

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness, miðvikudaginn 29. nóvember 2017, í máli nr. E-837/2016:

Jón Helgason

(Halldór Kr. Þorsteinsson hdl.)

gegn

Byggingafélaginu Sakka ehf. og

Friðjóni Skúlasoni

(Bjarki Þór Sveinsson hrl.)

Mál þetta, sem tekið var til dóms 26. október sl., er höfðað með áritun á stefnu 7. september 2016.

Stefnandi er Jón Helgason, kt. 000000-0000, Valsheiði 23, Hveragerði.

Stefndu eru Byggingafélagið Sakki ehf., kt. 000000-0000, Hlíðarási 11, Hafnarfirði og Friðjón Skúlason, kt. 000000-0000, Hjallabraut 35, Hafnarfirði.

Stefnandi krefst þess að stefndu verði dæmdir in solidum til að greiða honum 7.571.000 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 11. júní 2016 til greiðsludags.

Þá krefst stefnandi þess að stefndu verði in solidum dæmdir til að greiða honum málskostnað að skaðlausu að mati dómsins og að viðbættum virðisaukaskatti.

Stefndu krefjast þess aðallega að þeir verði sýknaðir af öllum kröfum stefnanda og að þeim verði dæmdur málskostnaður úr hendi stefnanda að mati dómsins að teknu tilliti til þess að stefndi Friðjón Skúlason er ekki virðisaukaskattskyldur.

I

Mál þetta varðar fasteignina að Valsheiði 23, Hveragerði, fastanúmer 228-4588. Um er að ræða einbýlishús á einni hæð, 193 fermetra staðsteypt hús með sambyggðum bílskúr. Með kaupsamningi, dagsettum 21. júní 2007, keypti stefnandi ásamt eiginkonu sinni, Þorgerði Þorvaldsdóttur, sem nú er látin, fasteignina fókhelda af stefnda, Byggingafélaginu Sakka ehf. Samkvæmt upplýsingum af vefsíðu Þjóðskrár var húsið byggt árið 2006, en þá voru í gildi skipulags- og byggingarlög nr. 73/1997 og byggingarreglugerð nr. 441/1998. Skráður afhendingardagur fasteignarinnar var 21. júní 2007, en raunveruleg afhending fór fram 9. september 2008.

Kaupverð eignarinnar var 24.900.000 krónur. Húsið var afhent stefnanda fókheldt, tilbúið að utan með grófjafnaðri lóð, skólpleiðslum tengdum út í götu og

köldu vatni. Ágreiningslaust er að kaupverð eignarinnar var greitt. Fram kemur í stefnu að veturinn 2014-15 hafi stefnandi og eiginkona hans heitin fyrst tekið eftir því að loftplata í húsinu væri tekin að síga með óeðlilegum hætti. Leiddi þetta jafnframt til sprungumyndunar í veggjum. Þau gripu strax til aðgerða og fengu Sigurð Þ. Jakobsson hönnuð til að mæla sigið. Hann komst að því að á miðri plötu væri allt að 76 mm sig. Í úttekt hans frá 14. apríl 2015 kemur fram að samkvæmt þágildandi byggingarreglugerð mætti mesta svignun fyrir heildarálag þaka og lofta vera 38 mm, sem nemur helmingi af því sigi sem mældist í húsi stefnanda. Sama dag var tjónið tilkynnt tryggingafélagi því sem fór með lögbundna ábyrgðartryggingu burðarþolshönnuðar. Með bréfi, dagsettu 11. maí 2015, hafnaði tryggingafélagið bótaskyldu samkvæmt starfsábyrgðartryggingu með vísan til ákvæðis 3.2 í skilmála starfsábyrgðartryggingar nr. AP27. Síðar var upplýst að burðarþolshönnuður hefði verið úrskurðaður gjaldþrota árið 2013.

Með matsbeiðni, dagsettri 28. júlí 2015, óskaði stefnandi eftir því að dómkvaddur yrði sérfróður og óvilhallur matsmaður til að framkvæma skoðun á fasteigninni að Valsheiði 23. Nánar til tekið var óskað eftir að matsmaður skoðaði, mæti og gæfi álit um loftplötu í stofu og hlaðinn vegg við eldhús í fasteigninni. Sérstaklega var óskað eftir því að matsmaður mæti væntanlegan viðgerðarkostnað við að laga galla. Hinn 7. október 2015 var Hjalti Sigmundsson, byggingartæknifræðingur og húsasmíðameistari, dómkvaddur til starfans. Matsfundir voru haldnir 11. nóvember og 3. desember 2015. Auk þess fór fram vettvangsskoðun á fasteigninni 11. janúar 2016.

Matsgerð hins dómkvadda matsmanns er dagsett 28. janúar 2016. Þar kemur fram að þakplata fasteignarinnar að Valsheiði 23 sé misþykk og sigin. Sprungur séu í vegg á milli stofu og anddyris upp frá dyrum að anddyri að lofti. Þá sé skemmd á veggnum við loft næst eldhúsi þar sem yfirborð sé sprungið út á kafla. Sprungur séu í lofti stofu. Þær séu mestar fyrir miðri plötunni en gangi út að útveggjum á suður- og norðurhlið. Sprungur sem stefni suður-norður séu meira áberandi en sprungur í stefnu austur-vestur. Sumar sprungurnar séu allvíðar eða hartnær 0,5 mm. Reiknuð svignun þakplötu undan heildarálagi sé umtalsvert meiri en viðmiðun byggingarreglugerðar eða um 63 mm og járnþending þakplötu minni en eðlilegt sé svo að fulls reikningslegs öryggis sé gætt. Mældur hæðarmunur á loftplötu sé langt umfram eðlileg frávik og það mikill að hann verði einungis skýrður með því að platan hafi sigið eftir að mótum var slegið undan henni. Þakhalli sé meira en helmingi minni en lágmarkskrafa í byggingarreglugerð og í raun öfugur. Ummerki séu um leka á tveim stöðum í loftum, annars vegar í stofu við suðurvegg og hins vegar undir lægra þaki. Ekki séu sýnileg ummerki utan á vegg hússins sem geti skýrt lekann og megi af því ráða að lekann megi rekja til frágangs á þaki. Í

matsgerðinni segir að kostnaður við úrbætur nemi samtals 7.571.000 krónum að meðtöldum virðisaukaskatti.

Stefnandi kveður að ráða megi af matsgerðinni að frágangur, efnisval og hönnun uppfylli í mörgum tilvikum ekki þær kröfur sem leiði af þágildandi skipulags- og byggingarlögum nr. 73/1997 og byggingarreglugerð nr. 441/1998.

Hinn 11. maí 2016 var stefndu sent erindi vegna málsins. Þar var greint frá málavöxtum og gerð krafa um að stefndu greiddu kröfu stefnanda in solidum. Um sundurliðun kröfunnar var vísað til matsgerðar í málinu. Svar barst frá lögmanni fyrir hönd stefndu, dagsett 27. júní 2016, þar sem kröfum stefnanda var hafnað.

Eiginkona stefnanda andaðist 30. júlí 2016. Stefnandi hefur leyfi til setu í óskiptu búi eftir hana og ber því ábyrgð á öllum skuldum búsins og hefur eignarráð á fjármunum þess. Hann sé í dag einn þinglýstur eigandi fasteignarinnar Valsheiði 23. Stefnandi kveðst kveðst fyrir vikið standa einn að þessari málsókn.

Stefndu kveðast draga stórlega í efa þá fullyrðingu stefnanda að hann hafi fyrst tekið eftir því veturinn 2014-2015 að loftplatan í húsinu hefði sigið og að sprungumyndun hefði orðið í veggjunum. Á hinn bóginn taka stefndu undir þá skoðun stefnanda að hönnuður hússins beri ábyrgð í málinu.

Stefndi Friðjón bendir á að hann hafi ekki verið tilgreindur sem matspoli í matsbeiðni stefnanda. Nafn hans virðist hins vegar hafa verið tilgreint í öðru dóm skjali og í heiti málsins nr. M-4/2015 í Héraðsdómi Suðurlands. Dómstóllinn hafi þó hvorki boðað stefnda til þinghaldsins né lögmann fyrir hans hönd eins og venja sé við dómkvaðningu. Þess í stað hafi dómstóllinn einfaldlega vísað til framlagðrar matsbeiðni. Óumdeilt sé að stefndi Byggingafélagið Sakki ehf. hafi hvergi komið nálægt matsmálinu og nafn félagsins komi þar hvergi fram. Stefnandi Friðjón kveðst ekki vera í fyrirsvari fyrir Byggingafélagið Sakka ehf.

Stefndu benda á að þeir hafi hvorki fengið að gæta réttar síns við dómkvaðningu matsmanns, svo sem með því að gera athugasemdir við matsspurningar eða tillögu um matsmann, né hafi þeir fengið að gæta hagsmuna sinna við upphaf matsmálsins. Það hafi ekki verið fyrir en eftir fyrsta matsfund að matsmaður hafi haft samband við stefnda Friðjón, að því er virtist í þeim tilgangi að fá upplýsingar hjá honum. Engum kröfum hafi hins vegar verið beint að stefnda Friðjóni og Byggingafélagið Sakki ehf. hafi engar upplýsingar fengið.

Það hafi ekki verið fyrir en með bréfi, dagsettu 11. maí 2016, að kröfu hafi fyrst verið beint að stefndu þessa máls og þeir verið upplýstir um stöðu þess, en þá hafi um eitt og hálf ár verið liðið frá því að stefnandi varð að eigin sögn var við sigið.

Að endingu komi fram í málavaxtalýsingu stefnanda löng lýsing matsmanns á aðstæðum málsins. Stefnandi hafi ekki haft tæk á að mæta á matsfundi og sé þeim

því ómögulegt að svara fyrir um þennan hluta málavaxtalýsingarinnar.

Við aðalmeðferð málsins gáfu aðilaskýrslu stefnandi, Jón Helgason, og stefndu Friðjón Skúlason og fyrirvarsaður stefnda Byggingafélagsins Sakka ehf., Andrés Viðar Friðjónsson. Þá komu fyrir dóminn sem vitni Sumarliði Þorvaldsson og Hjalti Sigmundsson sem dómkvaddur matsmaður.

II

Stefnandi kveðst byggja kröfu sína á því að fasteignin að Valsheiði 23, sem hann hafi keypt ásamt eiginkonu sinni heitinni, hafi verið haldin ýmsum leyndum göllum sem stefndu beri ábyrgð á. Kröfunni sé annars vegar beint að seljanda og byggingarstjóra fasteignarinnar í sameiningu á grundvelli sakarreglunnar og sjónarmiðum um húsbóndaábyrgð. Í þessu samhengi kveðst stefnandi vísa til réttarfarsreglna um samlagsaðild til varnar. Kröfunni sé hins vegar beint að seljanda einum á grundvelli reglna fasteignakaupalaga um galla. Í eftirfarandi umfjöllun sé gerð nánari grein fyrir þeim göllum sem dómkvaddur matsmaður hafi talið vera á fasteigninni áður en vikið verður að hvorum kröfugrundvelli fyrir sig.

Stífni þakplötu.

Eins og komi fram í matsgerð dómkvadds matsmanns sé reiknuð svignun undan heildarálagi á loftplötu umtalsvert meiri en gert sé ráð fyrir í reglugerð eða um 63 mm. Mældur hæðarmunur á loftplötu sé langt umfram eðlileg frávik og það mikill að hann verði einungis skýrður með því að platan hafi sigið eftir að mótum var slegið undan henni. Matsmaður telji að þessi niðurstaða bendi til þess að auka hefði átt stífni þakplötu og/eða spenna upp mót, m.a. vegna ákvæða í 128. gr. b í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Í matsgerð dómkvadds matsmanns komi fram að stífni þakplötu hafi ekki verið næg eins og hún sé hönnuð og hafi því sigið umfram það sem viðmiðun í byggingarreglugerð segi til um. Ekki sé hægt að sjá hvort yfirhæð hafi verið höfð á mótum þegar þakplata var steipt eða hvort þau hafi jafnvel verið undir hæð. Þá sé ekki hægt að sjá hvenær mótum var slegið undan eða hvort mót hafi staðið nógu lengi undir þakplötunni. Í matsgerð sé staðreynt að járnending þakplötu sé minni en eðlilegt þyki til að fulls reikningslegs öryggis sé gætt. Þakplatan hafi nægt brotþol, en sé ekki með fullu öryggi í samræmi við staðla. Gengið hafi verið á reikningslegt öryggi meira en hóflegt þyki.

Hallafrávik í mótauppslætti.

Eins og fram komi í matsgerð hafi hæðarmæling matsmanns á loftum sýnt hallafrávik við burðarveggi. Af því mætti ætla að nokkur frávik hafi verið í mótauppslætti og slík frávik gætu verið á miðri þakplötu, líkt og við burðarveggi. Þannig gætu hæðarfrávik valdið því að hæðarmunur á lofti væri meiri eða minni en raunverulegt sig á þakplötu. Viðmiðunarkröfur um hallafrávik lofta séu settar fram í Rb-blaði, Nákvæmniskröfum í byggingariðnaði Rb(F6).001. Venjulegar kröfur séu

2‰ á 2 m réttskleið og ekki meiri en 8 mm.

Þakhalli.

Eins og komi fram í matsgerð dómkvadds matsmanns sé þakhalli lítill og í raun og veru öfugur þar sem vatn standi á þakplötunni. Upphaflega virðist sem þak hafi átt að vera einhalla með því að hafa þakplötu 7-8 sm þykkari við norðurhlið en við þakniðurföll suðurhliðar. Þar sé um að ræða þykktarmun sem svari til um 1:155 til 1:115 halla. Lágmarkshalli fyrir pappalögð þök samkvæmt byggingarreglugerð sé 1:50, sbr. 136. gr. Því sé þakhalli meira en helmingi minni en svo að uppfylli lágmarkskröfu samkvæmt byggingarreglugerð.

Leki.

Í matsgerð komi fram að ummerki séu um leka á tveimur stöðum í loftum, annars vegar í stofu við suðurvegg og hins vegar undir lægra þaki. Af ummerkjum að dæma hafi vatn lekið inn í kverk milli lofts og veggjar í stofu og málning bólgnað upp. Ekki séu sýnileg ummerki utan á vegg hússins sem skýrt geti lekann og megi af því ráða að lekinn sé á þakfrágangi, þ.e. þakdúk eða þakniðurfalli.

Sprungur í veggjum og lofti.

Í matsgerð komi fram að brot sé efst í vegg milli anddyris og stofu og sprungur standi úr dyrum upp í loft. Þá sé skemmd á veggnum við loft næst eldhúsi þar sem yfirborð sé sprungið út á kafla. Sprungur séu í stofulofti. Þær séu mestar fyrir miðri plötunni, en gangi út að útveggjum á suður- og norðurhlið. Sprungur sem stefni suður-norður séu meira áberandi en sprungur í stefnu austur-vestur. Sumar sprungurnar séu allvíðar eða hartnær 0,5 mm.

Stefnandi kveðst telja að Friðjón Skúlason, sem hafi bæði haft með höndum starf byggingarstjóra og húsasmíðameistara fasteignarinnar, beri bótaábyrgð á göllum á fasteigninni vegna vanrækslu í starfi, sbr. skipulags- og byggingarlög nr. 73/1997 og byggingarreglugerð nr. 411/1998. Því beri honum að bæta stefnanda kostnað við nauðsynlegar úrbætur á göllum samkvæmt matsgerð hins dómkvadda matsmanns. Hér sé jafnframt vísað til reglna skaðabótaréttar um sérfræðiábyrgð.

Matsgerð, dagsett 28. janúar 2016, leiði í ljós að byggingarframkvæmdin hafi í mörgum tilvikum ekki verið með tæknilega og faglega fullnægjandi hætti. Samkvæmt því sem segi í matsgerð sé ekki hægt að fullyrða að hæðarmunur sé allur af völdum svignunar á þakplötu heldur geti hann einnig stafað af frávikum í framkvæmd, þ.e. að mót undir þaki hafi verið of lág. Stífni þakplötu, eins og hún hafi verið hönnuð, hafi ekki verið nægileg. Ekki sé hægt að sjá hvort yfirhæð hafi verið höfð á mótum þegar þakplatan var steyppt eða hvort þau hafi verið undir hæð. Mjög takmarkaðar teikningar liggi fyrir af þakplötu. Þannig liggi hvorki fyrir deiliteikningar af frágangi þaks né steypnum bitum yfir gluggum á vesturhlið sem þó hafi verið ætlað að taka álag miðað við járnendingar í þakplötu.

Þá telji stefnandi að byggingarstjóri sé ábyrgur fyrir sigi á loftplötu þar sem hann hafi fylgt athugasemdalaust röngum og gölluðum hönnunargögnum. Kveðst stefnandi vísa til þess að byggingarstjóri geti ekki leyft byggingarframkvæmdir án athugasemda eftir uppdráttum án tillits til hvort meiri eða minni háttar galla sé að finna á þeim, enda hvíli sú skylda á honum að tryggja að byggt sé í samræmi við lög og reglugerðir.

Með þágildandi skipulags- og byggingarlögum nr. 73/1997 og byggingarreglugerð nr. 441/1998 hafi verið lagðar umfangsmiklar skyldur á byggingarstjóra. Samkvæmt 1. mgr. 51. gr. skipulags- og byggingarlaga skyldi byggingarstjóri vera við stjórn framkvæmda við hvert mannvirki og samkvæmt 3. mgr. sömu greinar hafi hann verið framkvæmdastjóri þeirra. Í 3. mgr. 51. gr. skipulags- og byggingarlaga og 32.2 gr. byggingarreglugerðar hafi einnig verið sérstaklega tekið fram að byggingarstjóri bæri ábyrgð á að byggt væri í samræmi við samþykktu uppdrætti, lög og reglugerðir. Hér sé vísað til þeirra fyrirmæla, almennra og sérstakra, sem lög og reglugerðir setji um byggingarframkvæmdir og mannvirkjagerð, þar á meðal 118. gr. byggingarreglugerðar, en þar segi að tryggt skuli að byggingarframkvæmdir fari fram með tæknilega og faglega fullnægjandi hætti. Enn fremur séu ýmsar sérstakar skyldur lagðar á byggingarstjóra varðandi þá iðnmeistara sem að framkvæmdum komi. Samkvæmt 3. mgr. 51. gr. skipulags- og byggingarlaga og 32.1 gr. byggingarreglugerðar skuli byggingarstjóri ráða þá í upphafi verks með samþykki eiganda eða samþykkja ráðningu þeirra og sama gildi um uppsögn iðnmeistara. Iðnmeistari beri ábyrgð samkvæmt 1. mgr. 52. gr. skipulags- og byggingarlaga gagnvart byggingarstjóra og eiganda byggingarframkvæmda á því að þeir verkþættir, sem hann taki að sér að hafa umsjón með, séu unnir í samræmi við viðurkennda verkhætti, samþykktu uppdrætti og lög og reglugerðir. Áður en framkvæmdir hefjast skuli byggingarstjóri undirrita yfirlýsingu um ábyrgð sína og tilkynna byggingarfulltrúa nöfn iðnmeistara, sbr. 3. mgr. 44. gr. laganna.

Með vísan til þess sem að ofan greinir sé ljóst að rík skylda hafi hvílt á byggingarstjóra til að hafa yfirumsjón og eftirlit með byggingarframkvæmdum fasteignarinnar, þar á meðal með því að iðnmeistarar þeir sem að verkinu kæmu fyrir hans atbeina sinntu skyldum sínum og að framkvæmdin væri tæknilega og faglega fullnægjandi. Í matsgerð komi fram að margt hafi farið úrskeiðis við byggingu fasteignarinnar og gefi það til kynna að ekki hafi verið gætt fullnægjandi faglegra vinnubragða við framkvæmdina. Það verði að virða það byggingarstjóra til vanrækslu að hafa látið slík vinnubrögð viðgangast. Með þessari vanrækslu sinni hafi byggingarstjóri orðið valdur að tjóni stefnanda þar sem fasteign hans sé haldin göllum.

Byggingarstjóri sé sérfræðingur við mannvirkjagerð og lúti ströngu sakarmati sem slíkur. Þar sem byggingarstjóri beri ábyrgð gagnvart stefnanda vegna tjóns sem hlotist hafi af saknæmri vanrækslu hans á lögbundnum skyldum sínum eigi ekki hér við sjónarmið fjármunaréttar um áhrif tómlætis á rétt stefnanda til að hafa uppi kröfu í tengslum við fasteignakaup.

Stefnandi kveðst beina kröfu á grundvelli sérfræðiábyrgðar byggingarstjóra jafnframt að seljanda, Byggingafélaginu Sakka ehf. Sé þetta gert með vísan til sjónarmiða skaðabótaréttar um húsbóndaábyrgð. Byggingarstjóri hafi verið ráðinn til verksins sem verktaki hjá seljanda en félagið hafi verið eigandi að verkinu á þeim tíma. Að íslenskum rétti gildi sú almenna regla að vinnuveitandi beri ábyrgð á skaðaverkum starfsmanna hans. Sé kröfu á grundvelli sakar byggingarstjóra því jafnframt beint að seljanda.

Stefnandi kveðst byggja á því að fasteignin sé haldin göllum í skilningi 18. og 19. gr. fasteignakaupalaga nr. 40/2002, sem stefndi Byggingafélagið Sakki ehf. beri ábyrgð á gagnvart stefnanda sem seljandi fasteignarinnar.

Stefnandi telji að hann eigi rétt til bóta úr hendi seljanda vegna galla á fasteigninni sem komi fram í matsgerð dómkvadds matsmanns, sbr. 43. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Að öðrum kosti beri seljanda að veita afslátt í samræmi við kostnað við að bæta úr göllum, sbr. 41. gr. sömu laga. Í almennum reglum fasteignakauparéttar séu gerðar strangar kröfur til ástands nýrra fasteigna. Samkvæmt þeim þurfi kaupandi nýrrar fasteignar ekki að þola að hún sé haldin nokkrum göllum, og það þótt þeir séu minni háttar.

Þá séu atvik málsins með þeim hætti að ákvæði laga um neytendakaup eigi jafnframt við, en það skipti máli við mat á göllum, sbr. 6. gr. og 2. mgr. 19. gr. fasteignakaupalaga. Samkvæmt 37. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup geti kaupandi beitt fyrir sig vanefndarúrræðum þegar fasteign er gölluð án þess að því valdi atvik sem kaupanda sé um að kenna. Kaupandi geti m.a. krafist úrbóta skv. 39. gr. eða skaðabóta skv. 43. gr. laganna. Seljandi geti ekki borið fyrir sig að tilkynning kaupanda hafi verið send of seint ef hann hefur sýnt af sér stórkostlegt gáleysi eða framferði hans stríði með öðrum hætti gegn heiðarleika og góðri trú, sbr. 48. gr. laganna.

Stefnandi kveðst byggja fjárhæð dómkröfunnar matsgerð hins dómkvadda matsmanns, en þar komi fram að kostnaður við úrbætur á fasteigninni nemi samtals 7.571.000 krónum að meðtöldum virðisaukaskatti, sbr. eftirfarandi sundurliðun:

Verkþáttur
Fjárhæð

Efni og Vinna á
tæki verkstað

með vsk

Hönnun styrkinga með koltrefjum og

ganga frá teikningum 512.000		512.000
Undirbúningur og varnir. Færa allt innbú og innan- stokksmuni úr stofu og eldhúsi. Miðað er við að það sé fært í herbergi eða bílskúr.		
Setja plast fyrir glugga, hurðir og innréttingar. Setja pappa á hurðarkarma þar sem gengið verður um vegna framkvæmda. Leggja plast yfir gólf og líma við vegg. Leggja pappa yfir og líma samskeyti. 330.000	115.000	215.000
Fjarlægja malarfarg af þaki og aka á losunarstað. Miðað er við að handmoka í kör og hífa á vörubíl með krana jafn harðan. Miðað er við að fjarlægja malarfarg áður en styrkingum er komið fyrir. 332.000	150.000	182.000
Fjarlægja síudúk og einangrun og aka burtu. Sópa upp ryki og óhreinindum á þaki. Ekki er miðað við að hægt sé að koma því til annarra nota. 132.000	75.000	57.000
Fræsa úr lofti þar sem koltrefjaborðar koma með 50 sm bili á svæði frá vesturvegg og að vegg við anddyri / þvottahús. Málning og sementsefja sé fræst inn í fylliefni í steypunni 3-5 mm. Breidd um 12-15 sm milli suður- og norðurveggjar. 335.000	67.000	268.000
Líma upp koltrefjaborða með epoxylími 1.102.000	834.000	268.000
Léttur vinnupallur vegna vinnu við styrkingar 109.000	55.000	54.000
Hanna útfærslu á þakfrágangi og ganga frá teikningum. 128.000		128.000
Losa blikkáfellur af þakköntum miðað við að endurnota 56.000		56.000
Ausa vatni af þaki og/eða ryksuga og láta þorna áður en einangrun og þakdúkur er lagður 29.000	2.000	27.000
Leggja sérsniðna frauðplasteinangrun á þak til að móta þakhalla að niðurföllum. Meðalþykkt um 17 sm. Leggja 10 sm stífa steinull yfir. 1.042.000	731.000	311.000
Leggja asfaltduk á þak, tvö lög. Efra lag með stein- flögum. Festa með þar til gerðum festingum í þakplötu. 1.179.000	693.000	486.000
Setja blikkáfellur aftur á þakbrúnir. Klippa af innri hluta þeirra. 291.000	235.000	56.000

Bora í gegnum útvegg fyrir þakniðurfallsbrunnnum. Fylla með múr í tvö göt sem fyrir eru og ganga frá yfirborði.	23.000	54.000
77.000		
Setja þakniðurfallsbrunna í þak og út fyrir veggi án samskeyta. Miðað er við að brunnar séu með pípu í gegnum vegg í þakfleti. Framlengja þakniðurföllum á suðurhlið og tengja við nýja þakbrunna. Setja nýjar þakniðurfallspípur á norðurhlið með frákasttút niður við þakflöt	32.000	54.000
86.000		
Léttur vinnupallur vegna vinnu við þakkanta	14.000	14.000
28.000		
Klæða loft í stofu með gifsplötum á afrétta grind. Grind sé sérsniðin þannig að loft færist ekki niður meira en þarf og gangi sem minnst niður í glugga á norðurhlið.	321.000	321.000
642.000		
Spartla loft og mála.	107.000	246.000
353.000		
Líma sprungur út frá hurð í hlöðnum vegg við anddyri með epoxylími. Spartla sprungur í vegg báðu megin, grunna og bletta. Mála síðan alla veggi í stofu og eldhúsi og viðgerðan vegg í anddyri eina umferð	45.000	107.000
152.000		
Færa loftljós niður í klæðningu	5.000	55.000
60.000		
Fjarlægja pappa og plast af hurðum, innréttingum og gólfum og farga. Þrifa.	10.000	70.000
80.000		
Bera búslóð inn og ganga frá.		40.000
40.000		
Léttur vinnupallur vegna vinnu við loftaklæðningu	28.000	27.000
55.000		
Byggingarstjórn og trygging. Miðað er við að verk- framkvæmd sé. byggingarleyfisskyld.	100.000	375.000
<u>475.000</u>		
Samtals metinn kostnaður	3.642.000	3.983.000
<u>7.571.000</u>		
Þar af 19,35% virðisaukaskattur	704.727	770.711
1.475.438		

Hvað varðar lagarök vísar stefnandi til fasteignakaupalaga nr. 40/2002, einkum til 6. gr., 18. gr., 19. gr., 41. gr. og 43 gr. laganna, en auk þess vísar hann til meginreglna fasteignakauparéttar. Þá vísar stefnandi til þágildandi skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, einkum 44., 51. gr. og 52. gr., svo og til byggingarreglugerðar nr. 441/1998, einkum til 32. gr., 127. gr., 128. gr., 136. gr.,

37.gr., 38. gr., 118. gr., 119. gr., 184. gr. og 185. gr. reglugerðarinnar, sem og til 16. gr. reglugerðar nr. 941/2002 um hollustuhætti. Þá er vísað til 2. mgr. 8. gr. laga nr. 42/1978 um ábyrgð meistara. Stefnandi vísar jafnframt til reglna skaðabótaréttar um sérfræðiábyrgð.

Stefnandi kveðst miða kröfu um dráttarvexti við kröfubréf lögmanns stefnanda til stefndu, dagsett 11. maí 2016, sbr. 3. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001 og ákvæði III. kafla laganna.

Stefnandi kveðst byggja kröfu um málskostnað á 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991. Samlagsaðild stefndu byggist á 19. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Um varnarþing stefndu kveðst stefnandi vísa til 1. mgr. 32. gr. laga nr. 91/1991 gagnvart stefnda Friðjóni Skúlasyni og 1. mgr. 33 gr. sömu laga gagnvart stefnda Byggingafélaginu Sakka ehf.

III

Stefndu benda á að framlögð matsgerð sé í raun álitsgerð þar sem hennar hafi verið aflað einhliða af hálfu stefnanda án nokkurrar aðkomu stefndu eins og síðar verði gerð grein fyrir. Að sama skapi geti matsmaðurinn ekki verið annað en álitsgjafi gagnvart stefndu. Í matsgerðinni komi fram eftirfarandi: „Mestur hluti af sigi á þakplötu hefur komið fram strax þegar mót voru fjarlægð og hluti þegar öryggisstoðir voru fjarlægðar. Það er sá hluti sem er fjaðrandi svignun. Eftir það hefur komið fram svignun eða sig vegna rýrnunar á steypunni og skriðs á steypu og steypustyrktarstáli. Líkur eru til að mest svignun hafi verið komin fram um ári eftir að húsið var byggt.“

Í þessu sambandi kveðast stefndu benda á að fasteignin hafi verið seld foheld að innan og því hafi ekkert skyggt á inni í fasteigninni, þ.e. á þá svignun sem þá hafi verið komin fram. Jafnframt hafi sérfræðingar verið að störfum við að setja upp milliveggi og aðrar innréttingar. Þá benda stefndu á að fasteignin hafi verið tilbúin til afhendingar í nokkra mánuði við sölu hennar og því hafi hún verið afhent strax.

Í ljósi framangreinds telji stefndu að stefnanda hafi verið ljóst eða a.m.k. hafi hann mátt gera sér grein fyrir að loftaplatan í fasteigninni hafði sigið strax á fyrsta árinu eftir að stefnandi festi kaup á henni. Ekki þurfi sérfræðing til að sjá og átta sig á skekkju í veggjum, gólfi eða þaki og ekki þurfi mælitæki til að átta sig á slíku útlitslegu atriði sem sig á plötu sé. Í stefnu komi fram að fasteignin hafi verið í byggingu á árunum 2005-2009. Stefnandi hafi því sjálfur staðið að framkvæmdum í fasteigninni í tvö ár eftir kaupin. Þó svo að stefndu geti ekki svarað fyrir þann hluta málavaxtalýsingar í stefnu er lúti að ástandi fasteignarinnar við skoðun sé lýsingin engu að síður með þeim hætti að ljóst sé að ummerkin hafi verið komin fram löngu fyrir það tímamark.

Afhendingardagur eignarinnar hafi verið 21. júní 2007. Í 28. gr. laga nr. 150/2007 segi að lögin öðlist gildi 1. janúar 2008 og að þau gildi einvörðungu um þær kröfur sem stofnist eftir gildistöku laganna. Samkvæmt 1. og 2. mgr. 2. gr. sömu laga stofnist krafa þegar kröfuhafi geti fyrst átt rétt til efnda. Stefnandi hafi fyrst átt rétt til efnda þegar honum hafi verið eða mátt vera ljós sá annmarki sem er á fasteigninni. Almennur fyrningarfrestur kröfuréttinda sé fjögur ár, sbr. 3. gr. laganna. Hafi stefnanda mátt vera ljóst einhvern tímann á tímabilinu 1. janúar 2008 til 14. september 2012 að sig væri í plötu fasteignarinnar að Valsheiði 23 sé krafa hans fyrnd.

Ósannað sé að stefnanda hafi ekki verið um það kunnugt fyrir en eftir 14. september 2012 að loftplatan í húsinu hafði sigið, en sönnunarbyrðin um það hvíli alfarið á stefnanda.

Hafi stefnanda verið ljóst fyrir 1. janúar 2008 að loftaplatan í fasteigninni hafði sigið og ef hann ætlar sér að byggja á því að um kröfu hans gildi 10 ára fyrningarfrestur samkvæmt lögum nr. 14/1905 um fyrning skulda og annarra kröfuréttinda telji stefndu að krafa stefnanda sé fallin niður fyrir tómlæti.

Stefndu benda á að hefði krafa stefnanda komið fyrir fram, t.d. áður en burðarþolshönnuður fasteignarinnar varð gjaldþrota, hefði staðan verið með öðrum hætti. Einnig hefði verið hægt að lýsa kröfu í starfsábyrgðartryggingu hönnuðarins, en miðað við svarbréf tryggingafélags hönnuðarins hefði tryggingin bætt tjónið ef krafan hefði komið fram fyrir 19. janúar 2014.

Jafnvel þótt fallist yrði á einhliða fullyrðingu stefnanda um að honum hafi ekki verið ljóst að loftaplatan hafði sigið fyrir en veturinn 2014-2015, hafi engu að síður liðið eitt og hálf ár frá þeim tímapunkti og þar til kröfu var beint að stefndu. Það eitt og sér leiði til sýknu vegna tómlætis. Engin forsvaranleg ástæða hafi verið til þess að bíða með að leggja fram kröfu í eitt og hálf ár. Stefnanda hafi frá upphafi mátt vera ljóst annars vegar hver byggingarstjóri fasteignarinnar var og hins vegar hver seljandi hennar var. Engar nýjar upplýsingar hafi komið fram í matsgerð sem réttlæti það að kröfu hafi ekki verið beint að þessum aðilum fyrir en einu og hálfu ári eftir að stefnanda varð að eigin söng kunnugt um ágalla á fasteigninni. Til samanburðar megi nefna að kröfur gagnvart tryggingafélögum falli niður ef þær eru ekki tilkynntar innan árs, sbr. 52. gr. laga nr. 30/2004. Engar forsendur séu fyrir því að bíða í eitt og hálf ár með að setja fram kröfur gagnvart fyrirtæki og einstaklingi.

Í 2. mgr. 48. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup komi fram að réttur kaupanda til að senda tilkynningu um vanefnd falli niður að 5 árum liðnum frá afhendingu eignar. Í stefnu byggi stefnandi á því að greinin eigi ekki við þar sem Byggingafélagið Sakki ehf. hafi sýnt af sér stórkostlegt gáleysi eða framferði þess

stríði með öðrum hætti gegn heiðarleika og góðri trú. Miðað við gögn málsins sé þessi framsetning stefnanda algerlega úr lausu lofti gripin. Ekkert bendi til þess að Byggingafélagið Sakki ehf. hafi sýnt af sér stórkostlegt gáleysi eða óheiðarleika gagnvart stefnanda sem kaupanda fasteignarinnar, enda reyni stefnandi ekki einu sinni að rökstyðja þessa framsetningu í stefnu málsins.

Verði ekki fallist á að krafa stefnanda sé fyrnd sé ljóst að hún er fallin niður vegna tómlætis og því beri að sýkna báða stefndu.

Þá benda stefndu á að við dómkvaðningu matsmanns í málinu hafi hvorugum stefndu gefist kostur á að gæta hagsmuna sinna. Þeim hafi ekki verið gefinn kostur á að mæta á matsfundi og koma að athugasemdum við skoðun á fasteign o.s.frv. Ljóst sé að efnisleg vörn stefndu kynni að vera með öðrum hætti hefði stefndu gefist kostur á að vera viðstaddir skoðun á fasteigninni. Hefðu stefndu þá getað komið að sínum sjónarmiðum við matið, sem kynnu að hafa haft áhrif á niðurstöðu matsmanns. Stefndu hefðu t.d. getað sýnt fram á og rökstutt hvaða áhrif Suðurlandsskjálftinn kann að hafa haft á fasteignina. Þá hefðu stefndu mögulega getað rannsakað og komið á framfæri við matsmann upplýsingum um aðrar fasteignir í grennd við Valsheiði 23, sem einnig séu með sig í plötu, en þær séu byggðar eftir sömu teikningum.

Þar sem stefndu hafi ekki átt þess kost að gæta hagsmuna sinna við matið verði ekki byggt á framlagðri matsgerð í málinu gagnvart þeim. Gagnvart stefndu sé um að ræða álitsgerð sem aflað hafi verið einhliða af hálfu stefnanda. Breyti þar engu þótt einhverjir aðrir hafi verið taldir matsþolar við dómkvaðningu matsmanns og samningu matsgerðar.

Stefndi Friðjón bendir á að bótaábyrgð byggingarstjóra grundvallist á sök. Í stefnu sé ekki gerð nein grein fyrir því í hverju sök byggingarstjórans hafi falist, þ.e. hvernig gegn og skynsamur byggingarstjóri hefði hagað störfum sínum við byggingu fasteignarinnar að Valsheiði 23. Í stefnu komi einungis fram að byggingarstjóri beri ábyrgð á sigi á loftplötu þar sem hann hafi fylgt athugasemdalaust röngum og gölluðum hönnunargögnum.

Stefndi Friðjón bendir hins vegar á að í dómaframkvæmd hafi verið staðfest að ábyrgð byggingarstjóra samkvæmt lögum nr. 73/1997 nái ekki til þess að yfirfara hönnunargögn. Þessi dómaframkvæmd hafi síðan verið lögfest með lögum nr. 160/2010 um mannvirki, en í frumvarpi að þeim lögum segi um 5. mgr. 29. gr.: „Það er aðeins þegar ágalli, sem ekki hefði átt að geta dulist byggingarstjóra við eftirlit hans, kemur fyrst í ljós eftir að verki eða verkhluta á að vera lokið sem byggingarstjóri getur borið bótaábyrgð ásamt iðnmeistara gagnvart eiganda.“ Í stefnu málsins sé ekki rökstutt hvernig gegn og skynsamur byggingarstjóri hefði átt að gera sér grein fyrir að teikningar hönnuðar væru ófullnægjandi.

Stefndi Friðjón bendir á að forsenda ábyrgðar byggingarstjóra sé að hann hafi valdið tjóni af ásetningi eða gáleysi. Til þess þurfi að sýna fram á verulega vanrækslu hans og óvenju umfangsmikla galla á verki. Í málinu hafi ekki verið sýnt fram á að stefndi Friðjón hafi sýnt af sér saknæma og ólögsmæta háttsemi. Ekki hafi heldur verið sýnt fram á að stefndi hafi gerst sekur um aðgerðar- eða aðgæsluleysi við framkvæmd umrædds verks, enda hafi verkið verið tekið út jafnóðum af byggingaryfirvöldum.

Stefndi Byggingafélagið Sakki ehf. bendir á að fyrir liggir og sé væntanlega óumdeilt að fyrirtækið hafi ekki sýnt af sér saknæma háttsemi. Fyrirtækið hafi farið eftir þeim teikningum sem unnar hafi verið af sérfræðingi og ekki hafi verið sett út á verklag við framkvæmdina sjálfa. Hinn dómkvaddi matsmaður veigri sér þó við að fullyrða að engu hafi verið ábótavant við framkvæmdina og tiltekur að t.d. gætu mót hafa verið of lág. Í því sambandi minnst matsmaðurinn þó á að jarðskjálfti gæti jafnframt hafa verið orsök gallans. Stefndi Byggingafélagið Sakki ehf. bendir á að ef orsök gallans er sú að mótin hafi verið of lág sé ljóst að ekki var um sig á plötunni að ræða heldur hafi fasteignin verið svona frá upphafi. Það hafi þá mátt vera öllum þeim iðnaðarmönnum ljóst sem síðar komu að byggingu fasteignarinnar.

Ekkert liggir fyrir í málinu um verðryrnun fasteignarinnar. Þá liggir ekki fyrir nauðsyn þess að ráðast þurfi í framkvæmdir og því liggir raunverulegt tjón stefnanda ekki fyrir.

Þá benda stefndu á að stefnandi hafi í kröfugerð sinni ekki dregið frá virðisaukaskatt af vinnu á verkstað, en hann fáist endurgreiddur.

Fram komi í stefnu að stefnandi hafi fyrst gert kröfu á hendur hönnuði fasteignarinnar að Valsheiði 23, en tryggingafélag hans hafi hafnað kröfunni sem of seint fram kominni og þá hafi hönnuðurinn sjálfur verið gjaldþrota. Stefnandi hafi því í raun viðurkennt í verki að hann telji sjálfur að engin sök liggir hjá stefndu, enda hafi þeir ekki verið tilgreindir sem matsþolar við dómkvaðningu matsmanns. Fram komi í matsgerð að stífni í þakplötu, eins og hún hafi verið hönnuð, hafi ekki verið næg.

Stefndu mótmæla alfarið dráttarvaxtakröfu stefnanda. Benda þeir á að mikil óvissa sé uppi í málinu og að matsgerð hins dómkvadda matsmanns sé haldin slíkum annmörkum að á henni verði ekki byggt í málinu. Verði stefndu ekki dæmdir til greiðslu dráttarvaxta af kröfum stefnanda á meðan málið sé í þessu horfi, enda verði stefnandi sjálfur að bera ábyrgð á annmörkum á eigin málatilbúnaði, sbr. að sínu leyti með vísan til 7. gr. laga nr. 38/2001. Verði einhver greiðsluskylda lögð á stefndu telji þeir eðlilegt að dráttarvextir verði í fyrsta lagi dæmdir frá dómsuppsögudegi, sbr. 2. mgr. 9. gr. laga nr. 38/2001.

Hvað varðar lagarök að öðru leyti kveðast stefndu byggja á almennum reglum fasteignakauparéttar, samningaréttar og reglum kröfuréttar um skuldbindingargildi samninga, galla og vanefndarúrræði. Þá vísa stefndu til almennra reglna verktakaréttar, skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 og ákvæða byggingarreglugerðar nr. 441/1998. Málskostnaðarkrafa stefndu sé reist á 129. og 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Stefndi Friðjón kveður kröfu sína um virðisaukaskatt á málflutningsþóknun reista á lögum nr. 50/1988. Hann sé ekki virðisaukaskattsskyldur og því sé nauðsynlegt að taka tillit til virðisaukaskatts við ákvörðun málskostnaðar.

IV

Í máli þessu krefur stefnandi stefndu um skaðabætur in solidum vegna galla sem hann telur vera á fasteign sinni að Valsheiði 23 í Hveragerði. Beinir stefnandi kröfum sínum að stefnda Friðjóni Skúlasyni sem byggingarstjóra fasteignarinnar og stefnda Byggingafélaginu Sakka ehf., sem staðið hafi að byggingu fasteignarinnar, á grundvelli sakarreglunnar og reglunnar um húsbóndaábyrgð. Jafnframt beinir stefnandi kröfum sínum að stefnda Byggingafélaginu Sakka ehf. sem seljanda fasteignarinnar á grundvelli gallaákvæða laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.

Stefndu halda því fram að þeir hafi hvorugir átt þess kost að gæta hagsmuna sinna við dómkvaðningu matsmanns og framkvæmd matsins og því verði ekki byggt á framlagðri matsgerð við úrlausn málsins.

Óumdeilt er að stefndi Byggingafélagið Sakki ehf. var ekki aðili að matsmáli því sem stefnandi og eiginkona hans efndu til vegna málsins. Er málsókn stefnanda á hendur félaginu reist á matsgerðinni og er fyrst og fremst á henni byggt um sönnun fyrir því að fasteignin að Valsheiði 23 hafi verið haldin göllum við afhendingu hennar. Með hliðsjón af því að stefndi Byggingafélagið Sakki ehf. var ekki aðili að matsmálinu er af þeim sökum ekki unnt að byggja niðurstöðu málsins gagnvart hinu stefnda félagi á framkominni matsgerð, hvorki um ástand þakplötunnar og þaksins né kostnað við úrbætur. Um þessi atriði hafa önnur gögn málsins ekki að geyma fullnægjandi upplýsingar, en álits og mælinga Sigurðar Þ. Jakobssonar var einnig aflað einhliða af stefnanda. Með hliðsjón af framangreindu verður ekki talið að stefnandi hafi fært fram næg gögn í málinu til sönnunar á kröfum sínum á hendur hinu stefnda byggingafélagi og ber því að sýkna stefnda Byggingafélagið Sakka ehf. af dómkröfum stefnanda.

Matsbeiðni stefnanda og eiginkonu hans var tekin fyrir í Héraðsdómi Suðurlands 16. september 2015, sbr. mál nr. M-4/2015, og samkvæmt bókun í þingbók þann dag var stefndi Friðjón Skúlason ekki á meðal matsþola í málinu.

Auk þess að leggja fram matsbeiðni og fylgiskjöl með henni á dómskjali nr. 1 lagði lögmaður matsbeiðenda fram, sem dómskjal nr. 2, lista yfir viðbótarmatsþola. Var málinu að því búnu frestað til 7. október 2015. Matsmálið var tekið fyrir öðru sinni þann dag og var stefndi Friðjón Skúlason nú á meðal matsþola ásamt þremur öðrum sem ekki voru tilgreindir sem matsþolar í fyrra þinghaldi. Ekki var sótt þing af hálfu matsþola, en samkvæmt staðfestingu Póstsins var boðun til þinghaldsins birt á lögheimili stefnda Friðjóns Skúlasonar að Hjallabraut 35 í Hafnarfirði 23. september 2015.

Í matsgerð kemur fram að haldnir voru tveir matsfundir að Valsheiði 23, sá fyrri 11. nóvember 2015 og sá síðari 3. desember 2015. Fram kemur í matsgerðinni að við upphaf fyrri fundarins hafi komið í ljós að matsmanni hafði láðst að boða fjóra matsþola sem tilgreindir voru á lista matsbeiðenda yfir viðbótarmatsþola, en þar á meðal var stefndi Friðjón Skúlason. Ákveðið var að halda matsfundinn engu að síður. Á fundinum fór matsmaður yfir matsspurningar, bar sjálfur upp spurningar, framkvæmdi skoðun og mældi hæð undir lofti í stofu með hæðarmæli. Ákveðið var að matsbeiðandi léti brjóta neðan úr þakplötu þannig að hægt væri að sjá járnbindingu, þvermál, stefnu og bil á milli stanga og steypuhulu undir járnnum.

Eftir matsfundinn sendi hinn dómkvaddi matsmaður stefnda Friðjóni og þremur öðrum tölvupóst og upplýsti að hann hefði verið dómkvaddur til að svara spurningum vegna fasteignarinnar að Valsheiði 23. Einnig að láðst hefði að boða þá til matsfundar, sem haldinn hefði verið fyrr um daginn, en fundarboð til fyrri matsfundarins var framsent með tölvupóstinum. Í tölvupósti matsmanns kom fram að með honum fylgdi fundargerð frá fundinum og hæðarmæling sem matsmaðurinn hefði gert á lofti í stofu. Þá innti matsmaður viðtakendur svara við því hvort þeir færu fram á að matsfundurinn yrði haldinn að nýju. Einnig upplýsti matsmaðurinn um þá fyrirætlan að láta brjóta neðan úr þakplötunni svo að hægt yrði að staðreyna þvermál járnbindingar, legu, stefnu og bil á milli stanga. Af þeirri ástæðu þyrfti hann að fara aftur til skoðunar á staðnum, en þá væri hægt að halda formlegan matsfund, ef óskað yrði eftir því, og fara yfir það sem rætt hefði verið á fyrri matsfundi.

Fram kemur í matsgerð að stefndi Friðjón Skúlason var boðaður á seinni matsfundinn 3. desember 2015, en mætti ekki. Á fundinum upplýsti matsmaður að hann hefði rætt við stefnda Friðjón í síma 30. nóvember 2015 og fengið svör hans við þeim spurningum sem hann bar fram á fyrri matsfundinum. Þá kemur fram að matsbeiðendur höfðu tekið niður klæðningu í þakkanti á vesturhlið og brotið steypu neðan úr þakplötu þannig að sést hafi í þrjú steypustyrktarjárn. Á fundinum braut matsmaður betur frá einu þessara járna til frekari skoðunar. Þá mældi hann þvermál járnbindingar, bil á milli stanga og staðreyndi legu hennar og stefnu, og mældi

jafnframt þykkt steypuhulu.

Í skýrslu sinni fyrir dóminum kannaðist stefndi Friðjón við að hinn dómkvaddi matsmaður hefði haft samband við hann í síma, sennilega á árinu 2016, en í því símtali hefðu þeir farið yfir málið og rætt það. Áður hefði honum borist tölvupóstur frá matsmanninum þar sem matsmaðurinn hefði óskað eftir því að hann mætti á vettvang, en þá hefði hann verið að vinna úti á landi og ekki getað mætt.

Samkvæmt framangreindu er ljóst að stefndi Friðjón var boðaður til þinghalds í matsmálinu og gafst jafnframt færi á að gæta hagsmuna sinna við framkvæmd matsins. Verður framlögð matsgerð því lögð til grundvallar við úrlausn málsins hvað hann varðar.

Eins og áður greinir byggir stefnandi á því að stefndi Friðjón Skúlason hafi sýnt af sér saknæma vanrækslu í starfi sem byggingarstjóri fasteignarinnar að Valsheiði 23 og beri því ábyrgð á því tjóni sem hlotist hafi af of miklu sigi á þakplötu í húsinu og of litlum þakhalla.

Samkvæmt 3. mgr. 51. gr. þágildandi skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 ber byggingarstjóri ábyrgð á því að byggt sé í samræmi við samþykktu uppdrætti, lög og reglugerðir. Hæstiréttur hefur í mörgum dómum fjallað um skaðabótaábyrgð byggingarstjóra, sbr. dóma réttarins 20. desember 2005 í máli nr. 267/2005, 13. mars 2008 í máli nr. 318/2007, 5. nóvember 2009 í máli nr. 37/2009, 4. mars 2010 í máli nr. 369/2009, 20. maí 2010 í máli nr. 459/2009, 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. Af þessum dómum verður dregin sú ályktun að ábyrgð byggingarstjóra, sem reist er á sakarreglunni, liggja ekki einvörðungu í því að sjá til þess að byggt sé í samræmi við samþykktu uppdrætti, lög og reglugerðir, heldur beri honum einnig skylda til að hafa yfirumsjón og eftirlit með byggingarframkvæmdum sem hann stýrir, þar á meðal að framkvæmdin sé tæknilega og faglega fullnægjandi. Vanræki byggingarstjóri þessar skyldur geti hann orðið skaðabótaskyldur gagnvart eiganda mannvirkis vegna þess tjóns, sem af því hlýst, að öðrum bótaskilyrðum fullnægðum.

Stefndi Friðjón staðfesti í skýrslu sinni fyrir dóminum að hann hefði verið byggingarstjóri fasteignarinnar að Valsheiði 23 og jafnframt sinnt staðarstjórnun. Hann sagði að undir þakplötu hefði verið slegið mótum með yfirspennu og 14 dögum síðar hefðu mótin verið rífið undan. Undir þakplötuna hefðu verið settar öryggisstoðir, nokkrar í fyrstu, en lengst hefðu staðið tvær öryggisstoðir undir plötunni eða þar til húsið var afhent í júní 2007.

Í framlagðri matsgerð Hjalta Sigmundssonar, byggingartæknifræðings og húsasmíðameistara, kemur fram að mörk leyfilegrar svignunar þakplötu samkvæmt byggingarreglugerð nr. 441/1998 séu ákveðið hlutfall af stærð plötunnar. Reiknuð

svignun undan heildarálagi þakplötunnar í fasteigninni að Valsheiði 23 sé 63 mm eða umtalsvert meiri en leyfileg hámarksvignun, sem sé 38 mm miðað við haf lengd þakplötunnar yfir stofunni. Með hliðsjón af þessu hefði þurft að auka stífni þakplötunnar eða spenna upp mót vegna áðurgreindra krafna í byggingarreglugerð. Þá hafi matsmaður staðreynt að járnending þakplötu sé minni en eðlilegt sé til að fulls, reikningslegs öryggis sé gætt.

Í matsgerðinni segir að ekki sé hægt að fullyrða með vissu að mældur hæðarmunur á lofti sé eingöngu að rekja til sigs á þakplötunni heldur geti eðlileg frávik í framkvæmd einnig verið hluti af skýringu á honum. Það sem vegi hins vegar þyngst til skýringar á siginu sé sú staðreynd að miðað við hvernig þakplatan var útfærð og hönnuð hafi stífni hennar ekki verið næg. Í raun megji skýra hæðarmun á þakplötunni með því einu. Ekki sé hægt að staðreyna hvort yfirhæð hafi verið höfð á mótum þegar þakplatan var steyppt eða hvort þau voru jafnvel undir hæð. Þá sé ekki hægt að staðreyna hvenær mótum var slegið undan eða hvort mót stóðu nógu lengi undir þakplötunni. Jafnframt sé ekki hægt að segja til um hvort lóðrétt hröðun í jarðskjálftanum á Suðurlandi 29. maí 2008 hafi haft áhrif á svignun plötunnar. Kveðst matsmaður telja að meginskýring á mældum hæðarmun á lofti sé sú að við hönnun þakplötunnar hafi ekki verið gert ráð fyrir nægri stífni hennar og því hafi hún sigið umfram það sem viðmiðun í byggingarreglugerð segi til um.

Matsmaðurinn kom fyrir dóminn og staðfesti matsgerð sína. Aðspurður kvaðst hann hafa mælt frávik á hæð plötunnar við burðarveggi, sem gætu bent til þess að frávik hafi verið í mótauppslætti, en þau þyrftu hins vegar ekki að hafa verið óeðlileg. Kvaðst hann ekki geta sagt til um hvort óeðlileg frávik hafi verið í mótauppslætti á miðri plötunni og kvaðst ekki geta fullyrt að mótauppslætti hafi verið ábótavant þar sem slíkt væri ekki hægt að staðreyna. Meginskýring á óeðlilegri svignun plötunnar lægi í útfærslu hennar, þ.e. hönnun plötunnar. Hann sagði að ekki væri rétt eða sanngjarnt að líta svo á að iðnlærður byggingarstjóri hefði átt að sjá að hönnun þakplötunnar væri ábótavant, en til þess þyrfti kunnáttu í útreikningi á burðarþoli.

Samkvæmt framangreindu þykir ósannað að svignun þakplötunnar sé að rekja til óeðlilegra frávika við byggingu hússins. Eins og að framan greinir er ein af meginskyldum byggingarstjóra að tryggja að byggt sé í samræmi við samþykktu uppdætti. Fyrir liggur í málinu að stefndi Friðjón uppfyllti þá skyldu sína hvað varðar þakplötu hússins. Verður stefnda Friðjóni ekki metið til saknæmrar vanrækslu að hafa treyst því að teikningar af þakplötunni, sem samþykktar höfðu verið af þar til bæru stjórnvaldi, væru í samræmi við lög og reglugerðir. Verður því ekki fallist á að hann beri skaðabótaábyrgð á því tjóni sem leiðir af svignun

Þakplötunnar, sem er eins og framan greinir að rekja til ágalla á hönnun hennar, sbr. til hliðsjónar dóma Hæstaréttar 13. desember 2012 í máli nr. 239/2012 og 19. júní 2013 í máli nr. 83/2013.

Um þakhalla á fasteigninni segir í matsgerð að hann sé lítill og í raun öfugur þar sem vatn standi á þakplötunni. Svo virtist sem upphaflega hafi verið gert ráð fyrir að þakið væri einhalla og það hafi verið gert með því að hafa þakplötu um 7-8 sm þykkari við norðurhlið en á suðurhlið þar sem þakniðurföllin séu. Þessi þykktarmunur svari til halla frá 1:155 til 1:115. Samkvæmt grein 136 í byggingareglugerð sé lágmarkshalli fyrir pappalögð þök 1:50. Þakhalli eins og hann hafi verið útfærður á fasteigninni sé því meira en helmingi minni en lágmarkshalli samkvæmt byggingarreglugerð. Ekki hafi verið gert ráð fyrir að þakplatan myndi síga, sem þó sé fyrirsjáanlegt. Þá miði framleiðendur þakdúka yfirleitt við að þakhalli sé ekki minni en 1:40.

Stefndi Friðjón bar um það fyrir dóminum að á teikningum af húsinu hefði þakhalli fasteignarinnar ekki verið skilgreindur. Hefðu þeir sem unnu að byggingu hússins útfært þakhallann sjálfir, þ.e. steypt plötuna misþykka með halla að niðurföllum. Platan hefði verið hækkuð upp í miðjunni og hún síðan lækkuð í þá þykkt sem hún átti að vera í þar sem lægsti punkturinn var.

Í skýrslu hins dómkvadda matsmanns fyrir dóminum kom fram að á þeim teikningum sem fyrir liggja í málinu komi ekki fram skilgreining á þakhalla hússins. Aðspurður kvaðst hann telja að ef byggingarstjóri yrði var við að slíkar upplýsingar vantaði væri eðlilegt að hann kallaði eftir frekari teikningum frá hönnuði hússins. Samkvæmt byggingarreglugerð ætti vatnshalli á pappalögðu þaki að vera að lágmarki 1:50 og kvaðst matsmaður telja að iðnaðarmaður ætti sjálfur að geta útfært slíkan halla á þaki. Vatnshallinn, eins og hann hefði verið útfærður á þaki hússins, væri hins vegar of lítill og munaði þar helmingi frá lágmarkskröfu í byggingarreglugerð. Tók matsmaðurinn fram að jafnvel þótt platan hefði ekki sigið hefði vatnshallinn verið of lítill.

Með hliðsjón af framburði stefnda Friðjóns um að hann hafi útfært vatnshallann á þaki hússins án þess að kalla eftir frekari teikningum frá hönnuði hússins, sem og niðurstöðu matsmanns um að vatnshallinn hafi verið of lítill burtséð frá sigi plötunnar, verður að fallast á með stefnanda að framangreindan ágalla á byggingu hússins sé að rekja til saknæmrar vanrækslu byggingarstjóra á því að hafa eftirlit með því að bygging hússins væri tæknilega og faglega fullnægjandi. Ber hann því bótaábyrgð á því tjóni sem er að rekja til gallans.

Óumdeilt er að fasteignin að Valsheiði 23 var fokheld, en tilbúin að utan við afhendingu til stefnanda og eiginkonu hans 21. júní 2007 og er jafnframt óumdeilt að stefndu komu ekkert að byggingu hússins eftir það tímamark. Var stefndi Friðjón

afskráður sem byggingarstjóri fasteignarinnar hjá byggingarfulltrúa 27. júní 2017. Um fyrningu skaðabótakröfu stefnanda fer eftir eldri lögum um fyrningu, nr. 14/1905, sbr. 28. gr. núgildandi laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda, enda stofnaðist krafan fyrir gildistöku síðargreindu laganna 1. janúar 2008. Skaðabótakröfur fynast á 10 árum frá þeim degi er krafan varð gjaldkræf, sbr. 2. mgr. 4. og 5. gr. laga nr. 14/1905. Í dómaframkvæmd er gengið út frá því að skaðabótakrafa verði gjaldkræf í þessum skilningi þegar tjón hlýst af þeirri saknæmu háttsemi sem er grundvöllur skaðabótakröfunnar, sbr. meðal annars dóma Hæstaréttar Íslands frá 24. október 2013 í málum nr. 226/2013 og 227/2013 og 22. apríl 2015 í máli nr. 578/2014. Eigandi mannvirkis verður ekki fyrir tjóni sökum galla á smíði þess eða hönnun fyrr en í fyrsta lagi þegar mannvirkid hefur verið byggt. Eins og rakið hefur verið var fasteignin afhent stefnanda og eiginkonu hans fokheld og tilbúin að utan 21. júní 2007. Skaðabótakrafan á hendur stefnda Friðjóni var því ófyrnd þegar fyrningu hennar var slitið með höfðun máls þessa 7. september 2016.

Stefnandi bar fyrir dóminum að hann og eiginkona hans hefðu á árunum 2013 eða 2014 orðið vör við smásprungur í lofti í stofu og á veggjum í fasteigninni, sem þau hefðu talið vera eðlilegar. Hefði ætlunin verið að sparsla í þær og mála síðan yfir. Fram kom í skýrslu hins dómkvadda matsmanns að eðlilegt væri að sprungur mynduðust í húsum, sérstaklega nýbyggðum húsum. Óhjákvæmilegt væri að þakplötur, eins og í fasteign stefnanda, sigju eitthvað með tímanum með þeim afleiðingum að sprungur mynduðust í veggjum. Sprungur í veggjum væru því ekki endilega merki um óeðlilegt sig á þakplötunni.

Þá kom fram í skýrslu stefnanda og vitnisins Sumarliða Þorvaldssonar, en hús þeirra eru svipuð og byggð á sama tíma, að Sumarliði hafi bent stefnanda á það vorið 2015 að þakplatan í húsi hans kynni að vera sigin, en svo hafi reynst vera í hans húsi. Kvaðst stefnandi strax í sömu viku hafa óskað eftir því að Sigurður Þ. Jakobsson mældi sig á þakplötu í stofunni. Eru niðurstöður Sigurðar um mælingar á plötunni dagsettar 14. apríl 2015. Matsbeiðni stefnanda og eiginkonu hans er dagsett 28. júlí 2015 og varð stefndi Friðjón aðili að matsmálinu í byrjun október sama ár. Áðurgreindur galli á fasteigninni er snýr að útfærslu á þakhalla var staðreyndur með matsgerð hins dómkvadda matsmanns, sem dagsett er 28. janúar 2016. Mál þetta var höfðað með áritun á stefnu 7. september sama ár. Í ljósi framangreinds er ekki fallist á að dómkröfur stefnanda á hendur stefnda Friðjóni séu fallnar niður vegna tómlætis.

Til að lagfæra of lítinn þakhalla á fasteigninni þarf samkvæmt framlagðri matsgerð að fjarlægja malarfarg af þaki og aka á losunarstað, sem og fjarlægja síudúk og einangrun og aka burt. Einnig þarf að hanna útfærslu á þakfrágangi og

ganga frá teikningum. Þá þarf að losa vatn af þaki og blikkáfellur af þakköntum, leggja sérsniðna frauðplasteinangrun á þak og steinull yfir hana, þá tvö lög af asfaltduk og festa með þar til gerðum festingum á þakplötu. Að því búnu þarf að setja blikkáfellur aftur á þakbrúnir, ganga frá niðurfallsbrunnnum á þaki og út fyrir vegg og framlengja þakniðurföll á suðurhlið og setja ný á norðurhlið. Samkvæmt matsgerð nemur kostnaður við þessar úrbætur að viðbættum kostnaði vegna vinnupalls vegna vinnu við þakkanta, samtals 3.380.000 krónum, en rétt þykir að draga frá þeirri fjárhæð 60% virðisaukaskatts af vinnu manna á byggingarstað, sem fæst endurgreiddur, sbr. 1. mgr. 42. gr. laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt. Að þeim virðisaukaskatti frádrægnum nemur kostnaður vegna lagfæringanna alls 3.214.516 krónum. Eins og að framan greinir er stefndi Friðjón aðeins talinn bera bótaábyrgð á tjóni vegna of lítills þakhalla á fasteigninni. Lagfæringar á þeim ágalla teljast að mati dómsins ekki til byggingarleyfisskyldra framkvæmda samkvæmt 9. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki, sem þarfnist ráðningar byggingarstjóra, sbr. 13. gr. sömu laga. Telst kostnaður vegna byggingarstjórnar og tryggingar því ekki til nauðsynlegs kostnaðar vegna lagfæringar á þakhallanum.

Samkvæmt öllu framangreindu er stefnda Friðjóni Skúlasyni gert að greiða stefnanda 3.214.516 krónur með dráttarvöxtum eins og krafist er í stefnu frá 11. júní 2016, en þá var liðinn mánuður frá því að stefnandi krafði stefnda Friðjón fyrst um greiðslu.

Með hliðsjón af málsúrslitum og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 er stefnda Friðjóni Skúlasyni gert að greiða stefnanda 2.500.000 krónur í málskostnað að meðtöldum virðisaukaskatti og þá er stefnanda gert að greiða stefnda Byggingafélaginu Sakka ehf. 1.000.000 króna í málskostnað.

Dóminn kveða upp Ragnheiður Bragadóttir héraðsdómari, Ásmundur Ingvarsson byggingarverkfræðingur og Gústaf Vífilsson byggingarverkfræðingur.

Við uppkvaðningu dómsins var gætt ákvæða 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991.

Dómsorð:

Stefndi Friðjón Skúlasón greiði stefnanda Jóni Helgasyni 3.214.516 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 11. júní 2016 til greiðsludags.

Stefndi Byggingafélagið Sakki ehf. er sýkn af dómkröfum stefnanda Jóns Helgasonar.

Stefndi Friðjón Skúlasón greiði stefnanda 2.500.000 krónur í málskostnað.

Stefnandi greiði stefnda Byggingafélaginu Sakka ehf. 1.000.000 króna í málskostnað.

Ragnheiður Bragadóttir
Ásmundur Ingvarsson
Gústaf Vífilsson

Rétt endurrit staðfestir,
í Héraðsdómi Reykjaness, 29. nóvember 2017.