

## **D Ó M U R**

**Héraðsdóms Reykjaness miðvikudaginn 28. mars 2007 í máli nr. E-900/2005:**

**Húsfélagið Hringbraut 2c, Hafnarfirði**

**Grétar Guðnason**

**Jóhanna Margrét Sveinsdóttir**

**Ingigerður Karlsdóttir**

**Njáll Haraldsson**

**Þorsteinn Hálfðánarson**

**Ásta Sigurðardóttir**

*(Ásdís J. Rafnar hrl.)*

**gegn**

**Fjarðarmótum ehf**

*(Jón Auðunn Jónsson hrl.)*

**Benedikt Steingrímssyni**

*(Ingvar Sveinbjörnsson hrl.)*

**Hafnarfjarðarkaupstað**

*(Bjarni S. Ásgeirsson hrl.)*

**Sjóvá-Almennum tryggingum hf (Réttargæsla)**

*(Ingvar Sveinbjörnsson hrl.)*

Mál þetta er höfðað með stefnu sem þingfest var 27. apríl 2005 og með framhaldsstefnu sem þingfest var 28. júní 2006. Málin voru sameinuð 1. nóvember 2006 í eitt mál og það dómtekið 1. mars 2007.

Stefnendur eru Húsfélagið Hringbraut 2c, Hafnarfirði, Grétar Guðnason, Jóhanna M. Sveinsdóttir, Ingigerður Karlsdóttir, Njáll Haraldsson, Þorsteinn Hálfðánarson

og Ásta Sigurðardóttir, öll til heimilis að Hringbraut 2c, Hafnarfirði. Stefnu eru Fjarðarmót ehf., Bæjarhrauni 8, Hafnarfirði, Benedikt Steingrímsson byggingarstjóri, Háabergi 17, Hafnarfirði og Hafnarfjarðarbær, Strandgötu 6, Hafnarfirði. Til réttargæslu er stefnt Sjóvá-almennum tryggingum hf.

Dómkröfur stefnenda eru þær að stefnu Fjarðarmót ehf. og Benedikt Steingrímsson verði dæmd in solidum til að greiða

Húsfélaginu að Hringbraut 2c, Hafnarfirði kr. 5.514.000.- með dráttarvöxtum af kr. 2.856.000.- frá 10. febrúar 2004 til stefnubirtingardags aðalsakar, af kr. 3.066.000.- frá þ.d. til 20. júní 2006 og af kr. 5.514.000 frá þ.d. til greiðsludags.

Grétari Guðnasyni, 100 % eiganda íbúðar á 1. hæð til vinstri merkt 0101 m.m. kr. 629.750.- með dráttarvöxtum af kr. 596.000.- frá 10. febrúar 2004 til 20. júní 2006 og kr. 629.750.- frá þ.d. til greiðsludags.

Jóhönnu M. Sveinsdóttur, 100% eiganda íbúðar á 1. hæð til hægri merkt 0102 m.m. kr. 629.750.- með dráttarvöxtum af kr. 596.000.- frá 10. febrúar 2004 til 20. júní 2006 og kr. 629.750.- frá þ.d. til greiðsludags.

Ingigerði Karlsdóttur, 50 % eiganda að íbúð 2 hæð til vinstri merkt 0201 m.m. kr. 314.875.- með dráttarvöxtum af kr. 298.000.- frá 10. febrúar 2004 til 20. júní 2006 og kr. 314.875.- frá þ.d. til greiðsludags.

Njáli Haraldssyni, 50 % eiganda að íbúð 2 hæð til vinstri merkt 0201 m.m. kr. 314.875.- með dráttarvöxtum af kr. 298.000.- frá 10. febrúar 2004 til 20. júní 2006 og kr. 314.875.- frá þ.d. til greiðsludags.

Þorsteini Halfdánarsyni, 50 % eiganda að íbúð á 2. hæð til hægri merkt 0202 m.m. kr. 314.875.- með dráttarvöxtum af kr. 298.000.- frá 10. febrúar 2004 til 20. júní 2006 og kr. 314.875.- frá þ.d. til greiðsludags.

og

Ástu Sigurðardóttur, 50 % eiganda að íbúð á 2. hæð til hægri merkt 0202 m.m. kr. 314.875.- með dráttarvöxtum af kr. 298.000.- frá 10. febrúar 2004 til 20. júní 2006 og kr. 314.875.- frá þ.d. til greiðsludags.

Krafist er málskostnaðar að skaðlausu samkvæmt mati dómsins í samræmi við hagsmuni málsins, vinnu málflytjanda og annan kostnað af málinu, að viðbættum virðisaukaskatti.

Á hendur stefnda Hafnarfjarðarbæ eru gerðar þær dómkröfur að hann verði in solidum með öðrum stefnu dæmdur til að greiða

Húsfélaginu að Hringbraut 2c, Hafnarfirði kr. 2.856.00.- með dráttarvöxtum frá 10. febrúar 2004 til greiðsludags.

Grétari Guðnasyni, 100 % eiganda íbúðar á 1. hæð til vinstri merkt 0101 m.m. kr. 596.000.- með dráttarvöxtum frá 10. febrúar 2004 til greiðsludags.

Jóhönnu M. Sveinsdóttur, 100% eiganda íbúðar á 1. hæð til hægri merkt 0102 m.m. kr. 596.000.- með dráttarvöxtum frá 10. febrúar 2004 til greiðsludags.

Ingigerði Karlsdóttur, 50 % eiganda að íbúð 2 hæð til vinstri merkt 0201 m.m. kr. 298.000.- með dráttarvöxtum frá 10. febrúar 2004 til greiðsludags.

Njáli Haraldssyni, 50 % eiganda að íbúð 2 hæð til vinstri merkt 0201 m.m. kr. 298.000.- með dráttarvöxtum frá 10. febrúar 2004 til greiðsludags.

Þorsteini Hálfánarsyni, 50 % eiganda að íbúð á 2. hæð til hægri merkt 0202 m.m. kr. 298.000.- með dráttarvöxtum frá 10. febrúar 2004 til greiðsludags og

Ástu Sigurðardóttur, 50 % eiganda að íbúð á 2. hæð til hægri merkt 0202 m.m. kr. 298.000.- með dráttarvöxtum frá 10. febrúar 2004 til greiðsludags.

Þá er krafist ógildingar á ákvörðun um breytingu á samþykktum teikningum eignarinnar að Hringbraut 2c, Hafnarfirði samkvæmt áritun byggingarfulltrúa Hafnarfjarðarbæjar hinn 4. október 2002 og síðar samþykkt sama efnis í byggingarnefnd Hafnarfjarðarbæjar hinn 23. september 2003.

Krafist er málskostnaðar að skaðlausu samkvæmt mati dómsins í samræmi við hagsmunum málsins, vinnu málflytjanda og annan kostnað af málinu, að viðbættum virðisaukaskatti.

Engar kröfur eru gerðar á hendur réttargæslustefnda og hann gerir engar kröfur í málinu.

Stefndu Fjarðarmót ehf. krefjast aðallega sýknu en til vara að stefnukröfur verði lækkaðar verulega. Í báðum tilvikum er krafist málskostnaðar.

Stefndi Benedikt Steingrímsson krefst aðallega sýknu af kröfum stefnenda og málskostnaðar. Til vara krefst hann lækkunar á kröfum stefnenda og að dráttarvextir verði eingöngu dæmdir frá dómsuppsögudegi og málskostnaður verði þá látinn falla niður.

Af hálfu stefnda Hafnarfjarðarbæjar eru þær kröfur gerðar að hafnað verði kröfu stefnenda um ógildingu á ákvörðun á breytingu á samþykktum teikningum eignarinnar að Hringbraut 2c, Hafnarfirði og að stefndi Hafnarfjarðarbæ verði alfarið sýknaður af öllum fjárkröfum stefnenda. Til vara er þess krafist að fjárkröfur á hendur Hafnarfjarðarbæ verði verulega lækkaðar. Bæði í aðalkröfu og varakröfu er krafist málskostnaðar in solidum úr hendi stefnenda.

## I.

Stefnendur eru íbúðareigendur í fjöleignarhúsinu Hringbraut 2c, Hafnarfirði og félagsmenn í húsfélaginu. Húseignin er tveggja hæða fjölbýlishús, alls fjórar íbúðir ásamt kjallara með bílskúrum og geymslum og byggt á árunum 2000-2001. Stefndu Fjarðarmót ehf. byggði húsið og seldi stefnendum íbúðirnar í húsinu. Stefndi Benedikt Steingrímsson er byggingarstjóri hússins. Hafnarfjarðarbæ er stefnt vegna ábyrgðar sveitarfélagsins á meintu tjóni stefnenda sem stefnendur segja að

megi rekja til alvarlegrar vanrækslu byggingarfulltrúa sveitarfélagsins við lögbundið eftirlit og úttekt á eigninni og til ólögmatrar og ómálefnalegrar samþykktar byggingarfulltrúans á breytingum frá samþykktum teikningum hússins. Starfsábyrgðartrygging byggingarstjóra er hjá réttargæslustefnda. Stefnu Fjarðarmót ehf. seldu stefnendum íbúðirnar með kaupsamningum dagsettum í september og nóvember árið 2000. Samkvæmt kaupsamningi skyldi afhenda íbúðirnar í febrúar til mars 2001 og áttu þær að vera fullbúnar en án gólfefna að innan en sameign og lóð fullfrágengin. Stefnandi Grétar Guðnason fékk útgefið afsal 5. nóvember 2001, Jóhanna M. Sveinsdóttir 4. júní 2002, Ingigerður Karlsdóttir og Njáll Haraldsson 11. mars 2003 og Þorsteinn Hálfðánarson og Ásta Sigurðardóttir 6. mars 2003.

Stefnendur segja að fljótlega eftir að félagsmenn í húsfélaginu hafi flutt inn í íbúðirnar hafi komið í ljós að mörgu hafi verið ábótavant við frágang bæði í séreign og sameign. Einstaka félagsmenn í húsfélaginu hafa ítrekað gert athugasemdir við seljanda og byggingaraðila hússins.

Stefnendur kveða byggingarstjóra hússins hafa boðað til lokaúttektar 8. nóvember 2001 og hafi húseigendur ekki verið boðaðir til hennar. Í bréfi Erlendar Árna Hjálmarssonar, byggingarfulltrúa Hafnarfjarðarbæjar, dags. 21. nóvember 2001 geri hann grein fyrir athugasemdum sínum við úttektina í sex liðum: 1. Að merkingar á lagnagrind vanti og loka á tengigrind. 2. Að einangrun jarðhæðar við útitröppur eigi samkvæmt teikningum að vera að utan en sé að innan. 3. Að eina sorpgeymslu vanti. 4. Að frágangur við tengibox á lóð sé óviðunandi. 5. Að handrið vanti við útitröppur að kjallara. 6. Spurt hvað sé með mismunandi efni í handriðum. Í lok bréfsins segi að byggingarstjóri skuli lagfæra það sem lagfæra þurfi og boða til nýrrar úttektar að því loknu. Þá segi jafnframt í bréfi byggingarfulltrúans að þar sem flutt sé inn í allar íbúðirnar nái úttektin eingöngu til sameignar en ekki séreignar hússins. Stefnendur kveða að í framhaldi af þessum athugasemdum byggingarfulltrúans hafi aðalhönnuður húseignarinnar, Sigurður Þorvarðarson, breytt aðaluppdrætti af eigninni þannig að útveggir við útitröppu séu einangraðir að innanverðu og utanhúsklæðning felld burtu. Stefndi Fjarðarmót ehf. hafi síðan lagt þessar breyttu teikningar fyrir byggingarnefnd Hafnarfjarðarbæjar 8. maí 2002 sem byggingarnefnd hafi neitað að samþykkja þar sem samþykki eigenda hússins hafi ekki legið fyrir til þessara breytinga.

Hinn 16. október 2002 hafi byggingarfulltrúi Hafnarfjarðarbæjar sent byggingarstjóra eignarinnar bréf þar sem byggingarfulltrúinn lýsir því yfir að lokaúttekt samkvæmt 53. gr. byggingareglugerðar nr. 441/1998 hafi farið fram og engar athugasemdir séu gerðar við framkvæmdina. Í bréfinu hafi byggingarfulltrúi ekki gert neina grein fyrir því hvort bætt hafi verið úr þeim ágöllum sem hann hafi áður gert athugasemdir við. Stefnendur segja að þeim hafi ekki verið tilkynnt um lokaúttektina og hafi því ekki átt þess kost að vera viðstödd.

Þann 23. september 2003 hafi húseignin verið á dagskrá byggingarnefndar Hafnarfjarðarbæjar. Í fundargerð sé sagt að sótt hafi verið um leyfi til að breyta áður samþykktum teikningum. Gerðar hafi verið svokallaðar reyndarteikningar af húsinu og þær samþykktar af byggingarfulltrúa. Stefnendur segja að ekki hafi verið leitað samþykkis húseigenda fyrir þessum breytingum og hafi byggingarnefnd ekki gert neinar athugasemdir við það. Þá hafi húseigendum ekki verið tilkynnt um samþykkt byggingarfulltrúa 2. október 2002 eða afgangi byggingarnefndarinnar

23. september 2003 eða hinn 8. maí 2002.

Stefnandi Njáll Haraldsson hafi sent skriflega fyrirspurn til byggingarnefndar 30. september 2003 um þessa afgreiðslu nefndarinnar og hafi hann ítrekað fyrirspurn sína 23. október 2003. Hinn 8. desember 2003 hafi byggingarfulltrúi svarað erindi Njáls fyrir hönd byggingarnefndar.

Með beiðni 10. júlí 2003 hafi stefnendur óskað eftir dómkvaðningu matsmanns til að meta nánar tilgreind atriði varðandi ástand eignarinnar. Dómkvaðning hafi farið fram 17. september 2003 og matsgerð legið fyrir 10. janúar 2004. Í matsgerð hafi matsmaðurinn, Steingrímur Hauksson, byggingartæknifræðingur og múrarmeistari, staðfest í fyrsta lagi að stigagangur væri ekki einangraður og klæddur að utan eins og aðaltekningar gerðu ráð fyrir, í öðru lagi væru ekki snjógildir á þaki, í þriðja lagi að ekki hafi verið farið eftir upphaflegum teikningum við frágang snjóbræðslu í tröppum, bifreiðarstæðum og aðkeyrslu, í fjórða lagi að ekki hafi verið farið eftir teikningum hvað varðar hæðarsetningu á stétt á aðrein milli inngangs og bílskúra, í fimmta lagi að þörf sé á úrbótum til að hindra leiðni og hugsanlega tæringu á klæðningu á svölum uppi, niðri og við inngang, í sjötta lagi að vatnshalla að niðurföllum svala vanti og sama eigi við um stigapall en þar vanti að auki niðurfall og lögn frá því, í sjöunda lagi að lagfæra þurfi einangrun loftplötu á nokkrum stöðum og vefja beri útloftunarrör til að koma í veg fyrir slaga, í áttunda lagi að steinull sé ekki í innveggjum íbúða, í níunda lagi að úrbóta sé þörf hvað varði þykkt á þéttpressaðri steinull neðan í loftplötu fyrstu hæðar. Telur matsmaðurinn að það muni kosta 5.240.000 krónur að bæta úr þessum göllum.

Þá hafi Lagnakerfismiðstöð Íslands framkvæmt úttekt á lagnakerfi hússins og gert alvarlega athugasemdir í skýrslu sinni 8. nóvember 2004.

Í bréfi verkefnisstjóra forvarnardeildar slökkviliðs höfuðborgarsvæðis 2. febrúar 2005 segi varðandi brunamál að Hringbraut 2c, Hafnarfirði að ekki hafi farið fram lokaúttekt byggingarfulltrúa. Við eldvarnarskoðun sem fram hafi farið 1. febrúar 2005 hafi komið í ljós að frágangur lagna á milli brunahólfa sé ekki í samræmi við byggingarteikningar en einnig vanti reykskynjara og slökkvitæki í íbúðir. Með bréfi 3. febrúar 2005 hafi húsfélagið farið þess á leit við bæjarstjórn Hafnarfjarðarbæjar og byggingarnefnd bæjarins að framkvæmd yrði lögformleg lokaúttekt á fasteigninni. Erindi þessu hafi verið hafnað með bréfi Bjarka Jóhannessonar byggingarfulltrúa 25. febrúar 2005 með vísan til þess að lokaúttekt hefði þegar farið fram.

Stefnendur segja að þann 8. febrúar 2006 hafi Hjalti Sigmundsson byggingartæknifræðingur og húsasmíðameistari verið dómkvaddur til að meta nánar tilgreind atriði að Hringbraut 2c, Hafnarfirði. Matsgerð hans hafi legið fyrir í maí 2006. Framhaldssök varði ný atvik sem fyrst hafi orðið ljós við mat hins dómkvadda matsmanns. Efnisleg skilyrði séu fyrir því að auka við kröfugerð stefnenda í málinu vegna tjóns þeirra sem rekja megi til þessara atvika sem í matsgerð greinir. Stefnendur hafi ekki mátt ætla að frágangur hafi verið með þeim hætti sem í matsgerð greini. Opna hafi þurft vegg til að upplýsa um sakir stefndu að þessu leyti. Verulegt rask hafi fylgt opnun veggja og fyrirfram hafi ekki verið ástæða til að ætla annað en að frá lögnum hafi verið gengið með eðlilegum hætti eins og krafist sé í byggingarreglugerð. Staðhæfa stefnendur að gæðafrávik í

frágangi lagna og efnisvali í lögnum sé veruleg og áhættan sem því fylgi með tilliti til útbreiðslu elds í öllu húsinu sé veruleg og óforsvaranleg.

Í matsbeiðni er matsmaður beðinn um að meta í fyrsta lagi hvort frágangur lagna í lagnastokkum og frágangur stokka um lagnir sé í samræmi við forskrift á teikningum lagnahönnuðar og í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar. Niðurstaða matsmanns er að stokkar um fallpípur séu ekki í samræmi við fyrirmæli á teikningum hönnuða. Stokkarnir uppfylli heldur ekki ákvæði byggingarreglugerðar með tilliti til brunapöls. Frágangur á lögnum uppfylli ekki ákvæði byggingarreglugerðar um brunapöls og hljóð. Í öðru lagi var matsmaður beðinn um að meta hvort frágangur og einangrun útloftunarpípa í þakrými sé í samræmi við forskrift á teikningum lagnahönnuðar og byggingarreglugerðar. Niðurstaða matsmanns er sú að frágangur á útloftun frá fallpípum upp úr þaki sé ófullnægjandi og ófullgerður. Ganga þurfi frá þéttingum milli útloftunarpípu og þaktúðu þannig að regn og snjór komist ekki þar á milli. Í þriðja lagi var matsmaður beðinn um að meta hvort hreinsilok vanti á holræsafallpípur í samræmi við forskrift á teikningum lagnahönnuðar. Niðurstaða matsmanns er að hreinsilok vanti á fallpípur þar sem að þær séu fyrirskrifaðar af hönnuði. Í fjórða lagi er matsmaður beðinn um að meta hvort að frágangur lagna í léttum gifsklæddum milliveggjum sé í samræmi við forskrift á teikningum lagnahönnuðar og byggingarreglugerðar. Niðurstaða matsmanns er að frágangur á hitalögnum í gifsklæddum milliveggjum sé í samræmi við teikningar lagnahönnuðar og byggingarreglugerðar að því er varðar varmaeinangrun lagnanna. Festingu lagnanna sé þó áfátt. Matsmaður telur að varmaeinangrun neysluvatnslagna í gifsklæddum milliveggjum sé í samræmi við teikningar lagnahönnuðar og byggingarreglugerðar. Matsmaður telur rennslishljóð frá neysluvatnslögnum meira en ásættanlegt sé og telur ástæðuna of mikinn þrýsting við losunarstað (blöndunartæki) og að blöndunartæki séu ekki nógu góð og ófullnægjandi frágangur á þeim í veggjum. Þá telur matsmaður rennslishljóð frá ofnakerfi meira en eðlilegt geti talist. Matsmaður telur enn fremur að rennslishljóð frá frárennslislögnum, einkum sem tengist salerni, sé meira en ásættanlegt sé og meira en samkvæmt lágmarksviðmiðum byggingarreglugerðar. Rennslishljóðið stafir af ófullnægjandi frágangi fallpípa og frárennslislagna og óheppilegu efnisvali í fallpípu. Í fimmta lagi er matsmaður beðinn um að láta í ljós álit sitt á hvort með að sprauta eða koma fyrir steinull í milliveggjum einstakra íbúða með tilheyrandi vörnum og frágangi megi bæta úr ágöllum með tilliti til hljóðeinangrunar þannig að ásættanlegt sé með tilliti til byggingarreglugerðar og staðla sem um þetta gildi. Niðurstaða matsmanns er að ekki sé unnt að bæta úr göllum á frágangi lagna í léttum milliveggjum með því að sprauta í þá lausri steinull. Það muni auka varmaeinangrun kringum lagnirnar en ekki bæta hljóðeinangrun þar sem mestu máli skipti í því sambandi er að lagnir séu festar rétt og snerti ekki aðra byggingarhluta. Þá muni laus einangrun ekki bæta brunavarnir kringum pípur í hæðarskilum með fullnægjandi hætti. Í sjötta lagi er matsmaður beðinn um að láta í ljós álit sitt á hvort brunavarnir hússins teljist fullnægjandi miðað við þær öryggisreglur sem í gildi séu. Matsmaður telur að milliveggir séu í samræmi við uppdrætti, skilalýsingu og við lágmarkskröfu byggingarreglugerðar. Matsmaður telur að hæðarskil, þ.m.t. plata yfir bilgeymslu hafi nægt brunapöls. Matsmaður telur að frágangur þar sem lagnir, hitalagnir og neysluvatnslagnir gangi í gegnum hæðarskil og í gegnum steypa vegg milli bilgeymslu og hjólageymslu sé ófullnægjandi með tilliti til eldvarna. Þá sé frágangur fallpípa í gegnum hæðarskil ófullnægjandi auk þess sem að efni í fallpípum sé ekki í samræmi við fyrirmæli

lagnahönnuðar.

Niðurstaða matsmanns er að það muni kosta 2.827.000 krónur að bæta úr ofangreindum göllum.

Stefnendur byggja á því að fasteignin Hringbraut 2c, Hafnarfirði standist ekki þær kröfur sem kaupendur eignarinnar hafi með réttu mátt gera til hennar um ástand, eiginleika, gæði og búnað. Stefnu Fjarðarmót ehf. hafi reist húsið til þess að selja íbúðirnar. Hafi fyrirtækið ekki efnt samningsskyldur sínar við stefnendur samkvæmt kaupsamningum. Stefnendur hafi mátt leggja til grundvallar við kaupin að hið selda væri byggt og frá því gengið í samræmi við samþykktar teikningar eins og almennt megi gera ráð fyrir um nýbyggðar eignir og að eignin væri ekki haldin neinum göllum. Nýbygging sé gölluð þegar hún hafi ekki þá kosti sem kaupendur megi gera ráð fyrir á grundvelli framangreindra almennra forsenda. Seljandi sem reisi hús í atvinnuskyni beri ábyrgð á því að húsið sé í samræmi við ákvæði byggingarlaga, byggingarreglugerða og viðurkenndar byggingarvenjur.

Stefndi Benedikt Steingrímsson hafi verið byggingastjóri hússins og beri samkvæmt lögum ábyrgð á því að byggt sé í samræmi við samþykktu uppdrætti, lög og reglugerðir. Fram komna galla megi rekja til stórfelldrar vanrækslu byggingarstjóra sem hann beri bótaábyrgð á gagnvart stefnendum. Markmið með löggjöf um byggingarstjóra sé að ávallt sé fyrir hendi einn fagaðili sem sé ábyrgur fyrir því gagnvart eiganda mannvirkis og byggingaryfirvöldum að rétt sé staðið að byggingu mannvirkis.

Stefnendur halda því fram að sveitarstjórn skuli sjá um að lögbundin verkefni sveitarfélagsins séu rækt og fylgst sé með þeim reglum um meðferð sveitarstjórnarmála sem ákveðnar séu í settum lögum og reglugerðum. Byggingarnefndir fari með byggingarmál undir yfirstjórn sveitarstjórnar þar með talið eftirlit með því að löglega sé unnið að mannvirkjagerð. Um ábyrgð sveitarstjórnar í þessum efnum, aðgerðir og úrræði gildi skipulags- og byggingarlög nr. 73/1997, sbr. byggingarreglugerð nr. 441/1998 með síðari breytingum. Byggingarfulltrúi annist eftirlit með því að allar framkvæmdir við byggingar og önnur mannvirki séu í samræmi við samþykktu uppdrætti. Hann annist lokaúttekt fullbyggðs mannvirkis og skal úttekt taka til húsbyggingar í heild, jafnt til séreigna sem sameignar í fjöleignarhúsum. Vottorð um lokaúttekt megi ekki gefa út nema gengið sé úr skugga um að fullnægt hafi verið öllum tilskyldum ákvæðum um gerð og búnað sem krafist sé fyrir íbúðarhúsnæði. Byggingarfulltrúi hafi sýnt af sér alvarlega vanrækslu við eftirlit og úttekt á eigninni Hringbraut 2c, Hafnarfirði. Byggingarfulltrúa hafi borið að gegna lögmætum eftirlitsskyldum sínum og knýja fram úrbætur á göllum á eigninni áður en lokavottorð hafi verið gefið út. Eign stefnenda sé haldin alvarlegum göllum. Einangrun á veggjum við útitröppur sé ekki samkvæmt teikningum og herbergi í íbúðum séu undir reglugerðarfyrirmælum um lágmarksstærð. Þá sé brunaöryggi ábótavant sem og öðrum þáttum sem skoða beri við löglega lokaúttekt fasteigna. Byggingarfulltrúi Hafnarfjarðarbæjar hafi samþykkt að auki breytingu á teikningum á húsinu Hringbraut 2c, Hafnarfirði hinn 4. október 2002 en þessi breyting hafi verið ólögmæt. Byggingarnefnd Hafnarfjarðarbæjar hafi síðan ekki gætt að því að leita samþykkis eigenda við afgreiðslu á áður samþykktum teikningum af húsinu á fundi sínum 23. september 2003. Þessar ákvarðanir um breytingar á upphaflegum teikningum hússins séu haldnar svo verulegum annmörkum að það beri að ógilda þær með dómi. Þær séu

teknar með ómálefnalegum og ólögumætum hætti og séu alvarlegt brot gegn réttindum stefnenda. Eigendur hússins hafi lögvarða hagsmuni af því að fá þessum ákvörðunum hnekk.

Um kröfu sína á hendur Fjarðamótum ehf. vísa stefnendur til meginreglna kröfuréttar og samningaréttar um skuldbindingagildi samninga og meginreglna kauparéttar um vanefndaheimildir vegna galla, sbr. 42. gr. laga nr. 39/1922 um lausafjárkaup. Krafa stefnenda á hendur stefnda Benedikt er byggð á ákvæðum laga um ábyrgð hans og skyldur sem byggingarstjóri samkvæmt skipulags og byggingarlögum nr. 73/1997, sérstaklega 51. gr. og byggingarreglugerð nr. 441/1998 með síðari breytingum og hinni almennu sakarreglu skaðabótaréttarins. Á hendur stefnda Hafnarfjarðarbæ byggja stefnendur kröfur sínar á skipulags- og byggingarlögum, byggingarreglugerð og sveitarstjórnarlögum nr. 45/1998. Byggt er á réttmætis- og lögmætisreglunni og meginreglu skaðabótaréttarins um bótaábyrgð hins opinbera vegna tjóns sem starfsmenn valdi við framkvæmd starfs síns og stjórnslu.

## II.

Stefndu Fjarðarmót ehf. segja að við sölu eignanna að Hringbraut 2c, Hafnarfirði hafi legið frammi á fasteignasölu kynningargögn um eignina. Þar hafi meðal annars verið að finna byggingarnefndarteikningar af húsinu og byggingarlýsingu. Í byggingarlýsingunni hafi staðið að húsið sé staðsteypt og einangrað og klætt að utanverðu. Á öðrum stað í lýsingunni hafi verið sagt að léttir EI-60 milliveggir væru á milli einstakra eininga sem væru klæddir með tvöföldu gífsi og einangraðir með steinull.

Þegar kaupsamningar hafi verið gerðir hafi fylgt kaupsamningunum fyrir hverja íbúð sérstök skilalýsing. Undir þá skilalýsingu hafi allir stefnendur skrifað. Þegar þetta hafi verið gert hafi verið búið að ákveða að þússa stigahúsið að utan og einangra það að innan. Hafi það verið tekið fram í skilalýsingunni. Þá hafi einnig komið fram í skilalýsingunni að hitalögn skuli vera í plani fyrir framan bílskúra og að léttir veggir skyldu gífsklæddir með tvöfaldri klæðingu. Ekki hafi verið minnst á steinullareinangrun í léttum veggjum.

Stefndu Fjarðarmót ehf. kveða stefnandann Grétar Guðnason hafa greitt kaupverð íbúðar sinnar að fullu í samræmi við ákvæði kaupsamnings og tekið við afsali 5. nóvember 2001. Í afsalinu komi fram að hann sætti sig við ástand eignarinnar. Stefnandi Jóhanna M. Sveinsdóttir hafi einnig greitt kaupverð að fullu og tekið við afsali 4. júní 2002. Hún hafi einnig sætt sig við ástand eignarinnar. Stefnendur Ásta Sigurðardóttir og Þorsteinn Hálfðánarson hafi gert sérstakt samkomulag við stefndu 25. febrúar 2003 um uppgjör lokagreiðslu. Í samkomulagi þessu komi fram að þau afsali sér ekki rétti til að sækja meintan rétt sinn á hendur stefnda vegna frágangs sameignar hússins. Stefnendur Ingigerður Karlsdóttir og Njáll Harðarson hafi greitt lokagreiðslu kaupverðs 11. mars 2003 með fyrirvara um

endurheimtu vegna meintra galla á sameign. Þau hafi fengið afsal afhent 11. mars 2003 með þessum skilmálum.

Lögmanni stefndu hafi borist bréf frá lögmanni stefnenda Ástu Sigurðardóttur og Þorsteini Hálfánarsyni 19. nóvember 2002. Þau hafi borið fyrir sig galla á séreign sinni og sameign hússins.

Stefndu Fjarðarmót ehf. krefjast sýknu af kröfum húsfélagsins Hringbraut 2c, Hafnarfirði vegna aðildarskorts til sóknar í málinu. Stefndu hafi ekki gert neinn samning við húsfélagið hvorki kaupsamninga né aðra. Stefndu hafi heldur engin loforð gefið félaginu og verði ekki ráðið af gögnum málsins að sstefndu hafi valdið því tjóni sem bótaskyldt sé samkvæmt reglum um bætur vegna tjóns af völdum réttarbrotu utan samninga. Ekki komi fram í málgögnum að félagið hafi umboð húseigendanna til að sækja meintar kröfur þeirra á hendur stefnda. Ekkert réttarsamband sé því á milli stefnda og húsfélagsins sem veiti því aðild að dómsmáli þessu. Beri því með vísan til 2. mgr. 16. gr. einkamálalaga að sýkna stefnda af kröfum húsfélagsins í málinu.

Stefndu krefjast einnig sýknu af öllum kröfum annarra stefnenda í málinu á þeim grundvelli að húseignin Hringbraut 2c, Hafnarfirði hafi ekki verið haldin göllum við afhendingu. Þá byggja stefndu sýknukröfu sína sjálfstætt á því að hafi stefnendur átt rétt til bóta úr hans hendi þá hafi þeir glatað þeim rétti fyrir löngu vegna tómlætis um hagsmuni sína.

Stefndu Fjarðarmót ehf. kveðast gera athugasemdir við fyrri matsgerð frá því í janúar 2004. Ágreiningslaust sé að stigahúsið og sameign á jarðhæð séu einangruð að innanverðu. Þá sé einnig ágreiningslaust að þessu sé öfugt farið við það sem byggingateikningar hafi gert ráð fyrir. Þessi breyting hafi hins vegar legið fyrir áður en stefnendur hafi gert tilboð í eignina. Þess vegna hafi það skilmerkilega verið tekið fram í skilalýsingu sem fylgt hafi kaupsamningum að þessi hluti hússins yrði einangraður að innan. Allir stefnendur hafi samþykkt þessa breytingu með áritun á skilalýsinguna áður en þau hafi gengið til kaupanna. Vandséð sé því hvernig breyting þessi geti talist galli á eigninni. Meginmálið sé að stigahúsið sé einangrað og standist sú einangrun allar kröfur byggingarreglugerðar. Enginn munur sé á einangrunargildi þeirrar aðferðar sem notuð hafi verið og sem byggingarnefndarteikningar höfðu gert ráð fyrir. Því sé engin þörf á að endureinangra húsið eins og matsmaður geri að tillögu sinni. Eina hugsanlega skerðingin sem verði á eigninni við þessa breytingu sé minnkað innanmál. Samkvæmt niðurstöðu matsmanns hafi rúmmál hússins minnkað við þessa breytingu um átta rúmmetra en það samsvari 0,5% af heildarrúmmáli hússins. Ljóst hljóti að vera að það sé langt innan skekkjumarka.

Það sé misskilningur hjá matsmanni að setja beri snjófang á þakið. Tilvísun matsmanns í skýringartexta á verkfræðiteikningu varði loftun í þakið eða þakkantinn. Ekki sé átt við snjófang enda sé ekki skylt samkvæmt byggingarreglugerð að hafa slíkan búnað nema þakhalli sé orðinn meiri en 14 gráður. Þakhalli á Hringbraut 2c sé 13,8 gráður.

Það sé niðurstaða matsmanns að snjóbræðslukerfið virki eðlilega. Samkvæmt skilalýsingu hafi snjóbræðslan átt að vera fyrir framan bílskúrana en ekki á planinu sjálfu. Íbúar hússins hafi óskað eftir stærra kerfi og hafi það verið

teiknað. Þá hafi blasað við að kerfið þyrfti hjálp frá dælu til að virka eðlilega. Umfram skyldu hafi stefndi lagt til þessa dælu og látið stilla búnaðinn.

Stefnendur hafi komið með þá ósk að halli á innkeyrslum að bílskúrum yrði minnkaður. Hönnuður hússins Sigurður Þorvarðarson hafi komið á staðinn og séð um að þessi breyting yrði gerð að beiðni stefnenda.

Frágangur álklæðningar á svölum sé hefðbundinn og í fullu samræmi við viðtekið verklag í tugum fjöleignarhúsa á öllu höfuðborgarsvæðinu. Engin tæring sé komin fram og því ósannað að tjón hafi orðið.

Niðurfall sé ekki á opnum stigapalli þar sem að ekki hafi verið gert ráð fyrir því á teikningum hússins. Stefndi telur einangrun þaksins fullnægjandi. Á loftplötu sé steinull af þeirri þykkt sem krafa sé gerð um og engin merki um að neitt skorti á fulla einangrun þaksins. Á þeim fáu stöðum þar sem léttir veggir skipti rýmum séu þeir einangraðir með steinull en innveggir í íbúðum ekki. Allt sé þetta í samræmi við skilalýsingu. Loks mótmælir stefndi því að loftplata jarðhæðar sé ekki einangruð nægilega með svokölluðu Herakliti sem notað hafi verið í stað steinullar.

Varðandi seinni matsgerð frá því í maí 2006 telur stefndi Fjarðarmót ehf. að sú matsgerð og kröfugerð sé allt of seint fram komin. Viðurkennd regla sé í íslenskum rétti að kaupanda beri að tilkynna seljanda eignar um hugsanlega galla á söluhlut án ástæðulauss dráttar. Almennt sé viðurkennt að kaupandi missi hugsanlegan rétt sinn fyrir tómlæti láti hann hjá líða að upplýsa seljanda um galla. Telur stefndi að þeir ágallar sem matsmaður telji vera á eigninni séu allir þess eðlis að tilkynna hefði átt um þá strax. Fimm ár sé langur tími og eigi stefndi nú enga möguleika á því meta það að hve miklu leyti fasteignin og búnaður hennar sé í sama ástandi og þegar eignin hafi verið afhent. Hann hafi engan aðgang lengur að eigninni en heldur því fram að eignin hafi verið í umsömdu ástandi er hún hafi verið afhent og þá uppfyllt allar þær kröfur sem gera hafi mátt til hennar á grundvelli samnings aðila, skilalýsingar og uppdráttar.

Stefndi mótmælir þeirri niðurstöðu matsmanns að tjón hafi orðið vegna þess að hreinsilok vanti. Þeim hafi vísvitandi verið sleppt vegna nýrrar tækni og aðferða við hreinsun. Þá mótmælir stefndi þeirri niðurstöðu matsmanns að blöndunartækjum sé um að kenna að hávaði sé frá neysluvatnslögnum. Tækin séu af gerðinni Mora sem séu viðurkennd gæðatæki. Stefndi hafi látið setja aukalega þrýstimminkara bæði fyrir heita og kalda vatnið. Þrýstingurinn á kerfinu hafi verið stilltur áður en íbúðir hafi verið afhentar og hafi stefndi ekki haft frekari afskipti af tengigrindinni síðan. Stefndi eigi engan kost á að staðreyna hvort eigendur hússins hafi breytt stillingum á einhvern hátt eftir að þeir hafi tekið við eigninni. Milliveggir í íbúðum uppfylli kröfur um brunavarnir og því séu lagnir sem fari á milli hæða í gegnum steypa plötu í öruggu eldvarnarhólfi. Þá bendir stefndi á að seljendur fjöleignarhúsa leggi ekki til slökkvitæki, reykskynjara eða sjúkrakassa. Þeim beri hins vegar skylda til að ákvarða staðsetningu slíkra hluta við hönnun hússins.

### III.

Af hálfu stefnda Benedikts Steingrímssonar er því alfarið mótmælt að hann beri nokkra ábyrgð sem byggingarstjóri á því sem aflaga kann að hafa farið við smíði hússins auk þess sem því sé alfarið mótmælt að stefndi geti borið ábyrgð á því að hugsanlega hafi ekki verið staðið formlega rétt að breytingum á teikningum. Fyrir liggir í málinu að teikningum hafi verið breytt og þær breytingar hafi verið samþykktar af hálfu byggingarfulltrúa. Byggingarstjóri geti ekki að lögum borið ábyrgð á því að samþykktum teikningum sé breytt af byggjanda og þær breytingar samþykktar af hálfu byggingaryfirvalda. Grundvöllur ábyrgðar byggingarstjóra sé sök og hana skorti í málinu. Þegar af þessari ástæðu beri að sýkna byggingarstjóra af þeim kröfulið sem varði breytingu eða frávik frá teikningum.

Stefndi Benedikt heldur því fram að byggingarstjóri beri ekki faglega ábyrgð á því sem kann að hafa farið úrskaiðis við byggingu hússins. Í skipulags- og byggingarlögum nr. 73/1997, 51. gr., sé skýrt tekið fram að ábyrgð byggingarstjóra taki eingöngu til þess að byggt sé í samræmi við samþykta uppdrætti, lög og reglugerðir. Ábyrgð byggingarstjóra taki hins vegar ekki til faglegra mistaka starfsmanna eða verktaka á vegum byggjanda. Komi þetta skýrt fram í 52. gr. skipulags- og byggingalaga þar sem ábyrgð meistara sé skilgreind og tekið fram að hún taki til þess að verk sé unnið í samræmi við viðurkennda verkhætti. Verði á það fallist að byggingarstjóri beri ábyrgð á faglegum þáttum feli það í sér hlutlæga ábyrgð. Vandséð sé að stefnt hafi verið að því með breytingum þeim sem gerðar voru með tilkomu laga nr. 73/1997. Hlutlæg ábyrgð sé undantekningarregla og verði ekki lögð á nema samkvæmt skýrri lagaheimild. Ekkert í greinagerð með lögum nr. 73/1997 styðji það að það hafi verið ætlan löggjafans að leggja á byggingarstjóra hlutlæga ábyrgð á faglegum mistökum við byggingu húss eða mannvirkja.

#### IV.

Af hálfu stefnda Hafnarfjarðarbæjar er því haldið fram að lokaúttekt samkvæmt 53. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998 fari ekki fram að frumkvæði byggingarfulltrúa heldur sé það á valdi byggingarstjóra eða byggjanda að kalla eftir lokaúttekt. Þá sé til þess að líta að það tíðkist ekki almennt hvorki í Hafnarfirði né í Reykjavík að lokaúttekt fari yfirleitt fram.

Sé hús tekið í notkun fyrir lokaúttekt, eins og raunin hafi verið varðandi Hringbraut 2c, Hafnarfirði, eigi byggingarfulltrúi erfitt um vik með að gera úttekt inni í íbúðum fólks. Það hljóti því að vera á ábyrgð stefnenda að hafa flutt inn í íbúðir sínar án þess að hafa gert kröfu um lokaúttekt.

Stefndi Hafnarfjarðarbær heldur því fram að það muni varla vera byggt hús svo að ekki komi í ljós síðar einhverjir meinbugir á teikningum. Þá sé hefðbundin aðferð að breyta teikningum eftir á. Ekki sé óalgengt að slíkir hnökrar komi margoft upp á einni og sömu byggingunni. Þá gerist það einnig oft að byggt sé á

annan hátt heldur en teikningar segi til um. Í þeim tilvikum sé byggjanda heimilað að breyta teikningu til samræmis við raunveruleikann og leggja fram að nýju fyrir byggingaryfirvöld.

Stefndi Hafnarfjarðarbær heldur því fram að byggingarfulltrúi hafi annast eðlilegt eftirlit í samræmi við byggingarreglugerð. Það sé ekki skylda að taka út mannvirki í heild. Stefnendur hafi á engan hátt sýnt fram á að byggingarfulltrúi hafi sýnt af sér vanrækslu í starfi eða ekki farið eftir reglum sem ætlað sé til af honum. Stefndi mótmælir því að byggingarnefnd Hafnarfjarðar hafi borið skylda til þess að leita samþykkis nýrra eigenda Hringbrautar 2c, Hafnarfirði áður en nýjar teikningar hafi verið samþykktar. Byggjandi hafi frá upphafi komið fram gagnvart nefndinni svo og byggingarstjóri. Byggingarnefnd eða skipulags- og byggingarráð hafi enga sjálfstæða skoðunarskyldu á því hvernig eignir kunni að skipta um eigendur.

## V.

Eins og að framan er rakið reistu stefndu Fjarðarmót ehf., sem er byggingarfyrirtæki, tveggja hæða fjölbýlishús með fjórum íbúðum að Hringbraut 2c, Hafnarfirði. Teikningar af húsinu voru samþykktar af stefnda Hafnarfjarðarbæ í apríl 2000 og í september sama ár var húsið uppsteipt. Stefnendur, kaupendur íbúðanna, skoðuðu húsið í því ástandi áður en þau gengu til kaupsamnings í september. Kynningargögn um húsið lágu frammi á fasteignarsölu á þessum tíma. Í þessum gögnum voru meðal annars samþykktar byggingarnefndarteikningar með byggingarlýsingu en í lýsingunni kemur fram að húsið verði einangrað og klætt að utanverðu. Síðar var ákveðið að heppilegra væri að einangra stigahús að innan og var sú ákvörðun tekin áður en kaupsamningur var undirritaður. Í sérstakri skilalýsingu, sem fylgdi kaupsamningum, var þetta tekið fram en aðilar eru sammála um að seljandi hafi ekki vakið athygli kaupenda sérstaklega á þessari breytingu. Afhending íbúðanna fór fram í apríl 2001.

Stefnandi Grétar Guðnason fékk afsal 5. nóvember 2001. Hann sagðist hafa gert þá athugasemd við undirritun afsals að stigagangur væri einangraður að innanverðu en ekki utanverðu eins og upphaflegar teikningar gerðu ráð fyrir. Hafi honum þá verið sagt að teikningunum hafi verið breytt vegna þess að þetta væri betri útfærsla. Lét Grétar við það sitja og greiddi eftirstöðvar kaupverðs og fékk útgefið afsal. Stefndi Jóhanna M. Sveinsdóttir tók við afsali 4. júní 2002 án fyrirvara. Með bréfi þann 19. nóvember 2002 kvörtuðu stefnendur Þorsteinn Hálfðánarson og Ásta Sigurðardóttir um ófullnægjandi frágang á sameign og séreign. Var bréfið sent stefndu Fjarðarmótum ehf. og byggingarfulltrúa Hafnarfjarðarbæjar. Þann 6. mars 2003 undirrituðu stefnendur Þorsteinn og Ásta afsal með fyrirvara og á sama hátt gerðu stefnendur Ingigerður Karlsdóttir og Njáll Haraldsson fyrirvara við undirritun afsals 11. mars 2003.

Næst gerist það í málinu að óskað er eftir mati dómkvadds matsmanns með beiðni dagsettri 10. júlí 2003 og lá mat fyrir í janúar 2004. Stefna í málinu var birt 23. apríl 2005. Beiðni um viðbótarmat er dagsett 8. febrúar 2006 og lá matsgerð fyrir í maí 2006. Framhaldsstefna var gefin út 20. júní 2006.

Í stefnu í frumsök segir að fljótlega eftir að félagsmenn í húsfélaginu hafi flutt inn í íbúðir sínar hafi komið í ljós að mjög mörgu hafi verið ábótarvant við frágang bæði í séreignum og sameign. Hliðstæða lýsingu er að finna í matsbeiðni stefnenda 10. júlí 2003. Í greinargerð sinni í frumsök og einnig í framhaldssök tefldu stefndu Fjarðarmót ehf. fram málsástæðu um tómlæti. Þrátt fyrir þessa málsástæðu var ekki varpað frekari ljósi á þennan þátt málsins af hálfu stefnenda við dómsmeðferð.

Samkvæmt því sem hér hefur verið rakið liðu tæpir tuttugu mánuðir frá því að íbúðirnar voru afhentar stefnendum uns formleg krafa barst stefndu Fjarðarmótum ehf. með bréfi þáverandi lögmanns stefnenda 19. nóvember 2002. Þá liðu tæpir átta mánuðir frá þessari kvörtun þar til matsbeiðni var sett fram 10. júlí 2003. Matsgerð lá fyrir í janúar 2004 en samt liðu fimmtán mánuðir uns stefna var birt 23. apríl 2005. Þá voru rétt fjögur ár frá því að stefnendur fengu íbúðirnar afhentar. Tæp fimm ár voru liðin frá afhendingu er beiðni um viðbótarmat var sett fram.

Talið verður að stefnendur hafi mátt verða varir við meinta galla samkvæmt matsgerð frá janúar 2004 í frumsök fljótlega eftir afhendingu eignarinnar. Stefnendur hafa samkvæmt þessu sýnt verulegt tómlæti við gæslu þess réttar sem þeir telja sig eiga í málinu. Með hliðsjón af meginreglu 52. gr. laga nr. 39/1922 um lausafjárkaup, sem gildi um réttarsamband stefnenda og stefndu Fjarðarmóta ehf., verður fallist á það með stefndu Fjarðarmótum ehf. að stefnendur hafi með þessu tómlæti sínu fyrirgert hugsanlegum rétti sínum til skaðabóta.

Sömu sjónarmið og hér eru rakin gilda einnig að mati dómsins að verulegu leyti um meinta galla í framhaldssök samkvæmt matsgerð frá maí 2006. Þannig telur dómurinn að stefnendur hefðu átt að vera varir við hávaða frá lögnum fljótlega eftir afhendingu. Hefur það og verið staðfest í skýrslum stefnenda hér fyrir dómi. Matsmaður mat kostnað við að setja hreinsilok á holræsafallpípur að fjárhæð 48.000 krónur sem gert er ráð fyrir á teikningum. Matsmaður sagði hins vegar fyrir dómi að lagst hefði af að setja slíka loka á vegna nýrrar tækni við hreinsun fallpípa. Verði því ekki talið að þetta frávik frá teikningu sé galli.

Hins vegar telur dómurinn að stefnendur hafi ekki mátt sjá að stokkar um fallpípur eru ekki í samræmi við fyrirmæli á teikningu hönnuðar og uppfylla ekki ákvæði byggingarreglugerðar með tilliti til brunapöls. Sama er að segja um útloftun frá fallpípum á þaki sem matsmaður telur ófullnægjandi og ófullgerða og metur kostnað við endurbætur 45.000 krónur. Þá telur dómurinn að stefnendur hafi ekki mátt gera sér grein fyrir að brunavarnir hússins væru ófullnægjandi, sbr. niðurstöðu matsmanns um þetta efni. Telur matsmaður að frágangur þar sem lagnir, hitalagnir og neysluvatnslagnir ganga í gegnum hæðarskil og í gegnum styrktarveggi milli bílgeymslu og hjólageymslu sé ófullnægjandi með tilliti til eldvarna. Leggur matsmaður til úrbætur og metur þann kostnað ásamt kostnaði við lagnastokka að fjárhæð 369.000 krónur.

Í framhaldsstefnu kemur fram að stefnendur Grétar, Jóhanna, Ingigerður, Njáll, Þorsteinn og Ásta framselja kröfur sínar er varða sameign til húsfélagsins Hringbraut 2c, Hafnarfirði. Þær kröfur er dómurinn hefur fallist á varða eingöngu sameign og eru byggðar á matsgerð sem lögð var til grundvallar framhaldsstefnu.

Húsfélagið Hringbraut 2c, Hafnarfirði telst því réttur aðili sóknarmegin og samkvæmt öllu framansögðu verður talið að stefndu Fjarðarmót ehf. séu skaðabótaskyld gagnvart húsfélaginu Hringbraut 2c, Hafnarfirði samkvæmt meginreglu 2. mgr. 42. gr. laga nr. 39/1922. Verða kröfur stefnanda húsfélagsins Hringbraut 2c, Hafnarfirði teknar til greina að fjárhæð 414.000 krónur (369.000 + 45.000).

Stefnendur beina kröfum sínum einnig að byggingarstjóra hússins og eru þær kröfur byggðar á 3. mgr. 51. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 þar sem segir að byggingarstjóri beri ábyrgð á því að byggt sé í samræmi við samþykktu uppdrætti, lög og reglugerðir, sbr. einnig 32. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998.

Í dómi Hæstaréttar nr. 267/2005 frá 20. desember 2005 er fjallað um forsögu og tilgang þessara ákvæða og kemst meirihluti Hæstaréttar að þeirri niðurstöðu að byggingarstjóri geti orðið skaðabótaskyldur gagnvart eiganda mannvirkis ef hann vanrækir umsjónar- og eftirlitsskyldu sína með saknæmum hætti. Í þessu máli verður ekki talið að aðfinnslur þær sem matsmenn gera við byggingu hússins séu þess eðlis að þær falli undir sakarábyrgð byggingarstjóra. Verður hann því alfarið sýknaður af kröfum stefnanda í málinu.

Kröfur stefnanda á hendur stefnda Hafnarfjarðarbæ byggjast á því að byggingarfulltrúi hafi sýnt af sér alvarlega vanrækslu við eftirlit og úttekt á eigninni. Orsakasamband sé milli þess og tjóns stefnanda því hefði lögformleg úttekt farið fram hefðu umkrafið gallar komið í ljós. Byggingarfulltrúa hafi borið að knýja fram úrbætur á eigninni áður en lokaúttekt hafi verið gerð. Þá hafi byggingarfulltrúi samþykkt ólögmetar teikningar af húsinu og Skipulags- og byggingarráð Hafnarfjarðar hafi ekki gætt að því að leita eftir samþykki stefnanda fyrir breytingum á teikningu.

Fyrir liggur í málinu að byggingarstjóri óskaði eftir lokaúttekt á húsinu, sbr. gr. 36.1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Byggingarfulltrúi gerði athugasemdir við frágang 1. nóvember 2001 og lagði fyrir byggingarstjóra að boða til nýrrar lokaúttektar. Samkvæmt vottorði byggingarfulltrúa 16. október 2002 staðfesti hann að lokaúttekt samkvæmt 53. gr. byggingarlaga hefði farið fram og engar athugasemdir gerðar.

Samkvæmt tilvitnuðum ákvæðum var það á valdi byggingarstjóra en ekki byggingarfulltrúa að boða til lokaúttektar og engin skylda hvíldi á þessum aðilum að tilkynna stefnendum um úttekt. Því verður ekki fallist á með stefnendum að stefndi Hafnarfjarðarbær hafi bakað sér skaðabótaábyrgð af þessum sökum. Þá verður heldur ekki fallist á með stefnendum að túlka beri ákvæði skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 og ákvæði byggingarreglugerðar nr. 441/1998 um byggingareftirlit með þeim hætti að byggingarfulltrúa sé ætlað að leita að galla á eign og sveitarfélag verði ábyrgt ef byggingarfulltrúa missýnist í þeim efnunum. Verður talið að þessi ákvæði laganna séu fyrst og fremst sett vegna almannahagsmuna og þeim ætlað að efla almennt öryggi á þessu sviði en ekki gera sveitarfélag ábyrgt vegna verka iðnmeistara.

Stefnendur krefjast ógildingar á ákvörðun um breytingar á samþykktum teikningum eignarinnar að Hringbraut 2c, Hafnarfirði samkvæmt áritun

byggingarfulltrúa Hafnarfjarðarbæjar hinn 4. október 2002 og síðar samþykkt sama efnis í byggingarnefnd Hafnarfjarðarbæjar hinn 23. september 2003. Ógildingarkrafan er reist á þeim grunni að þess hafi ekki verið gætt að leita samþykkis stefnenda, eigenda hússins, fyrir breytingum á upphaflegum teikningum. Þessar ákvarðanir hafi verið teknar með ólögætum og ómálefnalegum hætti og séu alvarleg brot á réttindum stefnenda.

Það sem hér um ræðir eru tvær teikningar sem hönnuður hússins óskaði breytinga á með bréfi 18. september 2002. Erindið var samþykkt af byggingarfulltrúa 4. október 2002 og lagt fyrir fund skipulags- og byggingarráðs Hafnarfjarðar 23. september 2003 sem gerði ekki athugasemdir við erindið. Þær breytingar sem hér voru gerðar á áður samþykktum teikningum voru annars vegar vegna hæðarlínu á uppdrætti lóðar en sú breyting var gerð til að laga aðkomu að útitröppum og hins vegar varðandi einangrun en stigagangur hafði verið einangraður að innanverðu í stað utanverðu eins og upphaflegar teikningar gerðu ráð fyrir.

Í 2. mgr. 38. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 segir að byggingarnefndir skulu hafa eftirlit með því að hvarvetna í umdæmi hennar sé byggt í samræmi við gildandi skipulag, lagaákvæði og reglugerðir um skipulags- og byggingarmál. Í 40. gr. sömu laga segir að byggingarfulltrúi sé framkvæmdarstjóri byggingarnefndar og hann skuli ganga úr skugga um að aðaluppdrættir séu í samræmi við gildandi skipulag, lög og reglugerðir.

Fram kom í skýrslu Erlends Árna Hjálmarssonar, þáverandi byggingarfulltrúa, hér fyrir dómi að algengt sé að óskað sé eftir að breytingar séu gerðar á áður samþykktum teikningum. Svo algengt sé það að segja megi að það sé frekar aðalregla en undantekning. Það stafi einfaldlega af því að oft komi það fyrir að byggjandi eða hönnuður sjái betri lausn á einstaka útfærslu eftir að bygging húss sé hafin. Þá sé óskað eftir að gera breytingar á teikningum og sé það venjulega samþykkt af byggingaryfirvöldum svo framarlega sem breytingar fari ekki í bága við gildandi skipulag, lög eða reglugerðir.

Ekki hefur komið fram í málinu að hinar umdeildu breytingar stríði gegn skipulagi, skipulags- og byggingarlögum eða byggingarreglugerð. Auk þess liggur fyrir í málinu, eins og rakið er hér að framan, að breyting á aðkomu við útitröppur var gerð að beiðni stefnenda og ákvörðun um breytingu á einangrun stigahúss var tekin áður en stefnendur keyptu íbúðirnar og þeirrar breytingar getið í sérstöku skjali er fylgdi kaupsamningi.

Samkvæmt framansögðu þykja stefnendur ekki hafa fært haldbær rök fyrir því að fella eigi úr gildi ákvörðun Skipulags- og byggingarráðs Hafnarfjarðar um þetta efni.

Samkvæmt öllu framansögðu verður það niðurstaða dómsins að stefndu, Fjarðarmót ehf., verða dæmd til að greiða húsfélaginu Hringbraut 2c, Hafnarfirði 414.000 krónur með dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá því er matsgerð í framhaldssök var lögð fram í málinu 28. júní 2006 til greiðsludags.

Stefndi Benedikt Steingrímsson verður sýknaður af kröfum stefnenda í málinu svo og stefndi Hafnarfjarðarbær.

Eftir þessum úrslitum þykir rétt að stefndu Fjarðarmót ehf. greiði hluta af kostnaði stefnenda við öflun matsgerðar í framhaldssök, að fjárhæð 300.000 krónur, en að öðru leyti falli málskostnaður niður milli stefnenda og stefndu Fjarðarmóta ehf. Allir stefnendur greiði stefnda Benedikt Steingrímssyni 250.000 krónur í málskostnað og allir stefnendur greiði in solidum stefnda Hafnarfjarðarbæ 250.000 krónur í málskostnað.

Gunnar Aðalsteinsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan ásamt meðdómsmönnum Ragnari Ingimarssyni og Stanley Pálssyni verkfræðingum.

## **DÓMSORÐ**

Stefndu, Fjarðarmót ehf., greiði stefnanda, Húsfélaginu Hringbraut 2c, Hafnarfirði, 414.000 krónur með dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 28. júní 2006 til greiðsludags.

Stefndi, Benedikt Steingrímsson, er sýknaður af kröfum stefnenda, Húsfélaginu Hringbraut 2c, Hafnarfirði, Grétari Guðnasyni, Jóhönnu M. Sveinsdóttur, Ingigerði Karlsdóttur, Njáli Haraldssyni, Þorsteini Hálfðánarsyni og Ástu Sigurðardóttur, í málinu.

Stefndi, Hafnarfjarðarbær, er sýknaður af kröfum stefnenda í málinu.

Stefndu, Fjarðarmót ehf., greiði stefnanda Húsfélaginu Hringbraut 2 c, Hafnarfirði 300.000 krónur í málskostnað en málskostnaður milli annarra stefnenda og stefnda Fjarðarmóta ehf. falli niður.

Allir stefnendur greiði stefnda, Benedikt Steingrímssyni, 250.000 krónur í málskostnað.

Allir stefnendur greiði stefnda, Hafnarfjarðarbæ, 250.000 krónur í málskostnað.

Gunnar Aðalsteinsson

Ragnar Ingimarsson

Stanley Pálsson