

## **D Ó M U R**

**Héraðsdóms Reykjaness 3. júlí 2007 í máli nr. E-1953/2006:**

**Valgeir Jónasson**

**Elínborg Bjarnadóttir**

*(Sigmundur Hannesson hrl.)*

**gegn**

**Byggingafélaginu Ögur ehf og**

**Leifi Stefánssyni til réttargæslu**

*(Bjarni S. Ásgeirsson hrl.)*

Mál þetta var þingfest 25. október 2006 og tekið til dóms 9. maí sl. Réttargæslustefna var þingfest 13. desember 2006. Stefnendur eru Valgeir Jónasson og Elínborg Bjarnadóttir en stefndu eru Byggingarfélagið Ögur ehf. og Leifur Stefánsson til réttargæslu.

Stefnendur gera þá dómkröfu að hið stefnda einkahlutafélag verði dæmt til að greiða stefnendum skuld að fjárhæð kr. 984.000,00, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 38/2001 af kr. 984.000,00 frá 25. nóv. 2002 til greiðsludags. Þá er krafist vaxtavaxta skv. 12. gr. s.l. er leggist við höfuðstól á 12 mánaða fresti í fyrsta sinn 25. nóv. 2003 en síðan árlega þann dag.

Þá er krafist málskostnaðar samkvæmt mati dómsins.

Stefndi gerir aðallega þá dómkröfu að stefndi verði alfarði sýknaður af kröfum stefnenda og stefnendur verði dæmdir til að greiða stefnda málskostnað að skaðlausu.

Til vara krefst stefndi að kröfur stefnenda verði verulega lækkaðar og málskostnaður verði látinn niður falla.

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

I.

Stefnandi kveður málavexti þá að með kaupsamningi dagsettum 30.10.1998, hafi stefnendur fest kaup á fasteigninni nr. 2 við Haukalind í Kópavogi af hinu stefnda félagi. Nánar tiltekið hafi verið um að ræða raðhús, ásamt öllu því sem eigninni hafi fylgt og fylgja bæri, þ.m.t. tilheyrandi lóðarréttindi. Í kaupsamningi hafi verið svofelld skilalýsing:

“Húsið skilast tilb. til innréttinga að innan og frágengið að utan en ómálað og lóð verður grófjöfnuð. Búið verður að skipta um jarðveg fyrir framan bílskúr og inngang. Kaupendur sjái um að láta teikna væntanlegar breytingar á gaflí hússins (hurð og glugga) ásamt stoðvegg á lóð, þ.e. kaupendur standa straum að öllum undirbúningskostnaði vegna þessara breytinga en seljandi sér um framkvæmdina”.

Stefnendur hafi orðið varir við verulega galla á eign sinni og hafi fengið Sævar Geirsson hjá Verkfræðistofunni Hamraborg í Kópavogi, til þess að líta á hver hafi verið orsök fyrir því að læki m.a. með þaki á útbyggðum glugga á austurgafli hússins en ekki hafi verið um leka að ræða er hafi stafað frá sprungunum í veggjum eða gat á veggjum, heldur hafi verið um þéttingu að ræða með kuldabré.

Í bréfi hans, dagsettu 5. júlí 2002, segi m.a.:

“Lekans verður vart við viss veðurskilyrði.

Við skoðun kemur í ljós að þak yfir glugga þessum er einangrað með 100 mm innsteyptri einangrun auk þess sem óeinangraður steypdur biti gengur niður úr einangruninni.

Skv. byggingareglugerð ber að einangra svo byggingahluta með 200 mm einangrun þannig að það vantar 100 mm viðbótareinangrun.

Til að laga þennan galla þarf að setja 100 mm einangrun ofaná plötuna ásamt þakdúk. Auk þess þarf að einangra kantinn umhverfis plötu þessa þar sem þar er einnig kuldabré og getur verið hætt á leka. Kant þennan þarf síðan að klæða með blikki eða klæðningu er fellur að útliti hússins”.

Reikningur VH Verkfræðistofunnar Hamraborg v/skoðunar þessarar, liggur fyrir í málinu.

Lögmaður stefnenda hafi ritað stefnda bréf dags. 25. nóvember 2002, þar segi meðal annars:

“Að sögn umbj.m. felast annmarkar fasteignarinnar einkum í eftirfarandi:

Í fyrsta lagi, er það gluggi á gaflí hússins að Haukalind 2, Kópavogi, en þannig háttar til að þegar það er frost og það fer að hlána aftur þá lekur vatn úr lofti og niður á eldhúsgólf. Umbj.m. fékk til sín verkfræðing til að skoða þetta og segir hann að um augljósan galla á byggingu þessa hluta hússins.

Í öðru lagi, þegar rignir úti og veður háttar þannig til að veður stendur upp á útidyrhurð þá flæðir vatn inn á gólf. Umbj.m. fékk þann sem smíðaði hurðina til að koma og sjá þegar þannig viðrar og sá hann þá hvað var að, tók hurðina með sér

niður á verkstæði, og sagðist þá vera búinn að laga þetta, en það er ekki rétt, því að hurðin lekur enn, og einnig “fulning”, fyrir neðan neðsta glugga á hurðakarmi.

Í þriðja lagi, í lofti í bílskúr er farið að bera á því sama og fyrir ofan glugga í eldhúsi, sem væntanlega má rekja til þess að ekki var nægjanlega vandað til lagningu þakpappa”.

Með bréfi lögm. stefnenda til stefnda dags. 21. febrúar 2003, hafi tilmæli um úrbætur verið áréttáðar.

Stefnendur kveða að þar sem útséð hafi verið um að stefndi hafi haft vilja til þess að leysa mál þetta, hafi stefnendur óskað eftir dómkvaðningu matsmanns til þess að meta meinta galla og kostnað við úrbætur og viðgerðir á fasteigninni nr. 2 við Haukalind í Kópavogi, svo sem nánar hafi verið kveðið á um í undirmatsbeiðni dags. 18. ágúst 2003.

Til þess að framkvæma hið umbeðna mat hafi Gunnar Aðalsteinsson, héraðsdómari kvatt Erlend Hjálmarsson, byggingafræðing og húsasmíðameistara. Matsgerð Erlendar dags. okt. 2003 liggi fyrir í málinu.

Í niðurstöðu matsins segi:

“Þar sem leki er eingöngu í einu horni er það skoðun matsmanns að hér sé eingöngu um staðbundinn leka í gegnum steypuskil að ræða.

Það sem þarf að gera er að saga burt einangrun á þessu svæði (ca 0,5 m<sup>2</sup>) til að opna inn að steinsteyptum veggnum, hreinsa burt óhreinindi, því næst er borað inn í miðjan vegg þar settir rörbútar með nipplum og sprautað inn fljótandi 2ja þátta vatnsþétu urethani með 40 – 60 punda þrýstingi, úrethanið þenst út í sprungur og æðar og þéttir þannig vegginn. (Þess má geta að þessi lausn hefur verið gerð í hús Erfðagreiningar þar sem kjallari þess húss er umflotinn vatni).

Að lokum er einangrað að nýju, múrhúðað og síðan viðgerðin grunnuð, máluð einni umferð plastmálningu og að lokum veggfletirnir sem að þessu svæði koma málaðir einni umferð plastmálningu.

Þetta eru niðurstöður matsmanns á þeim hlutum sem hann var beðinn að meta og er kostnaður við úrbætur samtals með vsk. 420.855 kr miðað við verðlag í okt. 2003 og er sundurliðað á kostnaðarblaði á bls. 10.”

Endurrit úr þingbók Héraðsdóms Reykjaness dags. 17. september 2003 vegna tilnefningar Erlendar Hjálmarssonar sem matsmanns, bréf lögmanns stefnanda, dags. 18. september 2003, til matsmanns ásamt endurriti matsfundar dags. 20. október 2003, liggur fyrir í málinu.

Stefnendur kveðast eigi hafa viljað una mati Erlendar Árna Hjálmarssonar byggingafræðings og hafi lögmanni stefnda verið tilkynnt um það með bréfi, dags. 11. desember 2003, jafnframt því hafi verið boðað að óskað yrði yfirmats til þess að fá hnekk undirmatinu.

Með yfirmatsbeiðni stefnenda, dags. 25. apríl 2004, hafi stefnendur farið þess á leit við Héraðsdóm Reykjaness að tilnefndir yrðu tveir yfirmatsmenn til þess að framkvæma hið umbeðna yfirmat. Með yfirmatsbeiðninni hafi fylgt skýrsla Þórs Gunnarssonar, dags. 08.12.2003, sem stefnendur hafi fengið til þess að gera vegna málsins.

Á dskj. nr. 17 er endurrit úr þinghaldi dags. 26. maí 2004 vegna tilnefningar yfirmatsmanna, en Gunnar Aðalsteinsson héraðsdómari við Héraðsdóm Reykjaness, hafi tilnefnt þá Ríkharð Kristjánsson, verkfræðing og Hjalta Sigmundsson, húsasmið og byggingatæknifræðing til þess að framkvæma hið umbeðna yfirmat.

Á framlögðum dómskjölum nr. 18 og 21 eru bréf lögmanns stefnenda til yfirmatsmanna en dráttur varð á því að yfirmatið gæti farið fram vegna veðuraðstæðna. Matsgerð yfirmatsmanna ásamt þar tilgerðum fylgiskjölum, dags. maí 2005 liggur fyrir.

Stefnendur kveða yfirmatið hafi hnekkkt niðurstöðu undirmatsins í grundvallar atriðum en í niðurstöðu yfirmatsins sem hafi verið ítarlegt og rökstutt hafi samtals verið metinn kostnaður vegna galla og kostnaður við úrbætur og viðgerðir kr. 984.000,-, sem sé stefnufjárhæð máls þessa.

Með bréfi lögmanns stefnenda, dags. 23. ágúst 2005 til lögmanns stefnda hafi verið gerð krafa um að gengið yrði til uppgjörs á grundvelli yfirmatsins. Stefnendur kveða að í ljósi þess sem hér hafi verið rakið og afstöðu stefnda sem ekki verði skilin á annan veg en að greiðsluskyldu sé alfarið hafnað hafi stefnendum verið sá einn kostur nauðugur að höfða mál þetta.

## II.

Stefnendur byggja á því að fasteignin nr. 2 við Haukalind í Kópavogi hafi verið haldin verulegum leyndum göllum er stefnendur hafi fest kaup á fasteigninni af stefnda samkvæmt framansögðu, sem stefnendur hafi átt lögvarða kröfu til þess að fá bætur fyrir úr hendi stefnda, samkvæmt mati yfirmatsmanna.

Kveða stefnendur að ef eigi verði á það fallist að fasteignin hafi verið haldin verulegum leyndum göllum sem stefnda beri að bæta stefnendum sé á því byggt af hálfu stefnenda að þeir eigi lögvarða kröfu til afsláttar af kaupverði sem nemi allt að stefnufjárhæð.

Stefnendur vísa til meginreglu kröfuréttarins um efndir fjárskuldbindinga, en regla þessi fær m.a. lagastoð í ákvæðum laga nr. 39/1922 um lausafjárkaup. Um gjalddaga kröfunnar er einkum vísað til meginreglu 49. gr. sömu laga. Jafnframt vísast til megin reglna skaðabótaréttarins eftir því sem við kann að eiga.

Kröfur um dráttarvexti, þ.m.t. vaxtavexti, styður stefnandi við reglur III kafla vaxtalaga nr. 38/2001. með síðari breytingum. Krafan um málskostnað styðst við 1. mgr. 130. gr. laga 91/1991 um meðferð einkamála. Varðandi varnarþing vísast til

36. gr. laga nr. 91/1991.

### III.

tefndi kveður málavexti rétta í stefnu og vísar til málavaxtalýsingu stefnenda. Stefndi byggir sýknukröfur sínar á eftirfarandi einstökum málsástæðum og lagarökum.

1. Matsliður 1. Leki úr lofti við glugga á gafl.

#### **a. Samhljóða álit þriggja aðila í andstöðu við yfirmat.**

Stefndi bendir á að fyrir liggi nokkuð samhljóða álit þriggja aðila, sem að málinu hafi komið, sem stangist á við yfirmat. Álit Sævars Geirssonar, verkfræðings, sem telur að um þéttingu með kuldabré hafi verið að ræða. Þá sé skýrsla Þórs Gunnarssonar, húsasmíðameistara, sem telur að um kuldabré hafi verið að ræða. Undirmat Erlends Hjálmarssonar sem telur að um kuldabré hafi verið að ræða. Þá komi fram í matinu að viðgerð hafi farið fram á þakinu í júní 2003. Matsbeiðandi (stefnendur) upplýsi það að ekki hafi orðið vart var leka á haustdögum 2003 og matsbeiðandi bendir á að leki hafi aðallega komið fram eftir frostakafla. Þá segir í umfjöllun matsmanns: „ekki er að sjá nein ummerki eftir raka eða leka á öðrum svæðum kringum gluggann.”

#### **b. Yfirmat.**

Stefndi telur að yfirmatið geti ekki staðfest né staðsett meintan leka. Þó er tekið fram í umfjöllun yfirmatsmanna að: „rakamerki eru á málningu í kanti að innanverðu þ.e. neðan undir einangrun sem er innan á útvegg. Þá sjást rakamerki undir einangrun í þaki útbyggingar. Rakamerki eru við gólf sunnanmegin í útbyggingunni.”

Telja yfirmatsmenn að ætlaður leki sé ekki tengdur frágangi glugga í gafl yfirleitt. Niðurstöður sínar hafi matsmenn síðan byggt á útreikningum sínum, án þess að þeir gætu fest hönd frekar á ætluðum leka og orsökum hans.

#### **c. Óstaðfestar tilgátur. Skilalýsing fasteignar. Breytingar stefnenda á rafmagni eftir afhendingu, sem kann að orsaka leka. Sönnun og orsakasamhengi. Tómlæti.**

Stefndi telur að miðað við þessar misvísandi tilgátur, sem fram hafa komið að framan, verði dómur ekki á þeim byggður þannig að stefndi verði gerður ábyrgur fyrir ætluðu tjóni. Til þess vanti alla sönnun á orsakasamhengi.

Þá bendir stefndi á að hann hafi afhent eign samkvæmt kaupsamningi hinn 15. apríl 1999. Undirmat hafi farið fram í september 2003. Þá væru liðin um fjögur og hálf ár frá afhendingu eignar. Alfarið væri ósannað hvaða aðgerðir stefnendur hafi látið framkvæma á eigninni í millitíðinni, sem kunni að hafa orsakað leka. Stefndi bendir

á þessu til staðfestingar, að samkvæmt skilalýsingu sem er fylgiskjal með kaupsamningi, væri eigninni skilað á tilteknu byggingastigi. Segir þar að „loft skulu frágengin með raflögnum og raflagnagrind og tilbúin til klæðningar eða undir endanlega yfirborðsmeðferð”. Síðan væru skil á rafmagni frekar skilgreind. Í samningi aðila hafi frágangur á raflögnum verið óviðkomandi seljanda, stefnda í þessu máli.

Stefndi kveður frágang á rakavarnalagi í húsinu hafi verið hefðbundinn. Stefndi hafi einnig byggt húsin að Haukalind 4, 6 og 8. Frágangur hafi verið á sama hátt á þeim öllum frá hendi stefnda. Á frágangi á rafmagni í þeim húsum hafi starfað rafvirki á vegum stefnda. Engin vandkvæði hvorki varðandi þennan lið né annað hafi komið fram í þeim húsum. Telur stefnandi að orsakir þess að leki hafi verið í húsinu nr. 2, megi rekja til margvíslegra óvandaðra vinnubragða stefnenda við hús sitt.

Varðandi þennan kröfulið sérstaklega, telur stefndi að það hafi skipt höfuðmáli að stefnendur hafi sjálf ráðið til sín rafvirkja og breytt raflögnum eftir eigin geðþótta. Hluti af þeim breytingum hafi m.a. verið að bora fyrir loftnetskapli í gegnum umræddan útvegg. Þá er alls óupplýst hvað fleira stefnendur hafi gert á eigin spýtur í því sambandi. Allt eins væru hugsanleg frekari slysgöt eftir rafvirkja stefnenda eða annarra á öllum þessum tíma. Allar þessar breytingar hafi á engan hátt verið bornar undir fyrirsvarsmann stefnda. Á þessu hafi stefnendur borið fulla ábyrgð. Vísar stefndi í þessu sambandi til tómlætis stefnenda, m.a. að tryggja sér sönnun. Það hafi ekki verið byggt á yfirmati í þessu sambandi gegn mótmælum stefnda. Á þessi málsástæða sem vísi til tómlætis stefnenda bæði við þennan málslið sem og aðra, eftir því sem við geti átt.

Stefndi tekur fram að á þeim ferli sem leit hafi farið fram að ætluðum leka í húsi nr. 2, hafi augu manna beinst að glugganum og útbyggingunni. Það hafi ekki verið fyrr en með niðurstöðu yfirmats, að bent hafi verið á aðrar hugsanlegar orsakir. Hafi yfirmatsmenn komið þar fram með ósannaðar og óstaðfestar tilgátur, eins og það hafi verið orðað í yfirmatsgerð.

Að þessum atriðum athuguðum, hverju fyrir sig eða samanlögðum verði ekki hjá því komist að sýkna stefnda á þessum matslið.

## **2. Matsliður 2. Leki við útidyrhurð.**

Stefndi bendir á að er eign hafi verið skilað hafi húsið verið ný múrað. Þá hafi verið búið að setja í eignina góðar hurðir bæði í kjallara og í inngang á 1. hæð. Stefndendur hafi hins vegar af þekkingarleysi sínu eyðilagt báðar hurðirnar, með því að fara í ferðalag í um mánaðartíma og skilið húsið eftir á þeim tíma lokað og óloftræst. Vegna mikils raka sem þá hafi myndast í húsinu hafi báðar hurðirnar eyðilagst. Þessari vangá yrði stefnda ekki um kennt. Það væru engar viðarhurðir sem þyldu slíka meðferð. Þegar þetta hafi komið í ljós hafi stefndi, og algjörlega án skyldu eða viðurkenningu á nokkurri ábyrgð, látið smíða nýja hurð í kjallara og skipt út hinni ónýtu hurð. Ekki væri annað vitað en að sú hurð væri í lagi. Hurðin á efri hæð hafi verið mjög þrútin og hafi stefndi einnig án nokkurrar skyldu, reynt að aðstoða stefnendur í að gera við hurðina ef bjarga mætti henni. Ljóst er nú að það hafi ekki tekist fullkomlega. Orsakir þess að stefnendur hafi látið hurðina eyðileggjast, gætu ekki verið á ábyrgð stefnda.

Þá bendir stefndi á að stefnendur hafi sjálf látið setja rafmagnsopnara í dyrabúnað og glerja a.m.k. hluta dyrabúnaðar. Hvernig að því hafi verið staðið og hugsanleg vangá í því sambandi gæti stefndi ekki borið ábyrgð á. Þá bendir stefndi á að umrædd hurð væri mjög áveðurs. Nær útilokað hafi verið að útbúa hurðabúnað sem stæðist öll íslensk veður, ekki síst eftir að hurð hafi orðið fyrir áfalli. Stefndi vísar í því sambandi til umsagnar í yfirmati. Ekki væri með sanngirni hægt að leggja þá skyldu á stefnda, ekki síst m.t.t. þess langa tíma sem hurðin hafi verið vanrækt af stefnendum og gera hann ábyrgan fyrir þessum matslið.

Þá kveður stefndi að frágangur og smíði á hurðum í húsinu hafi verið á sama hátt í öllum húsunum fjórum við Haukalind, þ.e. 2, 4, 6 og 8. Ekki hafi komið upp vandkvæði við hin húsin þrjú, enda hafi eigendur þeirra væntanlega gætt betur að eigum sínum en stefnendur að þessu leyti. Stefnendur bæru því sjálfir ábyrgð á ástandi hurðar og orsökum lekans. A.m.k. hafi vantað alla sönnun fyrir því að eftir þau áföll, sem lýst hafi verið að hurðin hafi orðið fyrir, að hægt væri að byggja dóm á því, sem skyldi stefnda til úrbóta.

### **3. Matsliður 3. Raki í lofti við bílskúr.**

Misvísandi álit í andstöðu við yfirmat.

Stefndi bendir á að fyrir liggi misvísandi álit þeirra sem að málinu hafi komið.

Skýrsla Þórs Gunnarssonar, húsasmíðameistara, telji að um kuldabré hafi verið að ræða eins og fram komi í dómskjali nr. 20.

Stefndi bendir á niðurstöður í undirmati, dskj. 12. bls. 8. þar segir m.a:

“Eftir að viðgerð á þakpappa fór fram og staðfest hefur verið að ekki sé um leka utanfrá er það niðurstaða matsmanns að ummerki eftir raka/bleytu séu vegna rakapéttingar innanfrá...”.

Stefndi telur að hér sé um yfirlýsingu hafða eftir stefnendum að ræða sem bindi stefnendur. Hver sé orsök þess að aftur hafi farið að leka sé ósvarað og bendir stefndi á líklegar orsakir þess, sem hann beri ekki ábyrgð á.

Þegar undirmat hafi farið fram hafi það verið staðfest að ekki væri um frekari leka að ræða. Eftir það hafi tveir eða þrír aðilar komið að skoðun og óvíst sé hvernig þeir hafi skilið við þakið. Ljóst sé að minnsta kosti að búið hafi verið að misfara með frágang við vegg. Ekki sé vitað annað en að viðgerð sú sem stefndi hafi staðið að hafi haldið, sbr. fyrrgreinda yfirlýsingu. Seinni aðgerðum geti stefndi ekki borið ábyrgð á.

Bendir stefndi á að hann hafi farið í að laga þakpappa á sínum tíma, sem ekki hafi verið tryggilega festur niður við niðurfall. Eftir það hafi leki hætt, sbr. yfirlýsingu í undirmati. Hitt sé annað mál að húseigandi hafi látið rjúfa þakkant þar sem dúkur liggur upp með útvegg undir rennu. Í ljós hafi komið að búið hafi verið að bretta dúkinn frá, en hann hafi átt að liggja við vegginn, ósoðinn að mestu til útloftunar. Þetta kunni að hafa átt þátt í vanda stefnenda. Á þessu beri stefndi ekki ábyrgð.

Stefndi kveður fyrrgreinda yfirlýsingu í undirmati vera í ósamræmi við það sem segi í umfjöllun í yfirmati, en þar segir að: „yfirmatsbeiðendur segja að leki úr loftinu eftir frostakafla en ekki í rigningu”. Stefndi bendir á að vart verði byggt á niðurstöðum yfirmatsmanna, sem “reikni” sig í gegnum vandamálið, án þess að staðfest verði hvaðan hinn meinti raki komi. Stefndi leggi áherslu á að sami frágangur hafi verið af hans hálfu í öllum hinum fyrrgreindu húsnum nr. 4, 6 og 8. Í þessu húsi einu sé um vandamál að ræða. Hafnað er því áliti yfirmatsmanna sem röngu og ósönnuðu að þak sé ekki rétt hannað og uppbyggt.

Stefndi kveður þessa málsástæðu eiga reyndar við um aðra þætti yfirmats líka, þar sem yfirmatsmenn telja að hönnun hafi valdið hinu ætlaða tjóni stefnenda. Þá væri um samskonar vandamál að ræða í öllum húsunum. Svo sé ekki. Meðal annars af þeim orsökum er alfarið hafnað tillögu yfirmatsmanna um að byggja þak upp á allt annan hátt en teikningar geri ráð fyrir. Yfirmatsmenn fari þar út fyrir umboð sín og þess sem til er ætlast af þeim, með því að fara að hanna þakið upp á nýtt. Þak, sem þegar hefur verið samþykkt og dugað vel í húsnum nr. 4, 6 og 8. Stefndi bendir á að hann hafi haft fyrir sér teikningar samþykktar af byggingarnefnd og byggingafulltrúa og þak hafi verið smíðað á réttan hátt í samræmi við það.

Þá bendir stefndi á að ekkert eigi að vera því til fyrirstöðu að fjarlægja þakpappann, sé þakpappanum ætlað að vera orsök vandans. Það sé vel þekkt aðferð að hafa einungis steyp þök án þakpappa.

Þá bendir stefndi á sanngjörn úrræði, fari svo að stefndi verði gerður ábyrgur fyrir ætluðu tjóni, s.s. með “Pilot-málningu”, eins og bent er á í undirmati eða að nota XYPEX á steininn. Það sé efni sem hafi verið notað með góðum árangri. Þessar lausnir séu vandaðar og kosti ekki nema brot af því sem yfirmatsmenn leggja til. Ef tillögur yfirmatsmanna næðu fram að ganga yrði, eðli máls samkvæmt að breyta húsunum 4, 6 og 8 til samræmis. Væri það að tilefnislausu.

#### **1. Matsliður 4. Gólfliðar í þvottahúsi.**

Stefndi tekur fram að umræddu þvottahúsi hafi verið komið fyrir af stefnendum í svonefndu óráðstöfuðu rými, sem sé fyrirkomið undir bílskúr. Þessu rými hafi ekki verið skilað af stefnda sem íbúðarrými og á engan hátt selt sem slíkt. Hér sé um að ræða svarthol sem húsbyggjandi hafi fengið heimild til að sleppa við að fylla upp með grús. Mótmælt sé alfarið að stefndi beri ábyrgð á þessu rými á sama hátt og ef um íbúðarrými væri að ræða Til þess séu engar forsendur. Í þessu rými séu allir veitustofnar, sem stefndi sá um að leggja og þjappa með þeim lögnum. Á eigin ábyrgð hafi stefnendur breytt þessu rými í þvottahús. Um þetta rými fari einnig lagnir sem stefnendur hafi lagt lögðu og eru alfarið á ábyrgð stefnenda og stefnda að öllu leyti óviðkomandi. Megi þar nefna lagnir vegna snjóbræðslu. Þá sé þarna einnig loftræstilögn sem stefnendur hafi lagt eða fengið blikksmið til að leggja. Við skoðun hafi komið fram að þessi lögn hafi orðið fyrir talsverðu hnjaski. Hún hafi bæði verið beygluð og aflöguð. Leiða megi að því líkur að þegar stefnendur hafi lagt gangstétt séu líkur á að þessar skemmdir hafi átt sér stað. Stefndi telur líklegt að þá hafi verið pressað ógætilega ofan á lagnirnar og þær skemmst og inn með þeim smiti eða leki. Bendir stefndi á að afhendingadagur eignarinnar hafi verið hinn 15. apríl 1999. Það sé ekki fyrr en hinn 21. febrúar 2003, sem fyrst sé minnst á ætlað tjón. Þá eru liðin um fjögur ár. Hér er um hreint tómlæti að ræða af hálfu

stefnenda, sem leiða eigi til sýknu. Þá sé alls ósannað að umræddur galli sé á nokkurn hátt af völdum stefnda, eins og áður er gert ráð fyrir. Þá er ítrekuð sjónarmið um að hér sé um rými að ræða sem stefnendur taki að sér að innrétta og beri alfarið ábyrgð á því sjálf. Til þrautavara er tekið fram að ekki sé hægt að ætlast til samskonar frágangs á þessu rými og annars.

## 1. Tómlæti.

Stefndi kveður að með vísan til þess sem fram er komið séu kröfur stefnenda, ef þær á annað borð hafi átt við rök að styðjast, allt of seint fram komnar vegna tómlætis. Vísast þar til fjölda dóma Hæstaréttar.

## Mótmæli við málsástæðum og lagarökum stefnanda.

Stefndi mótmæli málsástæðum stefnenda sem að ofan greinir. Mótmælt er að yfirmati hnekki undirmati, eins og haldið sé fram í stefnu. Vísast til ofangreindra raka stefnda um að í raun verði á hvorugu matinu byggt, né á álitsgerðum Sævars Geirssonar og Þóris Gunnarssonar, þannig að stefndi verði dæmdur til greiðslu bóta. Þessar álitsgerðir sýni þó að mjög misvísandi álit eru um ástæður ætlaðs galla, sem styðji rækilega kröfur stefnda um sýknu. Þá er því mótmælt að eignin hafi verði haldin verulegum leyndum göllum sem stefndi beri ábyrgð á. Það sé fullkomlega ósannað.

## Varakrafa stefnda:

Komist rétturinn að þeirri niðurstöðu að stefndi skuli greiða stefnendum einhverjar bætur, er gerð krafa um að þær verði verulega lækkaðar og málskostnaður látinn niður falla. Varðandi rök vísast til þegar framkominna raka og málsástæðna.

Varðandi málskostnað vísar stefndi til XXI. kafla laga 91/1991, einkum til 129., 130. og 131. gr. Þá vísa stefndu til meginreglna samningaréttar, kröfuréttar sem og reglna fasteignakauparéttar um skoðanaskyldu og upplýsingaskyldu, sem og meginreglna laga 91/1991 um sönnun.

## IV.

Í málinu liggja frammi matsgerðir sem, annars vegar undirmat Erlendar Árna Hjálmarssonar, byggingarfræðings og hins vegar yfirmat Hjalta Sigmundssonar, byggingatæknifræðings og húsasmídameistara og Ríkharðar Kristjánssonar, verkfræðings. Matsmenn skoðuðu og mátu hvort eignin að Haukalind 2 í Kópavogi væri haldin göllum. Í matsbeiðni var farið fram á að gallar og kostnaður við úrbætur og viðgerðir á fasteigninni yrðu metnir og var matsmönnum ætlað að meta fjóra þætti. Í fyrsta lagi var það gluggi á gaflí hússins, en þannig hátti til að þegar það eru frost og það fer að hlána aftur þá lekur vatn úr lofti og niður á eldhúsgólf. Stefnendur höfðu fengið til sín verkfræðing til að skoða þetta og telji hann að um augljósan galla á byggingu þessa hluta hússins sé að ræða. Í öðru lagi, þegar rigni úti og veður hátti þannig til að veður standi upp á útidyrhundur þá flæði vatn inn á gólf. Stefnendur fengu þann sem smíðaði hurðina til að kom og sjá þegar þannig viðri og hann séð þá hvað var að og tekið hurðina með sér niður á verkstæði, og

hafi sagst vera búinn að laga þetta, en það sé ekki rétt því hurðin leki enn, og einnig “fulning”, fyrir neðan neðsta glugga á hurðakarmi. Í þriðja lagi, í lofti bílskúrs sé farið að bera á því sama og fyrir ofan glugga í eldhúsi, sem væntanlega megi rekja til þess að ekki hafi verið nægjanlega vandað til lagningu þakpappa, og/eða hvort um sambærilegt tilvik sé að ræða og í eldhúsi. Þá hefðu gólflísar í þvottahúsi losnað upp við vegginn sem sé á milli húsanna.

Í undirmatinu er það niðurstaða matsmanns að gallar hafi verið á umræddri eign og mat hann að kostnaður við úrbætur væri 420.855 krónur með virðisaukaskatti, miðað við verðlag í október 2003.

Í yfirmatsgerð er niðurstaðan sú hvað fyrsta matslið varðar um það hvort gluggi á gaflí hússins sé haldinn galla að vandamálið ætti sér ekki rætur að rekja til útbyggða gluggans sjálfs enda þótt eðlisfræðileg uppbygging þaksins fyrir ofan hann væri röng. Rakamerkin sýni að vatnið komi ekki neðan úr þakplötunni yfir glugganum heldur komi það að ofan og innan við útvegg hússins. Döggun á kuldabré komi að áliti yfirmatsmanna ekki til greina enda sé kuldabré af þessu tagi í næstum hverju einasta steypa húsi sem sé einangrað að innan án þess að leiða til ummerkja sem þessara.

Það er skoðun yfirmatsmanna að frágangi við rakavarnir þaksins sé ábótavant. Heitt og rakt loft úr íbúðinni leki upp í þakið og þéttist þar og frjósi og þiðni og leki niður aftur þegar hláni. Kostnaður við úrbætur þessa matsliðar telja yfirmatsmenn vera 354.000 krónur.

Hvað annan matslið varðar, um það að þegar veður stendur upp á útidyrhurð þá flæði vatn inn á gólf og einnig um fulningu fyrir neðan neðsta glugga á hurðakarmi, töldu yfirmatsmenn að vatn læki undir hurðina af því raufin grynast til endanna og flæði vatnið þar inn án þess að fara ofan í raufina. Þá staðreyndu yfirmatsmenn leka meðfram neðstu fulningu í hurð með því að sprauta á hana vatni úr garðslöngu. Slík prófun líki þó ekki nægilega eftir slagviðrisrigningu þar sem að mismunaprýsting vanti. Því telji yfirmatsmenn að leki geti verið með fleiri fulningum og með tréfyllingu til hliðar við hurð þar sem glufur eru milli spjalds og karms. Útihurðin snúi til suðurs og verður því fyrir mikilli veðuráraun. Oft og tíðum hafi reynst erfitt að gera útihurðir sem opnast inn fullkomlega þéttar við þær aðstæður. Kostnaður við úrbætur þessa matsliðar telja yfirmatsmenn vera 68.000 krónur.

Hvað þriðja matslið varðar, um rakamerki í lofti í bílskúr, telja yfirmatsmenn að þakið sé ekki rétt uppbyggt. Þéttasta lagið sé efst á þakinu, engin rakavörn sé til staðar og rakapétting verði því á mörkum steypu plötunnar og einangrunar. Greinileg ummerki um þetta séu inni bílskúrnum. Ekki verði hjá því komist að vatn leki úr þakrennum, t.d. á samskeytum og standi þá á þakinu því engin leið sé út. Kostnaður við úrbætur og málningu vegna raka telja yfirmatsmenn vera 317.000 krónur.

Hvað fjórða matslið varðar, um gólflísar í þvottahúsi sem hafa losnað upp við vegginn sem er milli húsanna, komust yfirmatsmenn að því að greinileg rakamerki voru við vissar lagnir. Lagningar liggja í búnti og komst raki í gegnum holrýmin milli þeirra. Kostnaður við úrbætur þessa matsliðar telja yfirmatsmenn vera 245.000 krónur.

Heildarkostnaður við úrbætur umræddra galla telja matsmenn vera 984.000 krónur að virðisaukaskatti meðtöldum. Á þessari yfirmatsgerð byggja stefnendur dómkröfur í málinu.

V.

Aðilar máls þessa deila um hvort raðhús við Haukalind nr. 2 í Kópavogi sem stefnendur keyptu af stefnda með kaupsamningi dagsettum 30. október 1998, hafi verið haldin leyndum göllum sem stefndi beri ábyrgð á. Til þess að skera úr um ágreining aðila hafa stefnendur málsins aflað matsgerða, bæði undirmatsgerðar sem og yfirmatsgerðar. Efni yfirmatsgerðar er rakið hér að framan. Báðar matsgerðirnar fjalla um sömu matsatriði og er kostnaður sundurliðaður með svipuðum hætti í báðum matsgerðum. Stefnukrafa málsins er byggð á umræddu yfirmati. Það er álit hinna sérfróðu meðdómsmanna að yfirmatsmenn hafi lagt rétt mat á galla fasteignarinnar og telja útreiknaðan kostnað við viðgerðir og úrbætur eðlilegan. Í málinu er ekkert fram komið um að ekki hafi verið gætt réttra aðferða við mat hinna dómkvöddu matsmanna eða að niðurstaða þeirra hafi verið reist á röngum forsendum, hvorki að því er varðar mat þeirra á aðferðum við úrbætur né kostnað af þeim. Stefndu hafa ekki heldur lagt fram nein gögn sem hnekkt geta þessu mati. Að mati dómsins er því í ljós leitt að fasteignin að Haukalind 2 í Kópavogi hafi verið haldin leyndum göllum, sem stefndi bar ábyrgð á samkvæmt 42. gr. laga nr. 39/1922 um lausafjárkaup.

Þegar virt er, hvort stefnendur hafi sýnt af sér tómlæti, sem hafa eigi áhrif á kröfur stefnenda verður að líta til þess, að fram er komið í gögnum málsins að stefnendur komu fram með kvartanir gagnvart stefnda um leið og þau urðu gallanna vör og stefndi brást við og lét laga suma gallana eða gerði tilraunir til að bæta úr þeim, en sumir gallarnir komu síðar fram og við viss veðurskilyrði og virðist stefndi hafa hummað fram af sér að gera ráðstafanir vegna þessara galla.

Það er mat réttarins að hér sé um að ræða nokkuð samfelldan feril kvartana og úrbóta og aðilar málsins hafi verið í nokkuð stöðugu sambandi vegna þeirra og það þykir vel trúlegt að vegna kunningsskapar milli þeirra hafi það dregist að undirbúa málshöfðun, en þó ekki það lengi að valda eigi þeim tómlaikaáhrifum að sýkna eigi af kröfum stefnenda og er þeirri kröfu stefnda hafnað.

Í máli þessu er byggt á ákvæðum laga nr. 39/1922 um lausafjárkaup með lögjöfnun að því er varðar fasteignir. Samkvæmt þeim verður stefndi talinn ábyrgur fyrir framkomnum göllum á fasteigninni nr. 2 við Haukalind, Kópavogi og ber að greiða bætur í samræmi við yfirmatið, sem byggt er á í málinu. Samkvæmt því er fallist á kröfu stefnenda að fullu og ber stefnda að greiða 894.856 krónur og hefur þá verið tekið tillit til endurgreiðslu 60% virðisaukaskatts af vinnu. Af þessar fjárhæð ber að greiða vexti svo sem nánar er greint í dómsorði, en upphafstíma dráttarvaxta verður samt að miða við 23. september 2005, en þá var mánuður liðinn frá því að stefnendur sendu bréf, þar sem krafa þessi miðast við ákveðna upphæð, en frá 21. febrúar 2003 fram að þeim degi greiðast vextir samkvæmt 8. gr. vaxtalaga nr.

38/2001.

Eftir þessum úrslitum ber að dæma stefnda til að greiða stefnendum 987.110 krónur í málskostnað, en þar af er matskostnaður 426.861 króna.

Guðmundur L. Jóhannesson héraðsdómari kveður upp dóm þennan ásamt meðdómsmönnum Ásmundi Ingvarssyni og Gústaf Vífilssyni verkfræðingum.

Uppkvaðning dómsins hefur dregist vegna embættisanna dómsformanns.

## **DÓMSORÐ**

Stefndi, Byggingafélagið Ögur ehf., greiði stefnendum Valgeiri Jónassyni og Elínborgu Bjarnadóttur 894.856 krónur ásamt vöxtum frá 21. febrúar 2003 til 23. september 2005, en dráttarvexti samkvæmt III. kafla vaxtalaga frá þeim degi til greiðsludags.

Stefndi greiði stefnendum 987.110 krónur í málskostnað að meðtöldum virðisaukaskatti, en þar af er matskostnaður 426.861 króna. Guðmundur L. Jóhannesson

Ásmundur Ingvarsson

Gústaf Vífilsson