

Héraðsdómur Norðurlands eystra

Dómur 1. nóvember 2021

Mál nr. E-262/2021:

**Orlofssjóður Stéttarfélags verkfræðinga,
L2 Fjárfestingarfélag ehf. og
Securitas hf.**

(Halldór Kristján Þorsteinsson lögmaður)

gegn

Tréverki ehf.

(Árni Pálsson lögmaður)

Dómur

Mál þetta, sem tekið var til dóms 20. október sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Norðurlands eystra af Orlofssjóði Verkfræðingafélags Íslands, Engjateigi 9, Reykjavík, L2 fjárfestingarfélagi ehf., Laugargötu 2, Akureyri, og Securitas hf., Skeifunni 8, Reykjavík, á hendur Tréverki ehf., Grundargötu 8-10, Dalvík, með stefnu birtri 29. apríl 2021.

Stefnendur krefjast þess hver um sig að stefndi verði dæmdur til að greiða

- stefnanda Orlofssjóði Verkfræðingafélags Íslands 3.121.877 krónur,
- stefnanda L2 fjárfestingarfélagi ehf. 5.370.371 krónur og
- stefnanda Securitas hf. 3.121.877 krónur,

allt með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr., sbr. 9. gr., laga nr. 38/2001 um vexti og verðbætur frá 20. maí 2018 til greiðsludags.

Þá krefjast stefnendur þess hver um sig að stefndi verði dæmdur til að greiða hverjum þeirra málskostnað að skaðlausu.

Stefndi gerir þær dómkröfur að hann verði sýknaður af kröfum stefnenda og stefnendur verði dæmdir til greiðslu málskostnaðar til handa stefnda.

I

Á árinu 2006 var hafist handa við byggingu á fasteigninni að Sómatúni 1, Akureyri. Hinn 29. nóvember 2010 festi stefndi kaup á fasteigninni og var hún þá á því byggingarstigi að búið var að reisa forsteyptar einingar. Fasteignin er fjölbýlishús á tveimur hæðum og eru tvær íbúðir á hvorri hæð.

Hinn 8. febrúar 2012 keypti stefnandinn Orlofssjóður stéttarfélags verkfræðinga íbúð á annarri hæð, eignarhluta 01 02 01, og fékk hana afhenta 30. mars 2012 og sama dag keypti stefnandinn Securitas hina íbúðina á annarri hæð, eignarhluta 01 02 02, sem var afhent í apríl 2012. Hinn 17. apríl 2012 keyptu Stefán Þór Ingvason og Heiðbjört E. Þórarinsdóttir báðar íbúðirnar á neðri hæð, eignarhluta 01 01 01 og 01 01 02, og eru eignirnar nú í eigu stefnandans L2 fjárfestingarfélag ehf., en það félag er að fullu í eigu Stefáns og Heiðbjartar. Íbúðirnar á neðri hæðinni voru afhentar 1. og 10. júní 2012. Í kjölfar afhendingar eignanna tóku stefnendur íbúðirnar til hefðbundinnar notkunar.

Hinn 16. mars 2012 hafði stefndi lokið við byggingu fasteignarinnar samanber lokaúttektarvottorð skipulagsstjóra Akureyrarbæjar, og var lokaúttekt gerð án athugasemda.

Á árinu 2016 komu í ljós rakaskemmdir á fasteigninni að Sómatúni 3, sem er að öllu leyti sambærileg fasteign við Sómatún 1. Eigendur að Sómatúni 3 fengu Anton Örn Brynjarsson byggingarverkfræðing til að skoða skemmdirnar á fasteigninni. Hann skilaði skýrslu hinn 30. desember 2016. Þar var greint frá því að forsteyptar einingar í húsi nr. 3 við Sómatún væru haldnar verulegum göllum þannig að einangrun, sem steyppt væri inn í forsteyptar steypueiningar, væri umtalsvert minni en teikningar hafi gert ráð fyrir.

Í kjölfarið leituðu stefnendur til Antons Arnar og óskuðu eftir því að hann skoðaði einnig Sómatún 1. Með tölvuskeyti frá honum, dags. 2. mars 2017, til stefnenda kemur fram að hann telji Sómatún 1 haldið sömu göllum og Sómatún 3 og fleiri eignir sem byggðar voru eftir sömu teikningu.

Hinn 3. mars 2017 tilkynnti lögmaður stefnenda um ætlað tjón á fasteigninni að Sómatúni 1 til VÍS sem er tryggingafélag seljanda. Í kjölfarið fengu stefnendur í sameiningu Anton Örn Brynjarsson byggingarverkfræðing til að skoða skemmdir á Sómatúni 1. Álit hans er frá 13. mars 2017 og þar kemur fram að rökstuddur grunur væri um að einangrun íbúðanna gæti verið áfátt, þar sem galli hefði mælst á einangrun í a.m.k. fjórum öðrum húsum eftir sömu teikningum og með útveggjaeiningum frá sama framleiðanda. Raki hefði þést á innanverðum útveggjum íbúðanna og lekið niður veggj með ummerkjum og jafnvel skemmdum á viðfestri eldhúsinnréttingu. Kostnaðaráætlun að fjárhæð 8.405.000 kr. fylgdi álitinu þessu.

Hinn 4. maí 2017 tilkynnti stefnandi stefnda um tjón á fasteigninni að Sómatúni 1 og var óskað eftir viðræðum við fulltrúa stefnda um framhald málsins vegna skaðabóta, jafnframt sem stefnda var sent álit Antons Arnar frá 13. mars 2017.

Hinn 9. nóvember 2017 var send matsbeiðni til dómsins og hinn 9. janúar 2018 var Hjalti Sigmundsson dómkvaddur til verksins. Matsgerð hans er dagsett 16. mars 2018. Í matsgerðinni kom fram að einangrun í forsteyptum einingum, sem notaðar höfðu verið við byggingu hússins, væru ófullnægjandi og ekki í samræmi við teikningar eða

byggingarstaðla. Matsmaður telur að til að bæta úr ágallanum þurfi að einangra húsið að utan og klæða með álplötum. Heildarkostnaðinn telji hann vera 11.614.125 kr.

Mál vegna þessa ágreinings var fyrst höfðað 12. mars 2019. Með dómi Landsréttar í málinu nr. 80/2020 frá 5. mars 2021 var málinu vísað frá héraðsdómi án kröfu. Mál þetta er síðan höfðað að nýju 29. apríl 2021. Fyrir liggur að félag það sem framleiddi hinar forsteyptu einingar er gjaldþrota.

II

Stefnendur byggja fjárkröfu sína á meginreglum samninga- og kröfuréttar um skuldbindingargildi loforða og að samninga skuli halda. Með kaupsamningi hafi stefnendur keypt íbúðir sínar og greitt umsamið kaupverð. Stefndi hafi hins vegar ekki uppfyllt þær skuldbindingar um eiginleika fasteignanna sem hann lofaði með kaupsamningunum. Máli sínu til stuðnings vísa stefnendur til fyrirbyggjandi matsgerðar dómkvaddis matsmanns, dags. 16. mars 2018. Stefnendur telja ágreiningslaust að fasteignin hafi verið haldin göllum við afhendingu hennar og telja sig eiga rétt á skaðabótum, skv. 37. gr., sbr. 1. mgr. 43. gr., laga um fasteignakaup (fkl). Sundurliðaða fjárkröfu sé að finna í stefnu málsins.

Tilkynning í skilningi 2. mgr. 48. gr. laga nr. 40/2002 ekki of seint fram komin

Stefnendur byggja á því að þeir hafi ekki glatað kröfum sínum á hendur stefnda sökum tómlætis. Umræddur galli á húsinu hafi sannanlega verið tilkynntur stefnda innan sanngjarns frests, eftir að stefnendur urðu hans varir, sbr. 1. mgr. 48. gr. fkl.

Samkvæmt fyrirbyggjandi tölvupóstum hafði lögmaður samband við Byggð fasteignasölu í janúar 2017 að undirlagi stefnanda Orlofssjóðs Verkfræðingafélags Íslands. Í fyrirbyggjandi tölvupóstsamskiptum komi fram að fyrirvarsmaður stefnda hafi hvatt lögmann stefnanda til að kanna málið betur í janúar 2017. Þá hafi verið vilji til að leysa þetta mál en að stefndi hafi orðið fyrir því að kaupa uppsettar einingar án vitneskju um galla.

Hinn 4. maí 2017 hafi stefnendur sent stefnda formlegt bréf vegna galla á húsinu við Sómatún 1. Þetta sé um fimm árum eftir að hver eignarhluti fyrir sig hafi verið afhentur. Þá hafði stefndi þegar verið upplýstur um að stefnendur hefðu í huga að kanna málið og vissi af málinu, sbr. fyrrnefnd tölvupóstskipti. Í ljósi alls þessa verður að telja að stefnendur hafi ekki tilkynnt stefnda of seint um mögulega vanefnd, sbr. 48. gr. fkl.

Jafnvel þótt dómurinn myndi byggja á því að stefnendur hafi fyrst tilkynnt um tjón á húseigninni með bréfi lögmanns hinn 4. maí 2017, þá benda stefnendur á að 3. mgr. 48. gr. fkl. eigi einnig við í málinu. Stefnda hafa verið ljóst eða mátti vera ljóst að fasteignin Sómatún 1, Akureyri, væri hugsanlega gölluð. Þannig liggja fyrir að strax árið 2016 hafi rakaskemmdir farið að koma fram í húsinu við Sómatún 3. Í greinargerð byggingarverkfræðings, sem stefnendum barst 13. mars 2017, komi fram að hafið sé yfir

vafa að íbúðir á efri hæð fasteignarinnar Sómatún 1 væru haldnar sama galla og íbúðir í Sómatúni 3 og 7, Ljómatúni 9, Akureyri, og Meltröð 2 að Hrafnagili sem allar væru byggðar eftir sömu teikningum og þar sem útveggjaeiningar allra íbúðanna væru framleiddar af sama fyrirtæki. Í síðasta lagi byggja stefnendur á því, að þá þegar hafi stefnda verið eða mátt vera ljóst að þær fasteignir sem byggðar voru eftir sömu teikningum og notast var við sömu útveggjaeiningar frá sama framleiðanda væru líklega gallaðar og því þyrfti að skoða þær sérstaklega. Stefndi hafi hins vegar haldið að sér höndum og hvorki komið né kannað frágang fasteignarinnar Sómatúns 1 né látið eigendur þess vita af þessum huganlega galla. Stefndi lét þannig tímann líða að því er virðist til þess eins að láta frest 2. mgr. 48. gr. fkl. líða svo að unnt væri að bera hann fyrir sig. Stefnendur byggja á því að með þessu hafi stefndi sýnt af sér stórkostlegt gáleysi og slíkt stríði gegn heiðarleika og góðri trú í skilningi 3. mgr. 48. gr. fkl.

Með vísan til alls þessa telja stefnendur að þeir hafi sinnt tilkynningarskyldu sinni skv. 2. mgr. 48. fkl. þannig að þeir glati ekki kröfu sinni fyrir sakir tómlætis.

Krafa stefnenda er ekki fyrnd

Stefnendur benda jafnframt á að kröfur þeirra séu ekki fallnar niður fyrir sakir fyrningar. Samkvæmt 4. mgr. 48. gr. fasteignakaupalaga fyrnast kröfur samkvæmt lögnum eftir reglum laga um fyrningu skulda og annarra kröfuréttinda. Í málinu gilda því ákvæði fyrningarlaga nr. 150/2007.

Þrátt fyrir almenna fyrningarfrestinn í lögum nr. 150/2007 fyrnist krafa kröfuhafa aldrei fyrr en að ári frá þeim tíma sem hann fékk nauðsynlegar upplýsingar um tjónið eða bar að afla sér slíkrar vitneskju, sbr. 10. gr. laganna. Þetta tímamark var þegar dómkvaddur matsmaður skilaði matsgerð sinni í mars 2018. Það var þá sem stefnendur fengu fyrst fullnægjandi gögn um tjónið á húsinu, umfang þess og eðli, og að hverjum þeir gætu beint kröfum sínum.

Um þetta er að segja, að samantekt byggingarverkfræðings er ekki skýr um kröfu stefnenda. Byggingarverkfræðingurinn hafi tekið fram að ef „menn ætluðu að fara með málið lengra þá þyrfti náttúrulega að rannsaka málið kannski betur.“ Stefnendur sinntu þessari rannsókn en hún fólst í að afla matsgerðar dómkvaddis matsmanns. Það var fyrst við skil á þeirri matsgerð sem stefnendur fengu í hendur fullnægjandi vitneskju um kröfuna og skuldarann, sbr. að fleiri aðilum var stefnt til matsmálsins en var stefnt fyrir dóm. Í öðru lagi bar byggingarverkfræðingur sjálfur um það að hann hefði unnið fyrir stefnda í ýmsum málum. Það sé því tæpast hægt að byggja á skýrslu hans í málinu sem skýrslu óvilhalls einstaklings, eins og kynnum hans af stefnda er komið.

Samkvæmt 14. gr. fyrningarlaga nr. 150/2007 sé fyrningu slitið þegar skuldari hefur gagnvart kröfuhafa beinlínis eða með atferli sínu viðurkennt skylduna, svo sem með loforði um greiðslu eða með því að greiða afborgun höfuðstóls, verðbætur eða vexti.

Stefnendur telja að stefndi hafi með atferli sínu viðurkennt ábyrgð gagnvart þeim á sambærilegum galla í sambærilegu húsi. Eins og kom fram fyrir héraðsdómi séu húsin að Sómatúni 1 og 3 alveg eins. Því eigi að telja nýjan fjögurra ára fyrningarfrest í málinu frá og með því að viðgerðir hófust við fasteignina að Sómatúni 3, þ.e. október 2016. Framkvæmdirnar voru stefnendum augljósar, enda í næsta húsi. Stefnendur gengu því ekki út frá öðru en að stefndi myndi gangast við ábyrgð á galla á fasteigninni að Sómatúni 1 þegar vart varð við galla. Til marks um þetta, þá hafði eigandi eignarhluta á neðri hæð við Sómatún 1 ákveðnar hugmyndir um að stefndi myndi ganga eins frá viðgerðum á Sómatúni 1 og húsinu við Sómatún 3.

III

Stefndi mótmælir því ekki að fasteignin Sómatún 1 hafi verið gölluð við afhendingu, en byggir á því að kröfur tveggja stefnenda séu fallnar niður vegna tómlætis þeirra og fyrningar. Þá byggir stefndi á því að matsgerð dómkvaddis matsmanns sé ekki unnt að leggja til grundvallar því að matsmaður svari ekki þeim spurningum sem lagðar séu fyrir hann.

2. og 3. mgr. 48. gr. laga nr. 40, 2002.

Samkvæmt 2. mgr. 48. gr. laga nr. 40/2002 þá fellur réttur kaupanda til að senda tilkynningu vegna vanefnda á kaupsamningi niður að liðnum fimm árum frá afhendingu fasteignarinnar. Þessi frestur sé endanlegur þannig að ef ekki er tilkynnt um vanefnd innan frestsins þá falli hugsanleg krafa kaupanda niður. Íbúð stefnanda Orlofssjóðs Verkfræðingafélags Íslands hafi verið afhent 30. mars 2012 og íbúð stefnanda Securitas hf. hinn 20. apríl 2012. Tilkynning vegna hugsanlegra galla á íbúðunum sé frá 4. maí 2017. Það sé því ljóst að liðin séu meira en fimm ár frá afhendingu þegar tilkynningin var send stefnda. Hugsanlegar kröfur þessara stefnenda séu því fallnar niður, sbr. áður nefnda 2. mgr. 48. gr. laga nr. 40/2002.

Þessir tveir stefnendur byggja á því að 2. mgr. 48. gr. laga nr. 40/2002 eigi ekki við um kröfu þeirra og vísa til 3. mgr. ákvæðisins. Í ákvæðinu segir að seljandi fasteignar geti ekki borið fyrir sig að tilkynning hafi verið send of seint ef seljandi hefur sýnt af sér stórkostlegt gáleysi eða framferði hans stríðir með öðrum hætti gegn heiðarleika og góðri trú. Stefndi telur að atvik málsins séu ekki þannig að undantekningarákvæðið í 3. mgr. eigi við og bendir á að meginreglan í 2. mgr. ákvæðisins sé skýr. Svo virðist af stefnunni að stefnendur byggji á því að rætt hafi verið við fyrirsvarsmann stefnda um hugsanlega galla á fasteigninni áður en tilkynningin sem var dagsett 4. maí 2017 var send. Fyrirsvarsmannur stefnda kannast ekki við þetta og bendir á í þessu sambandi 1. mgr. 48. gr. laga nr. 40/2002, þar sem sú krafa sé gerð að tilkynning kaupanda þurfi að hafa að geyma upplýsingar um eðli og umfang vanefndar og að hann ætli að bera hana fyrir sig.

Óformleg samskipti, hafi þau farið fram, koma ekki í stað tilkynningar samkvæmt 1. mgr. 48. gr. laga nr. 40/2002.

Gögn málsins bera með sér að stefndi lauk við byggingu annars eins húss við Sómatún 3 á svipuðum tíma og hann lauk við Sómatún 1. Kvartað var yfir göllum í Sómatúni 3 síðla árs 2015. Leitað var orsaka gallanna í Sómatúni 3 í nokkurn tíma, sem reyndust vera þeir að skortur var á einangrun í útveggjum hússins. Það skal ítrekað hér að stefndi framleiddi ekki einingarnar í húsið. Á því er m.a. byggt af hálfu stefnenda að stefnda hafi borið að tilkynna stefnendum um gallann sem fram hafi komið í Sómatúni 3, því að það hefði átt að vekja grunsemdir um að sams konar galli væri í Sómatúni 1. Engar kvartanir höfðu á þessum tíma komið frá stefnendum, svo að stefndi hlaut að ganga út frá því að fasteignin væri ekki gölluð.

Í 3. mgr. 48. gr. laga nr. 40/2002 segir að seljandi fasteignar geti ekki borið fyrir sig að tilkynnt hafi verið of seint ef hann hefur sýnt af sér stórkostlegt gáleysi eða framferði hans með öðrum hætti stríðir gegn heiðarleika og góðri trú. Hér er væntanlega verið að vísa til athafna eða athafnaleysis seljanda við sölu á fasteign, t.d. að hann gæti ekki að upplýsingaskyldu sinni samkvæmt 26. gr. laga nr. 40/2002. Ljóst sé að stefndi veitti allar upplýsingar um ástand og gerð fasteignarinnar við sölu hennar. Hann vissi ekki um galla í útveggjaeiningunum, sem hlýtur að vera óumdeilt, þannig að 3. mgr. 48. gr. á ekki við í málinu. Til að hnykkja á þessu þá var gerð athugasemdalaus lokaúttekt á fasteigninni 16. mars 2012 og hlaut stefndi því að ganga út frá því að framleiðandi eininganna hefði öll tilskilin leyfi til framleiðslunnar. Kvartað var vegna hugsanlegs galla á Sómatúni 3 tiltölulega skömmu eftir afhendingu, en ekki vegna Sómatúns 1. Eðlileg ályktun stefnda var sú að Sómatún 1 væri ekki haldin sömu göllum og því ekki rétt að líta svo á að hann hafi sýnt af sér stórfellt gáleysi eða að framferði hans hafi strítt gegn heiðarleika og góðri trú.

Kröfurnar fyrndar

Verði ekki fallist á að kröfur Orlofssjóðs Verkfræðingafélags Íslands og Securitas hf. hafi fallið niður samkvæmt 2. mgr. 48. gr. laga 42/2002, þá krefst stefndi sýknu og vísar til þess að kröfur allra stefnenda séu fyrndar.

Stefndi telur að kröfur stefnenda fyrnist á fjórum árum, sbr. 3. gr. laga nr. 150, 2007. Upphaf fyrningarfrestsins sé afhendingardagur fasteignanna, sbr. 2. mgr. 2. gr. laga nr. 150/2007. Fyrning hafi verið rofin með höfðun fyrra máls á milli sömu aðila, sem var 12. mars 2019. Ljóst sé að þá hafi allar kröfur stefnenda verið fyrndar.

Stefnendur telja að um fyrningu krafna þeirra gildi ákvæði 1. mgr. 10. gr. laga nr. 150/2007. Í ákvæðinu segir að hafi kröfuhafi ekki haft uppi kröfu vegna þess að hann skorti nauðsynlega vitneskju um kröfuna eða skuldarann þá fyrnist krafa hans aldrei fyrr en einu ári eftir þann dag þegar kröfuhafi fékk eða bar að afla sé slíkrar vitneskju. Við

túlkun á þessu ákvæði ber að hafa í huga að þetta er undantekning frá meginreglu laganna samkvæmt 2. mgr. 2. gr. þeirra.

Stefndi gengur út frá því að stefnendur hafi vitað frá öndverðu hver skuldarinn var. Þeir sendu stefnda tilkynningu 4. maí 2017 og voru þá ekki í vafa um hver væri skuldarinn. Það breytir ekki þessu þó að stefnendur hafi síðar gefið fleiri aðilum stöðu matsþola.

Það má segja að ef lagt verði til grundvallar að 1. mgr. 10. gr. laga nr. 150/2007 eigi við um kröfur stefnenda þá sé ágreiningur á milli aðila um túlkun á því hvenær stefnendur hafi haft nauðsynlega vitneskju um kröfur sínar eða hafi borið að afla sér slíkrar vitneskju. Stefndi telur rétt að miða við að stefnendur hafi haft nauðsynlega vitneskju um kröfur sínar þegar þeir fengu úttekt Antons Arnar Brynjarssonar byggingarverkfræðings, dags. 13. mars 2017. Áður höfðu þeir fengið tölvupóst frá Antoni Erni Brynjarssyni, dags. 2. mars 2017, og daginn eftir tilkynntu stefnendur um tjón til Vátryggingafélags Íslands hf. Stefndi telur að á þessum tíma hafi stefnendur haft nauðsynlega vitneskju um kröfu sína þannig að hún hafi byrjað að fyrnast, sbr. 1. mgr. 10. gr. laga nr. 150/2007. Fyrri málið á milli aðila var höfðað 12. mars 2019 svo að kröfur stefnenda voru fyrndar þegar málið var höfðað.

Stefnendur telja rétt að líta svo á að þeir hafi fyrst haft nauðsynlega vitneskju um kröfur sínar, skv. 1. mgr. 10. gr. laga nr. 150/2007, þegar matsgerðin lá fyrir. Fyrir hafi ekki legið fyrir umfang tjónsins. Væntanlega séu stefnendur þarna að vísa til þess að þeir hafi ekki fyrir haft upplýsingar um fjárhæð tjónsins. Þetta sé ekki alls kostar rétt því að í álitni verkfræðingsins frá 13. mars 2017 var lagt mat á kostnað við endurbætur á fasteigninni. Hvað sem því líður þá kemur fram í lögskýringargögnum og dómaframkvæmd að þess verði ekki krafist að kröfuhafi búi yfir nákvæmum upplýsingum um kröfuna og er þá verið að vísa til þess að kröfuhafi þurfi t.d. ekki að búa yfir upplýsingum um fjárhæð kröfunnar. Upplýsingarnar þurfa að vera þannig að þær nægi til að rjúfa fyrningu. Það sé augljóst að eftir að stefnendur fengu skýrsluna frá verkfræðingnum höfðu þeir nauðsynlegar upplýsingar til að rjúfa fyrningu með því að höfða viðurkenningarmál. Hugleiðingar um að Anton Örn Brynjarsson verkfræðingur væri ekki óvilhallur vegna fyrri starfa fyrir stefnda nokkru áður en hann vann skýrsluna fyrir stefnendur skipta ekki máli í þessu sambandi, því að stefnendur gátu rofið fyrningu með því að höfða viðurkenningarmál og gert tjón sitt líklegt í því máli með því að leggja fram skýrslu Antons Arnars.

Loks byggja stefnendur á því að fyrirvarmaður stefnda hafi viðurkennt bótaskyldu með því að fallast á að bæta úr galla á fasteigninni Sómatúni 3 og vísa því til stuðnings á 14. gr. laga nr. 150/2007. Þessi málsástæða sé ansi langsótt og er því mótmælt að fyrirvarmaður stefnda hafi viðurkennt bótaskyldu gagnvart stefnendum. Það að hann hafi komið til móts við kvartanir eigenda að Sómatúni 3 feli ekki í sér viðurkenningu á

bótaskyldu gagnvart stefnendum. Það segir skýrt í 14. gr. laga nr. 150/2007 að skuldari þurfi að viðurkenna skyldu sína gagnvart kröfuhafa, beinlínis eða með atferli sínu, og sé þá verið að vísa til loforðs gagnvart kröfuhafa um greiðslu. Gögn málsins bera ótvírætt með sér að stefndi hafi aldrei viðurkennt bótaskyldu sína í framangreindri merkingu gagnvart stefnendum og því verði ekki byggt á að fyrning hafi verið rofin með viðurkenningu skv. 14. gr. laga nr. 150/2007.

IV

Óumdeilt er í máli þessu að hús það sem um ræðir er gallað í skilningi 18. gr. laga nr. 40/2002 og var sá galli fyrir hendi er hver einstakur eignarhluti hússins var afhentur, sbr. 20. gr. sömu laga. Var gallinn staðreyndur með skoðun Antons Arnar Brynjarssonar í mars 2017 og matsgerð dómkvadds matsmanns sem lá fyrir í apríl 2018. Því er ekki haldið fram í málinu að stefnda hafi verið kunnugt um gallann er eignirnar voru afhentar og benda gögn málsins ekki til að svo hafi verið.

Stefnendur byggja á 48. gr. laga nr. 40/2002 og telja að þeir hafi ekki sýnt af sér tómlæti í málinu. Í 1. mgr. 48. gr. er mælt fyrir um að kaupandi glati rétti til að bera fyrir sig vanefnd ef hann tilkynni ekki seljanda innan sanngjarns frests, eftir að hann hafi orðið eða hafi mátt verða var við vanefndina, um eðli og umfang hennar og að hann ætli að bera hana fyrir sig. Í 2. mgr. sama lagaákvæðis segir að réttur til að senda tilkynningu falli niður að liðnum fimm árum frá afhendingu fasteignar, nema seljandi hafi ábyrgst hana í lengri tíma. Dómurinn fellst á það með stefnendum að tilkynning þeirra frá 4. maí 2017 hafi uppfyllt skilyrði 1. mgr. 48. gr. laganna og jafnframt er fallist á að stefnendur hafi ekki sýnt af sér tómlæti við að tilkynna stefnda um gallann.

Hins vegar er til þess að líta að skv. 4. mgr. 48. gr. laga nr. 40/2002 fyrnast kröfur samkvæmt lögum nr. 40/2002 eftir reglum laga nr. 150/2007 um fyrningu skulda og annarra kröfuréttinda. Kröfur stefnenda eru skaðabótakröfur samkvæmt samningi en slíkar kröfur fyrnist á fjórum árum samkvæmt 3. gr. laga nr. 150/2007. Stefnendur inntu síðustu greiðslur sínar af hendi 16. mars 2012 og íbúðirnar voru einnig afhentar á fyrri hluta þess árs. Því er upphaf fyrningarfrests á árinu 2012. Ákvæði um upphaf fyrningarfrests skv. 2. mgr. 2. gr. laga nr. 150/2007 er hlutlæg regla, þannig að ákvæðinu getur verið beitt þótt kröfuhafi viti ekki um kröfu sína og geti ekki framfylgt henni. Því telur dómurinn á kröfurnar hafi fyrnst á árinu 2016.

Á hinn bóginn er fallist á með stefnendum að aðstæður í máli þessu verði að teljast með þeim hætti að galli sá sem um ræðir sé þess eðlis að erfitt hafi verið fyrir stefnendur að verða hans varir þegar á árinu 2012. Það er því mat dómsins að við eigi regla 1. mgr. 10. gr. laga nr. 150/2007 þar sem segir að hafi kröfuhafi ekki haft uppi kröfu sína þar sem hann hafi skort nauðsynlega vitneskju um kröfuna eða skuldarann þá fyrnist krafa hans aldrei fyrr en einu ári eftir þann dag þegar kröfuhafi hafi fengið eða hafi borið að

afla sér slíkrar vitneskju. Það er mat dómsins að þegar stefnendur höfðu fengið í hendur skoðunarskýrslu Antons Arnar Brynjarssonar í marsmánuði 2017, ásamt þeirri kostnaðaráætlun sem henni fylgdi, hafi þeir búið yfir vitneskju sem gefið hafi þeim fullt tilefni til að hefjast handa við að rjúfa fyrningu kröfu sinnar. Dómurinn fellst ekki á þá málsástæðu stefnenda að ætlað vanhæfi Antons Arnar Brynjarssonar komi í veg fyrir að stefnendur höfði mál á hendur stefnda og krefjist viðurkenningar á bótaskyldu stefnda. Ljóst má vera að álit Antons og kostnaðaryfirlit hans væri til sönnunar á því að tjón hafi orðið. Í kjölfarið hafi síðan verið hægt að óska eftir mati dómkvadds matsmanns á tjóninu. Í ljósi samningsambands milli aðila málsins við kaupin á Sómatúni 1 hafi legið fyrir hverjum hefði átt að stefna í viðurkenningarmáli.

Mál þetta var höfðað er lögmaður stefnda áritaði stefnu þess um birtingu 12. mars 2019. Var þá löngu liðinn sá frestur sem fyrrgreint lagaákvæði mælir fyrir um. Kröfur stefnenda voru því fyrndar er málið var höfðað. Ekkert liggur fyrir um það í málinu að fyrningu hafi verið slitið, sbr. 14. gr. laga nr. 150/2007. Með vísan til framangreinds er stefndi sýknaður af kröfum stefnenda í máli þessu.

Með hliðsjón af atvikum öllum þykir rétt að hver aðili beri sinn kostnað af máli þessu.

Dómurinn er kveðinn upp af Sigrúnu Guðmundsdóttur dómstjóra sem dómsformanni ásamt meðdómendum Halldóri Halldórssyni dómstjóra og Ásmundi Ingvarssyni byggingarverkfræðingi.

Dómsorð:

Stefndi, Tréverk ehf., er sýkn af kröfum stefnenda, Orlofssjóðs Verkfræðingafélags Íslands, Securitas hf. og L2 fjárfestingarfélags ehf., í máli þessu.

Hver aðila skal bera sinn kostnað af málinu.

Sigrún Guðmundsdóttir

Halldór Halldórsson

Ásmundur Ingvarsson