

# Héraðsdómur Reykjaness

Dómur 17. desember 2021

Mál nr. E-2629/2020:

**Lundur 2-6, húsfélag**

(*Sigurður Ágústsson lögmaður*)

**gegn**

**Byggingarfélag Gylfa og Gunnars hf. og**

**TM hf. til réttargæslu**

(*Jóhannes Karl Sveinsson lögmaður*)

## Dómur

Mál þetta var höfðað 29. september 2020 og dómtekið að lokinni aðalmeðferð 28. október 2021. Stefnandi er Lundur 2-6, húsfélag, Kópavogi. Stefndi er Byggingarfélag Gylfa og Gunnars hf., Borgartúni 31, Reykjavík. TM hf., Síðumúla 24, Reykjavík er stefnt til réttargæslu.

Stefnandi krefst þess að stefnda verði gert að greiða kr. 42.250.000, ásamt vöxtum samkvæmt 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 31. október 2019 til 13. apríl 2020, en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags. Þá er krafist málskostnaðar úr hendi stefnda.

Stefndi krefst aðallega sýknu af kröfum stefnanda og málskostnaðar úr hendi stefnanda. Til vara krefst stefndi þess að kröfur stefnanda verði lækkaðar verulega og málskostnaður felldur niður. Réttargæslustefndi krefst málskostnaðar úr hendi stefnanda.

## I.

### Helstu málsatvik

Stefnandi er húsfélag eigenda íbúða í fjöleignarhúsum nr. 2, 4 og 6 að Lundi í Kópavogi. Um er að ræða 59 íbúðir í þremur stigahúsum með sameiginlegri bílageymslu en þak hennar myndar jafnframt bílastæði fyrir framan húsin. Húsin voru byggð af stefnda en byggingarleyfi var gefið út 1. nóvember 2012. Þak bílageymslunnar var heilsteypt í september 2013. Fyrstu íbúðirnar í húsunum voru seldar á síðari hluta árs 2013 en þær síðustu árið 2015 og afhending þeirra fór fram á fyrri hluta árs 2014 og á árinu 2015. Lokaúttektarvottorð var gefið út 4. júní 2015.

Á sniðteikningu samþykktra aðaluppdráttar kom fram að loftplatan, þ.e. þak bílageymslu, yrði malbikuð og í byggingarlýsingu segir m.a. svo varðandi bílageymslu:

Bílageymslan stendur undir efra bílaplani er með þykkri steyptri loftplötu og er hún 20 cm neðar en gólfplata 1. hæðar, hallandi frá húsi, með ásoðnum brúarpappa og hellulagt fyrir framan hús, malbikað bílaplan (sbr. teikning landslagsarkitekts). Gólfniðurföll og vatnshallar á gólfum; sjá teikningar verkfræðinga. Loft í bílageymslu skulu klædd 25 mm heracoustic plötum eða sambærilegu.

Ekki kom fram á burðarþolsteikningum hvernig ganga skyldi frá yfirborði loftplötunnar. Í kaupsamningum stefnda var einnig stöðluð skilalýsing um frágang en þar segir m.a. varðandi bílageymsluhús og frágang sameignar utanhúss:

BÍLAGEYMSLA: [...] Gólf er vélslípað án frekari meðhöndlunar en bílastæði verða merkt. Sprungur geta myndast á yfirborðinu sem ekki verða meðhöndlaðar frekar. [...].

FRÁGANGUR SAMEIGNAR UTANHÚSS: [...] Stéttar næst húsi eru hellulagðar og hiti er í gangstíg framan við húsið skv. teikningu. Bílastæði með steinsteypu- og eða malbiksáferð. [...]

Í kaupsamningum stefnda var einnig staðlað ákvæði þar sem segir m.a.:

Kaupanda er um það kunnugt að fjölbýlishúsið nr. 2 við Lund í Kópavogi, sem enn er á byggingarstigi, er byggt úr steinsteypu skv. teikningum Guðmundar Gunnlaugssonar, arkitekts FAÍ, og Gunnars Páls Kristinssonar arkitekts, sem samþykktar voru í byggingarnefnd þann 06.11.2012 með síðari tíma breytingum, verkfræðiteikningum frá VSB verkfræðistofu ehf., og rafmagnsteikningum frá VSB verkfræðistofu. Kaupandi hefur kynnt sér teikningarnar gaumgæfilega og hefur ekkert við þær að athuga. Seljandi áskilur sér rétt til að láta breyta tilvitnuðum teikningum á byggingartímanum í samráði við arkitekta og hönnuði að fengnu samþykki byggingaryfirvalda sé þess þörf vegna tæknilegra útfærslna.

Með bréfi stefnanda til stefnda 23. febrúar 2018 voru gerðar athugasemdir vegna fjölmargra atriða sem stefnandi taldi að þörfuðust úrbóta. Þar kom m.a. fram að

frágangur yfirborðs bílaplans væri ekki í samræmi við samþykktu verklýsingu, teikningar og eignaskiptayfirlýsingu. Loftplötur í bílakjallara sýndu merki um rakaskemmdir frá lekri þakplötu og að regnvatn og snjóbráð rynnu af gangstéttum út á bílaplanið sem ylli hálkumyndun í frosti.

Stefndi hafnaði því í bréfi 19. mars 2018 að frágangi þakplötu og gangstétta væri ábótavant. Gert yrði við leka í plötunni á tveimur stöðum sem stefndi taldi vera vegna borunar við niðurlögn á kantsteinum. Ef upp kæmu staðbundnir lekar væri gert ráð fyrir að þeim yrði lokað með ídælingu þéttiefnis. Stefndi gerði við þessar tilteknu lekasprungur á tveimur stöðum á bílaplani með ídælingu þéttiefnis í desember 2018 auk þess að gera við steypuhreiður í plötunni.

Stefnandi óskaði eftir því við Héraðsdóm Reykjaness með matsbeiðni 14. janúar 2019 að dómkvaddir yrðu tveir hæfir og óvilhallir matsmenn til að meta frágang stefnda á þakplötunni og frágangi á gangstétt við bílaplan hússins. Í þinghaldi 7. febrúar 2019 voru verkfræðingarnir Gústaf Vífilsson og Torfi G. Sigurðsson dómkvaddir í því skyni. Þeir skiluðu matsgerð 31. október 2019. Niðurstaða dómkvaddra matsmanna var sú að skil stefnda á plötunni hafi ekki verið í samræmi við samþykktar teikningar og byggingarlýsingu hússins auk þess sem frágangur hafi hvorki verið í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar né forsvaranlegur miðað við aðstæður. Þá væri útfærsla á gangstéttum við bílaplan hvorki forsvaranleg né uppfyllti hún ákvæði í byggingarreglugerð. Var það niðurstaða matsmanna að heildarkostnaður við úrbætur þeirra atriða sem lagt var fyrir matsmenn að meta væri 42.250.000.- krónur með vsk.

Stefndi skilaði nýrri aðalteikningu vegnar Lundar 2-6, Kópavogi, dagsett 25. janúar 2019, sem byggingarfulltrúi samþykkti í byrjun febrúar 2019. Þar var tilvitnaður hluti úr byggingarlýsingu varðandi frágang loftaplötu bílageymslu svo breyttur:

Bílageymslan stendur undir efra bílaplani með þykkri steyptri loftaplötu, hún ca. 20 cm neðar en gólfplata 1. hæðar hallandi frá húsi. Hellulagt og eða timburverandir eru fyrir framan hús, sbr. teikningar arkitekts. Staðsteypt plata yfir bílastæðum véslípuð slétt.

Aðilar reyndu sættir í kjölfar matsgerðar. Í bréfi 10. janúar 2020 bauðst stefndi til að gera við þá leka á plötunni sem kynnu að koma í ljós næstu fimm ár, eða til ársloka 2024 með innspýtingu þéttiefnis en hafnaði bótaskyldu að öðru leyti. Stefnandi hafnaði

Þessu með bréfi 13. mars 2020 og krafðist greiðslu viðgerðarkostnaðar samkvæmt matsgerð.

Stefnandi höfðaði mál þetta og óskaði eftir viðbótarmati hinna dómkvöddu matsmanna undir rekstri málsins varðandi það hvort unnt væri að staðreyna frekari lekaummerki í bílageymslu frá því sem fram kom í fyrri matsgerð. Niðurstaða matsmanna í matsgerð 9. apríl 2021 var sú að þeir gætu ekki staðreynt frekari lekaummerki í bílageymslu.

## II.

### Helstu málsástæður stefnanda

Stefnandi byggir aðild sína í málinu á því að vera húsfélag allra eigenda að fasteigninni Lundi 2-6, Kópavogi. Dómkröfur varði annmarka á bílageymslu og gangstéttum við bílaplan fasteignanna sem teljist sameign allra eigenda að Lundi 2-6 samkvæmt 6. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús.

Stefnandi byggir á því að með matsgerð dómkvaddra matsmanna hafi verið sýnt fram á verulega annmarka á sameign fasteignarinnar að Lundi 2-6 sem stefndi beri ábyrgð á. Matsmenn hafi staðreynt að frágangur steinsteyprtar plötu hinnar sameiginlegu bílageymslu (sem myndar þak bílageymslunnar) sé ekki í samræmi við byggingarlýsingu og sniðteikningar samþykktra aðaluppdráttu arkitekta. Hafi matsmenn talið að aðferðir sem fælu í sér malbiksáferð væru góðar og gæti aðferð sem fæli í sér steypa þakplötu án malbiksyfirlags verið sambærileg að gæðum.

Á hinn bóginn hafi matsmenn komist að þeirri niðurstöðu að frágangur við steypa þakplötu í þessu tilfelli væri ekki fullnægjandi. Mælingar matsmanna hafi þannig leitt í ljós að sprungur í steypuplötunni væru víða stærri en 0,25 mm (sprunguvídd), en steyppt plata teldist vatnspétt ef sprunguvídd væri minni en 0,2-0,25 mm. Athuganir matsmanna leiddu ennfremur í ljós að flestar stærri sprungur í yfirborði plötunnar væru á eða við jaðar svæða þar sem engin járnending væri í efri brún plötunnar. Sprunguvídd á þeim svæðum væri allt að 0,6 mm.

Matsmenn töldu því að skil plötunnar hafi ekki verið forsvaranleg miðað við aðstæður og tryggja hefði þurft samfellda járnendingu í efri brún plötunnar yfir hana alla. Þannig hefðu sprungur dreifst jafnt og sprunguvíddir hefðu orðið innan marka um vatnspéttni. Töldu matsmenn að frágangur plötunnar tryggði ekki fullnægjandi vatnspéttleika og færi í bága við ákvæði 10.5.4. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 með breytingum nr. 1173/2012 og 350/2013.

Að lokum töldu matsmenn að gera þyrfti fyrirbyggjandi aðgerðir til að koma í veg fyrir frekari hættu á leka, svo sem með því að setja ásoðinn asfaltþappa á yfirborð plötunnar, helluleggja göngustíga og malbika bílaplan, eins og gert hefði verið ráð fyrir í upprunalegri byggingarlýsingu. Úrbótakostnaður var talinn nema 39.800.000 krónum með vsk.

Í öðru lagi staðreyndu dómkvaddir matsmenn að frágangur á gangstéttum við bílaplan væri ekki fullnægjandi. Matsmenn lýstu því að regnvatn og snjóbráð rynni af hellulögðum gangstéttum og eyjum út á bílaplanið sem og í gegnum hellulögn yfir bílakjallara og niður á steypa plötu bílakjallarans. Orsakir þessa væru að engin niðurföll væru á svæðunum og leitaði vatnið því að kantsteini og inn á bílaplan. Aðeins gangstéttar væru upphitaðar en ekki steipt plata bílaplans og því myndaðist hætta vegna hálkumyndunar þegar vatn rynni frá gangstéttum út á planið. Töldu matsmenn að þessi frágangur uppfyllti ekki ákvæði 6.2.5 gr. byggingarreglugerðar.

Matsmenn mátu kostnað við úrbætur vegna þessa nema 2.450.000 krónum með vsk., en ef þessi verkþáttur væri unninn samhliða úrbótum á steyptri plötu bílageymslu myndu tilteknir kostnaðarliðir sparast og næmi þá kostnaður vegna þessa þáttar 1.970.000 krónur með vsk.

Stefnandi byggir á því að stefndi beri skaðabótaábyrgð á þeim annmörkum sem leiddir hafa verið í ljós á sameign fasteignanna að Lundi 2-6, þ.e. á steyptri plötu bílageymslu og gangstéttum við bílaplan. Stefnandi byggir á því að grundvöllur dómkröfu sinnar á hendur stefnda sé almenna sakarreglan, reglur um sérfræðiábyrgð sem og reglur um vinnuveitandaábyrgð.

Stefndi hafi ekki einasta verið byggingaraðili fasteignanna að Lundi 2-6 heldur eigandi lóðarréttinda og verkefnisins í heild sinni. Stefnandi byggði þannig fasteignirnar á eigin reikning í þeim tilgangi að selja síðan væntanlegum íbúum. Í ljósi þessarar stöðu sinnar hafi stefndi á verk tíma haft yfirumsjón og ákvörðunarvald um öll þau atriði er vörðuðu frágang og byggingu fasteignanna. Það hafi því alfarið verið á ábyrgð stefnda að gætt yrði að lögum og reglugerðum sem og faglegum venjum við verkið. Þessu til viðbótar hafi stefndi borið ábyrgð á að verkinu yrði skilað í samræmi við samþykktar teikningar af hálfu yfirvalda og hafi honum borið að hafa eftirlit með þeim sem hann réði til að hanna og byggja mannvirkið. Stefnandi beri jafnframt ábyrgð á sagnæmri og ólögumætri háttsemi starfsmanna sinna.

Stefndi hafi á fyrri stigum vísað til þess að frágangur steyptrar plötu bílageymslu hafi verið í samræmi við burðarþolsteikningar frá hönnuðum og ábyrgðin sé því þeirra. Stefnandi telji þetta ekki fást staðist í ljósi framangreinds þar sem stefndi hafi verið bæði eigandi og byggingaraðili verksins og borið endanlega ábyrgð á faglegum frágangi þess gagnvart síðari eigendum, þ.m.t. þeim húsfélögum sem myndu stofnast um fasteignirnar.

Stefnandi byggir á því að með matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna hafi verið leidd í ljós orsakatengsl milli háttsemi stefnda og starfsmanna hans og annmarka á steypuplötunni.

Öll skilyrði bótaábyrgðar stefnda séu því uppfyllt í málinu, bæði hvað varðar saknæmi, orsakatengsl og sönnun tjóns. Í ljósi alls framangreinds beri stefndi því bótaábyrgð í málinu og greiðsluskyldu á kröfum stefnanda.

Stefnandi byggir á því að stefndi beri einnig skaðabótaábyrgð á þeim annmörkum sem staðreyndir hafi verið á sameign fasteignanna að Lundi 2-6 á grundvelli sérstakra bótareglna um ábyrgð byggingarstjóra samkvæmt lögum nr. 160/2010 um mannvirki.

Stefndi beri sem byggingarstjóri ábyrgð á að fasteignirnar hafi ekki verið byggðar í samræmi við samþykktar teikningar og hafi auk þess verið í andstöðu við lög og reglur og viðurkenndar venjur og aðferðir á sviði byggingaframkvæmda. Bótaábyrgð stefnda að þessu leyti byggi á 29. gr. laga nr. 160/2010. Samkvæmt 4. mgr. ákvæðisins hefur byggingarstjóri m.a. yfirumsjón með því að aflað sé samþykktar leyfisveitanda á breytingum sem gerðar eru á hönnun eða gerð mannvirkis og að ávallt sé unnið í samræmi við nýjustu útgáfu af samþykktum hönnunargögnum. Samkvæmt 5. mgr. ákvæðisins ber byggingarstjóra jafnframt að hafa eftirlit með því að þeir sem koma að byggingu mannvirkis fylgi samþykktum hönnunargögnum, verklýsingum og ákvæðum laga og reglugerða. Komi verulegir ágallar fram á mannvirki, s.s. eftir að það er tekið í notkun, og rekja má til stórfelldrar vanrækslu á verksviði iðnmeistara eða hönnuða, ber byggingarstjóri meðábyrgð á ágöllum, enda hefðu ágallarnir ekki átt að dyljast honum við eftirlit. Þá gildir samkvæmt 7. mgr. ákvæðisins að byggingarstjóri ber skaðabótaábyrgð samkvæmt almennum reglum á tjóni sem valdið er af gáleysi hans í starfi. Vísist einnig til ákvæða byggingarreglugerðar nr. 112/2012 sem í gildi var þegar fasteignirnar voru byggðar.

Stefndi hafi verið með starfsábyrgðartryggingu byggingarstjóra hjá réttargæslustefnda TM á framkvæmdatíma. Gilti sú trygging í fimm ár frá verklokum. Stefnandi byggir á að váttryggingin taki því til þeirra annmarka sem í ljós hafi komið

innan fimm ára frá lokaúttekt bygginganna, en hún fór fram í júní 2015. Framangreindir annmarkar hafi komið fram innan ábyrgðartíma tryggingarinnar og falli því innan hennar. Í ljósi þessa hafi TM verið stefnt til réttargæslu í málinu.

Stefnandi byggir jafnframt á því að stefndi beri skaðabótaábyrgð á framangreindum göllum á grundvelli 15. gr. laga nr. 160/2010 enda hafi hann verið eigandi fasteignarinnar þegar hún var í byggingu, sbr. d. lið 4. mgr. ákvæðisins. Samkvæmt 1. mgr. sama ákvæðis ber eigandi ábyrgð á því að við hönnun, byggingu og rekstur mannvirkis sé farið að kröfum laganna og reglugerða sem settar eru á grundvelli þeirra. Með vísan til allra þeirra atvika og málsástæðna sem reifaðar hafa verið að framan beri stefndi bótaábyrgð á tjóni stefnanda.

Þá vísar stefnandi til þess að um ábyrgð stefnda beri að hafa til hliðsjónar neytendasjónarmið og grunnrök fasteignakauparéttar enda sé stefndi sérfróður á sviði byggingaframkvæmda og búi yfir áratugareynslu, ólíkt eigendum að fasteigninni að Lundi 2-6.

### III.

#### Helstu málsástæður stefnda

Stefndi bendir á að stefnandi kveðst byggja þetta mál á reglum skaðabótaréttar utan samninga. Stefnandi vísi til reglna um sérfræðiábyrgð og reglna um vinnuveitendaábyrgð og sækir „sameiginlega hagsmuni allra félagsmanna“ í húsfélaginu. Stefnandi byggir þannig ekki kröfur sínar á reglum fasteignakauparéttar eða lögum um fasteignakaup nr. 40/2002. Þó stefnandi geti þess í stefnu að hafa skuli til hliðsjónar neytendasjónarmið og grunnrök fasteignakauparéttar færi hann ekki fram neinar málsástæður á þeim grunni. Reglur skaðabótaréttar utan samninga eigi illa við um kröfur stefnanda en varnir stefnda taka þó mið af málalíbúnaði stefnanda.

Stefndi hafi verið byggingaraðili húseignanna og jafnframt seljandi þeirra og verði því ekki leyst úr málinu án tillits til kaupsamninga aðila og þeirra lýsinga sem þar er að finna. Þeim verði ekki vikið til hliðar með því að vísa til reglna bótaréttar utan samninga.

Stefnandi sé húsfélag. Félagið eigi ekki meiri rétt en fölginn sé í samningum félagsmanna og sæti öllum sömu mótbárum og vörnum og einstakir eigendur hefðu gert á grundvelli samninga sinna. Í kaupsamningum hafi komið fram að bílastæði væri með „steinsteypu- og/eða malbiksáferð og þar hafi verið vísað til verkfræðiteikninga sem gerðu þegar á árinu 2012 ráð fyrir að plata yrði heilsteypt og vélslípuð og um frekari

yfirborðsáferð yrði ekki að ræða, sem samþykkt var af yfirhönnuði hússins, sbr. yfirlýsing frá 6. febrúar 2019. Hafi öll framkvæmd farið fram í samræmi við það. Aðalteikningar hafi síðar verið uppfærðar þessu til samræmis en byggingaraðilinn og seljandi húseignanna hafi í samningum áskilið sér allan rétt til að breyta teikningum yrði þess þörf.

Stefndi byggir á því að stefndi sé rangur aðili til varnar enda snúi ágreiningsefni málsins að *hönnun* bílplötu og gangstéttar og beri því byggingaraðili, fyrrum eigandi og byggingarstjóri hússins ekki ábyrgð á ætluðu tjóni stefnanda á grundvelli reglna skaðabótaréttar utan samninga, enda önnuðust þeir ekki hönnunina. Verði því að sýkna stefnda af kröfum stefnanda í þessu máli á grundvelli aðildarskorts, sbr. 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Stefndi byggir jafnframt á því að kröfur stefnanda séu fyrndar. Kröfur um skaðabætur fyrnist á fjórum árum frá þeim tíma að telja er tjónþoli fékk nauðsynlegar upplýsingar um tjónið og þann sem ábyrgð ber á því eða bar að afla sér slíkra upplýsinga, sbr. 1. mgr. 9. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda. Málátilbúnaður stefnanda byggir á því að hann hafi orðið fyrir tjóni vegna missmíði plötu bílageymslu og gangstéttar og að tjónið hafi verið ljóst þegar við skil á byggingunni. Fyrningarfrestur hafi tekið að líða við afhendingu einstakra íbúða eða þegar lokaúttekt fór fram 4. júní 2015, en í allra síðasta lagi 31. desember 2015. Kaupsamningar hafi sem fyrr segir verið gerðir á árunum 2013-2015. Þegar mál þetta var höfðað 29. september 2020 hafi því allar kröfur verið fyrndar.

Stefndi byggir á því að kaupendur geti ekki nú borið fyrir sig ætlaða galla vegna frágangs bílplansins sem þeir máttu sjá við skoðun, sbr. 29. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Kaupendur hafi vitað um frágang bílplansins sem var steypit í september 2013 og í öllu falli áður en afsöl voru gefin út. Það sama gildi um frágang gangstéttar en ljóst hafi verið að hún væri upphituð og frágangur allur ljós við skoðun, þ.m.t. að ekki væru til staðar niðurföll enda þarflaus.

Stefndi bendir á að málátilbúnaður stefnanda byggir að öllu leyti á matsgerð. Matsmenn vísi til þess að frágangur tryggi ekki fullnægjandi vatnspéttileika og „uppfylli því varla þetta ákvæði byggingarreglugerðar“. Þar sé vísað til greinar 10.5.4 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 með breytingum nr. 1173/2012 og 350/2013 um að tryggja skuli fullnægjandi vatnspéttileika þaka. Þetta séu ekki sannfærandi röksemdir enda geri umrædd ákvæði ekki annað en að lýsa almennum kröfum. Ekki hefur því verið

sýnt fram á skaðabótaskylda háttsemi eða brot gegn nánar tilgreindu ákvæði laga og reglna.

Stefndi vísar um frágang plötunnar til yfirlýsingar aðalhönnuðar og burðarþolshönnuðar. Þar komi fram að við hönnun hafi verið gert ráð fyrir því að platan þyrfti ekki frekari yfirborðsmeðhöndlun og malbikun algjörlega óþörf. Gert væri ráð fyrir að staðbundnum lekum yrði lokað með ídælingu þéttiefnis, yrði þeirra vart. Þá væri upplýst að vart hefði verið við leka á tveimur staðbundnum stöðum sem raktir hafi verið til borunar við niðurlögn á kantsteinum.

Matsgerðin sé að verulegu leyti gölluð og sýni í öllu falli ekki fram á galla í sameign, né saknæma háttsemi stefnda. Þar komi m.a. fram að matsmenn hafi ekki getað séð leka með eigin augum en ályktað að leki stafi af sprungum í plötu, viðgerðir vegna tveggja leka yfir bílastæðum hafi verið fullnægjandi og staðfest að unnt sé að koma í veg fyrir frekari leka með því að dæla þéttiefnum í sprungur. Þrátt fyrir það komi fram að „til að koma í veg fyrir hættu á leka í plötu þarf að gera einhverjar fyrirbyggjandi aðgerðir“. Fyrir því séu engar frekari röksemdir. Tveir lekar, sem hafi ekki orsakast af sprungumyndum heldur vegna steypuhreiðurs, geti engan veginn staðfest að um galla í plötu sé að ræða. Í matsgerð komi fram að matsmenn hafi ekki getað staðreynt neinn leka í plötu og verður ekki annað ráðið en að hefðbundnar sprunguviðgerðir hefðu bætt úr meintum göllum. Þá komi fram í matsgerðinni að steipt þakplata án malbiksyfirlags geti verið sambærileg að gæðum og sú sem er án malbiks. Platan hafi fullnægjandi burðarþol og í raun sé ekkert í matsgerðinni sem staðfesti að leka megi reka til þeirrar aðferðar sem var viðhöfð enda hafi matsmenn ekki staðreynt leka. Öll þeirra umfjöllun miði við frásögn af eldri lekum sem hafi verið af öðrum ástæðum.

Varðandi járnabendingu sé undirstrikað að stefndi sem byggingaraðili og byggingarstjóri hafi í öllu fylgt hönnunargögnum. Steypuhula sé fullnægjandi og burðarþol einnig og lekavandamál ekki til staðar. Stefndi verði ekki látinn bera ábyrgð á því að haga járnabendingu í samræmi við hönnunargögn. Að auki sé sérstaklega mótmælt af stefnda að sú lagatúlkun sem fram komi í matsgerð, um að ekki megi líta til teikninga sem eru samþykktar eftir lokaúttekt, geti haft þýðingu. Síðbúin skil á teikningu hafi að öllu leyti verið í samræmi við hönnunargögn, fyrirætlanir hönnuða og framkvæmd að öðru leyti. Byggingarframkvæmd verði ekki ófullnægjandi eftir því hvenær teikning er stimpluð hjá byggingarfulltrúa.

Frágangur gangstéttar hafi verið í samræmi við skilalýsingu og samþykktar teikningar. Matsmenn telji frágang fara gegn ákvæðum byggingarreglugerðar og geri stefnandi þær röksemdir að sínum. Stefndi bendir á að um algilda og viðurkennda hönnun sé að ræða, þegar um einhalla plötur er að ræða. Engin ákvæði í byggingarreglugerð mæli fyrir um að niðurföll skuli vera við þessar aðstæður og engin athugasemd hafi verið gerð af hálfu byggingaryfirvalda um þörf á niðurföllum. Verði því að hafna öllum kröfum á þessum grundvelli.

Stefndi byggir einnig á því að félagið geti ekki borið ábyrgð á ætluðum göllum enda hafi byggingarstjórn í engu verið áfátt. Ekki hafi verið sýnt fram á nokkurn galla við framkvæmdirnar og geti stefndi sem byggingarstjóri ekki borið ábyrgð á ætluðum göllum enda hafi yfirumsjón og eftirliti verið sinnt án þess að sýnt hafi verið fram á nokkra vanrækslu við þau störf. Unnið hafi verið í samræmi við nýjstu útgáfu samþykktar hönnunargagna sbr. 4. mgr. 29. gr. mannvirkjalaga. Allar framkvæmdir hafi verið í samræmi við samþykktar verkfræðiteikningar, lög, reglur og góða venju og geti stefndi ekki bakað sér ábyrgð þegar svo standi á. Verði talið að um galla hafi verið að ræða mátti stefnda ekki vera ljós þessi annmarki á hönnun hússins. Sú staðreynd að aðalteikningar hafi ekki verið stimplaðar af byggingarfulltrúa þá þegar, geti heldur ekki skapað byggingarstjóra bótaábyrgð. Ef talið verði að einhver bótaábyrgð hafi skapast þá hljóti hún að hvíla hjá hönnuðum en þeir ábyrgjast að hönnun sé faglega unnin.

Með sömu röksemdum geti ætluð vanræksla aldrei talist stórfelld, svo til meðábyrgðar geti komið með hönnuðum, líkt og stefnandi haldi fram sem leiði til sýknu.

Stefndi byggir jafnframt á að stefnandi hafi sýnt af sér slíkt tómlæti að hann hafi glatað ætluðum kröfum sínum. Leiði það einnig til þess að sýkna verði stefnda.

Stefndi bendir á að matsmenn leggi til „bestu leiðina“ til að fyrirbyggja hugsanlega leka og meta kostnað við það á 39,8 milljónir. Sú fjárhæð sé úr hófi og geti aldrei talist bótaskyld tjón í skilningi skaðabótaréttar enda væri þá verið að eyða miklum fjármunum í að fyrirbyggja eitthvað sem alls óvíst er að nokkurn tímann verði. Ekki hafi orðið vart við lekavandamál sem réttlæti þær viðbótarráðstafanir sem matsmenn miði kostnaðarmat sitt við. Skaðabótarétturinn skyldi tjónþola til að takmarka tjón sitt og fyrir liggi að stefnandi féllst ekki á tillögur um úrbætur sem hefðu tryggt hagsmuni hans með fullnægjandi hætti. Af þessum sökum teljist tjón ekki vera til staðar og alls ekki að þeirri fjárhæð sem miðað sé við í stefnu. Verði ekki fallist á sýknukröfu stefnda beri því að stórlækka kröfur stefnanda. Matsmenn hafi ekki lagt mat á aðra valkosti.

Réttargæslustefndi tekur undir framangreind sjónarmið stefnda og krefst málskostnaðar. Ábyrgð félagsins takmarkist samkvæmt lögum og tryggingarskilmálum við greiðslu á ábyrgðarfjárhæðinni sem telst í þessu tilviki vera 12.938.000 krónur.

#### IV.

##### Forsendur og niðurstaða

Við aðalmeðferð málsins gáfu skýrslu Gústaf Vífilsson og Torfi G. Sigurðsson matsmenn, Sigurður Jónsson, íbúðareigandi í Lundi 4, Kópavogi og félagi í stefnanda svo og Konráð Sigurðsson starfsmaður stefnda. Skýrslur þeirra verða ekki raktar, en vikið að þeim að því leyti sem þörf krefur til úrlausnar málsins.

Dómendur fóru á vettvang daginn fyrir aðalmeðferð þann 27. október 2021 ásamt lögmönnum aðila og þeim Sigurði Jónssyni og Konráð Sigurðssyni. Þann dag var bjart og þurr veður en rignt hafði dagana á undan. Mátti greinilega sjá að vatn hafði lekið frá gangstéttum á nokkrum stöðum á bílaplani sem væri til þess fallið að mynda hálkubletti. Bílastæðið og þakplata bílageymslu voru skoðuð svo og bílageymsla að innan, þar með talið þeir staðir þar sem leki hafði komið fram.

#### A.

Stefnandi byggir málatilbúnað sinn á því að stefndi hafi verið byggingaraðili, eigandi og byggingarstjóri fjöleignarhússins Lundur 2-6 og beri sem slíkur skaðabótaábyrgð utan samninga annars vegar ágöllum á steinsteyptri þakplötu bílaplans yfir bílageymslu og hins vegar ágöllum á frágangi á gangstétt við bílaplan. Stefndi telur að lög nr. 40/2002 um fasteignakaup gildi um lögskipti aðila og því geti einungis verið um skaðabótaskyldu innan samninga að ræða. Stefndi geti ekki átt valrétt um það á hvaða bótgrundvelli hann reki málið gagnvart stefnda þar sem aðilar að stefnanda hafi gert kaupsamninga við stefnda og geti aðeins byggt bótakröfur á þeim grundvelli. Stefndi hefur mótmælt þessu og telur að ekkert sé því til fyrirstöðu að málið verði rekið á grundvelli almennu sakarreglunnar og reglunnar um vinnuveitendaábyrgð.

Samkvæmt 1. mgr. 15. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki ber eigandi ábyrgð á því að við hönnun, byggingu og rekstur mannvirkis sé farið að kröfum laganna og reglugerða sem settar eru á grundvelli þeirra. Í almennum athugasemdum um IV. kafla í frumvarpi til laganna kemur m.a. fram að í kaflanum séu ákvæði um ábyrgð eiganda mannvirkis og framkvæmd byggingareftirlits. Meginhluti kaflans sé nýmæli í löggjöf og

vegi þyngst ákvæði um ábyrgð eiganda og um faggildingu eftirlitsaðila. Í athugasemdum við 1. mgr. 15. gr. segir að í ákvæðinu sé að finna þá meginreglu að eigandi mannvirkis beri ábyrgð á hönnun, byggingu og rekstri þess enda sé það hann sem á mannvirkið og kostar gerð þess og rekstur. Þessa reglu hafi hingað til ekki verið að finna með beinum hætti í lögum um byggingarmál og því hafi ábyrgð eiganda að sumu leyti verið óljós t.d. varðandi ábyrgð annarra aðila byggingarframkvæmda, s.s. hönnuða, byggingarstjóra og iðnmeistara.

Samkvæmt 2. mgr. 15. gr. skal eigandi hafa virkt innra eftirlit með því að þeir sem hann ræður til að hanna, byggja og reka mannvirkið fari eftir ákvæðum laganna og reglugerða og að byggingarstjóri annist innra eftirlit eiganda frá því að byggingarleyfi er gefið út og þar til lokaúttekt hefur farið fram. Í athugasemdum með frumvarpi til laganna segir m.a. um þetta ákvæði að þar sem eigandinn kann að vera aðili sem ekki kann skil á reglum um byggingarframkvæmdir er lögð á hann sú skylda að ráða til sín byggingarstjóra sem uppfyllir hæfniskröfur og hefur starfsleyfi sem slíkur frá því byggingarleyfi er gefið út þar til lokaúttekt hefur farið fram. Þar segir einnig að lögð sé rík áhersla á hlutverk byggingarstjórans við byggingarframkvæmdir sem eins konar umboðsmanns eiganda, sem hefur eftirlit með því að aðrir sem að framkvæmdunum koma sinni sínum skyldum. Ekkert sé því til fyrirstöðu að eigandi mannvirkis sé jafnframt byggingarstjóri þess, að því gefnu að hann uppfylli hæfniskröfur og hafi starfsleyfi sem slíkur. Byggingarfyrirtæki sem byggir í eigin nafni geti því jafnframt verið byggingarstjóri mannvirkis séu framangreind skilyrði uppfyllt. Er þessi skilningur áréttaður í athugasemdum við 27. gr. laganna sem fjallar um hlutverk byggingarstjóra og tengsl hans við eiganda mannvirkis. Þar segir að þegar byggingarfyrirtæki byggir hús til sölu á almennum markaði séu það hagsmunir seinni eigenda sem neytenda að fullnægjandi innra eftirlit byggingarstjóra með iðnmeisturum og hönnuðum fari fram á byggingarstigi. Samkvæmt d. lið 4. mgr. 15. gr. er eigandi mannvirkis í byggingu eigandi samkvæmt greininni. Í athugasemdum segir m.a. að til að taka af allan vafa sé í 4. mgr. skilgreint hverjir teljist eigendur í skilningi ákvæðisins. Ef t.d. byggingarfyrirtæki selji almenningi íbúðir fjölbýlishúss á byggingarstigi en taki að sér að ljúka gerð þeirra sé eðlilegt að byggingarfyrirtækið haldi áfram að bera ábyrgð samkvæmt lögum.

Samkvæmt 7. mgr. 29. gr. laganna ber byggingarstjóri skaðabótaábyrgð gagnvart eiganda af völdum gáleysis samkvæmt almennum reglum. Í athugasemdum er tekið fram um grundvöll skaðabótaábyrgðar byggingarstjóra að hann sé á grundvelli almennra

skaðabótareglna utan samninga og að gera megi ráð fyrir að við sakarmat verði byggt á ströngum sérfræðimælikvarða. Samkvæmt 4. mgr. sama ákvæðis hefur byggingarstjóri yfirumsjón með því að aflað sé samþykktar leyfisveitanda á breytingum sem gerðar eru á hönnun eða gerð mannvirkis í byggingu og að ávallt sé framkvæmt í samræmi við nýjstu útgáfu samþykkttra hönnunargagna.

Í vitnaskýrslu Konráðs Sigurðssonar, starfsmanns stefnda, fyrir dómi kom fram að hann teldi sig ekki hafa verið byggingarstjóra verksins heldur hafi hann starfað sem staðarstjóri í umboði stefnda en stefndi verið byggingarstjóri. Að mati dómsins má því leggja til grundvallar að stefndi hafi verið byggingarstjóri verksins, enda ekki á öðru byggt af hálfu stefnda og í samræmi við ákvæði laga nr. 160/2010. Ber stefndi þannig vinnuveitendaábyrgð á byggingarstjóra verksins.

Þá verður ráðið af 15., 27. og 29. gr. laga nr. 160/2010 og lögskýringargögnum með þeim að sem eigandi, byggingaraðili og byggingarstjóri fjöleignarhússins Lundur 2-6 geti stefndi borið skaðabótaábyrgð samkvæmt almennu skaðabótareglunni utan samninga. Í því sambandi verður ekki framhjá því litið að stefndi er sérfróður aðili á sviði byggingaframkvæmda, enda starfað við húsbyggingar um áratuga skeið og því aðili sem á að kunna skil á reglum um byggingaframkvæmdir, öfugt við þá aðstöðu þegar eigandi er ekki sérfróður eins og fjallað er um í lögskýringargögnum með 2. mgr. 15. gr. og reifað er að framan. Má í því sambandi benda á ummæli í greinargerð um 27. gr. og hagsmuni seinni eigenda sem neytenda. Því eiga að mati dómsins neytendasjónarmið við í málinu, enda lögum og reglum vegna nýbygginga ætlað að stuðla að öryggi bygginga svo og að frágangur allur sé í samræmi við gildandi reglur. Stefndi getur ekki firrt sig ábyrgð sem sérfróður aðili í yfirburðarstöðu með því að benda á að hann hafi einnig selt íbúðirnar og geti þar af leiðandi aðeins borið skaðabótaábyrgð innan samninga á grundvelli kaupsamninga og laga nr. 40/2002. Þá hafa dómstólar komist að þeirri niðurstöðu að eigandi og byggingaraðili fasteignar, sem einnig selur íbúðir í byggingunni, geti borið skaðabótaábyrgð utan samninga á grundvelli sakarreglunnar gagnvart húsfélagi, sbr. dómur Hæstaréttar 20. september 2017 í máli nr. 798/2017.

Samkvæmt öllu framansögðu er ekki unnt að fallast á með stefnda að hann geti aðeins borið skaðabótaábyrgð á meintum ágöllum á grundvelli reglna laga nr. 40/2002 um bætur innan samninga.

Stefndi byggir sýknukröfu einnig á því að kröfur stefnanda séu fyrndar þar sem fyrningarfrestur samkvæmt 1. mgr. 9. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda

hafi byrjað að líða við afhendingu einstakra íbúða og í síðasta lagi 31. desember 2015 þegar lokaúttekt hafði farið fram og allar íbúðir verið afhentar. Stefnandi teflir því fram á móti að upphaf fyrningarfrests samkvæmt ákvæðinu sé þegar umfang tjóns liggja fyrir að einhverju marki. Það hafi verið 31. október 2019 þegar matsgerð lá fyrir og aldrei fyrr en haustið 2017 þegar leka varð fyrst vart í bílageymslu fjöleignarhússins.

Samkvæmt 1. málslíð 1. mgr. 9. gr. laga nr. 150/2007 fynast skaðabótakröfur utan samninga á fjórum árum frá þeim degi er tjónþoli fékk nauðsynlegar upplýsingar um tjónið og þann sem ábyrgð ber á því eða bar að afla sér slíkra upplýsinga. Í athugasemdum við frumvarp að lögum nr. 150/2007 kemur fram að skilyrði ákvæðisins um vitneskju tjónþola byggist á tveimur þáttum, annars vegar vitneskju um tjónið og hins vegar vitneskju um þann sem ábyrgð ber á því. Fyrst þegar bæði skilyrðin séu uppfyllt byrji fyrningarfrestur kröfunnar að líða. Í ljósi þessa verður upphafstími fyrningar kröfu stefnanda ekki miðaður við þegar platan var steipt, afhendingu íbúða eða lokaúttekt, heldur þann dag sem stefnandi fékk fyrst vitneskju um að honum væri fært að leita fullnustu skaðabótakröfu sinnar.

Dómkvaddir matsmenn báru í skýrslum sínum fyrir dómi að meirihluti sprungna í plötunni hafi að öllum líkindum komið fram á bilinu sex mánuðum til tveimur eða þremur árum eftir að hún var steipt þó það fari eftir aðstæðum. Miklar líkur séu á því að sprungur haldi samt áfram að myndast eftir það, auk þess sem sprungur stækki með tímanum, m.a. vegna frostsKemmda. Miðað við framangreint telur dómurinn ekki ólíklegt að sprungur hafi verið orðnar sýnilegar í árslok 2016. Óháð því er það álit dómsins að stefnandi hafi ekki getað haft vitneskju um eða mátt gera sér grein fyrir að sprungurnar væru þess eðlis að platan væri ekki vatnspétt. Honum var því ekki fært að leita fullnustu skaðabótakröfu á þeim tímapunkti, enda hafði þá ekki komið fram leki í bílageymslu. Vitnið Sigurður Jónsson bar í skýrslu sinni fyrir dómi að upplýsingar um leka hafi ekki komið fram fyrr en á húsfundi haustið 2017. Fyrir þann tíma gat fyrningarfrestur ekki byrjað að líða vegna ágalla á þakplötunni. Var sú krafa því ófyrnd þegar mál þetta var höfðað 29. september 2020.

Stefnandi og stefndi voru í viðræðum um úrbætur á þakplötunni frá febrúar 2018 til mars 2020 þegar stefnandi hafnaði tilboði stefnda um að gera við lekar sprungur til ársins 2024. Verður því ekki fallist á að stefnandi hafi sýnt af sér tómlæti.

Hvað sérstaklega varðar frágang á gangstéttum og hálkumyndun af þeim völdum er til þess að líta að við vettvangsgöngu var þurrt og bjart en úrkoma hafði verið dagana

á undan. Mátti greinilega sjá að vatn hafði lekið frá gangstéttum á nokkrum stöðum á bílaplani sem væri til þess fallið að mynda hálkubletti að vetrarlagi. Aðspurður hvenær hann hafi fyrst orðið var við leka frá gangstéttum svaraði Sigurður því til fyrir dómi að hann hafi tekið eftir lekanum frá því hann keypti íbúð sína árið 2015. Hann hefði hins vegar ekki velt því sérstaklega fyrir sér fyrr en málið var tekið til skoðunar haustið 2017.

Íbúðir í Lundi 2-6 voru afhentar fyrstu eigendum í mars 2014 og voru flestar íbúðir seldar og afhentar sama haust. Að því gættu og með hliðsjón af því sem bersýnilegt var við vettvangsgöngu dómenda telur dómurinn vafalaust að leki frá gangstéttum hafi mátt vera öllum eigendum íbúða í fjöleignarhúsinu ljós eigi síðar en um áramót 2015-2016 og að tjón vegna þess ágalla væri á ábyrgð stefnda og/eða hönnuðar hússins. Var sú krafa því fyrnd þegar málið var höfðað 29. september 2020. Ber þegar af þeirri ástæðu að sýkna stefnda af þeim kröfulið í stefnu.

Stefndi krefst einnig sýknu á grundvelli aðildarskorts þar sem ágreiningsefnið lúti aðeins að hönnun þakplötu og gangstéttar. Stefndi hafi sem byggingaraðili, fyrrum eigandi og byggingarstjóri hússins ekki annast þá hönnun og geti því ekki borið ábyrgð á meintu tjóni stefnanda.

Stefnandi reisir málið ekki á því að hönnun þakplötu og bílaplans hafi verið röng, heldur þvert á móti að samþykkt hönnun hafi verið forsvaranleg og í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar. Á byggingartímanum hafi stefndi hins vegar ákveðið að breyta frágangi og efnisvali þvert á samþykktar teikningar og byggingarlýsingu hönnuðar og leiði sú háttsemi stefnda til skaðabótaábyrgðar á grundvelli almennu sakarreglunnar og meginreglunnar um vinnuveitendaábyrgð. Að þessu gættu er það álit dómsins að kröfum stefnanda sé réttilega beint að stefnda í skilningi 1. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og leiði því ekki til sýknu á grundvelli 2. mgr.

## B.

Eins og áður greinir aflaði stefnandi matsgerðar dómkvaddra matsmanna og hefur því mati ekki verið hnekk. Samkvæmt matsgerð og vitnisburði matsmanna fyrir dómi er orðalag skilalýsingar stefnda um „Bílastæði með steinsteypu- eða malbiksáferð“ mjög opin lýsing. Gæði bílastæða á steyppta plötu með malbiksáferð sé þekkt og telja matsmenn gæði þannig frágangs góð, að því gefnu að settur sé þakdúkur milli steypu og malbiks eins og fram komi í byggingarlýsingu stefnda fyrir lokaúttekt. Steypt þakplata án malbiksyfirlags, eins og í máli þessu, geti verið sambærileg að gæðum og „Bílastæði með

steinsteypu- eða malbiksáferð“, ef samfelld járnabending er í allri plötunni. Sé svo ekki geti myndast stórar sprungur í plötunni og telst hún þá ekki vatnspétt. Var á það bent af matsmönnum að það væri í raun mjög erfitt að járn benda svona stóra plötu. Í máli þessu hafi matsmenn staðreynt að í þakplötunni séu svæði þar sem engin járnabending er í efri brún plötunnar og að í henni hafi myndast allt að 0,6 mm sprungur. Þar sem sprungur eru víðari en 0,2-0,3 mm geti lekið vatn í gegnum plötu. Staðfest sé að lekið hafi niður úr plötunni inn í bílageymslu á nokkrum stöðum vegna of mikillar sprunguvíddar. Það sé því niðurstaða matsmanna að frágangur og skil þakplötunnar að Lundí 2-6 sé ekki forsvaranleg, platan ekki vatnsheld og því uppfylli hún varla kröfur um regnvörn þaka samkvæmt grein 10.5.4. byggingarreglugerðar. Þannig geti þakplatan hvorki talist vatnspétt né sambærileg að gæðum og plata með brúarpappa og malbiki.

Matsmenn benda á að stefndi hafi þétt nokkrar sprungur í bílageymsluþakinu með ídælingu þéttiefna og virðist sem ekki leki þar lengur. Hins vegar séu miklar líkur á að fleiri sprungur eigi eftir að koma fram, enda þakplatan ekki vatnsheld. Matsmenn voru sammála um að eina leiðin til að koma varanlega í veg fyrir leka frá þakplötunni niður í bílageymslu sé að gera við hana með tjörupappa og malbiki, eins og gert væri ráð fyrir í samþykktum hönnunargögnum. Telja matsmenn að kostnaður við þær úrbætur nemi 39.800.000 krónum.

Það er álit dómsins, sem skipaður er sérfróðum meðdómsmanni, að leggja beri framangreinda matsgerð til grundvallar. Með hliðsjón af sömu matsgerð og vitnisburði matsmanna fyrir dómi er sannað að umrædd þakplata uppfyllir ekki þær kröfur sem gera verði til vatnsheldni þaka, að frágangur þakplötunnar sé ekki í samræmi við byggingarlýsingu, að fyrirbyggandi frágangur og skil stefnda á plötunni sé ekki forsvaranlegur og að á því beri hann skaðabótaábyrgð.

### C.

Óumdeilt er að samkvæmt upphaflegum teikningum og byggingarlýsingu fjöleignarhússins átti frágangur á þakplötu bílageymslu að vera með ásoðnum brúarpappa og malbiki. Stefndi var eigandi, byggingaraðili og byggingarstjóri fasteignarinnar og bar sem slíkur ábyrgð á því að framkvæmdir væru unnar í samræmi við framangreind gögn, ákvæði laga nr. 160/2010 og byggingarreglugerðar nr. 112/2012.

Um regnvörn þaka er fjallað í grein 10.5.4. byggingarreglugerðar. Samkvæmt henni skulu þök húsbygginga klædd þakdúk. Frá þessu má þó víkja ef um er að ræða

óeinangraðar landbúnaðarbyggingar, opin bílskýli eða opnar bílageymslur þar sem ekki er gerð krafa um fulla regnvörn þaks og ekki er hætta á skemmdum byggingarhluta vegna raka og leka. Þær aðstæður eru ekki uppi í máli þessu.

Fyrir liggur að stefndi skilaði til byggingarfulltrúa breyttri byggingarlýsingu 25. janúar 2019 og var hún árituð um samþykki 8. febrúar sama ár. Er á því byggt af hálfu stefnda að leggja beri þá byggingarlýsingu til grundvallar, enda sé hún studd yfirlýsingu arkitekts og aðalhönnuðar og burðarþolshönnuðar Lundar 2-6 frá 6. febrúar 2019 um að ákveðið hafi verið í ágúst 2012 að breyta verkfræðiteikningum bílageymslunnar þannig að platan skyldi heilsteypt og vélslípuð og yrði ekki um frekari yfirborðsáferð að ræða. Þær teikningar hafi verið lagðar fyrir byggingarfulltrúa og áritaðar af honum 1. nóvember 2012. Nýir uppdrættir með sömu breytingu á plötunni hafi svo verið lagðir fyrir byggingarfulltrúa og samþykktir 20. febrúar 2013. Tilvitnaðar teikningar og uppdrættir eru ekki meðal framlagðra gagna málsins. Óháð því er það álit dómsins að stefndi hafi undir engum kringumstæðum mátt víkja frá ákvæðum byggingarreglugerðar um frágang þaks bílageymslunnar og breytir engu í því sambandi þótt byggingarfulltrúi hafi eftir atvikum samþykkt breyttar teikningar þar að lútandi. Samkvæmt því bar stefnda skylda til að leggja brúarpappa ofan á hina steypu plötu og malbika yfir, enda gerðu samþykkt hönnunargögn frá upphafi ráð fyrir því að yfirborðsfrágangur þakplötunnar væri með ásoðnum brúarpappa og malbiki, sbr. 1. mgr. 15. gr. laga nr. 160/2010.

#### D.

Samkvæmt öllu framansögðu er fallist á með stefnanda að honum hafi tekist að sýna fram á að þau skilyrði skaðabótaskyldu séu fyrir hendi að stefndi hafi sýnt af sér saknæma og ólögmeta háttsemi við smíði og frágang umræddrar þakplötu og að orsakasamband sé milli þess og tjóns stefnanda. Stefndi dregur í efa að stefnandi hafi orðið fyrir fjártjóni, m.a. vegna þess að stefndi hafi þegar bætt úr þeim lekavandamálum sem upp hafa komið. Óháð því liggur fyrir sú niðurstaða tveggja dómkvaddra matsmanna, sem ekki hefur verið hnekkkt, að eina leiðin til að bæta úr ágöllum þakplötunnar og koma í veg fyrir frekari leka, eins og stefnandi á rétt til, sé að klæða plötuna með brúarpappa og malbiki eins og upphafleg hönnun gerði ráð fyrir. Er fallist á með matsmönnum að kostnaður vegna þessara úrbóta nemi 39.800.000 krónum. Við ákvörðun bótafjárhæðar er til þess að líta að samkvæmt matsgerð er kostnaður við efni og vélar metinn 19.400.000 krónur og vinnuliður metinn 20.400.000 krónur, þar af

3.948.387 krónur vegna virðisaukaskatts. Eigandi fasteignar gat endurkrafið úr ríkissjóði á þeim tíma sem málið var höfðað 100% endurgreiðslu virðisaukaskatts vegna vinnu á verkstað og dregst sú fjárhæð að fullu frá dæmdum skaðabótum. Samkvæmt því verður stefndi dæmdur til að greiða stefnanda skaðabætur að fjárhæð 35.851.613 krónur. Upphafstíma vaxta hefur ekki verið mótmælt og verða vextir og dráttarvextir því dæmdir eins og í dómsorði greinir.

Samkvæmt greindum málsúrslitum verður stefndi dæmdur til að greiða stefnanda málskostnað. Stefnanda bar nauðsyn til að afla matsgerðar en ekki viðbótarmats. Að því gættu og með hliðsjón af eðli og umfangi máls þykir málskostnaður hæfilega ákveðinn 4.950.000 krónur.

Dóm þennan kveður upp María Thejll héraðsdómari. Auk hennar dæmdu í málinu Jónas Jóhannsson héraðsdómari og Hjalti Sigmundsson byggingartæknifræðingur og húsasmíðameistari. Dómsformaður tók við meðferð málsins 1. október 2021 en hafði fram að því engin afskipti af meðferð þess. Fyrir uppkvaðningu dóms var gætt fyrirmæla 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991.

### **DÓMSORÐ:**

Stefndi, Byggingarfélag Gylfa og Gunnars hf., greiði stefnanda, Lundi 2-6, húsfélagi, 35.851.613 krónur með vöxtum samkvæmt 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 31. október 2019 til 13. apríl 2020, en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags.

Stefndi greiði stefnanda 4.950.000 krónur í málskostnað.

María Thejll

Jónas Jóhannsson

Hjalti Sigmundsson