

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness, þriðjudaginn 15. desember 2015, í máli nr. E-360/2015:

ÁÁ verktakar ehf.

(Gróa Björg Baldvinsdóttir hdl.)

gegn

Íbúðalánasjóði,

(Hafsteinn Viðar Hafsteinsson hdl.)

Halldóri Karli Ragnarssyni og

Sjóvá-Almennum tryggingum hf.

(Ingvar Sveinbjörnsson hrl.)

I.

Mál þetta, sem tekið var til dóms 17. nóvember sl., er höfðað með áritun á stefnu 30. mars 2015.

Stefnandi er ÁÁ verktakar ehf., kt. 000000-0000, Fitjabraut 4, Reykjanesbæ.

Stefndu eru Íbúðalánasjóður, kt. 000000-0000, Borgartúni 21, Reykjavík, Halldór Karl Ragnarsson, kt. 000000-0000, Skólavegi 40, Reykjanesbæ, og Sjóvá-Almennar tryggingar hf., kt. 000000-0000, Kringlunni 5, Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda eru þær að stefndu verði in solidum dæmd til þess að greiða stefnanda 7.778.632 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 9. maí 2014 til greiðsludags.

Þá krefst stefnandi þess að stefndi Íbúðalánasjóður verði auk þess dæmdur til þess að greiða stefnanda 1.803.895 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 9. maí 2014 til greiðsludags.

Loks krefst stefnandi þess að stefndu verði in solidum gert að greiða honum málskostnað að mati dómsins.

Stefndi Íbúðalánasjóður krefst þess aðallega að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda, en til vara að kröfur stefnanda verði lækkaðar verulega. Þá krefst stefndi málskostnaðar úr hendi stefnanda að mati dómsins að viðbættum virðisaukaskatti.

Stefndu Halldór Karl Ragnarsson og Sjóvá-Almennar tryggingar hf. krefjast aðallega sýknu af dómkröfum stefnanda og að þeim verði tildæmdur málskostnaður að mati dómsins. Til vara er þess krafist að kröfur stefnanda verði lækkaðar og að málskostnaður falli niður.

II.

Málavextir eru þeir að árið 2007 sótti Fasteignafélagið Þrek ehf., síðar Þ-1 ehf., um leyfi til að byggja stúdentabúðir að Krossmóa 5 í Reykjanesbæ og var umsókn þar að lútandi samþykkt 10. júní 2007. Um var að ræða fjölbýlishús á fjórum hæðum með tveimur stigagöngum og 25 íbúðum. Verktaki við byggingu húsanna var Húsanes ehf., en það félag var í eigu sömu aðila og Fasteignafélagið Þrek hf. Framkvæmdir hófust í kjölfarið og var fokheldisvottorð gefið út á árinu 2008. Húsið var þá skráð á byggingarstig 4, sem þýðir að um sé að ræða fullreista byggingu sem lokað hefur verið fyrir veðri og vindum. Stefndi Halldór Karl var byggingarstjóri verksins frá 10. júní 2007 til 28. nóvember 2011 og naut hann ábyrgðartryggingar hjá stefndu Sjóvá-Almennum tryggingum hf.

Framkvæmdir héldu áfram eftir útgáfu fokheldisvottorðs, en voru stöðvaðar haustið 2008 vegna samdráttar á byggingarmarkaði í kjölfar efnahagshrunsins í október 2008. Eftir það fóru bæði félögin, þ.e. Fasteignafélagið Þrek ehf. og Húsanes ehf., í þrot og leiddi það til þess að Íbúðalánasjóður leysti fasteignina til sín á veðhafafundi 15. febrúar 2012.

Stefndi Íbúðalánasjóður kveðst ekkert hafa framkvæmt í eigninni eftir að hann eignaðist hana heldur selt hana í því ástandi sem hún var í við afhendingu 15. febrúar 2012. Eina markmið stefnda með yfirtöku eignarinnar hafi verið að hámarka endurheimtur vegna krafna sem stefndi hafi átt á hendur þrotabúi Þ-1 ehf. Enginn á vegum stefnda Íbúðalánasjóðs hafi haft afnot af eigninni á þeim tíma sem hún var í eigu sjóðsins.

Stefnandi keypti húseignina af stefnda Íbúðalánasjóði með kaupsamningi 5. apríl 2013 og var húsið afhent sama dag. Umsamið kaupverð, 180.000.000 króna, var greitt við undirritun kaupsamnings.

Um stöðu framkvæmda og fleira er í kaupsamningi vísað til ástandslýsingar, dags. 28. desember 2012, sem unnin hafi verið af Mikael Jóhanni Traustasyni, byggingartæknifræðingi. Tekið er fram að hún sé hluti af sölulýsingu eignarinnar og að væntanlegir kaupendur skuli kynna sér hana ítarlega.

Í ástandslýsingu stefnda Íbúðalánasjóðs kom m.a. eftirfarandi fram um þak fjölbýlishússins:

„Þakplata og þak yfir lyftuhúsi er steipt svokallað viðsnúið þak með ásoðnum pappa. Þakkantar eru að mestu komnir en eftir að setja á lyftuhús að hluta. Þakniðurfallsrör og þakbrunnar eru ekki komnir. Ástand virðist gott og enginn sýnilegur leki er inn í íbúðir.“

Undir ljósmynd af þaki stendur: „Pappalagt þak“ og undir ljósmynd af þaki og þakkanti stendur: „Þakkantar frágengnir nema á hluta af þaki stigahúss austur (sést fjærst á mynd)“.

Hvað varðar svalir á suðurhlið fasteignar og ytri frágang á hurðum á svölum kom eftirfarandi fram í ástandslýsingunni:

„Gluggar, hurðir og glerjunarlistar eru úr plasti, framleiðandi VEKA. Glerjunarlistar hurða eru ekki í réttri þykkt. Ástand er gott“.

„Svalagólf eru steipt en eftir að ganga frá endanlegu yfirborði og tengingu niðurfalla. Engar útfellingar eða ryðtaumar eru sýnilegir undir svölum. Ástand er gott“.

Um íbúðirnar almennt sagði í ástandslýsingunni: „Allar hurðir og gluggar eru komnir í og frágengnir að utan“. Og um íbúðir almennt í vesturhluta sagði: „Búið að ganga frá þéttingum við glugga og hurðir að innanverðu“.

Í almennri lýsingu í ástandsskýrslunni sagði eftirfarandi um útveggi:

„Húsið er staðsteipt og hafa útveggir verið einangraðir að innan að hluta.“

Um ytri frágang útveggja sagði eftirfarandi:

„Veggir eru steinaðir eða slétthúðaðir með lituðum múr. Ástand er gott“. Um sameign í vesturhluta sagði: „Útveggir eru einangraðir og búið að slípa aðra veggi og loft“ og um sameign í austurhluta sagði: „Búið er að slípa veggi og loft sem ekki á að einangra“. Um íbúðir almennt í vesturhluta sagði: „Búið að einangra útveggi, slípa loft og veggi aðliggjandi íbúða“ og um íbúðir almennt í austurhluta sagði: „Búið að slípa veggi og loft að mestu“.

Skömmu eftir kaupin kveðst stefnandi hafa orðið var við að ástand þaks húseignarinnar var ekki í samræmi við ástandslýsingu sem vísað hafi verið til í kaupsamningi og hann hafi byggt á við kaupin. Um miðjan apríl hafi stefnandi því fengið byggingartæknifræðing til að kanna og meta ástand þaks, sem talið hafi pappalögnina á þakinu ónýta og að þörf væri á að skipta henni út.

Í kjölfarið hafi stefnandi verið í samskiptum við stefnda Íbúðalánasjóð og krafist þess að stefndi greiddi þann kostnað sem hlytist af viðgerð á þakinu. Með bréfi 26. júní 2013 hafi stefndi Íbúðalánasjóður hafnað kröfum stefnanda. Hafi stefndi talið sig hafa fullnægt upplýsingaskyldu sinni og því væri hvorki um galla né forsendubrest að ræða. Auk þess segi orðrétt í bréfinu:

„Íbúðalánasjóður telur ástand þaksins hafi verið augljóst og auðvelt hefði verið fyrir kaupanda að gera sér grein fyrir því hvernig ástand þaksins var áður en að gert var tilboð í fasteignina, bæði með skoðun á ljósmyndum þeim sem fylgdu ástandsskoðunar skýrslu eignarinnar og einnig með því að verða við hvatningu seljenda til kaupanda þess efnis að skoða eignina en við einfalda yfirborðsskoðun hefði kaupanda átt að vera ljóst hvert ástand þaksins var þegar að tilboð var gert í eignina“.

Í framhaldi af þessu kveðst stefnandi hafa fengið tilboð í viðgerð á þakinu að fjárhæð 7.441.244 krónur, en þó hafi ekki verið gert ráð fyrir kostnaði við að rífa af gamla pappann og áfellur og farga þeim. Kveðst stefnandi hafa skorað á stefnda Íbúðalánasjóð í bréfi 7. október 2013 að ganga þá þegar til samninga við stefnanda um afslátt, skaðabætur eða lagfæringar á göllum þaks fasteignarinnar með vísan til fyrrnefnds tilboðs. Í svarbréfum stefnda Íbúðalánasjóðs 26. júní og 14. október 2013 hafi kröfum stefnanda um greiðslu kostnaðar vegna endurbóta á þakinu verið hafnað.

Eftir því sem verki stefnanda við að ljúka byggingu hússins hafi undið fram hafi stefnandi orðið var við frekari galla. Í einu fyrsta slagveðrinu eftir að stefnandi keypti húseignina hafi hann orðið var við að lekið hafi í gegnum útveggi á suðurhlíð. Auk þess hafi burðarplötur verið verulega sprungnar, en þegar stefnandi hafi byrjað að slípa burðarplötur hafi þær farið að leka. Einnig hafi stefnandi orðið var við að í rigningarveðri lak undan hurðum á suðurhlíð hússins og inn á gólf. Við nánari skoðun hafi komið í ljós að engar þéttingar voru á útihurðum.

Þar sem stefndi Íbúðalánasjóður hafi ekki orðið við kröfum stefnanda kveðst stefnandi hafa óskað eftir að dómkvaddur yrði hæfur og óvilhallur matsmaður til að meta galla og tjón á húsinu að Krossmóa 5. Matsgerð hins dómkvadda matsmanns, Auðuns Elissonar, byggingarfræðings og húsasmíðameistara, hafi legið fyrir 26. mars 2014.

Í framlagðri matsgerð kemur fram að matsmaður telji að ýmsir ágallar hafi verið á húsinu að Krossmóa 5. Þar segir að þegar matsmaður hafi skoðað húsið hafi þegar verið búið að gera við 40-45% af heildarfleti þaksins, þ.e. búið hafi verið að gera við vestari hluta þaksins, en matsmaður hafi getað skoðað austari hluta þaksins. Þar hafi mátt sjá að búið hafi verið að leggja undirlag eða neðra lag þakpappa á þakflöt og upp á þakveggi. Þá hafi verið lagðar áfellur ofan á útveggi og gengið frá þeim undir lagningu yfirpappa. Eftir hafi þó verið að ganga frá áfellum við stigahús.

Þá segir í matsgerðinni að þakpappi hafi verið laus frá undirlagi á u.þ.b. 85% af þakfletinum og á þakveggjum á þeim hluta þaksins sem matsmaður hafi getað skoðað. Leiða megi líkur að því með hliðsjón af ljósmyndum af þakinu að ástand þakpappa og lagning hans á þeim hluta sem þegar hafi verið lagfærður hafi verið með sambærilegum hætti, en matmaður getur þó ekki staðfest það.

Einnig segir í matsgerðinni að þegar horft sé til þess hve stór flötur af þakpappanum sé laus frá undirlagi sínu sé líklegasta skýringin sú að of mikill raki hafi verið í undirlagi, þ.e. steinsteyptri plötu og veggjum. Jafnframt segir í matsgerðinni að samkvæmt upplýsingum frá matsþola, Halldóri Karli, séu liðin fimm ár frá því að undirlagsþakpappinn var lagður á þakið og að veður geti hafa

haft áhrif á pappann. Það sé mat matsmanns að svo mikil losun þakpappans sem raun sé á geti ekki stafað af veðrunaráhrifum, en þau geti hins vegar hafa sett los á pappann á einstaka stað þar sem pappalagið hafi verið viðkvæmt fyrir, svo sem við göt eða út frá úthornum veggja. Þar sem matsmaður hafi getað séð undir pappalögnina hafi ekki verið hægt að greina að undirlag, þ.e. steinsteypan, hafi verið laust í sér og að los hafi verið á þakpappanum af þeim sökum.

Það sé mat matsmanns að ástæðu þess að þakpappinn var laus frá undirlagi sínu megi rekja til þess að flöturinn sem pappinn var lagður á hafi ekki verið nægilega þurr þegar pappalögnin var framkvæmd.

Um svalahurðir á suðurhlið fasteignar kemur eftirfarandi fram í niðurstöðu matsgerðar:

„Þétting milli hurðarkarms og steyptrar plötu er gerð með múrefni. Steypt hefur verið með múrefni upp í bil milli karms og steyptrar plötu þannig að heill steypтур flötur er frá innri brún á karmi og út fyrir karm. Að utanverðu er formaður vatnshalli í múrlögninni og að innan er u.þ.b. 3 sm kantur.“

Þá kemur fram í matsgerðinni að samkvæmt fulltrúa matsbeiðanda hafi lekið inn með múrþéttingu þegar regn hafi staðið á suðurhlið hússins. Matsmaður hafi hins vegar ekki getað staðfest að lekið hafi með hurðum.

Í matsgerðinni segir að frágangur eins og að framan sé lýst valdi kuldaþrói í byggingarhlutanum og þar með rakaskemmdum að innanverðu. Einnig sé ætíð hættu á að þéttleiki milli karms og múrefnis rofni vegna hreyfingar á karmi. Þessi frágangur sé ekki í samræmi við góð og vönduð vinnubrögð og sé til þess fallinn að valda vandræðum vegna rakapéttingar og óþéttleika vegna mismunandi byggingarefna. Brjóta þurfi burt múrefni undir karmi, sem og fyrir innan og utan hann. Setja verði þéttiborða undir karm og einangrun á milli þeirra, en síðan verði þétt bæði að utan og innan með teygjanlegu þéttiefni (kítiti).

Um útvegg á suðurhlið fasteignar segir í matsgerðinni að við skoðun á útvegg að sunnanverðu megi sjá sprungur út frá hornum flestra glugga, en ekki sé að merkja við skoðun að vatn hafi komist í allar sprungurnar þótt ætla megi að svo verði með tímanum. Nauðsynlegt sé að gera við sprungur svo að ekki komi til frekari skemmda vegna veðuráhrifa. Vegna viðgerða á sprungum þurfi að lagfæra eða endurgera hluta múrhúðar og/eða steiningu útveggja.

Á grundvelli niðurstöðu matsgerðar kveðst stefnandi hafa sent stefndu Íbúðalánasjóði og Halldóri Karli kröfubréf 9. apríl 2014, en afrit af kröfubréfinu hafi verið sent til stefnda Sjóvá-Almennra trygginga hf. og þess getið að líta mætti á bréfið sem kröfu stefnanda um greiðslu úr ábyrgðartryggingu stefnda Halldórs.

Allir stefndu hafi hafnað bótaábyrgð í málinu.

Stefndu Halldór Karl og Sjóvá-Almennar tryggingar hf. benda á að vinnu við lagningu þakpappans á húsinu að Krossmóa 5 hafi ekki verið lokið þegar framkvæmdir stöðvuðust. Fyrsti verkliðurinn við gerð viðsnúins þaks sé lagning þakpappa í tveimur lögum og síðan komi nokkrir aðrir verkþættir. Við byggingu hússins að Krossmóa 5 hafi eingöngu verið lokið við lagningu eins pappalags og

Því sé ljóst að vinnu við þakið hafi ekki verið lokið þegar framkvæmdir hafi verið stöðvaðar vegna sölutregðu og fjárskorts. Þakpappi sem notaður sé við gerð viðsnúins þaks á steinsteypu sé ekki gerður til að þola sólarljós og veðrun.

Sölulýsing eða ástandsskýrsla Íbúðalánasjóðs sé í samræmi við þetta þar sem athygli sé vakin á því að um sé að ræða viðsnúið þak. Sölulýsingunni sé hins vegar áfátt að því leyti að athygli væntanlegra bjóðenda og/eða kaupanda hafi ekki verið vakin á því að vinnu við þakið væri ekki lokið og hún í raun vart byrjuð.

Vegna þessa sé rétt að vekja athygli á tölvupósti byggingarfulltrúa frá 18. desember 2013, en af þeim tölvupósti megi ráða að ætlaðir gallar á þaki hafi ekki komið í ljós fyrr en nokkru eftir að ástandsskýrslan var gerð og stöðuúttekt fór fram.

Ljóst sé og að mörgum öðrum verkþáttum vegna byggingar hússins að Krossmóa 5 hafi verið ólokið, svo sem frágangi á hurðum á suðurhlið og frágangi við lokun svala. Hafi þetta í raun verið viðurkennt af hálfu stefnanda í tölvupósti lögmanns hans 20. janúar 2014 þar sem segi að við nánari skoðun hafi komið í ljós að allar þéttingar hafi vantað á útihurðirnar. Þrátt fyrir þetta krefjist stefnandi þess að stefndu Halldór Karl og Sjóvá-Almennar tryggingar hf. greiði honum bætur vegna þessa.

Jafnframt benda stefndu Halldór Karl og Sjóvá-Almennar tryggingar hf. á að stefnandi hafi keypt fjölbýlishúsið að Krossmóa 5 á 180.000.000 króna, en um sé að ræða 25 íbúða hús. Nemi því meðalkaupverð á íbúð 7.200.000 krónum. Kaupverð á hverja íbúð og í heild sé að mati stefndu fremur lágt.

Fyrir dóminn komu og gáfu aðilaskýrslu Áslaugur Stefán Einarsson, fyrirsvarsmaður stefnanda, og stefndi Halldór Karl Ragnarsson. Þá komu fyrir dóminn, sem vitni, Auðunn Elísson, dómkvaddur matsmaður, Guðjón Helgason og Páll Karlsson.

III.

Stefnandi kveðst byggja dómkröfur sínar á því að stefndu beri óskipta skaðabótaábyrgð gagnvart stefnanda vegna galla á húseigninni að Krossmóa 5. Krafa um bætur úr hendi stefnda Íbúðalánasjóðs sé byggð á lögum um fasteignakaup, kaupsamningi og ástandslýsingu, en kröfu á hendur stefndu Halldóri Karli og Sjóvá-Almennum tryggingum hf. kveðst stefnandi byggja á skaðabótarétti utan samninga.

Málsástæður stefnanda að því er varðar kröfu á hendur stefnda Íbúðalánasjóði eru eftirfarandi:

Stefnandi kveðst byggja á því að húseignin að Krossmóa 5 hafi verið gölluð við afhendingu í skilningi laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, nánar tiltekið með vísan til 18. gr., 26. gr. og 27. gr. laganna, kaupsamnings og ástandslýsingar.

Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga um fasteignakaup teljist fasteign gölluð ef hún er ekki í samræmi við upplýsingar sem seljandi, eða þeir sem koma fram fyrir hans

hönd, hafa veitt kaupanda. Hið sama eigi við ef fasteignin er ekki í samræmi við upplýsingar sem veittar hafa verið í auglýsingum, söluyfirliti eða öðrum sölu- eða kynningargögnum um hana. Stefnandi kveðst byggja á því að fasteignin að Krossmóa 5 hafi verið gölluð í skilningi 27. gr. áðurgreindra laga þar sem hún hafi ekki verið í samræmi við upplýsingar í ástandsskýrslu stefnda Íbúðalánasjóðs. Hinar röngu upplýsingar hafi m.a. falist í því að þakið var ekki pappalagt, ekki var búið að ganga frá þakköntum, ástand þaksins var ekki gott, frágangur svalahurða á suðurhlið fasteignar var ekki góður eða ástand veggja, en slíku hafi verið lofað í ástandslýsingu.

Á grundvelli ástandslýsingar húseignarinnar hafi stefnandi þannig mátt ganga út frá því að búið væri að ganga frá pappalögn þaksins á fullnægjandi hátt, þ.e. með tveimur lögum af pappa, líkt og áskilið væri, sem og þakköntum og að ástand þaksins væri gott. Staðreynt hafi verið í matsgerð að eingöngu eitt pappalag var á þakinu, mikið los var í pappalögninni og um 85% af fleti þakpappans voru laus frá undirlagi. Einnig að frágangi á pappalögn var ekki lokið í samræmi við gildandi reglur, góðar venjur og vinnubrögð við sambærilegar framkvæmdir. Upplýsingar stefnda Íbúðalánasjóðs um ástand þaks hússins að Krossmóa 5 hafi því verið rangar og hafi ekki staðist þær kröfur sem leiða hafi mátt af ástandslýsingu stefnda.

Þá hafi ástand svalahurða á suðurhlið hússins ekki verið í samræmi við upplýsingar stefnda Íbúðalánasjóðs. Samkvæmt ástandslýsingu hafi stefnandi mátt gera þá kröfu að svalahurðir á suðurhlið hússins væru í góðu ástandi, frágangi allra hurða að utan væri lokið og að búið væri að ganga frá þéttingum við hurðir að innanverðu. Í matsgerð komi hins vegar fram að frágangur hurðanna valdi kuldaþró í byggingarhlutanum og þar með rakaskemmdum að innanverðu. Frágangur hurðanna væri til þess fallinn að valda vandræðum vegna rakapéttingar og óþéttleika. Þá hafi matsmaður staðreynt að frágangurinn væri ekki í samræmi við kröfur byggingarreglugerðar og ekki í samræmi við góð og vönduð vinnubrögð. Ástand svalahurðanna á suðurhlið hússins hafi því hvorki verið gott né hafi verið lokið við frágang þeirra svo sem stefndi Íbúðalánasjóðs hafi lofað í ástandslýsingu sinni.

Í ástandslýsingu hafi því jafnframt verið lýst yfir að ástand veggja væri gott, þeir væru steinaðir eða slétthúðaðir með lituðum múr og þá væri búið að einangra útveggi og slípa. Stefnandi hafi mátt ætla að útveggir á suðurhlið hússins væru frágengnir með fullnægjandi hætti og að ástand þeirra væri gott. Slíkt hafi ekki verið raunin en staðreynt hafi verið í matsgerð að sprungur væru út frá hornum flestra glugga á suðurútvegg hússins. Ljóst sé að ástand útveggja suðurhliðar hússins hafi ekki verið í samræmi við ástandslýsinguna.

Með hliðsjón af framangreindu sé ljóst að stefndi Íbúðalánasjóður hafi veitt rangar upplýsingar um ástand þaks, svalahurða á suðurhlið fasteignar og útveggja suðurhliðar. Af þeim sökum hafi húseignin ekki staðist þær kröfur sem leiða hafi mátt af kaupsamningi og ástandslýsingu hússins að Krossmóa 5. Fasteignin hafi því verið gölluð við afhendingu á grundvelli 27. gr. fasteignakaupalaga. Stefndi Íbúðalánasjóður beri hlutlæga ábyrgð á því að upplýsingar í ástandslýsingu voru rangar. Stefnandi hafi mátt treysta því að þær upplýsingar sem hann fékk um Krossmóa 5 væru réttar.

Að mati stefnanda sé ljóst að réttar upplýsingar hefðu haft áhrif á efni kaupsamningsins. Stefndi Íbúðalánasjóður beri skaðabótaábyrgð á beinu og óbeinu tjóni stefnanda vegna þessa samkvæmt 43. gr. fasteignakaupalaga. Verði ekki fallist á skaðabótaábyrgð stefnda Íbúðalánasjóðs sé byggt á því að stefnandi eigi rétt á afslætti á grundvelli 41. gr. fasteignakaupalaga.

Þá bendir stefnandi á að fasteign teljist gölluð ef kaupandi hefur ekki fengið þær upplýsingar um hana sem seljandi vissi eða mátti vita og kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi, samanber 26. gr. fasteignakaupalaga. Seljandi eigi að upplýsa um hvaðeina sem hann veit eða má vita um. Með vísan til yfirlýsingar stefnda Íbúðalánasjóðs í bréfi, dags. 26. júní 2013, liggi fyrir að stefndi hafi vitað um ástand þaksins, en kosið að upplýsa stefnanda ekki um það þrátt fyrir að honum mætti vera ljóst að stefnandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi slíkar upplýsingar, enda augljóst að þær myndu hafa áhrif á efni kaupsamningsins. Kveðst stefnandi byggja á því að galli fasteignarinnar í skilningi 26. gr. fasteignalaga felist í því að stefndi Íbúðalánasjóður hafi ekki upplýst stefnanda um ástand þaksins.

Í þessu sambandi kveðst stefnandi taka fram að hann hafi sinnt skoðunarskyldu sinni í samræmi við lög um fasteignakaup og það sem eðlilegt megi teljast með hliðsjón af upplýsingum og aðstæðum. Ekki hafi verið hægt að fara upp á þakið þar sem engin þaklúga hafi verið á þakinu, auk þess sem fyrir hafi legið ítarlegar upplýsingar frá stefnda Íbúðalánasjóði um að þakið væri í lagi. Þó svo að 29. gr. fasteignakaupalaga geri ráð fyrir að kaupandi geti ekki borið fyrir sig galla á fasteign sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningur var gerður þá víki ákvæðið fyrir upplýsingaskyldu seljanda samkvæmt 26. gr. fasteignakaupalaga, sbr. 3. mgr. 29. gr. laganna. Í þessu felist að stefndi Íbúðalánasjóður geti ekki leyst sig undan hinni ríku upplýsingaskyldu sem á honum hafi hvílt samkvæmt 26. gr. fasteignakaupalaga þótt stefnandi hafi skoðað eignina. Stefndi Íbúðalánasjóður beri skaðabótaábyrgð af þeim sökum á tjóni stefnanda, samanber 43. gr. fasteignakaupalaga. Verði ekki fallist á slíkt krefjist stefnandi afsláttar, samber 41. gr. sömu laga.

Þá kveðst stefnandi telja að fasteignin hafi ekki haft þá eiginleika sem lög og reglur mæli fyrir um og almennt hafi mátt gera kröfu um að hún stæðist við kaupin, sbr. 1. málslíð 18. gr. fasteignakaupalaga. Gallar á húsinu að Krossmóa 5 hafi m.a. falist í því að fullnægja ekki almennum kröfum um gæði, búnað og annað þar sem staðreynt hafi verið í matsgerð að hvorki þakið né svalahurðir á suðurhlíð hafi verið byggð í samræmi við þágildandi skipulags- og byggingarlög eða vönduð vinnubrögð.

Fjölbýlishúsið að Krossmóa 5 hafi verið nýtt og enn í byggingu. Stefnandi hafi mátt vænta þess að ekkert athugavert væri við ástand þess þegar kaupin áttu sér stað. Svo hafi hins vegar ekki verið, en staðreynt hafi verið í matsgerð að þakið og svalahurðir á suðurhlíð voru ekki byggð í samræmi við vönduð vinnubrögð, sbr. þágildandi skipulags- og byggingarlög nr. 73/1997 og þágildandi byggingarreglugerð nr. 441/1998. Kveðst stefnandi byggja á því að eignin hafi því ekki fullnægt þeim almennu kröfum sem gera hafi mátt til fasteigna, sérstaklega þeirra sem séu nýjar eða í byggingu. Að öðru leyti sé þessu til stuðnings vísað til málsástæðukafla er varði ábyrgð stefnda Halldórs Karls sem byggingarstjóra verksins, en þar sé farið nánar út í galla á húseigninni vegna frávika frá skipulags-

og byggingarlöggjöfni. Vísað er nánar til þess í tengslum við þá málsástæðu að fasteignin hafi ekki haft þá almennu eiginleika sem stefnandi mátti gera ráð fyrir og hafi þar með verið gölluð við afhendingu.

Einnig kveðst stefnandi byggja á því að fasteignin hafi verið gölluð við afhendingu þar sem hún hafi ekki staðist þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiða hafi mátt af kaupsamningi aðila, þ.m.t. sölu lýsingu og ástandslýsingu fasteignar, sbr. 1. málslíð 18. gr. fasteignakaupalaga. Í kaupsamningi stefnda Íbúðalánasjóðs og stefnanda hafi að tilstuðlan stefnda Íbúðalánasjóðs verið sérstaklega vísað til ítarlegrar ástandslýsingar sem stefndi Íbúðalánasjóður hafi sjálfur látið útbúa. Af kaupsamningi aðila og þar með ástandslýsingu hafi m.a. mátt leiða að ástand þaks væri gott, um væri að ræða viðsnúið þak með ásoðnum pappa, þ.e. að það væri pappalagt með fullnægjandi hætti og búið væri að ganga frá þakköntum. Einnig að frágangur svalahurða á suðurhlíð fasteignar væri gott, búið væri að ganga frá þéttingu hurða að utan- og innanverðu og að ástand veggja á suðurhlíð fasteignar væri gott.

Í matsgerð komi hins vegar fram að þakið hafi ekki verið pappalagt, ekki hafi verið búið að ganga frá þakköntum, ástand þaksins hafi ekki verið gott, frágangur svalahurða á suðurhlíð hússins hafi ekki verið góður eða ástand veggja, svo eitthvað sé nefnt.

Fasteignin að Krossmóa 5 hafi því verið gölluð við afhendingu þar sem hún hafi ekki staðist framangreindar kröfur sem leiða hafi mátt af kaupsamningi og þar með ástandslýsingu.

Með ástandslýsingu hafi stefndi Íbúðalánasjóður sem seljandi húseignarinnar ábyrgst að fasteignin væri í tilteknu ástandi og haldin tilteknum eiginleikum. Stefnandi hafi mátt gera þær kröfur að fjölbýlishúsið að Krossmóa 5 stæðist þá eiginleika og ástand sem stefndi Íbúðalánasjóður hafi lýst yfir í ástandslýsingu sinni með kaupsamningi. Ábyrgðaryfirlýsing stefnda Íbúðarlánasjóðs hafi ótvírætt haft áhrif á efni kaupsamningsins, m.a. kaupverðið.

Stefndi Íbúðalánasjóður beri skaðabótaábyrgð á beinu og óbeinu tjóni stefnanda vegna þessa, samanber 43. gr. fasteignakaupalaga. Verði ekki fallist á skaðabótaábyrgð stefnda Íbúðalánasjóðs sé byggt á því að stefnandi eigi rétt á afslætti á grundvelli 41. gr. sömu laga.

Loks kveðst stefnandi byggja á því að gallaþröskuldur 2. málslíðar 18. gr. fasteignakaupalaga eigi ekki við í máli þessu. Fjölbýlishúsið að Krossmóa 5 hafi verið nýtt og í byggingu þegar kaupin áttu sér stað. Eignin geti því ekki talist notuð í skilningi 2. málslíðar 18. gr. fasteignakaupalaga. Ákvæðið eigi því ekki við. Verði hins vegar talið að ákvæðið eigi við kveðst stefnandi telja að eignin teljist gölluð í skilningi þess þar sem stefndi Íbúðalánasjóður hafi sem seljandi sýnt af sér saknæma háttsemi. Hin saknæma háttsemi stefnda hafi falist í því að veita rangar upplýsingar um ástand fasteignar og að upplýsa ekki um nauðsynleg atriði. Stefnandi Íbúðalánasjóður hafi viðurkennt vitneskju sína um ástand hússins, en ekki upplýst við kaupin. Slík viðurkenning komi fram í framlögðu bréfi stefnda Íbúðalánasjóðs frá 26. júní 2013.

Ljóst sé að stefnda Íbúðalánasjóði hafi verið kunnugt um vankanta á þakinu, en ákveðið að upplýsa ekki um þá galla. Stefndi Íbúðalánasjóður beri skaðabótaábyrgð á beinu og óbeinu tjóni stefnanda sem rekja megi til framangreindrar saknæmrar háttsemi stefnda, sbr. 43. gr. fasteignakaupalaga. Verði ekki fallist á skaðabótaábyrgð stefnda Íbúðalánasjóðs sé byggt á því að stefnandi eigi rétt á afslætti á grundvelli 41. gr. sömu laga.

Stefnandi kveður matsmann hafa lagt mat á kostnað við úrbætur vegna galla á húseigninni að Krossmóa 5. Telji hann að kostnaður vegna þeirra sé eftirfarandi, að meðtöldum virðisaukaskatti á efni.

	Efni/vélar/akstur m/vsk.	Vinna án vsk.	Samtals
Þak	3.930.800	3.254.533	7.185.33
Hurðir	183.400	409.899	593.299
<u>Suðurhlið</u>	<u>897.900</u>	<u>905.995</u>	<u>1.803.895</u>
Samtals	5.012.100	4.570.427	9.582.527

Með hliðsjón af framangreindu og niðurstöðu framlagðrar matsgerðar að öðru leyti sé þess krafist að stefnda Íbúðalánasjóði verði gert að greiða stefnanda alls 9.582.527 krónur auk dráttarvaxta frá 9. maí 2014 til greiðsludags. Um umfang og nánari sundurliðun á kostnaði við að bæta úr einstökum göllum kveðst stefnandi að öðru leyti vísa til matsgerðar hins dómkvadda matsmanns.

Stefnandi kveðst styðja kröfu sína á hendur stefndu Halldóri Karli sem byggingarstjóra og Sjóvá-Almennum tryggingum hf. sem tryggingarfélags hans einkum á 51. gr. þágildandi skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, 118. gr. þágildandi byggingarreglugerðar nr. 441/1998 og hinni almennu sakarreglu íslensks skaðabótaréttar. Krafa um bætur úr hendi stefnda Sjóvá-Almennum tryggingum hf. sé gerð á grundvelli 1. mgr. 44. gr. laga um vátryggingarsamninga nr. 30/2004.

Stefnandi kveðst byggja á því að hvorki þakið né svalahurðir á suðurhlið hússins hafi verið byggð með fullnægjandi hætti eða í samræmi við lög og vönduð vinnubrögð. Á tjóni stefnanda sem rekja megi til þessa beri stefndi Halldór Karl ábyrgð sem byggingarstjóri verksins.

Byggingarstjóra beri að tryggja að byggt sé í samræmi við samþykktu uppdrætti, lög og reglugerðir, sbr. 2. mgr. 51. gr. þágildandi skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Byggingarstjóra sé ætlað að hafa yfirumsjón og eftirlit með byggingarframkvæmdum. Honum beri að tryggja að framkvæmt sé með tæknilega og faglega fullnægjandi hætti, sbr. 118. gr. þágildandi byggingarreglugerðar nr. 441/1998. Þá sé byggingarstjóra ætlað að hafa eftirlit með því að iðnmeistarar sem að verkinu komi fyrir hans atbeina sinni sínum skyldum og að staðið sé að framkvæmdum með tæknilega og faglega fullnægjandi hætti. Vanræki byggingarstjóri þessa umsjónar- og eftirlitsskyldu sína beri hann skaðabótaábyrgð

gagnvart eigendum mannvirkisins vegna tjóns sem af því hljótist.

Í matsgerð komi fram að ágallar hafi verið á byggingu hússins að Krossmóa 5 og að frágangur þess hluta verksins sem lokið hafi verið við meðan stefndi Halldór Karl var byggingarstjóri hafi ekki verið í samræmi við vönduð vinnubrögð. Stefnandi telji að stefndi Halldór Karl beri ábyrgð sem byggingarstjóri á göllum á þaki og svalahurðum á suðurhlíð hússins.

Í matsgerð segi nánar tiltekið að ástæðu þess að þakpappi var laus frá undirlagi sínu megi rekja til þess að flöturinn sem var pappalagður hafi ekki verið nægilega þurr þegar pappinn var lagður á hann. Í matsgerð sé gerð grein fyrir því að eingöngu fyrra pappalagið hafi verið komið á þak hússins og að svo mikil losun á þakpappanum á um 85% af þakfletinum geti ekki stafað af veðrunaráhrifum.

Þá komi einnig fram í matsgerð að frágangur á svalahurðum á suðurhlíð fasteignar hafi ekki verið í samræmi við kröfu byggingarreglugerðar og ekki í samræmi við vönduð vinnubrögð.

Þannig sé staðreynt í matsgerð að ýmislegt hafi farið úrskeiðis við byggingu hússins að Krossmóa 5. Ljóst sé að gallar á eigninni séu meiri en eðlilegt eða venjulegt geti talist. Stefnandi telji að við byggingu þaksins og frágang svalahurðanna hafi ekki verið gætt fullnægjandi faglegra vinnubragða og skort hafi á eftirlit. Það verði að virða byggingarstjóra til vanrækslu að hafa látið slík vinnubrögð viðgangast. Stefndi Halldór Karl beri ábyrgð gagnvart stefnanda vegna þess tjóns sem af þessu hafi hlotist, sbr. 51. gr. þágildandi skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, 118. gr. þágildandi byggingarreglugerðar nr. 441/1998 og þær kröfur sem gerðar séu til byggingarstjóra.

Stefnandi telji að galla vegna þaksins og frágangs svalahurðanna á suðurhlíðinni megi rekja til ófullnægjandi og/eða ófaglegra vinnubragða. Stefndi Halldór Karl, sem hafi verið byggingarstjóri við byggingu hússins, beri því ábyrgð á göllum á þeim þáttum in solidum með stefnda Íbúðalánasjóði.

Matsmaður hafi lagt mat á kostnað við úrbætur framangreindra þátta. Telji hann að kostnaður vegna þeirra sé eftirfarandi að meðtöldum virðisaukaskatti af efni:

	Efni/vélar/akstur m/vsk.	Vinna án vsk.	Samtals
Þak	3.930.800	3.254.533	7.185.33
<u>Hurðir</u>	<u>183.400</u>	<u>409.899</u>	<u>593.299</u>
Samtals	4.114.200	3.664.432	7.778.632

Með hliðsjón af framangreindu og niðurstöðum framlagðrar matsgerðar að öðru leyti sé þess krafist að stefndu Halldóri Karli og Sjóvá-Almennum tryggingum hf. verði gert að greiða stefnanda kostnað vegna tjóns á húseigninni að Krossmóa 5 að

fjárhæð 7.778.632 krónur, auk dráttarvaxta frá 9. maí 2014 til greiðsludags. Um umfang og nánari sundurliðun á kostnaði við að bæta úr einstökum vanköntum kveðst stefnandi að öðru leyti vísa til matsgerðar hins dómkvadda matsmanns.

Stefnandi kveður aðild í máli þessu byggjast á heimild í 1. mgr. 19. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Dómkröfur stefnanda eigi rætur sínar að rekja til skaðabótaskyldu vegna galla á húsi stefnanda að Krossmóa 5 í Reykjanesbæ og því sé um sama atvik og aðstöðu að ræða.

Stefnandi kveðst, auk þeirra laga sem áður hefur verið vitnað til, byggja málsókn sína á reglum samninga- og kröfuréttar um að gerða samninga beri að virða. Um varnarþing vísar stefnandi til 1. mgr. 34. gr. laga um meðferð einkamála og 1. mgr. 42. gr. sömu laga. Þá kveður hann málskostnaðarkröfuna byggða á 129. og 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Loks kveður hann dráttarvaxtakröfuna byggða á 9. gr., sbr. 1. mgr. 6. gr., laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, en dráttarvaxta sé krafist frá þeim degi er mánuður var liðinn frá því að stefnandi sendi stefndu kröfubréf ásamt matsgerð hins dómkvadda matsmanns.

IV.

Stefndi Íbúðalánasjóður bendir á að varðandi skoðunarskyldu kaupanda séu ríkari kröfur gerðar til sérfróðs kaupanda en til þess sem enga sérfræðipækkingu hafi á viðkomandi sviði viðskipta, sbr. Hrd. 1986, bls. 1770. Til viðbótar megi benda á Hrd. 2004, bls. 2039 (471/2003) en þar hafi verið litið sérstaklega til þess að annar kaupanda hafi verið menntaður arkitekt og því sérfróður um húsbyggingar. Kaupendur í því máli sem hér sé til umfjöllunar hafi verið sérfróðir á sviði byggingarstarfsemi og með áratuga reynslu í viðhaldi fasteigna, m.a. í múrviðgerðum, flísalögnum, málningarvinnu og trésmíðavinnu, svo sem fram komi á heimasíðu stefnanda. Þar komi einnig fram að hjá fyrirtækinu starfi fagmenn með áralanga reynslu af tilboðsgerð, svo og að fyrirtækið hafi séð um viðhald fasteigna fyrir opinbera aðila, fasteignafélög, húsfélög og einstaklinga. Þar að auki hafi stefnandi uppfyllt skilyrði til að vera aðili að rammasamkomulagi Ríkiskaupa um iðnaðarmenn og hafi verið aðili að því frá miðju ári 2011. Á grundvelli þess geti stefnandi tekið að sér aðalverktöku, málaraíðn, múrverk og trésmíði.

Með hliðsjón af framangreindu sé ljóst að stefnandi sé í raun hópur af sérfræðingum eða úrvals fagmönnum eins og segi á heimasíðu stefnanda. Meiri kröfur séu því gerðar til stefnanda í máli þessu en ef um væri að ræða grandlausan aðila sem hefði enga þekkingu á byggingaframkvæmdum.

Hvað varði skoðun á eigninni hafi starfsmenn stefnanda tekið sér tvo daga í að skoða fasteignina og hefðu þeir auðveldlega getað farið upp á þak fasteignarinnar til að berja það sjálfir augum. Eins og fram komi á heimasíðu stefnanda hafi hann verið búinn öllum þeim tækjum sem nauðsynleg hafi verið til að gera slíka skoðun. Fasteignin að Krossmóa 5 sé 12,4 metrar á hæð, en samkvæmt heimasíðu stefnanda hafi stefnandi átt frá því í júlí 2012 a.m.k. þrjár lyftur sem starfsmenn félagsins hefðu getað nýtt til að komast upp á þak eignarinnar. Þá sé fyrirtæki stefnanda staðsett í rúmlega tveggja kílómetra fjarlægð frá fasteigninni að Krossmóa 5. Ljóst sé því að ekkert hafi staðið í vegi fyrir því að starfsmenn stefnanda gætu farið upp á

þakið og metið aðstæður.

Svo sem sjá megi af ljósmyndum sem starfmaður stefnda Íbúðalánasjóðs hafi tekið við sína úttekt á þakinu sé ljóst að starfsmenn stefnanda hefðu með einfaldri yfirborðsskoðun getað séð að pappinn var laus frá þakinu. Af ljósmyndunum megi og sjá að ástand þaksins var augljóst og að stefnanda hafi mátt vera fullkunnugt um það hefði hann sinnt skoðunarskyldu sinni.

Stefnandi sé sérfræðingur sem búið hafi yfir allri þeirri sérfræðiþekkingu og tækjum sem þurft hafi til að skoða húseignina að Krossmóa 5 á fullnægjandi hátt. Hann hafi hins vegar ekki gert það og geti stefndi ekki borið ábyrgð á því að stefnandi hafi ekki uppfyllt skoðunarskyldu sína.

Eins og að framan greini hafi kaupverð fjölbýlishússins að Krossmóa 5 verið 180.000.000 króna, en um hafi verið að ræða fasteign sem hafi verið á byggingarstigi 4 samkvæmt skráningu hjá Fasteignamatí ríkisins. Stefndi kveðst mótmæla sem haldlausum fullyrðingu stefnanda um að stefndi hafi veitt rangar upplýsingar.

Stefndi kveðst benda á að ástandsskýrsla sú sem stefnandi byggir stefnu sína á sé ekki sú sama og vísað sé til í kaupsamningi vegna Krossmóa 5, en þar sé vísað til ástandslýsingar Mikaela Jóhanns Traustasonar byggingartæknifræðings, dagsettrar 28. desember 2012. Sú ástandsskýrsla sem lögð hafi verið fram í máli þessu sé hins vegar dagsett 4. febrúar 2013.

Samkvæmt kautilboðum stefnanda, dagsettum 27. febrúar 2013, vegna Krossmóa 5 verði ekki séð að stefnandi hafi kynnt sér ástandslýsinguna áður en kautilboðin voru gerð. Samkvæmt bakhliðum beggja kautilboðanna hafi kaupanda verið afhent veðbandayfirlit, matsvottorð, söluyfirlit, eignaskiptayfirlýsing og tilvitnuð þinglýst skjöl og eignarheimild seljanda. Hvergi sé minnst á ástandsskýrsluna.

Ekki hafi verið lögð fram árituð ástandsskýrsla sem staðfesti að tilboðsgjafi hafi kynnt sér ástandsskýrsluna áður en að kautilboðið var gert eða ritað var undir kaupsamninginn 5. apríl 2013. Hins vegar hafi stefnandi staðfest að hafa kynnt sér söluyfirlit með áritun á það.

Í ljósi framangreinds verði ekki séð að kautilboð stefnanda hafi byggst á ástandsskýrslunni, hvorki þeirri sem vísað sé til í kaupsamningi né þeirri sem lögð hafi verið fram í máli þessu. Ástandsskýrslan hafi þó verið aðgengileg á þeim tíma. Stefndi kveðst því telja ljóst að kautilboð stefnanda hafi byggst á skoðun hinna sérfróðu fagmanna sem starfi hjá stefnanda. Ákvæði 1. mgr. 27. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup eigi því ekki við þar sem hin ætlaða ranga upplýsingagjöf geti ekki hafa haft áhrif á gerð eða efni kaupsamningsins.

Fallist dómurinn ekki á framangreind sjónarmið stefnda Íbúðalánasjóðs og telji að framlögð ástandsskýrsla hafi haft áhrif við kaupsamningsgerðina kveðst stefndi benda á eftirfarandi atriði varðandi ástandsskýrsluna:

Í skýrslunni komi fram að þakplata og þak yfir lyftuhúsi sé viðsnúið steipt þak með ásoðnum pappa. Ekkert komi fram um það hvort um sé að ræða tvöfalt eða einfalt pappalag, en ljóst af myndum að pappi hafði verið lagður á þakið. Það geti ekki

verið á ábyrgð stefnda að stefnandi hafi talið að með þessu væri fullyrt að þakið væri í fullkomnu ástandi og að ekki þyrfti að skoða það nánar. Myndir sem fylgdu skýrslunni hafi sýnt pollamyndanir ofan á þakinu, sem gefi til kynna að pappinn sé að losna frá því. Þær upplýsingar sem komið hafi fram í ástandsskýrslu stefnda, bæði skriflegar og í myndum, hafi gefið stefnanda tilefni til að skoða þakið nánar. Það hafi stefnandi hins vegar ekki gert og hafi engar athugasemdir gert við það að hann kæmist ekki upp á þak. Þá sé ekki fullyrt í ástandsskýrslunni að þakkantarnir séu fullfrágengnir, en þar segi að þakkantar séu „að mestu komnir en eftir að setja á lyftuhús að hluta“. Mistúlkun stefnda á skýru orðalagi skýrslunnar geti ekki verið á ábyrgð stefnda.

Samkvæmt gögnum málsins sé stefnandi sérfræðingur í múrviðgerðum. Stefndi kveður að á þeim tíma sem ástandskoðun á húseigninni fór fram á vegum stefnda hafi ekki verið komnar neinar sprungur. Við sjónskoðun líkt og þá sem skoðunarmaður á vegum stefnda hafi gert hafi ekki verið hægt að sjá að um takmarkaða bendingu í útveggjum væri að ræða, sem eigi rót að rekja til hönnunargalla eins og fram komi í matsgerð. Ekki verði séð að ætlaðir hönnunargallar séu á ábyrgð stefnda heldur sé um að ræða ábyrgð viðkomandi hönnuðar. Telji dómurinn að stefndi beri ábyrgð á framangreindum sprungum kveðst stefndi benda á að kostnaður við úrbætur á þeim sé 1.380.400 krónur samkvæmt matsgerð, en það sé talsvert undir hinum svokallaða gallapröskuldi. Verði ekki séð að þessi kostnaður uppfylli ákvæði 18. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup með því að ekki verði séð að hinn ætlaði ágalli rýri verðmæti eignarinnar svo nokkru varði og þá verði ekki séð að seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi.

Stefndi bendir á að stefnandi virðist ganga út frá því að seljandi fasteignar, sem aldrei hafi búið í eigninni, eigi að brjóta upp glugga og dyrakarma til að fullvissa sig um að það sem leynist á bak við frágengna verkþætti í eigninni standist byggingarreglugerð. Þessi krafa stefnanda sé að mati stefnda óeðlileg. Þegar stefndi hafi tekið við eigninni hafi verið búið að framkvæma vissa hluta í eigninni og hafi stefndi enga ástæðu haft til að brjóta upp steypu í því skyni að kanna járnabindingar í veggjum eða rífa karma og gluggalista af gluggum og hurðum til að sannreyna hvort frágangur þáverandi verktaka hafi samræmst byggingarreglugerð. Fram komi í framlagðri matsgerð að frágangur á 10 hurðum sé ekki í samræmi við kröfur byggingarreglugerðar og ekki í samræmi við góð og vönduð vinnubrögð. Verði á þetta fallist kveðst stefndi benda á að kostnaður við úrbætur á þessu nemi 733.600 krónum samkvæmt matsgerð, sem sé undir hinum svokallaða gallapröskuldi. Verði því ekki séð að þessi kostnaður uppfylli ákvæði 18. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup með því að ekki verði séð að hinn ætlaði ágalli rýri verðmæti eignarinnar svo nokkru varði og þá verði ekki séð að seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi.

Þá kveðst stefndi benda á að ástandsskýrsla stefnda fjalli ekki um um fráganginn sjálfan, heldur komi þar einungis fram að gluggar, hurðir og glerjunarlistar séu úr plasti og að framleiðandi þeirra sé VEKA. Einnig að glerjunarlistar hurða séu ekki í rétttri þykkt. Samkvæmt þessu gefi ástandsskýrslan tilefni til þess fyrir kaupanda að kanna sérstaklega frágang á hurðum þar sem sérstaklega sé tekið fram að glerjunarlistar hurða séu ekki í rétttri þykkt, en slíkur frágangur gæti valdið leka meðfram gluggum.

Telji dómurinn að framlögð ástandsskýrsla hafi sannanlega haft áhrif við kaupsamningsgerðina sé ljóst að stefnandi hafi mistúlkað ákveðna þætti skýrslunnar, ásamt því að horfa algjörlega fram hjá fyrirvara þeim sem fram komi í lok hennar þar sem að kaupendur hafi verið hvattir sérstaklega til að skoða eignina.

Í skýrslunni segi að „ástand þaksins virðist gott“, en þar sem fjallað sé um aðra eiginleika húseignarinnar segi í skýrslunni að „ástand er gott“. Á þessum setningum sé meginmunur, þ.e. að eitthvað virðist vera gott og að eitthvað sé gott, en það sé ekki það sama. Hafi lýsingin á ástandi þaksins í ástandsskýrslunni gefið kaupanda tilefni til að skoða þakið sérstaklega. Þar að auki hafi myndir sem fylgdu skýrslunni gefið tilefni til að ætla að los væri á pappanum. Með hliðsjón af framangreindu og þeirri vitneskju stefnanda að þakið hefði verið í þessu ástandi í fimm ár sé um að ræða upplýsingar sem hefðu átt að hvetja stefnanda til að skoða sérstaklega þak hússins. Ljóst sé því að stefnandi sinni ekki skoðunarskyldu sinni samkvæmt lögum nr. 40/2002 um fasteignakaup.

Stefndi kveðst telja að ákvæði 29. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup eigi við í málinu. Stefnandi hafi tekið sér tvo daga til að skoða eignina og hefði því átt að þekkja ástand hennar. Stefnandi hafi haft fulla ástæðu, sem og nauðsynleg tæki og tól til að framkvæma ítarlega skoðun á húseigninni, þ.m.t. á þaki, útveggjum og frágangi hurða á suðurhlið, sem og öðrum hlutum hennar. Þá bendir stefndi á að starfstöð stefnanda sé í um tveggja kílómetra fjarlægð frá fjölbýlishúsinu að Krossmóa 5.

Einnig bendir stefndi á að skýrt komi fram í matsgerð að veðrun gæti haft áhrif á þakpappann. Stefnandi hafi gætt sérstaklega að því að hvetja hugsanlega kaupendur til að skoða eignina ítarlega og verði því ekki séð hvernig framferði hans stríði gegn heiðarleika og góðri trú, hvað þá að um stórfellt gáleysi sé að ræða.

Þá bendir stefndi á að í ástandsskýrslunni sé tekið fram að þar sé greint frá þeim þáttum sem Íbúðalánasjóður hafi fengið vitneskju um og gætu haft áhrif á verðmæti eignarinnar, en Íbúðalánasjóður hafi ekki tæmandi upplýsingar um ástand eignarinnar. Upplýsingarnar sem fram komi í söluýfirliti og ástandslýsingu byggist á opinberum upplýsingum og ástandsskoðun skýrsluhöfundar. Þá hafi kaupendur verið hvattir sérstaklega til að kynna sér ástand hússins og sinna skoðunarskyldu samkvæmt ákvæðum laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Kveðst stefndi telja ljóst að hann hafi ekki gerst brotlegur við 26. gr. sömu laga.

Hvað varðar þá nálgun stefnanda að um nýja eign sé að ræða kveðst stefndi mótmæla þeirri fullyrðingu sem rangri. Samkvæmt skráningu eignarinnar hjá fasteignaskrá Þjóðskrár sé byggingarár eignarinnar 2008, en eignin hafi verið keypt 10. apríl 2013. Telji stefndi því að um notaða eða eldri eign sé að ræða en ekki nýja. Eignin hafi verið seld á 180.000.000 króna og sé heildarkrafa stefnanda um 10.000.000 króna. Stefnandi telji að ljóst sé að hinir ætluðu ágallar rýri ekki verðmæti eignarinnar svo nokkru nemi, auk þess sem stefndi hafi ekki sýnt af sér saknæma háttsemi við sölu hússins. Með hliðsjón af framangreindu sé ekki um galla að ræða.

Hvað varði varakröfu um lækku á dómkröfum bendir stefndi á að framlögð matsgerð byggist ekki á afdráttarlausri skoðun á öllum þeim ætluðu ágöllum sem dómkröfur stefnanda lúti að. Matsmaður hafi t.d. aðeins skoðað og metið um 50-

55% af þakinu þar sem búið hafi verið að gera við hinn helming þaksins og þar hafi verið við skoðun fullfrágengin pappalögn, einangrun og farg. Matsmaður hafi því ekki haft möguleika á að skoða eða staðfesta hvort frágangur á þeim hluta þaksins hafi verið samkvæmt gildandi reglum, uppdráttum, teikningum hönnuða eða í samræmi við góð og vönduð vinnubrögð.

Það eina sem matsmaður geti staðfest sé ástand þess hluta þaksins sem hann hafi sannanlega getað skoðað. Telji dómurinn að stefndi beri bótaábyrgð í máli þessu krefjist stefndi þess því að tekið verði tillit til þessa, þ.e. að dómkröfur stefnanda verði lækkaðar um 3.874.000 krónur eða sem nemi áætluðum viðgerðarkostnaði við vesturhluta þaksins. Verði það niðurstaðan bendi stefndi á að ekki verði séð að sú kröfufjárhæð sem þá standi eftir rýri verðmæti eignarinnar svo einhverju nemi. Teljist húseignin því ekki gölluð í skilningi 18. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.

Stefndi kveðst byggja málskostnaðarkröfu sína á 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og kröfu um virðisaukaskatt á lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt, en stefndi kveðst ekki vera virðisaukaskattsskyldur. Því sé nauðsynlegt að tekið verði tillit virðisaukaskatts af málflutningsþóknun.

V.

Stefndu Halldór Karl og Sjóvá-Almennar tryggingar hf. benda á að í öllum þeim fjölda mála sem rekin hafi verið fyrir dómstólum og fjalli um ábyrgð byggingarstjóra hafi þurft að sýna fram á að galli sé til kominn á þeim tíma er framkvæmdir stóðu yfir í umsjón viðkomandi byggingarstjóra. Viðkomandi verk verði sem sagt að vera gallað og byggingarstjórinn verði að hafa getað gert sér grein fyrir með hvaða hætti staðið var að framkvæmdum og gert sér grein fyrir gallanum. Á þessu hafi verið hnykkt í núgildandi mannvirkjalöggjöf, sbr. m.a. 29. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki. Þar hafi og verið hnykkt á því að byggingarstjóri beri almennt ekki ábyrgð á faglegum mistökum nema um sé að ræða stórkostlegt gáleysi. Niðurstaða dómstóla og túlkun á þágildandi byggingarlöggjöf hafi m.a. byggst á því að byggingarstjóri beri ábyrgð á faglegum mistökum iðnaðarmanna og þá að því gefnu að þau verði metin honum til sakar. Sakarmatið virðist ekki hafa verið strangt og á byggingarstjóra hafi verið felld ábyrgð á mörgu sem vart verði flokkað undir annað en minni háttar gáleysi.

Í dómaframkvæmd hafi og verið mótuð sú meginregla að byggingarstjóri geti ekki borið ábyrgð á verkum sem ólokið er. Það sé og augljóst að galli sé ekki fyrir hendi á því sem ólokið er. Það sé einnig augljóst að það verði ekki metið byggingarstjóra til sakar að eigandi framkvæmda geti ekki lokið verki, t.d. vegna fjárskorts. Báðir þeir verkliðir sem varði stefndu Halldór Karl og Sjóvá-Almennar tryggingar hf. í máli þessu séu þessu marki brenndir. Verkinu hafi verið ólokið. Auk þess komi til önnur atriði sem að mati stefndu leiði til sýknu.

Í fyrsta lagi bendir stefnandi á að framlögð matsgerð sýni ekki fram á að um hafi verið að ræða mistök eða vanrækslu af hálfu stefnda Halldórs. Auk þess sé matsgerðin augljóslega meingölluð og því sé ekki unnt að byggja á henni að mati stefndu. Matsgerðin sem slík tali hér skýru máli og þurfi því ekki að hnekkja henni

með yfirmati.

Verði hér fyrst vikið að umfjöllun matsmannsins um orsakir þess að pappinn var laus á þaki og úr sér genginn að miklu leyti. Í matsgerðinni segi m.a.: „Erfitt er fyrir matsmann að meta ástæðu þess að pappalögnin sé laus frá undirlagi og geta nokkra ástæður verið fyrir því. Má þar nefna að þegar farið var í þakpappalögn hafi undirlag, steinsteypa, hugsanlega ekki verið nægilega þurrt, yfirborð steyptrar plötu hafi hugsanlega verið laust í sér og eða að einfalt lag af þakpappa er veik (sic.) fyrir veðrabreytingum og getur hugsanlega losnað með tímanum.“ Komist matsmaðurinn síðan að þeirri niðurstöðu að pappalagið hafi verið lagt á undirlag sem ekki hafi verið nægilega þurrt.

Að mati stefndu fari því fjarri að þessi niðurstaða geti staðist. Í gögnum málsins komi fram að einfalda þakpappalagið var af gerðinni Flexigum 3 TT 10 m. Sé augljóst að matsmaðurinn hefur ekki hirt um að kanna af hvaða gerð þakpappinn var því annars hefði hann komist að annarri matsniðurstöðu. Virðist matsmaðurinn gera ráð fyrir að um hafi verið að ræða þakdúk sem þoli ljós og veðrun, en það geri ekki þakpappi af áðurgreindri gerð. Af þessu megi ljóst vera að matsgerðin sé ómarktæk hvað þennan kröfulið varði.

Ljóst sé að þetta eina pappalag sem komið var á þakið hefur verið lagt af fagmennsku og í samræmi við viðurkenndar reglur. Líklegasta skýringin á því að pappinn losnaði sé augljóslega sú að hann hafi ekki þolað að vera óvarinn um langan tíma. Eins og ástandi pappalagsins sé lýst í framlagðri matsgerð virðist ástand hans vera í samræmi við það að hann hafi verið óvarinn fyrir veðri og vindum um langan tíma.

Ef pappalagið hefði verið lagt á rakt yfirborð steypu hefði pappinn verið fokinn af því fyrir löngu því að þá hefði pappalagið ekki náð nægri festu. Í þessu sambandi sé vakin sérstök athygli á að samkvæmt gögnum málsins virðist ástand þakpappans hafa verið í lagi við gerð ástandsskýrslu og við stöðuúttekt við skipti á byggingarstjóra. Gallans verði samkvæmt þessu ekki vart fyrr en um vor eða sumar 2013. Af þessu verði vart dregin önnur ályktun en sú að vinna við niðurlögn pappans hafi verið í góðu lagi. Lögn pappans verði samkvæmt þessu ekki metin stefnda Halldóri til sakar. Þá sé það og fráleitt að virða honum til sakar að framkvæmdum hafi verið hætt.

Hvað varði meintan leka með svalahurðum á suðurhlið geri stefndu Halldór Karl og Sjóvá-Almennar tryggingar hf. athugasemdir við niðurstöðu matsgerðarinnar eða öllu heldur ágiskanir matsmannsins. Fram komi í matsgerðinni að eingöngu sé verið að meta kostnað við þéttingar og frágang milli karms og gólfs.

Eins og vikið hafi verið að í málavaxtalýsingu hafi byggingaframkvæmdir við fjölbýlishúsið að Krossmóa 5 verið stöðvaðar á árinu 2009. Þá hafi fjölmörgum verkum verið ólokið eins og ljóst megi vera þegar um sé að ræða hús sem sé rétt rúmlega fokhelt. Fokhelt hús merki ekki að hús sé lekahelt. Húsið hafi reyndar verið gott betur en fokhelt eins og sjá megi í ástandsskýrslu þeirri sem áður hafi verið vitnað til.

Hvað varði frágang á suðurhlið hafi fyrri eigandi Fasteignafélagsins Þreks ehf. og verktakinn Húsanes ehf. ekki lokið við að setja upp svalalokanir en samþykktar

teikningar hússins mæli fyrir um það. Þessar svalalokanir hafi m.a. þann tilgang að skýla svölum, gluggum og hurðum. Stefnandi hafi af einhverjum ástæðum sleppt því að setja upp þessar svalalokanir.

Frágangi við þéttingar á hurðum að neðan hafi og ekki verið lokið af hálfu fyrri eiganda og sé það viðurkennt af hálfu stefnanda, en í tölvupósti lögmanns stefnanda komi fram að það vantaði þéttingar að neðanverðu.

Það að verki sé ekki lokið þegar framkvæmdum er hætt leiði að mati stefndu til þess að sýkna verði þessa sömu stefndu þegar af þeirri ástæðu. Vinnu við þakpappann og við þéttingu á hurðum á suðurhlið hafi ekki verið lokið.

Hvað varði ætlaðan leka með hurðum á suðurhlið við gólf sé og rétt að benda á að fram komi í matsgerð að matsmaðurinn hafi ekki getað staðreynt að um væri að ræða leka. Það eitt leiði til þess að ekki sé unnt að leggja matsgerðina til grundvallar þar sem ósannað sé að lekið hafi með gólfkörmum svalahurða. Það hefði verið lítið mál fyrir matsmann að kanna hvort leki væri til staðar með lekaprófi. Ekki sé unnt að leggja einhliða frásögn stefnanda til grundvallar um tilurð ætlaðs leka.

Að því gefnu að vinna við þetta eina pappalag á húsinu að Krossmóa 5 hafi ekki verið faglega unnin og að því gefnu að byggingarstjóra verði metið það til sakar að svo hafi ekki verið sé ljóst að byggingarstjóri geti aðeins borið ábyrgð á vinnu vegna lagningar eins pappalags. Aðeins hafi verið komið eitt pappalag á þakið og því verði stefnda Halldóri ekki gert að bæta nema eitt slíkt. Stærsti liðurinn í kröfugerð stefnanda sé hins vegar vegna ætlaðs tjóns á þaki er varði lagningu yfirpappa. Sé vandséð hvernig byggingarstjóri geti borið ábyrgð á verki sem óunnið var. Aðrir kostnaðarliðir feli og í sér bætur fyrir verk sem var ólokið. Kröfugerðin felur því í sér óréttmæta auðgun.

Stefndu benda á að stefnandi hafi keypt fjölbýlishúsið að Krossmóa 5 á niðursettu verði og krefjist síðan bóta vegna óverulegra galla sem þegar hafi verið tekið tillit til við verðlagningu á eigninni.

Eins og matsmaður lýsi ætluðum göllum hafi þeir verið augljósir við skoðun og hafi ekki átt að dyljast reyndum byggingarverktaka. Ástand hússins hafi reyndar ekki verið verra en við hafi mátt búast í ljósi þess að það hafði staðið óvarið í langan tíma. Af þessum ástæðum skori stefndu á stefnanda að upplýsa um kostnað við fullnaðarfrágang á eigninni.

Stefndu benda á að ekkert réttarsamband hafi verið á milli stefnda Halldórs sem byggingarstjóra og stefnanda. Stefndi Halldór hafi tilkynnt um að hann væri hættur sem byggingarstjóri vegna byggingar hússins 28. nóvember 2011. Viðkomandi byggingaryfirvöld hafi þegar í framhaldi af því átt að boða til stöðuúttektar, sbr. 36. gr. þágildandi byggingarreglugerðar nr. 441/1998. Það hafi ekki verið gert. Stöðuúttekt hafi ekki farið fram fyrr en um einu og hálfu ári síðar eða 17. apríl 2013, en það sé augljóslega í andstöðu við bæði þágildandi og núgildandi byggingarreglugerð. Þar sem stöðuúttekt hafi ekki farið fram í beinu framhaldi af því að stefndi Halldór Karl tilkynnti um afsögn sína sé ekki í ljós leitt hvort einhverjir þeir annmarkar hafi verið á eigninni sem leitt geti til bótaskyldu byggingarstjóra. Þetta leiði eitt og sér til sýknu.

Eftir afsögn stefnda Halldórs hafi Fasteignafélagið Þrek hf. farið í þrot og síðar hafi Íbúðalánasjóður yfirtekið eignina sem veðhafi. Sú krafa sem Fasteignafélagið Þrek hf. hafi átt gagnvart byggingarstjóra hafi hugsanlega flust til þrotsbús áðurgreinds félags, en engan veginn til þess sem leiði rétt sinn frá þrotabúinu, svo sem veðhafa sem leyst hafi eignina til sín eða til þess aðila sem keypt hafi eignina af viðkomandi veðhafa. Þetta eitt leiði til sýknu að mati stefndu.

Vísað sé til þágildandi skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, einkum 51. greinar, byggingarreglugerðar nr. 441/1998, laga nr. 160/2010 um mannvirki, einkum 29. greinar, almennra reglna kröfuréttar og almennra reglna skaðabótaréttar, bæði innan og utan samninga. Þá sé vísað til laga nr. 30/2004 um váttryggingarsamninga. Auk þess sé vísað til eldri byggingarlaga nr. 54/1978 og byggingarreglugerðar nr. 192/1979, sem og til laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.

VI.

Í máli þessu byggir stefnandi dómkröfur sínar á því að stefndu beri óskipta skaðabótaábyrgð gagnvart stefnanda vegna galla á fasteigninni að Krossmóa 5 í Reykjanesbæ. Krafa stefnanda um bætur úr hendi stefnda Íbúðalánasjóðs er byggð á ákvæðum laga um fasteignakaup, en krafa á hendur stefndu Halldóri Karli og Sjóvá-Almennum tryggingum hf. er byggð á almennu skaðabótareglunni um skaðabætur utan samninga.

Hvað varðar dómkröfur stefnanda á hendur stefnda Íbúðalánasjóði byggir stefnandi á því að húseignin hafi verið gölluð við afhendingu í skilningi ákvæða fasteignakaupalaga nr. 40/2002. Byggir stefnandi í fyrsta lagi á því að stefndi Íbúðalánasjóður hafi veitt rangar upplýsingar um ástand þaksins, frágang svalahurða á suðurhlíð og ástand veggja í ástandslýsingu sem hafi verið hluti af sölulýsingu húseignarinnar, sbr. 27. gr. laga nr. 40/2002. Í öðru lagi er á því byggt að stefndi Íbúðalánasjóður hafi ekki veitt stefnanda þær upplýsingar um eignina sem hann hafi vitað eða mátt vita um og stefnandi hafi haft réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi, sbr. 26. gr. sömu laga, og í þriðja lagi að húseignin hafi ekki staðist kröfur um gæði, búnað og annað sem leiða hafi mátt af kaupsamningi aðila, þ.m.t. sölulýsingu og ástandslýsingu hennar, sbr. 18. gr. fyrrgreindra laga.

Í skýrslu Áslaus Stefáns Einarssonar fyrirsvarsmanns stefnanda kom fram að hann hefði framkvæmt ítarlega skoðun á húseigninni ásamt iðnmenntuðum starfsmönnum stefnanda áður en stefnandi festi kaup á henni. Kvað hann skoðunina hafa tekið tvo daga. Ekki hefði þó verið framkvæmd skoðun á þaki hússins áður en kaupin voru gerð, en ekki hefði verið hægt að fara upp á þakið nema með aðstoð tækja. Þess í stað hefði verið byggt á lýsingu í ástandsskýrslu Íbúðalánasjóðs þar sem fram hefði komið að á húsinu væri viðsnúið þak með ásoðnum pappa. Ekki hefði verið tekið fram í skýrslunni að efra pappalagið vantaði. Fyrirsvarsmadurinn kvaðst þó ekki hafa skilið ástandslýsinguna þannig að um væri að ræða fullbúið þak. Honum hefði verið kunnugt um að eftir væri að ganga frá þakinu, svo sem að einangra það og setja á það farg, og þá hafi komið fram í ástandslýsingunni að eftir væri að setja þakkanta á hluta af þakinu.

Í ástandslýsingu stefnanda, sem samkvæmt kaupsamningi var hluti af sölulýsingu eignarinnar, segir um þak fjölbýlishússins að þakplata og þak yfir lyftuhúsi sé steipt, svokallað viðsnúið þak með ásoðnum pappa. Af þessari lýsingu verður ekki dregin önnur ályktun en sú að þarna sé greint frá hönnun þaksins. Þá segir í ástandslýsingunni að þakkantar séu að mestu komnir en eftir sé að setja þakkanta á lyftuhús að hluta. Einnig er tekið fram að þakniðurfallsrör og þakbrunnar séu ekki komin. Loks segir: „Ástand virðist gott og enginn sýnilegur leki er inn í íbúðir.“ Um ástand glugga, hurða og svala er hins vegar fullyrt í ástandslýsingunni að ástand þeirra sé gott. Með hliðsjón af framangreindu telur dómurinn að ekki verði talið að af áðurgreindri lýsingu á ástandi þaksins hafi mátt draga þá ályktun að seljandi fasteignarinnar ábyrgðist að ástand þaksins væri gott. Telja verður að orðin „ástand virðist gott“ í ástandslýsingunni hafi staðið í beinum tengslum við frásögn um að enginn leki væri inn í íbúðir, en áður hafði verið tekið fram að þakniðurfallsrör og þakbrunnar vantaði.

Fram hefur komið að stefnanda var ljóst að stefndi Íbúðalánasjóður hafði leyst húseignina til sín í skuldaskilum eftir að eigandi hennar varð gjaldþrota og hafði því eðli málsins samkvæmt aldrei haft afnot af húsinu. Í dómaframkvæmd hefur verið litið svo á hvað varðar upplýsingaskyldu seljanda að ekki verði gerðar eins ríkar kröfur til seljanda sem átt hefur eign í skamman tíma og gerðar eru til seljanda sem átt hefur eign í langan tíma og búið í henni, sbr. til hliðsjónar dóm Hæstaréttar 11. mars 2004 í máli nr. 304/2003.

Einnig hefur komið fram að stefnanda var ljóst að húseignin hafði staðið óhreyfð í rúm fjögur ár frá því að framkvæmdir við byggingu hennar voru stöðvaðar. Þá kom fram í skýrslu fyrirvarsmanns stefnanda að honum hefði verið um það kunnugt að þakið var ekki fullfrágengið og að eftir væri að einangra það og ganga frá því að öðru leyti. Mátti fyrirvarsmanni stefnanda því vera ljóst að þakpappinn hefði staðið óvarinn um lengri tíma. Með hliðsjón af framangreindri vitneskju fyrirvarsmanns stefnanda og með því að ástandi þaksins var lýst með áðurgreindum hætti í ástandsskýrslunni verður að telja að allt framangreint hafi gefið ríkt tilefni til að láta framkvæma ítarlega skoðun á þakinu. Er þá einnig litið til fyrirvara stefnanda í lok ástandsskýrslunnar þar sem fram kemur að Íbúðalánasjóður hafi ekki tæmandi upplýsingar um ástand eignarinnar. Með hliðsjón af því væru kaupendur hvattir sérstaklega til að kynna sér ástand fasteignarinnar og sinna skoðunarskyldu sinni samkvæmt ákvæðum laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.

Ljóst er að stefnandi lét ekki framkvæma skoðun á þaki húseignarinnar áður en hann festi kaup á henni. Telja verður þó að ekkert hafi verið því til fyrirstöðu að hann léti framkvæma slíka skoðun, en fyrir liggur að starfstöð stefnanda er skammt frá Krossmóa 5 og stefnandi hafði sem verktakafyrirtæki yfir að ráða tækjum til að komast upp á þak hússins. Þá er til þess að líta að stefnandi er verktakafyrirtæki með sérfræðipökkingu á sviði byggingarstarfsemi og langa reynslu og sérhæfingu í viðhaldi húsa, m.a. í múrviðgerðum, trésmíðavinnu o.fl. Samkvæmt dómaframkvæmd eru ríkari kröfur gerðar til sérfróðs kaupanda varðandi skoðunarskyldu, en þess sem enga sérfræðipökkingu hefur á sviði húsbygginga og byggingarstarfsemi.

Samkvæmt 1. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup getur kaupandi ekki borið fyrir sig galla á fasteign sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningur var gerður. Þá segir í 2. mgr. sömu greinar að hafi kaupandi án nægjanlegrar ástæðu látið undir höfuð leggjast að skoða fasteignina áður en kaup gerðust, þótt seljandi hafi skorað á hann um það, geti hann ekki borið fyrir sig galla sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun. Ráða má af framburði hins dómkvadda matsmanns að augljóst hefði verið við skoðun á þakinu að aðeins eitt lag af þakpappa hafði verið lagt á þakið. Ljóst er samkvæmt framangreindu að stefnandi vanrækti skoðunarskyldu sína á þaki hússins og getur því ekki borið fyrir sig galla sem hann hefði mátt sjá við þá skoðun, sbr. 29. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.

Með vísan til þess sem að framan greinir er ekki fallist á það með stefnanda að stefndi Íbúðalánasjóður hafi vanrækt upplýsingaskyldu sína um ástand þaksins, sbr. 26. gr. fasteignakaupalaga nr. 40/2002, eða veitt rangar upplýsingar um ástand þess, sbr. 26. gr. sömu laga. Þá er ekki fallist á að þak fasteignarinnar hafi verið gallað í skilningi 18. gr. áðurgreindra laga.

Með hliðsjón af byggingarstigi hússins og því sem áður greinir um eignarhald og aðkomu stefnanda að húseigninni, sem og framburði dómkvadds matsmanns um að ekki hafi verið unnt að sjá við skoðun að eftir væri að ganga frá þéttingu við svalahurðir, þykir ekkert fram komið um að stefndi Íbúðalánasjóður hafi vanrækt upplýsingaskyldu sína eða veitt rangar upplýsingar að þessu leyti. Verður því ekki fallist á að húseignin sé gölluð í skilningi 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Með hliðsjón af byggingarstigi hússins verður heldur eigi fallist á að húseignin hafi verið gölluð í skilningi 18. gr. áðurgreindra laga.

Hvað varðar sprungur í útveggjum á suðurhlið hússins ber að líta til þess að hinn dómkvaddi matsmaður hefur borið um það að umræddar sprungur í útveggjum á suðurhlið húseignarinnar hafi verið augljósar við skoðun. Eins og fram hefur komið er stefnandi verkatakfyrirtæki á sviði byggingarstarfsemi, sem hefur m.a. sérhæft sig í múrviðgerðum. Fyrirsvarsmaður stefnanda hefur borið um að hann og starfsmenn stefnanda hafi gert ítarlega skoðun á húseigninni áður en stefnandi festi kaup á henni, en fram er komið að stefnandi hefur á að skipa nokkrum starfsmönnum með meistarapróf í múrverki. Samkvæmt 2. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup getur kaupandi, sem skoðað hefur fasteign, ekki borið fyrir sig galla sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun. Verður samkvæmt öllu framangreindu að ætla að hinir sérfróðu starfsmenn stefnanda hafi mátt sjá umræddar sprungur við skoðun.

Með hliðsjón af öllu framangreindu ber að sýkna stefnda Íbúðalánasjóð af bótakröfum stefnanda. Með sömu rökum þykir ber að sýkna stefnanda af afsláttarkröfu stefnanda.

Dómkröfur stefnanda á hendur stefndu Halldóri Karli og Sjóvá-Almennum tryggingum hf. byggjast á því að stefndi Halldór Karl hafi sýnt af sér saknæma vanrækslu í starfi sínu sem byggingarstjóri fasteignar stefnanda að Krossmóa 5 í Reykjanesbæ og beri því ábyrgð á áðurgreindu tjóni. Í málinu liggur fyrir að á þeim tíma sem atvik málsins taka til var í gildi lögboðin starfsábyrgðartrygging stefnda Halldórs Karls hjá stefnda Sjóvá-Almennum tryggingum hf.

Ítarlega hefur verið fjallað um ábyrgð byggingarstjóra í dómum Hæstaréttar, sbr. nú síðast dóma réttarins 2. febrúar 2012 í máli nr. 269/2011, 13. desember 2012 í máli nr. 239/2012 og 19. júní 2013 í máli nr. 83/2013. Samkvæmt dómum þessum ber byggingarstjóri ábyrgð á því að byggt sé í samræmi við samþykktu uppdrætti, lög og reglugerðir. Þá ber honum skylda til að hafa yfirumsjón og eftirlit með byggingarframkvæmdum sem hann stýrir, þar á meðal að iðnmeistarar sem koma að verkinu fyrir hans atbeina sinni skyldum sínum og að framkvæmdin sé tæknilega og faglega fullnægjandi, sbr. einnig 3. mgr. 51. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 sem voru í gildi til 1. janúar 2011. Vanræki byggingarstjóri þessar skyldur getur hann orðið skaðabótaskyldur gagnvart eiganda mannvirkis vegna þess tjóns, sem af því hlýst, að öðrum bótaskilyrðum fullnægðum.

Af hálfu stefndu, Halldórs Karls og Sjóvár-Almennra trygginga hf., er á það bent að framkvæmdum við byggingu fasteignarinnar að Krossmóa 5 hafi ekki verið lokið þegar þær voru stöðvaðar í kjölfar efnahagshrunsins haustið 2008. Hvorki hafi verið lokið við að leggja þakpappa á þak hússins né að ganga frá þéttingum með hurðum á suðurhlíð þess þegar framkvæmdir hafi verið stöðvaðar. Samkvæmt dómaframkvæmd geti byggingarstjóri ekki borið ábyrgð á verkum sem ólokið er.

Í skýrslu stefnda Halldórs Karls fyrir dómnum kom fram að framkvæmdir við byggingu hússins hefðu verið stöðvaðar síðla árs 2009 vegna gjaldþrots húsbyggjandans. Á meðal þess síðasta sem framkvæmt hefði verið í húsbyggingunni hefði verið lagning þakpappa, en henni hafi þó ekki verið lokið þegar framkvæmdir voru stöðvaðar. Hann sagði að sú tegund af þakpappa sem notuð hefði verið á þakið væri ekki gerð til að þola veðrun og sólarljós, en ef pappinn stæði lengi óvarinn trosnaði hann upp og skemmdist. Þá benti stefndi á að ekki hefði verið búið að ganga alls staðar frá áfellingum á þakköntum og því hefði vatn átt greiða leið undir þakpappann. Hann sagði að á viðsnúid þak, eins og væri á umræddu húsi, væru fyrst lögð tvö lög af þakpappa, þá kæmi einangrun, síðan dúkur og loks væri sett mól eða annað farg yfir þakið, en allt væri þetta til hlífðar þakpappanum.

Vitnið Guðjón Helgason kom fyrir dómnum og staðfesti yfirlýsingu sína, sem er á meðal gagna málsins, en þar kemur fram að hann hafi lagt þakpappa á fjölbýlishúsið að Krossmóa 5. Einnig kemur þar fram að þegar verkið hafi verið stöðvað hafi einungis verið búið að leggja einfalt pappalag á þakið og því hafi verkinu ekki verið lokið. Vitnið sagði að þakpappinn á þaki hússins að Krossmóa 5 hefði aðeins verið undirlag, en ofan á það hefði átt að koma annað pappalag, þá einangrun og síðan farg. Með því móti væri þakpappinn varinn fyrir sól.

Vitnið Páll Kristinsson kvaðst hafa selt Guðjóni Helgasyni þakpappann sem lagður var á þak hússins að Krossmóa 5. Hann sagði að þakpappinn hefði verið af gerðinni Flexigum 3TT, en sú tegund væri ekki gerð til að þola sólarljós og veðrun. Vitnið staðfesti yfirlýsingu sína, sem liggur frammi í málinu, þar sem fram kemur að það sé skýr regla að leggja þurfi tvö pappalög á viðsnúin þök og síðan þurfi að verja þakpappann með einangrun og fargi. Þar segir einnig að ekki sé æskilegt að þakpappinn standi lengi óvarinn því að hann sé vatnsheldur og andi ekki. Raki myndist óhjákvæmilega í öllum húsum, sem leiti upp í gegnum þakplötuna, sérstaklega þegar hús séu ófullgerð. Ef sól skíni síðan beint á óvarinn pappann geti

myndast loft- og rakabólur undir honum og los komið á hann. Sagði vitnið að ofan á þakpappann verði að koma farg, annaðhvort einangrun eða malarfarg, annars blási hann upp og losni.

Í framlagðri matsgerð hins dómkvadda matsmanns kemur fram að nokkrar skýringar geti verið á því að þakpappinn var laus frá undirlagi sínu. Nefnir matsmaðurinn þrjár ástæður, þ.e. í fyrsta lagi að undirlagið, þ.e. steinsteypan, hafi ekki verið nægilega þurr þegar pappinn var lagður, í öðru lagi að yfirborð steyptrar plötu hafi verið of laust í sér og í þriðja lagi að einfalt lag af þakpappa sé viðkvæmt fyrir veðrabreytingum og geti hugsanlega losnað frá með tímanum. Komst matsmaðurinn síðan að þeirri niðurstöðu í matsgerðinni að líklegasta skýringin á því af hverju mjög stór hluti þakpappans var laus frá undirlaginu sé sú að of mikill raki hafi verið í steinsteypunni þegar þakpappinn var lagður. Svo mikil losun á þakpappanum geti ekki stafað af veðrunaráhrifum, en þau geti hins vegar hafa sett los á pappann á einstaka stað þar sem pappalagið hafi verið viðkvæmt fyrir. Þá kemur fram í matsgerðinni að þar sem matsmaðurinn hafi getað séð undir pappalögnina hafi ekki verið að sjá að undirlagið, þ.e. steinsteypan, væri laust í sér og að los væri á pappanum af þeim sökum.

Í skýrslu sinni fyrir dóminum bar matsmaðurinn um það að honum hefði hvorki verið um það kunnugt af hvaða tegund þakpappinn var né hvort hann þyldi veðrun og sólarljós og kvaðst matsmaðurinn ekki hafa kynnt sér það sérstaklega. Kvaðst hann hafa ályktað að þakpappinn hefði verið lagður á blautt undirlag út frá því hversu stór hluti hans var laus frá undirlagi sínu.

Óumdeilt er að aðeins hafði verið lagt einfalt lag af pappa á þak hússins að Krossmóa 5 og að lagningu þakpappans var ekki lokið þegar framkvæmdir voru stöðvaðar. Með hliðsjón af því, ásamt framburði vitnanna Guðjóns Helgasonar og Páls Kristinssonar um að hið einfalda lag af þakpappa sem var á þaki hússins að Krossmóa 5 hafi alls ekki þolað að standa óvarið fyrir veðri og sólarljósi nema í mjög skamman tíma, sem og framburði hins dómkvadda matsmanns um að hann hafi ekki kannað af hvaða gerð þakpappinn var eða hvort hann þyldi að standa óvarinn fyrir veðrun og sólarljósi um lengri tíma, þykir ósannað að los þakpappans sé að rekja til þess að hann hafi verið lagður á of rakt undirlag, enda telur dómurinn að niðurstaða þess efnis í matsgerð sé ekki studd fullnægjandi rökum.

Ekki verður talið að byggingarstjóri geti borið ábyrgð á verkþáttum sem ólokið er, sbr. til hliðsjónar dóma Hæstaréttar 17. nóvember 2011 í máli nr. 123/2011, 2. febrúar 2012 í málum nr. 269 og 270/2011 og 29. mars 2012 í máli nr. 307/2011. Ber því með vísan til alls framangreinds að sýkna stefndu Halldór Karl og Sjóvá-Almennar tryggingar hf. af kröfum stefnanda vegna þessa verkþáttar.

Stefndi Halldór Karl bar um það fyrir dóminum að þegar framkvæmdir hefðu verið stöðvaðar hefði ekki verið búið að ganga frá þéttingum með svalahurðum. Til að forðast það að skemma þröskuldana, sem væru úr áli, hefði sá háttur verið hafður á að steipt hefði verið undir þröskuldana til hálf. Eftir það hefði þéttipulsu verið troðið undir þröskuldinn að innanverðu og því næst hefði verið grunnað og kíttað og að lokum hefði borði verið límdur yfir. Ef steypan hefði náð að karminum hefðu þeir rótað úr múrnnum, eins og stefndi orðaði það, þannig að pulsán kæmist fyrir og síðan hefði verið gengið frá á sama hátt og að framan greinir.

Í framlagðri matsgerð kemur fram að matsmaður hafi ekki getað staðfest að lekið hafi með svalahurðum. Þá segir að sá frágangur sem verið hafi á svalahurðunum, þ.e. að þétt hafi verið á milli hurðarkarms og steyptrar plötu með múrefni, hafi ekki verið í samræmi við góð og vönduð vinnubrögð og sé til þess fallinn að valda kuldabru og rakaskemmdum að innanverðu, en einnig sé hætt á að þéttleiki milli karms og múrefnis rofni vegna hreyfingar á karmi. Segir í matsgerðinni að matsmaðurinn geti ekki staðfest að þessi frágangur hafi verið á öllum hurðum á suðurhlíð hússins þar sem frágangi við nokkrar þeirra hafi ýmist verið lokið eða að unnið hafi verið að lagfæringum á þeim.

Með hliðsjón af því að húseignin að Krossmóa 5 var á fokheldisstigi, þegar framkvæmdir við hana voru stöðvaðar, og því verklagi sem stefndi hefur lýst að viðhaft hafi verið við frágang á svalahurðunum og ekki verður dregið í efa þykir ósannað að frágangi á svalahurðunum hafi verið lokið að fullu þegar framkvæmdir stöðvuðust. Með því að ekki verður talið að byggingarstjóri geti borið ábyrgð á verkþáttum sem ólokið er ber að sýkna stefndu Halldór Karl og Sjóvá-Almennar tryggingar hf. af bótakröfum stefnanda vegna þessa verkþáttar.

Niðurstaða málsins er því sú að stefndu eru sýknuð af öllum kröfum stefnanda í málinu.

Með hliðsjón af málsúrslitum er stefnanda gert að greiða stefndu málskostnað, stefnda Íbúðalánasjóði 1.800.000 krónur og stefndu Halldóri Karli og Sjóvá-Almennum tryggingum hf. 1.800.000 krónur. Hefur í báðum tilvikum verið tekið tillit til skyldu til greiðslu virðisaukaskatts af málflutningsþóknun.

Dóminn kveða upp Ragnheiður Bragadóttir héraðsdómari, Ásmundur Ingvarsson, byggingarverkfræðingur og Jón Ágúst Pétursson, byggingartækni-fræðingur og húsasmíðameistari.

Dómsorð:

Stefndu, Íbúðalánasjóður, Halldór Karl Ragnarsson og Sjóvá-Almennar tryggingar hf., eru sýkn af dómkröfum stefnanda, ÁÁ verktaka ehf.

Stefnandi greiði stefndu málskostnað, stefnda Íbúðalánasjóði 1.800.000 krónur og stefndu Halldóri Karli Ragnarssyni og Sjóvá-Almennum tryggingum hf. 1.800.000 krónur.

Ragnheiður Bragadóttir

Ásmundur Ingvarsson

Jón Ágúst Pétursson

