

## **D Ó M U R**

**Héraðsdóms Reykjaness 14. nóvember 2007 í máli nr. E-2229/2006:**

**Danfríður Kristín Árnadóttir**

*(Ólafur Thóroddsen hdl.)*

**gegn**

**Magnús Ólafssyni**

*(Hilmar Magnússon hrl.)*

**Hjördís Einarsdóttur**

*(Hilmar Magnússon hrl.)*

I.

Mál þetta sem dómtekið var 4. október sl. að loknum munnlegum málflutningi var höfðað fyrir dómþinginu af Danfríði K. Árnadóttur, Dimmuhvarfi 29 í Kópavogi, á hendur Magnúsi Ólafssyni, Grundarhvarfi 18 í Kópavogi og Hjördísi Einarsdóttur, Kjarrhólma 28 í Kópavogi, með stefnu birtri 23. nóvember 2006. Guðmundi Franklín Jónssyni, Stekkjarseli 9 í Reykjavík, var upphaflega stefnt til að þola in solidum dóm með framangreindum stefndu um hluta dómkrafna en með sókn stefnanda, sem lögð var fram í þinghaldi málsins 21. júní sl., féll stefnandi frá öllum kröfum á hendur honum. Þá var Sjóvá-Almennum tryggingum hf., Kringlunni 5 í Reykjavík, upphaflega stefnt til réttargæslu en sama dag var fallið frá kröfum á hendur félaginu.

Gengið var á vettvang áður en aðalmeðferð málsins hófst þann 4. október sl.

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru þær að stefndu Magnús og Hjördís verði dæmd til að greiða stefnanda 6.333.070 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 af 5.483.171 krónu frá 1. desember 2003 til 21. desember 2004 en af 6.339.070 frá þeim degi til greiðsludags, allt að frádregnum 5.153.976 krónum sem greiddar voru af Sjóvá-Almennum tryggingum hf. þann 30. apríl 2007. Þá krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefndu.

Dómkröfur stefndu eru þær aðallega að þau verði sýknuð af kröfum stefnanda í málinu gegn greiðslu á 41.000 krónum en til vara að stefnukröfur verði lækkaðar verulega. Þá krefjast stefndu málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefnanda að viðbættum virðisaukaskatti.

## II.

Málavextir eru þeir helstir að þann 12. nóvember 2003 gerðu stefnandi og stefndu, Magnús og Hjördís, með sér kaupsamning um einbýlishúsið við Dimmuhvarf 29 í Kópavogi fyrir milligöngu fasteignasölnunnar Lundar sem sá um ritun sölyfirlits vegna eignarinnar sama dag. Í sölyfirlitinu kemur fram að húsið sé nýlegt einbýlishús 193,6 fm á 2 hæðum ásamt tvöföldum bílskúr og fullbúnu hesthúsi fyrir átta hesta. Samkvæmt kaupsamningi skyldi eignin afhent kaupanda 1. desember 2003 en að ósk stefnanda var hún afhent honum fyrr eða 23/24. nóvember 2003. Kaupverð eignarinnar var 37.681.033 krónur sem skyldi greiðast með eftirgreindum hætti:

1. Við undirritun kaupsamnings í peningum kr.  
2.000.000
2. Við sölu á eign kaupanda að Bergþórugötu 7, eins og  
greiðslur berast skv. kaupsamningi um þá eign að  
frádragnum kostnaði við sölu og uppgr. lána, ekki síðar en  
1. mars 2004 kr.  
10.000.000
3. Hinn 15. júlí 2004 greitt með peningum kr.  
850.000
4. Hinn 15. september 2004 greitt með peningum kr.  
812.540

Staða yfirtekinna lána skyldi reiknuð út miðað við afhendingardag og leiðrétt við afsal.

Í málinu liggur frammi ódagsett yfirlýsing frá J.K. Lögnum ehf. sem stefnandi heldur fram að hafi verið gerð 25. nóvember 2003 eftir að heitt vatn flæddi í húsinu. Þar segir að þrýstijafnari hafi verið bilaður og að einnig þurfi að gera við eða skipta út slaufuloka. Þá vanti stýrikerfi við gólfhitalögn hússins sem og stjórnþæki við hitaveitugrind og stýringar á hverri slaufu. Fara þurfi yfir ofnakerfið og stilla það. Loks þurfi að athuga hvort úttekt á pípulögnum hafi farið fram og

hvort gólfhitateikning sé til.

Þá liggur frammi svokölluð ástandsskoðun dagsett 29. júlí 2004 sem unnin var af Guðmundi S. Guðmundssyni byggingatæknifræðingi. Segir þar að við skoðun hafi komið í ljós að vatnsleki sé í barnaherbergi og sjónvarpsherbergi á 2. hæð og geti lekinn stafað af leka með gluggunum sem ekki séu viðunandi þéttir ásamt því að frágangur á þakkanti sé ekki fullfrágenginn samkvæmt teikningu. Þá hafi komið fram leki frá þaki í stigagangi. Jafnframt segir að hitalagnir séu ekki fullnægjandi og að stýring á þeim sé ekki fullfrágengin samkvæmt teikningu. Þá komi rafmagnsinntak ekki réttu megin inn í töfluna heldur inn um hurðina svo ekki sé hægt að loka henni eins og til er ætlast. Loks segir að ýmis annar frágangur sé ekki endanlegur, s.s. frágangur meðfram bílskúrshurð og steypujárn gangi út úr veggjum.

Þann 29. október 2004 sendi stefndi Magnús stefnanda innheimtubréf þar sem krafist var greiðslu eftirstöðvum kaupsamningsgreiðslna samkvæmt gjalddögum 1. mars, 15. júlí og 15. september 2004 auk dráttarvaxta, þóknunar og virðisaukaskatts, samtals að fjárhæð 2.375.269 krónur. Með bréfi frá lögmanni stefnanda dagsettu 2. nóvember sama ár var því mótmælt að um væri að ræða vanefndir af hálfu stefnanda. Í fyrsta lagi voru þær athugasemdir gerðar að umkrafín greiðsla með gjalddaga 1. mars 2004 að fjárhæð 6.900.000 krónur væri þegar greidd en að ógreiddar væru greiðslur á gjalddaga 15. júlí og 15. september sama ár. Þá voru af hálfu stefnanda gerðar þær athugasemdir að fasteignin hefði verið seld fullbúin en að hins vegar hefði hún aldrei verið tekin út af byggingastjóra auk þess sem orðið hefði vart leka og stefnandi orðið fyrir tjóni af þeim sökum. Í bréfinu er því haldið fram að ábendingum um þetta hafi verið komið til fasteingasölnunnar. Loks var skorað á stefndu að láta úttekt fara fram og að gera stefnanda skaðlausan vegna leka og annarra galla.

Með símskeyti lögmanns stefndu dagsettu 3. nóvember 2004 var athugasemdum stefnanda mótmælt. Tekið var fram að af greiðslu samkvæmt 2. tl. A-liðar kaupsamningsins stæðu eftir 50.000 krónur auk dráttarvaxta þar sem greiðslur bárust eftir gjalddaga þeirra. Þá var bent á að eignin hefði ekki verið fullbúin þegar hún var seld og að það hefði stefnandi vitað enda hefði hún skoðað eignina oft og ítarlega. Jafnframt væru stefndu ekki kunnir þeir ætluðu gallar á eigninni, sem tilgreindir voru í bréfi lögmanns stefnanda, og hefði ekkert komið fram um þá fyrr en í því bréfi. Hefði stefnandi ekki borið fyrir sig ætlaða galla þegar dráttur varð á greiðslum hennar samkvæmt kaupsamningnum heldur erfiðleika við fjármögnun kaupanna. Þá hefði fasteignasalan ekki fengið ábendingar um hina ætluðu galla. Loks var stefnanda bent á að henni væri í sjálfsvald sett að óska eftir því við byggingastjóra að fram færi lokaúttekt á eigninni teldi hún það tímabært og væri slík úttekt stefnanda að kostnaðarlausu.

Stefndu héldu áfram innheimtu sinni á hendur stefnanda og var stefna á hendur stefnanda þingfest á reglulegu dómþingi 1. desember 2004. Stefnandi greiddi stefnukröfur málsins og var fullnaðarkvittun gefin út til hennar 21. desember 2004 og málið fellt niður.

Stefnandi fékk Faglagnir ehf. til þess að gera úttektarskýrslu um pípulögn hússins vegna óánægju með hitakerfi þess. Skýrslan er dagsett 12. október 2005. Þar segir að við skoðun hafi komið í ljós að stýribúnaður á mælagrind hafi ekki verið fullnægjandi hvað varðar stýringar á gólfhitakerfi. Þar sé dæla sem sjái um að hringsóla hita inn á gólfhitann með innspýtingu frá framrás en það vanti flest alla mæla sem mæli hita inn og út og þrýsting á kerfinu. Vanti viðeigandi búnað til að stýra réttu hitastigi inn á gólfhitann. Engir mótorklokar á dreifíkistu inni í húsi til að stýra hverri mottu fyrir sig og þá vanti thermostat inni í húsinu til að ákvarða hita í herbergjum. Loks segir að við úttektina hafi komið í ljós að ekki hafi verið búið að fullklára verkið hvað stýribúnað varðar og sé það skýringin á ójafnvægi í hitakerfinu. Tengingarnar bendi til þess að um bráðabirgðatengingu sé að ræða og hafi verkinu ekki verið skilað í viðeigandi ástandi til húseiganda. Áætlaður kostnaður við að klára mælagrind og stýringar á dreifíkistur sé um það bil 250.000 krónur vegna efnis og vinnu.

### III.

Í málinu liggja frammi tvær matsgerðir unnar af Frey Jóhannessyni byggingatæknifræðingi sem dómkvaddur var til að framkvæma umbeðið mat. Matsbeiðandi var í báðum tilvikum stefnandi málsins. Fyrri matsgerðin er frá því í október 2005 en sú seinni frá því í júní 2006. Í matsgerð frá í október 2005 kemur fram að þess hafi upphaflega verið óskað af hálfu stefnanda að matsmaður legði mat á eftirfarandi atriði:

„2.

Þess er óskað, að hinn dómkvaddi matsmaður skoði eftirfarandi og meti galla og endurbætur eða endurnýjun til verðs:

#### 2.1.

Skoði frágang á heitavatnsröri, sem er ástæða fyrir flæði á heitu vatni, eftir því sem nú eru tök á og meti á grundvelli gagna og skoðunar eftirfarandi til verðs:

##### 2.1.1.

Hvað ný filtteppi og lagning þeirra á stiga kosti, svo og (á) herbergjum og gangi.

##### 2.1.2.

Ummerki og endurbætur á hurðakörmum og hurðum vegna leka, þ.m.t. hurðir á jarðhæð og hvað endurbætur eða eftir atvikum nýtt kosti.

### 2.1.3.

Hvað málningarvinna til lagfæringar á gufu- og vatnsskaða kosti, svo og að lagfæra gólfefni, lista og veggj, sem hafa skemmst vegna gufu og vatns.

### 2.1.4.

Burðarbitar í lofti hafa undist og færst til. Matsmaður veiti umsögn um það, hvort ástæðan sé að hluta vegna gufumengunar og jafnframt hvort frágangur á bitunum og þakklæðningu að innan teljist með viðhlítandi hætti og hvað úrbætur muni kosta. Þá kanni matsmaður enn fremur frágang á þakkanti að utanverðu, hvort ásættanlegur sé og ef ekki, hvað endurbætur muni kosta.

## 2.2.

Matsmaður kanni einnig og verðmeti til úrbóta eftirtalin atriði:

### 2.2.1.

Vatnsleka í barnaherbergi og sjónvarpsherbergi á 2. hæð, sem snúa í suður og suðvestur, hvort ástæðan sé ófullnægjandi frágangur á gluggum eða hvort ástæðan sé einng óviðunandi frágangur á þakkanti. Þá skoði matsmaður einnig frágang á þakkanti og meti til verðs hvað úrbætur á öllu framangreindu í þessum matslið muni kosta, sjá og lið 2.1.4.

### 2.2.2.

Matsmaður kanni, eftir því sem tæk eru á, hvort frágangur á þakdúk sé viðunandi og hvað endurbætur hér á kosti, m.a. með tilliti til leka í stigagangi.

### 2.2.3.

Varðandi hita og pípulagnir skoði og verðmeti matsmaður endurbætur á eftirfarandi:

Ástand og frágang þrýstijafnara og slaufuloka og hvað endurbætur kosti

Kanni stýrikerfi við gólfhitalögn í húsinu og hvað endurbætur kosti.

Kanni stjórn tæki við hitaveitugrind, hvort séu fyrir hendi, svo og stýringar á hverri slaufu fyrir sig og hvað kosti að ráða hér bót á.

Hvað það kosti að fara yfir ofnakerfi í húsinu og stilla það.

Matsmaður kanni, hvort úttekt á pípulögnum hafi farið fram og hvort gólfhitateikning sé til og ef ekki, hvað það kosti að láta slíkt fara fram eða afla þess.

#### 2.4.

Þá kanni matsmaður og verðmeti til úrbóta eftirfarandi atriði:

Rafmagnsinntak í töflu, hvort rétt hafi verið að tilhögun staðið og ef ekki, hvað úrbætur kosti.

Gluggalista með gleri í anddyri og hvað lagfæringar eða nýtt kosti.

Þá kanni matsmaður frágang með bílskúrshurð og hvað endurbætur kosti.  
Ennfremur skoði matsmaður frágang þar á steypujárni og hvað endurbætur kosti.

Þá kanni matsmaður loks, hvort lokaúttekt á húsinu hafi farið fram, hverju brigð hér á varði og hvað lokaúttekt kosti.“

Samkvæmt viðbótarmatsbeiðni stefnanda skyldi til viðbótar lagt mat á eftirfarandi:

#### „2.5.

Matsmaður kanni, hvort allur frágangur þaks, burðarvirkis þaks og þakkanta og annars, sem hér undir fellur, sé í samræmi við samþykktar teikningar. Matsmaður kanni og hvort útloftun sé ábótavant, veiti umsögn um ástæður, ef málum er þannig háttað og meti úrbætur til verðs. Matsmaður fjalli um þennan lið jafnframt lið 2.1.4. í áður sendri matsbeiðni.

#### 2.6.

Þá kanni matsmaður, hvort annar frágangur hússins sé skv. samþykktum teikningum. Ef svo er ekki, þá veiti matsmaður umsögn þar um, hvort þetta hafi leitt til galla/tjóns í húsinu, hvert slíkt sé og hvað úrbætur kosti.“

Í niðurstöðukafla matsgerðarinnar er niðurstaða matsmanns tíunduð eftir matsliðum í matsbeiðnum. Ekki þykir ástæða til að rekja niðurstöður vegna liðar 2.1. og undirliða hans enda féll stefnandi frá kröfum vegna þess liðar undir rekstri málsins. Að öðru leyti var niðurstaða matsmanns þessi:

#### Matsliður 2.2.

2.2.1. Lekaummerki á 2. hæð stafar að öllum líkindum af vanbúnaði á áfelli á þakkanti, þ.e. óþéttleika á samskeytum, en ætti að hverfa þegar skipt verður um áfelluna. Skemmdir á málningu innan húss eru metnar undir lið 2.1.3.

2.2.2. Í vettvangsskoðun kom í ljós að frágangur á þakdúk í kringum þakniðurfall er ófullnægjandi og allar líkur á því að koma megi í veg fyrir lekann með því að lagfæra tengingu milli dúks og þakniðurfalls.

#### Matsliður 2.4.

Frágangur raflagna í töflu er ekki faglega unninn, glerlista við glugga í anddyri vantar og þá er frágangur við bílskúrshurð ekki vandaður þar sem forskallað hefur verið yfir timburkarm sem er innan í dyraopinu. Þegar karmurinn blotnaði hefur hann sprengt af sér múrhúðina. Til úrbóta mætti fjarlægja ytri hluta karmsins og byggja þetta svæði upp með múrílögn ásamt innboruðum tengijárnum í útvegginn og er miðað við það í útreikningi. Samkvæmt upplýsingum frá embætti byggingafulltrúa í Kópavogi hefur lokaúttekt ekki farið fram en greitt var fyrir hana á árinu 2001 og þarf byggingarstjóri að biðja um hana.

#### Matsliður 2.5.

Við vettvangskannanir kom í ljós að útloftun húspaka er verulega ábótavant. Á íbúðarhúsinu lokar þakeinangrun víða að mestu fyrir loftstreymi yfir hana en á samþykktri sérteikningu af þaki á loftunarbíl að vera 25 mm. Á framangreindri teikningu er sýnt hvernig útloftun yfir efri þakkant er háttáð en í raun eru engar ráðstafanir gerðar til þess að lofta þakrými yfir þakkantinn. Eftir því sem næst verður komist er á þakinu eitt lag af þakpappa sem er límt saman á samskeytum undir bárujárnsklæðningu en á samþykktri teikningu á að vera tvöfaldur heitlímdu þakpappi ofan á súðklæðningunni og bárujárnið skal festa niður á 50x100 mm langbönd sem hvíla á 100x100x12 mm kubbum, sem liggja á pappanum, en langböndin eiga væntanlega að festast við þakið með skrúfum sem eru boraðar niður í gegnum kubbana. Þessi frágangur bárujárns á þakinu, sem hallast aðeins um 6° er í ósamræmi við þágildandi byggingarreglugerð, grein 136.3 en þar segir að nánast 14° halli eigi að vera á þökum sem hafa pappaklætt undirþak.

Til þess að bæta úr framangreindum göllum á frágangi þaksins og útloftun telur matsmaður hagkvæmast að lagfæra þá á eftirfarandi hátt:

1. Fjarlægja bárujárn, áfellur, þakpappa og súðklæðningu.
2. Festa ofan á núverandi sperru 25x50 mm lista.
3. Negla súðklæðninguna aftur á þakið, efnið nýtist að mestu leyti aftur.
4. Ganga frá þakinu og þakköntum eins og samþykkt teikning sýnir.
5. Tryggja þarf hæfilegt loftbil við neðra þakkant með 25x50 mm lista.
6. Ganga síðan frá þakskeggi við neðra þakkant eins og teikning sýnir.

Þak á bílskúr og hesthúsi er í meginatriðum háð sömu annmörkum og á íbúðarhúsi og reiknar matsmaður með sambærilegum endurbótum á þakklæðningu og þakköntum.

Matsmaður taldi matslið 2.6. ekki rúmast innan 61. gr. laga nr. 91/1991 og tók því ekki efnislega afstöðu til þess sem þar kemur fram.

Kostnaðarmat matsmannsins var miðað við verðlag í október 2005 að meðtöldum virðisaukaskatti á efni og vinnu. Kemur fram að byggt sé á mælingatöxtum iðnaðarmanna þar sem það eigi við eða að öðru leyti á svonefndum „markaðstöxtum“ við byggingarvinnu í október 2005. Nánar er kostnaðarmatið þannig:

<i>Verkliður</i>	<i>Magn</i>	<i>Ein.</i>	<i>Efni/vélar</i>	<i>Vinna</i>	<i>Samtals</i>
<b>2.1 Vatnstjón</b>					
2.1.1 Endurnýjun filtteppa 148.000	80	m <sup>2</sup>		52.000	96.000
2.1.2 Innihurðir. Endurnýjun 116.000 460.000	8	stk		344.000	
2.1.3 Málun veggja og lofta 347.900 465.500	490	m <sup>2</sup>		117.600	
2.1.4 Endurnýjun gólflista 7.600 20.600	20	m		13.000	
<b>2.2 Viðgerðir á þakdúk við</b>					
þakniðurfall 35.000 41.000	1	heild		6.000	
2.4.1 Rafmagnstafla, lagfæring 58.000	1	heild		58.000	
2.4.2 Gluggalistar 13.1000	1	heild		2.600	10.500
2.4.3 Frágangur við bílskúrshurð 56.000 64.2000	1	heild		8.200	
<b>2.5 Þök</b>					

2.5.1 Niðurrif og förgun 322.000	230	m <sup>2</sup>	46.000	276.000
2.5.2 Taka niður súðkl. íbúðarhúss 63.000          63.000	90	m <sup>2</sup>		
2.5.3 Listi ofan á sperrur íbúðarh. 72.900	90	m <sup>2</sup>	26.100	46.800
2.5.4 Uppsetning súðkl. íbúðarh. 103.500	90	m <sup>2</sup>	16.200	87.300
2.5.5 Tvöföld pappalögn 1.311.000	230	m <sup>2</sup>	552.000	759.000
2.5.6 Langbönd undir bárujárns- klæðningu 425.500	230	m <sup>2</sup>	108.100	317.000
2.5.7 Ný bárujárnskl. m/innbr lit 869.400	230	m <sup>2</sup>	483.000	386.400
2.5.8 Þakáfellur á bílsk. og hesth. 124.000          236.000	40	m	112.000	
2.5.9 Þakáfellur á íbúðarhús 286.200	27	m	126.900	159.300
2.5.10 Frágangur þakskeggs við þakrennur 352.800	42	m	151.200	201.600
2.5.11 Vinnupallar 185.000	1	heild	47.000	138.000
			<u>Samtals kr.</u>	<u>2.211.900      3.285.800</u>
<u>5.497.700</u>				

Í seinni matsgerðinni frá því í júní 2006 kemur fram að samkvæmt matsbeiðni stefnanda hafi verið óskað umsagnar og mats dómkvaddis matsmanns um

eftirfarandi:

2.1 Hvort drenlögn sé í kringum hesthús. Ef svo er ekki, þá hvað úrbætur þar á kosti og hvort slíkt er brot á byggingarreglugerð.

2.2 Hvort rennur í hesthúsi séu tengdar við dren. Ef svo er ekki, hvað úrbætur kosti og hvort slíkt er brot á byggingarreglugerð.

2.3 Kannað verði, hvort múrað hafi verið á plasteinangrun í hesthúsi eða aðra einangrun þar. Ef svo er ekki og ef einangrun er ábótavant að þessu eða öðru leyti, hvað úrbætur kosti og hvort unnið hafi verið andstætt byggingarreglugerð.

2.4. Kannað verði, hvort drenlögn er í kringum íbúðarhús. Ef svo er ekki, hvað úrbætur kosti og hvort slíkt sé andstætt byggingarreglugerð. Ef drenlögn er fyrir hendi, óskast það metið, hvort rétt hafi verið að gerð hennar staðið og samkvæmt byggingarreglugerð.

2.5 Kannað verði, hvort brunnar séu í lóð samkvæmt teikningum og samkvæmt því sem byggingarreglugerð kveður á um. Ef svo er ekki eða telja megi þar á vanta, óskast það metið, hvað það kosti að ráða hér á bót.

2.6 Kannað verði hvort tröppur af palli og niður í stofu séu í samræmi við teikningar og byggingarreglugerð. Ef svo er ekki, óskast það metið, hvað það kosti að ráða hér bót á.

Helstu niðurstöður matsmanns eru eftirfarandi:

## **Matsliður 2.1**

Eins og að framan greinir er engin jarðvatnslögn í kringum hesthúsið og er ekki sýnd á samþykktum uppdrætti. Í byggingarreglugerð eru engin skýr ákvæði þar um. Í grein 196.12 í nágildandi byggingarreglugerð (nr. 441/1998) segir:

„Regnvatns- og þerrilagnir skulu hannaðar fyrir stærðarákvarðandi úrkomu og grunnvatnsstreymi.“

Þar sem hér virðist ekki vera um brot á byggingarreglugerð að ræða, eða í ósamræmi við samþykktan uppdrátt, mun matsmaður ekki fjalla nánar um þennan matslið.

## Matsliður 2.2

Ekki verður annað séð en þakniðurföll séu tengd við regnvatnslögn eins og teikning sýnir, en þó vantar eitt þakniðurfall á norðurhlið hesthúss og er kostnaður við þá framkvæmd áætlaður í næsta kafla. Tengja þarf einnig niðurfallið við þakrennu.

## Matsliður 2.3

Útveggjaeinangrun í hesthúsi er 50 mm (2") plasteinangrun. Að innan eru útveggirnir klæddir með stálklæðningu á 2" grind. Á teikningu arkitekts virðist vera reiknað með 4" einangrun (100 mm) og 15 mm múrhúð bæði í íbúðarhúsi og hesthúsi. (Sjá teikn. (99)-5.01.A). Þessi teikning á að gilda bæði fyrir einbýlishús og hesthús. Engin skýlaus ákvæði eru í byggingarreglugerð um útveggjaeinangrun hesthúsa og er reiknað með því að hönnuðir ákveði þykkt einangrunar í hverju tilfelli fyrir sig.

Matsmaður telur, eftir að hafa rætt við viðkomandi hönnuð, að allar líkur séu á því að hann hafi reiknað með 100 mm útveggjaeinangrun í þessu tilfelli. Telja verður að núverandi veggklæðning hesthúss sé í samræmi við reglur um klæðningu í flokki A (sjá grein 147 í byggingarreglugerð).

Til þess að bæta úr skorti á einangrun er hér miðað við að taka niður núverandi veggklæðningu, þykkja vegggrindina um 2" og bæta við 2" steinullareinangrun, rakasperru og klæða veggina aftur með núverandi stálklæðningu. Endurnýja þarf áfelltur við glugga og dyr.

Túlka má ákvæði 180.3 greinar byggingarreglugerðar á þann veg að 3" einangrun útveggja væri nægjanleg. Miðað við þá þykkt einangrunar myndi kostnaður við þennan matslið lækka um 14.700 kr. frá því sem miðað er við í næsta kafla. Hér er nánast eingöngu um efniskostnað að ræða.

## Matsliður 2.4

Vettvangsskoðun leiddi í ljós, eins og að framan segir, að jarðvatnslögn vantar fyrir austan og norðan íbúðarhúss eins og samþykkt teikning gerir ráð fyrir. Til þess að bæta úr þessum ágalla verður að grafa nýjan skurð í samræmi við uppdrátt, leggja 100 mm jarðvatnslögn og tengja hana við brunn við SA-horn hússins. Yfir og til

hliðar við lögnina komi drenmöl og jarðvatnsdúkur. Til þess að eyðileggja ekki núverandi regnvatnslögn og vatnsinntakslögn er miðað við að lögnin liggi utan við þessar lagnir en gæta verður sérstakrar varúðar norðan húss þegar grafið verður fyrir jarðvatnslögninni og er miðað við það í kostnaðarsundurliðun í næsta kafla.

## Matsliður 2.5

Ekki er ástæða til þess að ætla að þeir brunnar sem sýndir eru í samþykktum upprætti séu ekki fyrir hendi.

## Matsliður 2.6

Mælingar matsmanns á tröppum af palli og niður í stofu sýna að þær eru hvorki í samræmi við samþykktu teikningu nr. 99-301 eða grein 202.4 í byggingarreglugerð.

Teikning gerir ráð fyrir að „skreflengd“ tröppu sé 61 cm, sem er í samræmi við byggingarreglugerð sem segir að skreflengd eigi að vera 60-64 cm. Mælingar á tröppu leiða í ljós að skreflengd er frá 67,8-71,2 cm sem er langt yfir viðmiðunarmörkum. Bæta má úr þessum ágalla með því að hækka stofugólfið um ca 5 cm og minnka breidd tröppunnar niður í um 27 cm með 3 cm innskoti.

Til þess að framkvæma þetta verk er miðað við í kostnaðarsundurliðun að brjóta upp núverandi gólfögn í stofu og tröppum, fleygja úr tröppum, leggja síðan í stofugólfið, múrhúða tröppum og flísaleggja gólf og tröppur á ný með sambærilegum gólfflísum.

## Kostnaðarmat

Kostnaðarmat miðast við verðlag í júní 2006 með VSK á efni og vinnu. Rétt er að benda á reglur í skattalögum um endurgreiðslu á 60% af VSK á vinnu á vinnustað fyrir íbúðarhúsnæði.

	<b>Verkliður</b>	<b>Magn</b>	<b>Ein.</b>	<b>Efni/vélar</b>	<b>Vinna</b>	<b>Samtals</b>

2.2	Þakniðurfall ásamt tengingum	1	Stk	8.800	33.600	42.400
2.3	Einangrun hesthúss					
2.3.1	Fjarlægja núverandi frágang útveggja	20	m <sup>2</sup>		78.000	78.000
2.3.2	Einangrun, listar og rakavörn	20	m <sup>2</sup>	27.600	62.000	89.600
2.3.3	Endurklæðning útveggja + áfellur	20	m <sup>2</sup>	29.400	94.000	123.400
2.4	Jarðvatnslögn við íbúðarhús					
2.4.1	Gröftur fyrir jarðvatnslögn	23	m	36.800	62.100	98.900
2.4.2	Jarðvatnslögn, drenmöl og dúkur	23	m	32.200	52.900	85.100
2.4.3	Fylling og frágangur yfirborðs	23	m	25.300	41.400	66.700
2.6	Tröppur við stofu					
2.6.1	Fjarlægja flísar og fleygun	36	m <sup>2</sup>	28.000	68.000	96.000
2.6.2	Gólfögn og múhúðun	36	m <sup>2</sup>	30.600	93.600	124.200
2.6.3	Ný flísalögn	36	m <sup>2</sup>	194.400	349.200	543.600
	Samtals kr.	413.100	934.800	1.347.900		

#### IV.

Stefnandi byggir kröfur sínar á því að hún hafi verið að kaupa fullgert hús eins og fram komi í söluýfirliti og hafi hún mátt vænta þess að húsið væri þeim kostum

búið sem gera megi til nýrra, fullgerðra og vandaðra húsa. Stefnu séu samkvæmt ákvæðum 1. mgr. 43. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup skaðabótaskyld gagnvart stefnanda vegna þess að húsið var ekki búið þeim kostum sem stefnandi mátti vænta. Stefnandi vísar jafnframt til framlagðra matsgerða og úttektarskýrslu Faglagna sem málsástæðna í málinu. Stefnandi rekur í stefnu einstaka matsliði og athugasemdir sínar við þá eins og hér verður rakið.

Að því er varðar vatnsleka í herbergjum á 2. hæð, þakkant og hitalagnir krefst stefnandi greiðslu úr hendi stefndu á 291.000 krónum, þar af séu 41.000 krónur vegna þakkants og 250.000 krónur vegna hitakerfis samkvæmt úttektarskýrslu Faglagna ehf. Byggt sé á niðurstöðu úttektarskýrslunnar um vanrækslu varðandi hita- og pípulögn.

Stefnandi byggir á því að frágangur raflagna í töflu hafi ekki verið faglega unninn og að frágangur við bílskúrshurð hafi ekki verið vandaður og krefst greiðslu vegna þessa að fjárhæð 123.200 krónur.

Að því er varðar galla á þökum vísar stefnandi til þess að þeir séu samkvæmt framlagðri matsgerð tilkomnir vegna þess að útloftun þaka hússins sé verulega ábótavant. Samkvæmt samþykktri sérteikningu eigi loftunarbíl að vera 25 mm en á íbúðarhúsi loki þakeinangrun víða að mestu fyrir loftstreymi. Þá sé á þakinu eitt lag af þakpappa en á samþykktri teikningu sé gert ráð fyrir tvöföldum, heitlímum þakpappa og átti að festa bárujárn með þeim hætti sem matsmaðurinn fjallar um. Þá sé frágangur bárujárns á þaki í ósamræmi við þágildandi byggingarreglugerð. Stefnandi miðar við tölulega niðurstöðu matsgerðarinnar að fjárhæð 4.227.300 krónur en í þeirri tölu séu 1.668.500 krónur vegna efnis en vegna vinnu 2.558.800 krónur. Í vinnulið séu innifalin 19,68% virðisaukaskattur en 60% af þeirri fjárhæð fáist endurgreidd. Umkrafid vegna þessa liðs séu því 3.925.157 krónur.

Um þau atriði, sem fjallað er um í lið 2.5 í matsgerðinni frá því í júní 2006, byggir stefnandi kröfur sínar á því að ástæður fyrir göllum og þörf á endurbótum vegna drenlagnar séu þær að jarðvegslögn vanti fyrir austan og norðan íbúðarhúsið eins og samþykkt teikning geri ráð fyrir. Eitt þakniðurfall vanti og tengja þurfi niðurfallið við þakrennu. Þá skorti einangrun á vegg í hesthúsi og tröppur í stofu séu hvorki í samræmi við samþykktu teikningu né byggingarreglugerð. Krefst stefnandi greiðslu úr hendi stefndu að fjárhæð 1.228.819 króna vegna þessara liða.

Um endurkröfu vegna lögfræðikostnaðar og dráttarvaxta byggir stefnandi á því að hið selda hafi verið gallað og að seljendur hafi verið skaðabótaskyldir gagnvart stefnanda. Seljendur hafi ekki átt rétt á lögfræðikostnaði og dráttarvöxtum og hafi verið fyrir hendi skilyrði til skuldajafnaðar.

Að því er dráttarvaxtakröfu varðar byggir stefnandi á því að hið selda hafi verið gallað við kaupin og miðar dráttarvaxtakröfu af skaðabótum vegna galla við afhendingu þann 1. desember 2003 en síðan við greiðslu hjá lögmanni 21. desember 2004 og þannig af allri stefnufjárhæðinni til greiðsludags.

Í sókn stefnanda, sem lögð var fram 21. júní sl., féll hann frá kröfum á hendur meðstefnda Guðmundi Franklín Jónssyni og réttargæslustefnda Sjóvá-Almennum tryggingum hf. og skýrði endanlegar kröfur sínar. Þar kemur fram að stefnandi hafi samið um það við Sjóvá-Almennar tryggingar hf. að kröfur vegna frágangs á heitavatnsröri og flæði af heitu vatni að fjárhæð 1.093.500 krónur féllu niður en greiðsla tryggingafélagsins hefði þó verið 860.000 krónur. Höfuðstóll dómkröfu hafi því lækkað úr 7.432.570 krónum í 6.333.070 krónur. Þá hafi staðið eftir kröfur á hendur stefndu Magnúsi og Hjördísi vegna galla að fjárhæð 5.483.171 krónur auk kröfu um dráttarvexti. Einnig stæði eftir endurkrafa vegna lögfræðilegrar innheimtu og töku dráttarvaxta 855.899 krónur þann 21. desember 2004. Hinn 30. apríl sl. hafi Sjóvá-Almennar tryggingar hf. síðan greitt til viðbótar því sem áður er rakið, sem innborgun inn á kröfur vegna galla, höfðustól og dráttarvaxtakröfu samtals 5.153.976 krónur. Sundurliðar stefnandi innborganirnar þannig að inn á lið nr. 2.3 í stefnu, en M.2.4, þakviðgerðir, í matsgerð hafi verið greiddar 3.925.157 krónur, inn á lið nr. 2.4 í stefnu, en M.2.5, dren, í matsgerð hafi verið greiddar 1.228.819 krónur og inn á matskostnað hafi verið greiddar 336.024 krónur. Ekkert hafi því verið greitt inn á kröfu vegna lögfræðilegrar innheimtu og töku dráttarvaxta.

V.

Stefndu byggja kröfu sína um sýknu gegn greiðslu á 41.000 krónum á því að afhendingarástand hússins hafi ekki getað dulist stefnanda en hún hafi skoðað eignina vel og vandlega nokkrum sinnum fyrir kaupin og kaupverðið hafi verið við það miðað. Um hafi verið að ræða nýbyggingu en ekki fullgerða eign og hafi það komið skýrlega fram í gögnum sem legið hafi frammi við kaupsamningsgerð, þ.m.t. í þinglýsingarvottorði.

Stefndu vísa til þess að stefnandi geri ekki kröfu um bætur samkvæmt lið 2.2.1. í matsgerð og hafi hún ákveðið að fella hann undir lið 2.1.3. Stefndu byggja á því að stefnandi hafi þannig ekki uppi sjálfstæða bótakröfu vegna leka og því verði stefndu ekki gerð ábyrg fyrir hugsanlegum galla vegna þess. Þá vísa stefndu til þess að ef rekja megi leka til búnaðar þakáfellu, þá sé vísað til þess að um bráðabirgðafrankvæmd hafi verið að ræða. Vegna ráðstöfunar sakarefnisins með

Þessum hætti verði stefndu ekki gerð skaðabótaábyrg að þessu leyti.

Stefndu viðurkenna aftur á móti að frágangur þakdúks sé ófullnægjandi og samþykkja bótakröfu vegna þess að fjárhæð 41.000 krónur, sbr. lið 2.2.2. í matsgserð.

Af hálfu stefndu er hafnað bótaábyrgð samkvæmt lið 2.2.3. en stefnandi hafi felld niður þann lið í matsbeiðni og byggi einvörðungu á framlagðri úttektarskýrslu Faglagna ehf. Stefndu hafi hvorki verið gefið færi á að koma að athugasemdum við gerð þeirrar skýrslu né hafi þeim boðist að vera viðstödd úttekt og skoðun enda hafi þeim verið algjörlega ókunnugt um gerð og tilurð skýrslunnar áður en til mála rekstrar þessa kom. Verði því ekki byggt á skýrslu Faglagna ehf. í máli þessu enda sé gólfhitalögn í fullkomnu lagi og í fullu samræmi við fyrirliggjandi teikningar samþykktar 11. desember 2000 auk þess sem hitalögnin hafi verið tekin út athugasemdalaust af byggingafulltrúa þann 15. janúar 2001. Engar athugasemdir hafi komið frá stefnanda vegna gólfhitalagnar fyrr en mál þetta var höfðað og er á því byggt að stefnandi hafi sýnt af sér stórkostlegt tómlæti í skilningi 48. gr. laga nr. 40/2002 og með því glatað hugsanlegum bótarétti gagnvart stefndu.

Þá benda stefndu á að í skýrslu Faglagna komi ekki fram að gólfhitakerfið sjálfst teljist gallað og þá sé ekki tíundað í hverju þeir gallar séu fölgirnir. Sé heldur á engan hátt útlistað hvað felist í því að „fullklára verkið“ og hvort þar sé um að ræða valkvæðan aukabúnað eða ekki. Þá sé heldur ekki útskýrt hvað teljist viðeigandi afhendingarástand. Loks sé tjónskostnaður ósundurgreindur í efni, vinnu og virðisaukaskatt. Leiði allt framangreint til sýknu af þessum kröfuflið.

Stefndu hafna kröfu stefnanda um greiðslu kostnaðar við frágang á rafmagnstöflu sbr. matslið 2.4. enda hafi þar verið um að tefla atriði sem rafvirkjameistara hússins beri að framkvæma en stefndu hafi þegar greitt fyrir þá vinnu. Hafi meistari hússins, Sturla Snorrason, gert ítrekaðar tilraunir til að klára frágang töflunnar en verið neitað aðgangi til þess af hálfu stefnanda. Hafi Sturla því hætt rafverktöku í húsinu og tilkynnt Neytendastofu vegna Orkuveitur Reykjavíkur um ástand raflagnarinnar með skýrslu dagsettri 10. ágúst 2005.

Stefndu vísa til réttar síns til að klára tengingu rafmagnsstrengs í töflu sbr. 39. gr. laga nr. 40/2002 með lögjöfnun en hér sé ekki um að ræða galla í skilningi fasteignakaupalaganna heldur atriði er snúi að frágangi húss í byggingu. Því krefjast stefndu sýknu en stefnandi byggi bótakröfu sína á þeirri málsástæðu að húseignin hafi verið haldin galla að þessu leyti. Jafnframt benda stefndu á að ástand rafmagnstöflu hafi ekki getað dulist stefnanda við skoðun og beri hún ábyrgð samkvæmt 29. gr. fasteignakaupalaganna auk þess sem um tómlæti hafi verið að

ræða.

Stefndu mótmæla því að frágangur á bílskúrshurð teljist galli enda átti eftir að múrsalla húsið að utan. Forskölun um dyrakarm sé viðurkennd og eðlileg aðferð þegar múrsöllun eigi sér stað. Matsmaður taki enga afstöðu til þessa atriðis við lokaframkvæmd á utanhússklæðningu en bendi á óþarfa leið. Loks vísa stefndu til þess að stefnanda hafi ekki getað dulist ástand karmsins við skoðun, sbr. ákvæði 29. gr. fasteignakaupalaganna, og vísa jafnframt til þess að stefnandi hafi að þessu leyti sýnt af sér tómlæti.

Stefndu vísa til þess að engar sérstakar kröfur séu hafðar uppi af stefnanda vegna vöntunar á lokaúttekt en það sé einungis á valdi stefnanda og byggingarstjóra þegar stefnandi hafi lokið fullnaðarfrágangi hússins. Mat um það eigi byggingarstjóri sem stefndu hafi ekki boðvald yfir þótt þau hafi þegar greitt fyrir úttektina.

Stefndu mótmæla því sem fram kemur í matsgerð að útloftun þaks sé verulega ábótavant, að víða sé að mestu lokað fyrir loftstreymi, að einungis sé eitt lag af þakpappa í stað tveggja og að þakhalli sé í ósamræmi við byggingarreglugerð.

Matsmaður hafi ekki kannað sérstaklega hvort tvöfalt pappalag sé á þaki og sú niðurstaða hans um það því getgátur. Beri því að hafna kröfu stefnanda um bætur að þessu leyti. Sé engin lögfull sönnun komin fram um ágalla á þakpappa hússins og þá hafi þakið ekki lekið.

Stefndu benda á að ekki sé gerð sérstök bótakrafa vegna ætlaðs ágalla varðandi þakhalla en þakið sé byggt samkvæmt samþykktri teikningu hönnuðar hússins og þakvirki þess tekið út af byggingafulltrúa 14. nóvember 2000 athugasemdalaust. Reglugerð geri ráð fyrir þakhalla allt niður í 4° og sé það lagt í vald byggingafulltrúa að meta hvort skilyrðum sé fullnægt til að telja regnvörn nægilega. Sé því þak hússins ekki gallað að þessu leyti.

Um útloftun þaksins benda stefndu á að við einangrun þaksins hafi verið gætt að öndun. Matsmaður hafi einungis kannað öndun á tveimur stöðum þar sem virðist sem einangrun hafi sigið lítillaga fyrir miðju þaksperrubils. Svo knöpp skoðun geti engan veginn leitt til þeirrar niðurstöðu að öndun alls loftsins sé svo ábótavant sem matsmaður telur og að þörf sé að ráðast í jafnumfangsmiklar framkvæmdir og matsmaður leggi til. Af matsgerð verði heldur ekki ráðið að raki hafi myndast í lofti og því sé útloftun í lagi.

Stefndu vísa til þess að enn hafi átt eftir að mурсalla húsið að utan en við þá framkvæmd verði að fjarlægja þakáfellur og þær verði síðan settar á að nýju og nái nokkuð niður fyrir mурсöllunina svo ekki leki á milli. Slík vinnubrögð séu venjuleg og viðurkennd við söllun húsa og hafni stefndu því að húsið sé haldið galla að þessu leyti enda hafi húsið verið ófrágengið að utan og það sé á áhættu og kostnað stefnanda að framkvæma lokafrágang. Stefnanda hafi verið kunnugt um að eftir var að mурсalla húsið með tilheyrandi lokafrágangi, þ.m.t. á þakkanti. Þak hesthússins sé einnig ófrágengið og sé stefndu ekki kunnugt um að matsmaður hafi kannað það.

Af hálfu stefndu er á því byggt að það hafi ekki getað dulist stefnanda við skoðun að niðurfall vantaði á norðurhlið hesthúss enda standi regnvatnsstútur upp úr jörðinni. Stefnu hafi viljandi látið vera að leggja og tengja niðurfallið þar sem hætt var við umferð hesta þar sem niðurfallið átti að vera og því hætta á að það skemmdist. Hins vegar hafi lögn rennu verið við þetta miðuð og því virki hún eins og vera ber og flytji allt vatn auðveldlega af þaki hesthússins. Ekki sé því um galla að ræða í skilningi fasteignakaupalaga og þá hafi stefnandi ekki orðið fyrir tjóni vegna þessa. Vísa stefndu til ákvæða 29. og 48. gr. fasteignakaupalaganna.

Stefndu mótmæla bótakröfu stefnanda vegna einangrunar hesthúss og byggja á því að það sé einangrað samkvæmt þeim venjum sem um hesthús gilda. Alþekkt sé að einangrun hesthúsa sé ekki með sama hætti og íbúðarhúsa. Í hesthúsinu sé 50 millimetra einangrun en hins vegar sé einangrun á kaffistofu og salerni hesthússins sú sama og í íbúðarhúsi, þ.e. með 4" ull. Engin ákvæði sé að finna í byggingarreglugerð um einangrun hesthúsa og því sé það á valdi húsbyggjanda hverju sinni en ekki hönnuða þess eins og matsmaður haldi fram. Samkvæmt reglugerð um aðbúnað hrossa nr. 160/2006 sé gert ráð fyrir því að hesthús geti verið óeinangruð en líkt og í byggingarreglugerð sé engar sérstakar kröfur að finna um einangrun hesthúsa. Þá hafi stefnandi ekki sýnt fram á í hverju hesthúsið, með þeirri einangrun sem að framan er lýst, kunni að vera gallað, þ.e. að hvaða leyti húsið standist ekki þær kröfur um gæði og búnað sem gerðar séu almennt til hesthúsa eða henti ekki til þeirra afnota sem ráð er fyrir gert, sbr. ákvæði a-liðar 19. gr. fasteignakaupalaga. Stefnandi byggji fjárkröfur sínar vegna þessa á mjög óljósum ályktunum matsmanns um einangrunarskort án þess að sýnt hafi verið fram á að hesthúsið skorti einangrun og sé þar með gallað í skilningi laganna. Krefjist stefndu því sýknu að þessu leyti.

Að auki gera stefndu þær athugasemdir við vinnubrögð matsmanns í þessum hluta málsins að hann hafi gefið sér ýmsar forsendur byggðar á líkum eftir viðtöl við hönnuð hússins án þess að stefndu hafi verið gefinn kostur á að gæta hagsmuna sinna. Þau hefðu hins vegar einungis lýst því yfir að þau teldu óþarft að vera viðstödd vettvangsskoðanir. Þessi vinnubrögð matsmanns séu ámælisverð og í blóra við ákvæði 62. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Verði því ekki

byggt á niðurstöðum matsmanns í þessum þætti matsgerðarinnar.

Stefndu hafna kröfu sem byggist á ætlaðri vöntun á jarðvatnslögn austan og norðan við íbúðarhúsið. Í teikningu af fráveitulögnum í grunni sé ekki gert ráð fyrir slíkum jarðvatnslögnum en því sé ranglega haldið fram í matsgerð. Húsið sé byggt á púða sem jarðvatn leiti til auk þess sem botnplata standi ofan við jarðveg og því sé ekki nauðsynlegt að hafa sérstaka jarðvatnslögn.

Stefndu mótmæla kröfum stefnanda vegna umbúnaðar þreps í stofu og byggja á því að ekki sé um galla að ræða eins og aðstæðum sé háttáð. Stefndu hafi ákveðið að hafa þrepið nokkru breiðara en teikning gerði ráð fyrir, 30 cm í stað 25 cm, til þess að gera þrepið öruggara og draga úr slysaþættu. Byggja stefndu á því að stefnandi hafi sýnt af sér tómlæti með því að gera ekki athugasemdir við umbúnaðinn fyrr en við matsbeiðni.

Þá telja stefndu að ákvæði greinar 202.4 í byggingarreglugerð nr. 441/1998 um tröppur geti vart átt við um umrætt þrep sem teljist fremur vera grunnur millipallur niður í stofuna sem lúti ekki sömu lögmálum og þrep í stiga. Verði hins vegar litið svo á að ákvæði reglugerðarinnar um þrep eigi við, þá sé bent á að mismunur gólfkóta samkvæmt teikningu sé 36 cm og að viðbættri breidd þrepsins samkvæmt teikningu um 25 cm fái skreflengd tröppu 61 cm eins og komi fram í matsgerð. Hin aukna mæld skreflengd skýrist af ofangreindu um meiri þrepabreidd.

Stefndu telja tillögur matsmanns um úrbætur óásættanlega og ganga langt umfram það sem eðlilegt sé til þess að skreflengd tröppunnar verði í samræmi við viðmiðunarreglur byggingareglugerðar, 60-64 cm. Einungis þurfi að færa tröppuna í það horf sem teikning geri ráð fyrir með því að minnka breidd hennar í 25 cm. Sú aðgerð sé mun umfangsminni og ódýrari en tillaga matsmanns.

Stefndu mótmæla kröfu um endurgreiðslu á innheimtuþóknun og dráttarvöxtum sem stefnandi greiddi vegna vanefnda sinna á greiðslu samningsbundinna kaupsamningsgreiðslna sem og því að uppfyllt hafi verið skilyrði til skuldajafnaðar á þeim tíma sem greiðsla stefnanda var innt af hendi. Byggja stefndu á því að stefnandi hafi aldrei lýst yfir skuldajöfnuði við kröfur stefndu. Hefði svo verið, væri óútskýrt hvers vegna stefnandi innti kaupsamningsgreiðslurnar af hendi ásamt vöxtum og kostnaði.

Ætluð gagnkrafa stefnanda um galla hafi ekki verið svo skýr og ótvíræð að hún uppfyllti skilyrði skuldajafnaðar samkvæmt almennum reglum kröfuréttarins.

Ætlaðir gallar hafi ekki verið stérstaklega tilgreindir, fjárhæð kröfunnar hafi verið óljós og þá hafi ekki legið fyrir á hverju krafan byggðist. Rík dómvenja sé fyrir því að aðalkrafa og gagnkrafa séu ekki hæfar til að mætast með skuldajöfnuði fyrir en matsgerð liggi fyrir og sé margdæmt að kaupanda eignar beri að greiða dráttarvexti og kostnað þangað til, hafi hann haldið eftir greiðslu og beitt stöðvunarrétti. Í þessu máli hafi hins vegar ekki háttað þannig til þar sem ekki hafi verið aflað matsgerðar fyrir en löngu eftir að kaupsamningsgreiðsla var innt af hendi. Eigi stefnandi því ekki rétt á að fá endurgreidda dráttarvexti og kostnað.

#### *Niðurstaða.*

Endanlegar kröfur stefnanda á hendur stefndu byggjast á því annars vegar að fasteignin að Dimmuhvarfi 29 hafi verið haldin göllum sem stefndu beri skaðabótaábyrgð á og hins vegar byggist endurkrafan vegna lögfræðiskostnaðar og dráttarvaxta á því að stefndu hafi ekki átt rétt á greiðslum vegna þessa og að skilyrði hafi verið fyrir skuldajöfnuði.

Í framlögðu söluyfirliti er húsinu lýst sem nýlegu einbýli. Á framlögðu þinglýsingarvottorði kemur fram í reit um byggingarstig hússins að það hafi verið tekið í notkun í byggingu. Stefnandi bar fyrir dóminum að aðilar málsins hefðu rætt um að húsið ætti að vera fullbúið að innan en að á það ætti eftir að setja utanhússklæðningu, steina það og ganga frá bifreiðastæðum auk þess sem talað hefði verið um að stefndu ættu að ganga frá rafmagnstöflu fyrir afhendingu. Þá kvaðst stefnandi hafa skoðað húsið þrisvar fyrir afhendingu þess. Framburður stefnanda fær að þessu leyti stoð í framburði stefnda Magnúsar fyrir dómi sem sagði að aðilar hefðu farið yfir það sem átti eftir að gera úti við, svo sem að útbúa bílastæði, salla húsið og klæða það. Þá kvaðst stefndi Magnús hafa fengið rafvirkja til að laga kapal í rafmagnstöflu sem átt hafi eftir að lagfæra.

Að framanrituðu virtu verður að líta svo á að um hafi verið að ræða kaup á húsi í byggingu. Þá verður talið, einkum með vísan til þess sem fram kom hjá stefnanda um að hún hafi skoðað eignina þrisvar sinnum fyrir afhendingu, að henni hafi ekki getað dulist ástand eignarinnar.

Stefnandi kvaðst fyrir dóminum strax hafa orðið vör við galla á húsinu og kvartað yfir því við stefndu. Þessu hafa stefndu mótmælt og í skýrslu sinni fyrir dóminum kvaðst stefndi Magnús fyrst hafa séð skýrslur þær, sem stefnandi hefur lagt fram, þ.e. yfirlýsingu J.K. lagna ehf., ástandsskoðun Guðmundar S. Guðmundssonar og úttektarskýrslu Faglagna ehf., á matsfundi. Kvaðst hann heldur ekki hafa heyrt frá fasteignasölunni um ætlaða galla á húsinu þótt hann hefði verið í sambandi við fasteignasöluna vegna annarra mála. Með hliðsjón af framlögðu bréfi lögmanns stefnanda til lögmanns stefndu dagsettu 2. nóvember 2004 þykir sannað að þá hafi fyrst komið fram athugasemdir stefnanda um galla á húseigninni að því er varðar

leka.

Stefndu hafa mótmælt kröfu um endurgreiðslu á innheimtuþóknun og dráttarvöxtum sem stefnandi greiddi þann 21. desember 2004 í framhaldi af innheimtu stefnda Magnúsar vegna greiðslu samningsbundinna kaupsamningsgreiðslna. Af gögnum málsins verður ekki séð að stefnandi hafi lýst yfir skuldajöfnuði vegna ætlaðra gallakrafna en ljóst er að á þeim tíma lá ekkert fyrir um umfang ætlaðra galla eða útreikninga þar að lútandi. Ekki verður talið að stefnandi hafi á þeim tíma átt þá kröfu á hendur stefndu að hún geti nú krafist endurgreiðslu á innheimtuþóknun og dráttarvöxtum sem hún greiddi án fyrirvara eins og áður er rakið. Þá teljast ekki vera fyrir hendi skilyrði til skuldajafnaðar. Verða stefndu því sýknuð af þessari kröfu stefnanda.

Að því er varðar vatnsleka í herbergjum á 2. hæð útlistar stefnandi kröfur sínar þannig í stefnu að stefndu beri að greiða bætur að fjárhæð 291.000 krónur, þar af 41.000 krónur vegna þakkants og 250.000 krónur vegna hitakerfis samkvæmt úttektarskýrslu Faglagna ehf. Stefndu hafa mótmælt úttektinni og bent á að þeim hafi ekki gefist kostur á að vera viðstödd úttektina auk þess sem þau hafi ekki heyrt af athugasemdum stefnanda að þessu leyti fyrir en við höfðun máls þessa. Að þessu virtu verður ekki byggt á skýrslu Faglagna ehf. enda var skýrsluhöfundur ekki leiddur fyrir dóminn og skýrslan því hvorki staðfest fyrir dóminum né gafst aðilum og dómendum færi á að spyrja spurninga um efni hennar. Verða stefndu því sýknuð af bótakröfum stefnanda á grundvelli hennar að fjárhæð 250.000 krónur. Stefndu hafa hins vegar viðurkennt bótakröfu stefnanda að því er varðar greiðslu 41.000 króna vegna ófullnægjandi frágangs þakdúks og verður þeim því gert að greiða stefnanda þá fjárhæð. Bótakrafa stefnanda að öðru leyti vegna vatnsleka er óskýr og órökstudd og verður henni því hafnað.

Í framlagðri matsgerð frá því í október 2005 kemur fram að frágangur raflagna í töflu hafi ekki verið faglega unninn án þess að þar komi fram frekari rökstuðningur fyrir þeirri niðurstöðu. Af hálfu stefndu er viðurkennt að gera hafi þurft við kapital í rafmagnstöflu og að stefndu hafi átt að lagfæra hann. Við aðalmeðferð málsins kvaðst stefndi Magnús hafa fengið rafvirkja til þess að lagfæra kapalinn og hafi þegar verið greitt fyrir þá vinnu. Fær sá framburður stoð í framlagðri ódagsettri yfirlýsingu Sturlu Snorrasonar rafverktaka þar sem fram kemur að hann hafi, ásamt stefnda Magnúsi, ítrekað reynt að ná sambandi við stefnanda til þess að ganga frá streng úr húsinu í töflu við bílskúr en án árangurs. Lýsir Sturla því jafnframt yfir í yfirlýsingunni að hann muni lagfæra þetta um leið og hann komist inn í skúrinn í samráði við núverandi eiganda hússins. Yfirlýsingu þessari hefur ekki verið mótmælt af hálfu stefnanda. Í ljósi þessa telst hér ekki vera um að ræða galla sem valdið hefur stefnanda tjóni. Að þessu virtu verður hafnað kröfum stefnanda að þessu leyti og stefndu sýknuð af kröfum stefnanda.

Við aðalmeðferð málsins sagði dómkvaddur matsmaður mat sitt á því, að útöndun þaksins væri ábótavant, hafa byggst á því að hún væri ekki í samræmi við teikningar og þá hefði útloftunin ekki verið rétt útfærð en við þakkant að utanverðu hefði verið lokað fyrir útloftun. Aðspurður um það hvernig ástand þaksins hefði verið kannað, kvað vitnið áfellur á þakköntum hafa verið fjarlægðar til að sjá inn á þakið. Þá hefði komið í ljós að einungis væri um að ræða eitt þakpappalag á þakinu. Ekki hefði verið að sjá að um einhvers konar aðra útloftun hefði verið að ræða en einangrun hefði náð alveg upp í súðklæðningu á tveimur eða þremur stöðum. Fyrir liggur að loftun yfir þakkant eignarinnar er ekki í samræmi við framlagðar teikningar af húsinu. Hins vegar lýsti stefndi Magnús frágangi við þakkant á þann veg að loftað væri út um þakkantinn að innanverðu en ekki utanverðu eins og teikningar gerðu ráð fyrir. Ekki er á því byggt í málinu að þakið nýtist ekki sem skyldi og er ekkert fram komið um að leki eða rakapétting stafi frá vanbúnaði á þaki. Telst ósannað að þakið sé ónothæft og að það hafi valdið stefnanda tjóni. Verða stefndu því sýknuð af kröfum stefnanda vegna þessa.

Af matsgerð frá því í júní 2006 verður ráðið að einangrun hesthúss sé 2”. Ekki verður fallist á það með stefnanda að nauðsynlegt sé að einangrun í slíku húsnæði þurfi að vera 3-4” eins og haldið er fram í matsgerð enda ljóst að ekki er um að ræða íbúðarhúsnæði eða „annað fullhitað húsnæði“ eins og gert er ráð fyrir í ákvæði 180.3 í byggingarreglugerð nr. 441/1998 sem matsmaður byggir niðurstöðu sína á. Þá gera ákvæði 8. gr. reglugerðar nr. 160/2006 um aðbúnað, umhirðu og heilbrigðiseftirlit hrossa ekki sérstakar kröfur um einangrun hesthúsa. Verður því ekki fallist á það með stefnanda að hún eigi skaðabótakröfu vegna galla á hendur stefndu vegna þessa og verða stefndu því sýknuð af kröfu stefnanda að þessu leyti.

Við skoðun á vettvangi kom í ljós að niðurfall á milli rennu og regnvatnslagnar vantar á norðurhlið hesthúss en þó sést við skoðun að stútur stendur þar upp úr jörðinni. Þá er í ljós leitt að við vesturhlið hesthússins er annað niðurfall. Er ekkert komið fram um að vatn hafi ekki komist óhindrað úr þakrennum hesthússins eða að tjón hafi hlotist vegna þessa en við aðalmeðferð málsins kvaðst dómkvaddur matsmaður ekki hafa kannað virkni niðurfallsins sérstaklega. Verða stefndu því sýknuð af kröfum stefnanda að þessu leyti.

Við aðalmeðferð málsins bar dómkvaddur matsmaður á þá leið að umbúnaður á bílskúrshurð væri ekki andstæður ákvæðum reglugerða heldur væri hér um að ræða óheppilegan umbúnað og útlitsatriði. Að þessu virtu og þegar litið er til þess sem að framan er rakið um að húsið var á byggingarstigi þegar kaupin urðu og að stefnandi skoðaði húsið þrisvar sinnum fyrir afhendingu, verður ekki talið að um galla sé að ræða sem stefndu beri skaðabótaábyrgð á gagnvart stefnanda. Verða þau því sýknuð af kröfu stefnanda að þessu leyti.

Samkvæmt framlögðum teikningum um fráveitulagnir í grunni, sem stimplaðar eru af byggingafulltrúa 3. júlí 2000, er ekki gert ráð fyrir drenlögnum í kringum húsið. Tók matsmaður undir þá ályktun við aðalmeðferð málsins. Verður því ekki fallist á það með stefnanda að jarðvatnslögn vanti fyrir austan og norðan íbúðarhúsið. Þá er ekkert komið fram í málinu um að stefnandi hafi orðið fyrir tjóni vegna jarðvatns. Verða stefndu því sýknuð af skaðabótakröfu stefnanda vegna þessa.

Fallist er á það með stefnanda að skreflengd þrepa í stofu sé hvorki í samræmi við ákvæði a liðar greinar 202.4 í byggingarreglugerð nr. 441/1998 né framlagða teikningu. Hins vegar er það niðurstaða dómsins að tillaga dómkvaddis matsmanns um úrbætur séu óraunhæfar og ekki í neinum takti við tilefnið. Frávik á stærð þrepa frá teikningu hvorki veldur tjóni né rýrir verðgildi hússins. Verða stefndu því sýknuð af kröfum stefnanda vegna þessa.

Eins og áður er rakið er endanleg krafa stefnanda sú að stefndu verði gert að greiða henni 6.333.070 krónur allt að frádregnum 5.153.976 krónum. Stefndu hafa samkvæmt framangreindu verið sýknuð af kröfum stefnanda að öðru leyti en því að þeim ber að greiða stefnanda 41.000 krónur, sem þau hafa eins og að framan er lýst fallist á að greiða stefnanda, vegna galla sem þau hafa viðurkennt. Ber fjárhæðin dráttarvexti eins og nánar greinir í dómsorði.

Með hliðsjón af niðurstöðu málsins og vísan til ákvæða 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála verður stefnanda gert að greiða stefndu málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 650.000 krónur að meðtöldum virðisaukaskatti.

Dóminn kveða upp Arnfríður Einarsdóttir héraðsdómari, sem dómsformaður, og meðdómsmennirnir Ásmundur Ingvarsson byggingaverkfræðingur og Jón Ágúst Pétursson byggingatæknifræðingur.

Uppkvaðning dómsins hefur dregist vegna embættisanna dómsformanns.

D ó m s o r ð :

Stefndu, Magnús Ólafsson og Hjördís Einarsdóttir, greiði stefnanda, Danfríði K. Árnadóttur, 41.000 krónur með dráttarvöxtum frá 29. desember 2006 til greiðsludags.

Stefnandi greiði stefndu 650.000 krónur í málskostnað að meðtöldum virðisaukaskatti.

Arnfríður Einarsdóttir

Ásmundur Ingvarsson

Jón Ágúst Pétursson

Rétt endurrit staðfestir

Héraðsdómur Reykjaness 14.11.2007.