðs gerðar upp og afsal gefið út. Ekki liggur fyrir hver samdi skjalið en undir það rita stefnendur og [D] og hefur hann fyrir ofan nafn sitt handritað „f.h. [C] ehf.“ [E] lögmaður og löggiltur fasteignasali vottaði skjalið.

Að sögn stefnda var hann ekki aðili að ofangreindu samkomulagi og veitti ekki nefndum byggingarstjóra umboð til að ganga frá því fyrir sína hönd. Samkomulagið sé því stefnda óviðkomandi.

#### IV.

Síðla árs 2020 fólu stefnendur [F] byggingarverkfræðingi að meta galla á fasteigninni. Í kostnaðaráætlun [F] 28. október 2020 segir að ýmsir gallar hafi komið í ljós eftir afhendingu eignarinnar og sé þeim lýst í áætluninni og metinn kostnaður við lagfæringar. Í framhaldi lýsir [F] rispuðu gleri í stofuglugga og hurð, gallaðri flísalögn á gólfi og veggjum baðherbergis, gallaðri parketlögn í eldhúsi og svefnherbergi, röngum gólfhalla og ófullnægjandi frágangi gólfleiðslna í þvottahúsi og gölluðum útihurðum og áætlar viðgerðarkostnað samtals 1.455.000 krónur.

#### V.

Stefndi reisir frávísunarkröfuna á því að stefnendur hafi í stefnu ekki gert þá grein fyrir kröfugerð sinni, málsástæðum og málatilbúnaði sem áskilið er í d. og e. liðum 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Þannig krefjast stefnendur 10.000.000 króna skaðabóta vegna meintra galla á nefndri fasteign án þess að lýsa og gera fullnægjandi grein fyrir þeim göllum í stefnu. Þá sé engin tilraun gerð til að sýna fram á hvernig umrædd bótafjárhæð sé fundin og hvorki gerð grein fyrir sundurliðun og útreikningi kröfunnar í stefnu né heldur hver sé fjárhæð og umfang meints tjóns. Úr þessu hafi stefnendur ekki bætt við þingfestingu málsins með því að leggja fram önnur þau haldbæru skjöl sem varða málatilbúnað þeirra eða þau byggja annars kröfur sínar á, sbr. 1. mgr. 95. gr. sömu laga. Með því að stefnendur hafi þannig hvorki reifað kröfugerð sína í stefnu né lagt fram önnur gögn sem skýri fullyrðingar um meinta galla og hverjir þeir séu geti stefndi ekki áttað sig á því hvert sakarefnið er og tekið til viðhlítandi varna í samræmi við skýrleikareglu d. og e. liða 1. mgr. 80. gr. Sjálfur telji stefndi ljóst að meintir gallar samkvæmt stefnu varði atriði sem hann hafi þegar efnt að fullu í samræmi við

kaupsamning aðila og skilalýsingu þeirra í milli en sökum óskýrleika í málatilbúnaði stefnenda sé stefnda ómögulegt að geta sér nánar til um þau atriði. Kröfugerð stefnenda og málatilbúnaður sé því svo óljós og vanreifaður að vísa beri málinu frá dómi. Breyti engu í því sambandi tilvísun stefnenda til umþrætts samkomulags frá 19. desember 2019 en í því skjali sé hvorki að finna sundurliðun né skýringar á kröfugerð samkvæmt stefnu. Máli sínu til frekari stuðnings vísar stefndi til hæstaréttardóma í málum nr. 413/2009, 27/2012 og 615/2016.

## VI.

Stefnendur mótmæla málatilbúnaði stefnda í frávísunarþætti málsins og telja að meintum göllum sé lýst og þeir reifaðir með fullnægjandi hætti í stefnu og því enginn vafi fyrir þann sem stefnuna les hvers krafist sé og á hvaða grundvelli. Samkvæmt d. og e. liðum 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála skuli kröfugerð og lýsing málsástæðna og annarra atvika vera gagnorð og svo skýr að ekki fari á milli mála hvert sakarefnið er. Því skilyrði sé fullnægt. Til frekari skýringa á meintum göllum hafi stefnendur jafnframt vísað til samkomulagsins 19. desember 2019. Af samkomulaginu sé ljóst hvað stefndi hafi þegar lagfært og hvaða gallar standi óbættir og felist í því nánari sundurliðun og útlistun á þeim göllum sem lýst er í stefnu. Eftir gerð samkomulagsins hafi svo fleiri gallar komið í ljós og séu þeir reifaðir í stefnu. Þar sem sáttaumleitani hafi staðið lengi yfir og aðilar samið um að stefnendur fengju eftir atvikum bætur vegna vanefnda stefnda hafi ekki verið farin sú leið að dómkveðja matsmann fyrir málshöfðun heldur áskilja sé þann rétt undir rekstri máls og hafi dómstólar viðurkennt þá framkvæmd. Að fenginni matsgerð verði kröfugerð nánar sundurliðuð og stefnukrafan eftir atvikum lækkuð til samræmis við matsgerð. Að öllu þessu gættu beri að synja um frávísunarkröfu stefnda og taka málið til efnismeðferðar. Því til frekari stuðnings vísa stefnendur til úrskurða Landsréttar í málum nr. 731/2018, 52/2020 og sér í lagi 233/2020 og til hæstaréttardóms í máli nr. 615/2016.

## VII.

Samkvæmt d. lið 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála skal í stefnu greina svo glöggt sem verða má dómkröfur stefnanda. Þar skal og greina svo glöggt sem verða má málsástæður sem stefnandi byggir málsókn sína á, svo og önnur atvik sem þarf að greina til þess að samhengi málsástæðna verði ljóst. Skal sú lýsing vera gagnorð og svo skýr að ekki fari á milli mála hvert sakarefnið er, sbr. e. liður 1. mgr. Samkvæmt tilgreindum lagaákvæðum verður sakarefni máls að vera nægilega skýrt og

afmarkað í stefnu til þess að stefndi geti tekið til skynsamlegra varna og komi til útivistar af hans hálfu sé unnt að leggja dóm á málið á grundvelli kröfugerðar og röksemda stefnanda, sbr. 1. mgr. 96. gr. laganna.

Stefnendur þessa máls krefjast 10.000.000 króna skaðabóta úr hendi stefnda vegna kaupa á raðhúsinu að [...] í [...]. Í atvikalýsingu stefnu greina stefnendur frá því að afhending hússins hafi dregist fram í nóvember 2019 vegna vanefnda stefnda og stefnendur því þurft að leigja sér íbúð í [...] með tilheyrandi kostnaði. Eftir afhendingu hafi húsið enn ekki verið í umsömdu ásigkomulagi „og ýmsir gallar komu í ljós, „þ.m.t. eru veggir innanhúss skakkir“. Í kjölfarið hafi samkomulagið sem frá er í greint í III. kafla verið undirritað og í því falist „loforð um að lagfæra nánar tilgreind atriði bæði utan- og innanhúss“. Segja stefnendur að ekki hafi verið staðið við samkomulagið „nema að takmörkuðu leyti“ en utanhúss hafi þó verið klætt neðan á loft bílskýlis, útiljós sett upp og lagfærð, póstkassa og húsnúmeri komið upp, einangrun á þaki lagfærð og þakið fergjað betur. Innanhúss hafi verið settir fellilistar við fataskápa og klætt fyrir ofan þá í herbergjum og forstofu, auk þess sem gólfhitakerfisslaufur voru merktar og hitastýring sett í gólfhita. Þá hafi skápahurðir verið stilltar og útlit eyju í eldhúsi lagfært. Önnur tilgreind atriði í samkomulaginu hafi ekki verið lagfærð þrátt fyrir ítrekaðar beiðnir stefnanda og þau þurft að flytja tvívegis út úr eigninni á meðan viðgerðir áttu að fara fram. Þá segja stefnendur að eftir undirritun samkomulagsins hafi þau orðið vör „við ýmsa aðra galla á fasteigninni“ og nefna að útihurðum hafi ekki verið skipt út fyrir nýjar, rakavarnarlag hafi vantað undir parket og raki komist í parketborð „auk þess sem gólfið er ekki í plani og því djúpar lægðir í því“. Utanhúss hafi austurhorn á bílskýli ekki verið rétt samsett, ein forsteypt steypueining verið brotin, múrverk verið „með öllu ófullnægjandi“ og rispuð gler í gluggum. Í niðurlagi atvikalýsingar segir: „Stefnendum er nú orðið endanlega ljóst að stefndi ætlar sér ekki að bæta úr þeim atriðum sem fram koma í samkomulaginu og er þeim því nauðugur sá kostur að höfða mál þetta til þess að fá hlut sinn réttan.“

Í málsástæðukafla stefnu er bótaábyrgð stefnda annars vegar grundvölluð á 1. mgr. 18. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup og hins vegar á reglum skaðabótaréttar utan samninga. Segir um fyrri bótagrundvöllinn að þar sem stefndi hafi ekki staðið við samkomulagið frá 19. desember 2019 hafi fasteignin ekki haft þá almennu eiginleika og notagildi sem búast mátti við. Kröfur stefnanda séu „m.a. reistar á áður nefndu samkomulagi um lokauppgjör“ en í því felist loforð stefnda um að ljúka frágangi á þeim

atriðum sem þar eru tilgreind. Fyrir liggir að ekki hafi verið staðið við samkomulagið og þær takmörkuðu lagfæringar sem stefndi framkvæmdi reynst „allsendis ófullnægjandi“. Beri stefndi skaðabótaábyrgð „vegna þessara vanefnda“.

Um seinni bótagrundvöllinn segir að stefndi beri húsbóndaábyrgð á háttsemi þeirra starfsmanna sinna sem luku við byggingu hússins og er um þetta vísað „m.a. til þess sem rakið er hér að framan um þá galla sem ekki er minnst á í samkomulaginu“ og til almennra reglna og laga nr. 40/2002. Um skaðabótakröfuna vísa stefnendur því næst til 2. mgr. 43. gr. téðra laga, vísa um fjártjón sitt „til þess sem rakið er hér að framan“ og segja annað óbeint tjón sitt felast „m.a. í því að þau þurftu að leigja sér íbúð vegna afhendingardráttar af hálfu stefnda auk þess þau fluttu út úr húsinu og þurftu að pakka saman búslóð sinni og geyma annars staðar á meðan stefndi hugðist lagfæra galla.“ Þess utan hafi stefnendur þurft að greiða fasteignagjöld í tvo mánuði áður en afhending fór fram þrátt fyrir að þau gjöld beri með réttu að falla á stefnda, sbr. 2. mgr. 59. gr. sömu laga.

Í niðurlagi málsástæðukafla segir: „Stefnendur áskilja sér rétt til að dómkveðja matsmann undir rekstri málsins í því skyni m.a. að leggja mat umfang gallanna og kostnað við úrbætur.“ Muni endanleg fjárhæð dómkröfu taka mið af niðurstöðum matsgerðar og stefnendur aðlaga kröfugerð sína því til samræmis, allt innan marka upphaflegrar kröfugerðar. Jafnframt er áskilinn réttur til að leggja fram „nánari útlistun og sundurliðun að baki fjárkröfu stefnenda undir rekstri málsins“.

## VIII.

Af stefnu er ljóst að stefnendur krefjast skaðabóta úr hendi stefnda vegna ætlaðrar saknæmrar og ólögætrar háttsemi. Kröfugerðin ber með sér að um sé að ræða samsetta fjárkröfu vegna meintra galla á fasteigninni [...] og afleidds kostnaðar við að leigja aðra íbúð vegna afhendingardráttar, kostnaðar við að pakka búslóð og flytja út úr húsinu meðan á lagfæringum stæði og vegna greiðslu óréttmætra fasteignagjalda. Af hálfu stefnenda hafa engin gögn verið lögð fram um óbeint tjón af völdum stefnda og liggur ekkert fyrir um hver fjárhæð þess muni vera. Þá er í stefnu engin grein gerð fyrir því hvernig 10.000.000 króna kröfufjárhæðin er fundin og hún hvorki sundurliðuð né skýrð með þeim hætti að ráða megi af stefnu hvert sé eðli og umfang meintra galla og hvernig þeir geti numið einhverri fjárhæð í námunda við 10.000.000 krónur. Af stefnu er einnig óljóst hverjir meintir gallar séu og um þá vísað bæði til títtnefnds samkomulags, sem stefndi kveðst ekki vera aðili að, og til annarra og meiri galla sem komið hafi í ljós eftir

gerð samkomulagsins. Liggur í því sambandi fyrir úttekt [F] byggingarverkfræðings 28. október 2020 og áætlaði hann heildarkostnað vegna meintra galla 1.455.000 krónur. Fær dómurinn þannig ekki séð að stefnufjárhæð í málinu sé í nokkru samræmi við málatilbúnað stefnenda og framlögð gögn af þeirra hálfu. Með hliðsjón af ákvæðum d. og e. liða 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 verður að gera þá kröfu til stefnenda að þeir veiti nægilegar upplýsingar í stefnu um atvik að baki kröfugerð sinni og málsástæðum til að stefndi geti áttað sig á því hvernig kröfugerðin er fundin og tekið til skynsamlegra varna gegn henni. Þykja að þessu leyti slíkir annmarkar á málatilbúnaði stefnenda að óhjákvæmilegt er að vísa málinu frá dómi. Skiptir hér engu máli áskilnaður í stefnu um dómkvaðningu matsmanns og nánari útlístu kröfugerðar á síðari stigum máls, enda verður ávallt að leggja þau drög að máli í upphafi að stefna gefi haldbæra mynd af því hvernig mál er vaxið. Er því ekki að skipta í máli þessu.

Eftir greindum úrslitum og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 ber stefnendum að greiða stefnda málskostnað. Með hliðsjón af eðli og umfangi máls þykir málskostnaður hæfilega ákveðinn 350.000 krónur.

Úrskurður þessi er kveðinn upp af Jónasi Jóhannssyni héraðsdómara.

### **Úrskurðarorð:**

Máli þessu er vísað frá dómi.

Stefnendur, [A] og [B], greiði stefnda, [C] ehf., 350.000 krónur í málskostnað.

Jónas Jóhannsson