

Héraðsdómur Reykjaness

Dómur 22. júní 2022

Mál nr. E-3080/2020:

Einar Valgeirsson

og

Unnur Magnea Magnadóttir

(Arnar Ingi Ingvarsson lögmaður)

gegn

Skúla Þórarinssyni

og

Svövu Björnsdóttur

(Jón Þór Ólason lögmaður)

og

Skúli Þórarinsson

og

Svava Björnsdóttir

gegn

Einari Valgeirssyni

og

Unni Magneu Magnadóttur

Dómur

Með stefnu þingfestri 11. nóvember 2020 höfðu Einar Valgeirsson, kt. [...], og Unnur Magnea Magnadóttir, kt. [...], sama stað, mál á hendur Skúla Þórarinssyni, kt. 081084-4409, og Svövu Björnsdóttur, kt. [...], báðum til heimilis að [...]Hafnarfirði.

Dómkröfur stefnenda eru þær að stefndu verði dæmd *in solidum* til að greiða þeim 5.900.000 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 1. maí 2019 til greiðsludags, gegn útgáfu afsals fyrir

fasteigninni Háahvammi 8, 220 Hafnarfirði, eign merkt 01 0101 og 02 0101, fastanr. 207-5181. Þá er krafist málskostnaðar.

Stefndu krefjast sýknu af öllum kröfum stefnenda auk málskostnaðar.

Þann 15. desember 2021 var stefna í máli E-2546/2021 þingfest í Héraðsdómi Reykjaness þar sem Skúli Þórarinsson, kt[...], og Svava Björnsdóttir, kt. [...], bæði til heimilis að [...] í Hafnarfirði, höfðu mál á hendur Einari Valgeirssyni, kt. [...], og Unni Magneu Magnadóttur, kt. [...], báðum til heimilis að [...], til greiðslu skaðabóta eða afsláttar, og vaxta þannig að stefndu verði gert að greiða stefnendum in solidum 20.610.091 krónu ásamt dráttarvöxtum af 9.871.000 krónum frá 23. október 2021 til 6. janúar 2022 en af stefnufjárhæð frá þeim degi til greiðsludags, allt að frádregnum 5.900.000 krónum sem eru eftirstöðvar kaupverðs sem greiða átti 1. maí 2019 samkvæmt ákvæðum kaupsamnings milli aðila dagsettum 18. desember 2018 um fasteignina að Háahvammi 8 í Hafnarfirði. Jafnframt er þess krafist að viðurkenndur verði réttur stefnenda til skuldajöfnunar gagnvart kröfu stefndu á 5.900.000 króna eftirstöðvum af kaupverði fasteignarinnar að Háahvammi 8 í Hafnarfirði. Þá er krafist málskostnaðar.

Stefndu þessa máls krefjast sýknu af öllum kröfum stefnenda auk málskostnaðar.

Í þinghaldi þann 14. mars sl. var mál nr. E-2546/2021 sameinað máli nr. E-3080/2020 og þau rekin saman undir númerinu E-3080/2020.

Þann 21. nóvember 2019 óskuðu stefndu eftir dómkvaðningu matsmanns og var Sigurður Hafsteinsson byggingartæknifræðingur dómkvaddur í þinghaldi þann 17. desember 2019. Lá matsgerðin fyrir þann 18. júní 2020 og var lögð fram í þinghaldi þann 11. nóvember 2020.

Þann 20. júlí 2020 lögðu stefndu fram beiðni um dómkvaðningu tveggja yfirmatsmanna. Voru þeir Ásmundur Ingvarsson byggingarverkfræðingur og Hjalti Sigmundsson byggingartæknifræðingur dómkvaddir þann 24. ágúst s.á. Undir vinnslu matsgerðarinnar sagði Ásmundur sig frá starfanum og var Jón Ágúst Pétursson byggingartæknifræðingur dómkvaddur í hans stað þann 17. febrúar 2021. Lá matsgerðin fyrir þann 6. ágúst 2021 og var lögð fram í þinghaldi þann 15. desember s.á.

Fór aðalmeðferð málsins fram þann 25. maí sl. og hófst með því að dómurinn og aðilar gengu á og skoðuðu vettvang. Var málið dómtekið að málflutningi loknum.

Til skýringa við samningu dómsins er vísað til seljenda þegar átt er við stefnendur í máli nr. E-3080/2020 og stefndu í máli nr. E-2546/2021. Þá er vísað til kaupenda þegar átt er við stefndu í máli nr. E-3080/2020 og stefnendur í máli nr. E-2546/2021. Í báðum þessum málum er byggt á sömu málsástæðum og þær því reifaðar í einu lagi.

Málsatvik.

Samkvæmt gögnum málsins var þann 18. desember 2018 undirritaður kaupsamningur milli aðila um kaup stefndu á fasteigninni Háahvammi 8, Hafnarfirði, fastanr. [...]. Húsið er einbýlishús á tveimur hæðum með sambyggðum bílskúr. Húsið er steinsteypt með timburþaki lögðu bárujárni, einangrað að innan og þiljað með plötum. Gluggar eru hefðbundnir timburgluggar steypdir í vegg. Húsið er byggð 1980 samkvæmt Þjóðskrá Íslands.

Kaupverðið var 95.900.000 krónur sem átti að greiða með peningum við undirritun kaupsamnings að upphæð 13.600.000 krónur, með peningum þann 3. janúar 2019, eins og greiðslur myndu berast úr sölu á Goðasölum 8, þó eigi síðar en 1. febrúar 2019, að upphæð 30.000.000 króna, með peningum eins og greiðslur bærust úr Goðasölum 8, eigi síðar en 1. febrúar 2019, að upphæð 46.400.000 krónur, og með peningum tveimur mánuðum eftir afhendingu samhliða útgáfu afsals, að upphæð 5.900.000 krónur. Fasteignin var afhent kaupendum þann 1. mars 2019.

Í söluýfirliti sem liggur fyrir um eignina segir að um stórglæsilegt og mikið endurnýjað einbýlishús sé að ræða á tveimur hæðum og með einstöku útsýni. Eignin sé skráð hjá Þjóðskrá Íslands 248,8 fm og þar af sé tvöfaldur bílskúr 52,8 fm. Að auki sé óskráð rými sem sé nýtt sem svefnherbergi. Auk almennrar lýsingar á skipulagi hússins er bent á að þakkantur sé kominn að viðhaldi.

Með tölvupósti kaupenda til fasteignasalans þann 16. mars 2019 gerði kaupandi athugasemd við leka inni í stofu og stórt og ljótt sár á vegg og hitalagnir utan á vegg þar sem kommóða hefði staðið fyrir við skoðun og þeim var ekki bent á. Þann 9. apríl s.á. ítrekaði kaupandi athugasemdir sínar og kvaðst ekki hafa heyrt frá fasteignasalanum vegna þessa og gerði að auki athugasemdir við viðbótarleka í stofu. Með tölvupósti þann 10. og 11. apríl s.á. upplýsti kaupandi fasteignasalann um að fenginn hefði verið aðili til að taka út lekann frá þakinu. Aftur þann 15. apríl s.á. upplýsti kaupandi fasteignasalann um að ýmislegt hefði fundist að þakinu og hún myndi láta vita um framvindu málsins.

Þann 5. júní 2019 skilaði Verksýn ástandslýsingu og kostnaðaráætlun vegna viðgerða á þaki hússins og rakavarnarlagi á útveggjum hússins. Var kostnaðaráætlun vegna úrbóta á þakvirki úti og inni áætlaður 22.637.198 krónur og vegna innra byrðis útveggja 17.481.000 krónur eða samtals 40.118.198 krónur.

Þann 12. júní 2019 sendi lögmaður kaupenda seljendum bréf þar sem leitað var lausna vegna meints galla á fasteigninni.

Í bréfi þann 30. ágúst 2019 frá lögmanni kaupenda til lögmanns seljenda segir að kaupendur hafi þurft að flytja í leiguhúsnaði vegna raka og myglu. Þá kemur fram að fundur hafi verið haldinn með aðilum og fasteignasölum þann 11. júní s.á. en í lok ágúst var engin niðurstaða í sjónmáli.

Með bréfi lögmanns seljenda þann 16. september 2019 er því hafnað að fasteignin hafi verið haldin leyndum göllum en þak hússins sé upprunalegt og því eðlilegt að komið sé að viðhaldi á því.

Þann 21. nóvember 2019 var matsbeiðni móttækin í Héraðsdómi Reykjaness þar sem kaupendur fasteignarinnar voru matsbeiðendur og var matsmaður dómkvaddur til að svara spurningum og meta kostnað við úrbætur þann 17. desember 2019.

Í gögnum málsins liggur fyrir minnisblað Verkís frá 27. mars 2020. Var gerð ástandsskoðun á þaki og kostnaður við úrbætur undir þakrými 3 áætlaður rúmlega 4.000.000 króna. Áætlaður kostnaður við endurnýjun þaks var rúmlega 40.000 krónur á fermetra, áætlaður kostnaður við endurnýjun veggja 16.500.000 krónur og ýmis annar kostnaður 800.000 krónur.

Þann 18. júní 2020 lá matsgerð Sigurðar Hafsteinssonar, byggingartæknifræðings og húsasmíðameistara, fyrir en hún var lögð fram í dómsmálinu 11. nóvember 2020. Verður matsgerðin rakin undir kaflanum „Matsgerðir“.

Þann 20. júlí 2020 var óskað eftir dómkvaðningu yfirmatsmanna og voru Ásmundur Ingvarsson byggingarverkfræðingur og Hjalti Sigmundsson byggingartæknifræðingur dómkvaddir. Lá yfirmatsgerðin fyrir þann 6. ágúst 2021 og var lögð fram í málinu þann 15. desember 2021. Verður hún rakin undir kaflanum „Matsgerðir“.

Þann 15. desember 2021 var mál höfðað af kaupendum fasteignarinnar á hendur seljendum þar sem seljendur eru krafðir um 20.610.091 krónu vegna galla á

fasteigninni gegn skuldajöfnun á lokagreiðslunni samkvæmt kaupsamningi að fjárhæð 5.900.000 krónur.

Málsástæður og lagarök stefnenda í máli nr. E-3080/2020 og stefndu í máli E-2546/2021, seljenda.

Seljendur byggja fjárkröfur sínar á meginreglum samninga- og kröfuréttar um skuldbindingargildi loforða og að samninga skuli halda, svo og öðrum reglum fasteignakaupa-, samninga- og kröfuréttar um efndir fjárskuldbindinga. Ein af meginskyldum seljanda við fasteignakaup sé að afhenda hið selda á réttum tíma og í réttu ásigkomulagi. Á sama hátt sé meginskylda kaupanda að greiða kaupverðið á réttum stað og tíma.

Seljendur hafi afhent kaupendum fasteignina þann 1. mars 2019 í samræmi við efni kaupsamnings. Kaupendum beri að greiða umsamið kaupverð í samræmi við kaupsamning aðila dagsettan 18. desember 2018 um fasteignina að Háahvammi 8 í Hafnarfirði. Óumdeilt sé að kaupendur hafi ekki innt lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningi af hendi og þeim ber að standa seljendum skil á eftirstöðvum hennar, 5.900.000 krónum. Kaupendur hafi því ekki staðið við skuldbindingar sínar samkvæmt kaupsamningi og hafi þau því vanefnt skyldur sínar samkvæmt honum.

Um meinta galla á fasteigninni vísa seljendur til þess að sönnunarbyrði um galla á fasteign og rétt til afsláttar sem af honum leiði hvíli á kaupendum. Því verði kaupendur að sýna fram á að fasteignin hafi verið gölluð og að þeir gallar teljist til galla í skilningi fasteignakauparéttar, sbr. einkum 18. og 19. gr. laga nr. 40/2002.

Kaupendur hafi sjálf skoðað eignina áður en kaup tókust og teljist því hafa skoðað hana vandlega fyrir kaupin. Auk þess hafi seljendur upplýst kaupendur um öll þau atriði sem þau höfðu vitneskju um og töldu skipta máli við skoðun á eigninni. Seljendur byggja þess vegna á því að öll þau atriði sem kaupendur telji til meintra galla á eigninni hafi verið sýnileg við skoðun, þannig að 29. gr. laga nr. 40/2002 eigi við og girði alfarið fyrir afsláttar- eða bótarétt kaupenda svo og að seljendur hafi ekki vitað um þá galla sem síðar komu í ljós og var seljendum algjörlega hulið.

Í matsgerð dómkvadds matsmanns sé meginkostnaður við úrbætur á þeim atriðum sem kaupendur óskuðu mats á, vegna úrbóta á þaki yfir stofurými, eða samtals 3.389.400 krónur að meðtöldum virðisaukaskatti. Seljendur benda á í þessu samhengi að fyrir lá við gerð tilboðs og kaupsamnings að þakið væri upprunalegt frá árinu 1980 og hefði komið fram í söluyfirliti að þakkantur væri kominn að viðhaldi. Seljendur

hafi þannig veitt þær upplýsingar sem þeir vissu og unnt var að ætlast til af þeim um ástand þaksins. Seljendur hafi aldrei orðið varir við leka frá þaki fasteignarinnar meðan þau bjuggu í eigninni, enda hefðu þau þá að sjálfsögðu látið gera við slíkan leka. Þá hafi ummerki leka við skoðun matsmanns verið illgreinanleg og þau litlu ummerki sem kaupendur gátu bent á hafi borið þess merki að vera nýtilkomin. Kaupendur hefðu að sama skapi átt að skoða þakið nánar ef þau töldu ástæðu til eftir ábendingu frá seljendum um viðhald á þakkanti og að þakið væri upprunalegt. Þá bendir Indriði Níelsson byggingarverkfræðingur á í minnisblaði sínu, í sambandi við skoðunarskyldu kaupenda, að þakhluti 1 sé að fullu aðgengilegur og hefðu kaupendur getað skoðað hann fyrir kaupin.

Að sama skapi staðfesti Indriði í minnisblaði sínu, sem sé í samræmi við niðurstöður hins dómkvadda matsmanns, að frágangur klæðningar á útveggjum sé í samræmi við það sem tíðkaðist á þeim tíma sem fasteignin var byggð, sem og frágangur rakavarnarlags. Þá hafi MDF-plötur í útveggjum verið ljósar kaupendum við kaupskoðun. Hvað varði ástand innra byrðis útveggja og frágang þeirra séu bæði dómkvaddur matsmaður og Indriði sammála um að klæðing þeirra sé í samræmi við það sem þekktist á þeim tíma sem fasteignin var byggð. Kemst matsmaður að þeirri niðurstöðu að ekki sé unnt að staðfesta neinar rakaskemmdir og útveggir beri þess hvergi merki. Ekki sé því unnt að telja að um galla sé að ræða í skilningi fasteignakaupalaga.

Að lokum vísa seljendur til minnisblaðs Indriða, sem og ljósmyndar af þvottaherbergi frá fasteignasala um að utanáliggjandi hitalagnir á vegg í fataherbergi og sprunguskemmd við útidyrhurð í þvottaherbergi hafi verið augljós við kaupskoðun stefndu og ekki unnt að telja til galla í skilningi fasteignakaupalaga.

Kaupendur hafi aflað matsgerðar dómkvadds matsmanns og yfirmats. Þar hafi kaupendur óskað eftir því að fenginn yrði matsmaður til að meta nánar tiltekin atriði í sex töluliðum sem kaupendur telji til galla á eigninni. Seljendur mótmæltu málsatvikalýsingu í matsbeiðni sem og að matið sjálft færi fram, þar sem þau töldu enga galla á eigninni. Þá mótmæltu seljendur því að einstakir liðir matsins gætu aldrei talist til galla í skilningi fasteignakaupalaga.

Seljendur byggja á því að kaupendur hafi ekki lagt fram nein gögn eða sannað með nokkrum hætti að meintir gallar rýri verðmæti fasteignarinnar svo nokkru varði eða að þau hafi sýnt af sér saknæma háttsemi, sbr. 18. gr. laga nr. 40/2002.

Seljendur mótmæla því að þau atriði sem matsmaðurinn og yfirmatsmenn voru fengnir til að meta geti talist til galla í skilningi fasteignakaupalaga, sbr. fyrri umfjöllun. Komist dómstóll engu að síður að þeirri niðurstöðu, þá nái meintir gallar ekki gallaþröskuldi fasteignakauparéttar, sbr. 2. ml. 18. gr. laga nr. 40/2002, til að um galla sé að ræða í skilningi laganna. Viðurkennt sé í fasteignakauparétti að gallaþröskuldur sé almennt ekki lægri en 10% af kaupverði eignar. Niðurstaða dómkvaddis matsmanns og yfirmatsmanna hafi verið sú að kostnaður við endurbætur á þeim atriðum sem stefndu telja vera að eigninni sé undir 10% gallaþröskuldinum. Kaupverð fasteignarinnar samkvæmt kaupsamningi hafi verið samtals 95.900.000 krónur og séu því meintir gallar samkvæmt undirmatinu einungis um 5,17% af kaupverði eignarinnar. Rúmist þeir vel innan þeirra marka sem dómstólar hafi sett um áskilnað fasteignakaupalaga um að verðmæti þurfi að rýrast svo nokkru varði til að teljast gallað. Stefnendur telji því að skilyrði 18. gr. laga nr. 40/2002 séu ekki uppfyllt.

Loks ítreka seljendur í þessu samhengi að eftir sé að skera úr um hvort öll þau atriði sem stefndu fóru fram á að láta meta við hina dómkvöddu matsmenn geti fallið undir leynda galla í skilningi laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Seljendur telji svo alls ekki vera.

Seljendur byggja kröfur sínar m.a. á lögum um fasteignakaup nr. 40/2002, einkum á 49. og 50. gr. laganna. Þá byggja þau á því að eignin sé ekki gölluð í skilningi laga um fasteignakaup nr. 40/2002, sbr. einkum 18. og 19. gr. laganna. Seljendur byggja á því að allir þeir meintu gallar sem kaupendur telji að séu á eigninni hafi verið sýnilegir við skoðun og/eða greint hafi verið frá þeim fyrir kaupin, þannig að 29. gr. laga nr. 40/2002 eigi við og girði alfarið fyrir afsláttar- eða bótarétt kaupenda. Seljendur byggja á því að þeir hafi veitt allar þær upplýsingar sem unnt var að ætlast til af þeim við kaupin, þannig að ákvæði 26. gr. og 27. gr. laganna geti ekki átt við. Þá telja seljendur að ekki hafi verið skilyrði í málinu til að beita stöðvunarrétti skv. 44. gr. laganna.

Þá mótmæla seljendur kröfum kaupenda um afleitt tjón og telja það ósannað.

Um útreikning, upphafsdag og heimild til kröfu um dráttarvexti er vísað til 5. og 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Varðandi kröfu um málskostnað vísa stefnendur til 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og ákvæða XXI. kafla laganna. Varðandi virðisaukaskatt af málskostnaði vísar seljendur til laga nr. 50/1988 og þess að hún er ekki með virðisaukaskattsskylda starfsemi og er því

nauðsynlegt að tekið verði tillit til þess kostnaðar við ákvörðun á fjárhæð dæmde málskostnaðar. Um varnarþing er vísað til 32. gr. og 34. gr. laga nr. 91/1991.

Málsástæður og lagarök stefndu í máli nr. E-3080/2020 og stefnenda í máli nr. E-2546/2021, kaupenda.

Kaupendur í þessum þætti málsins byggja á sömu málsástæðum og sýknukröfu sína í máli nr. E-3080/2020, þ.e. að fasteign sú, er þau keyptu með kaupsamningi þann 18. desember 2018 að Háahvammi 8 í Hafnarfirði, hafi verið haldin verulegum leyndum göllum í skilningi fasteignakauparéttar en samkvæmt söluyfirliti hafi verið fullyrt að fasteignin væri stórglæsileg og mikið endurnýjuð.

Kaupendur byggja á því að gallar hafi verið staðfestir að hluta með fyrirbyggjandi matsgerðum. Þá hafi seljendur ekki uppfyllt upplýsingaskyldu sína og veitt kaupendum rangar upplýsingar við sölu eignarinnar, sbr. 27. gr. fasteignakaupalaga.

Kaupendur byggja á því að fasteignin hafi verið haldin verulegum göllum er leiði til skaðabótaskyldu seljenda eða afsláttar. Þá hafi kaupendum verið heimilt að beita stöðvunarrétti vegna galla á eigninni sem seljendur beri ábyrgð á.

Kaupendur byggja höfuðstól dómkröfu sinnar í fyrsta lagi á niðurstöðum hinna dómkvöddu matsmanna sem komi fram í yfirmatsgerð. Í hinum metna kostnaði sé innifalinn allur kostnaður verktaka við að vinna viðkomandi verkliði sem innihaldi virðisaukaskatt. Tekið sé tillit til umfangs verkliða og aðstæðna á verkstað. Nemi samtalan alls 9.871.000 krónum. Umrædd samtala sé fengin þannig: Leki í þvottahúsi og úrbætur þar um, 783.000 krónur. Úrbætur vegna þakvirkis, einangrunar o.fl. skv. yfirmatsgerð, 6.829.000 krónur. Kostnaður vegna innra byrðis útveggja, myglu o.fl. samkvæmt yfirmatsgerð, 2.135.000 krónur, og tilfærsla á hitalögnum í fataherbergi, 124.000 krónur, eða samtals 9.871.000 krónur.

Þá byggja seljendur á því að þau hafi orðið fyrir tjóni þar sem fasteignin hafi verið óíbúðarhæf vegna mygluvandamála en yngsta barn þeirra, sem nú sé þriggja ára, sé langveikt vegna arfgengs húðsjúkdóms og lungnavandamála en kaupendum hafi verið ráðlagt af hálfu Náttúrufræðistofnunar Íslands að búa ekki í húsinu. Þau krefji seljendur því um fjárhæð sem nemi leigu á sambærilegri eign. Að mati löggilts fasteignasala sé leiguverð eignarinnar á bilinu 350-400.000 krónur á mánuði. Miða kaupendur fjárkröfur sínar við lægri fjárhæðina en fyrir liggja að þau hafi ekki getað búið í húsinu í 28 mánuði. Sé því krafa vegna leigukostnaðar 9.800.000 krónur, sem sé hluti af stefnufjárhæðinni.

Þá hafi kaupendur orðið fyrir tjóni vegna kostnaðar sem fallið hafi til er rekja megi til þess að þau þurftu að flytja milli leiguhúsnæðis, þar sem hin umþrætta húseign hafi verið óíbúðarhæf. Sé kostnaðurinn, vegna flutninga á búslóð stefnenda milli íbúða frá 11. mars 2019 til og með 3. október 2021, alls 99.091 króna.

Samtals sé stefnufjárhæð 20.610.091 króna en frá þeirri fjárhæð dragist eftirstöðvar kaupverðsins, 5.900.000 krónur, sem greiða átti með peningum tveimur mánuðum eftir afhendingu hússins.

Kaupendur byggja kröfur sínar á meginreglum skaðabóta-, kröfu-, samninga- og fasteignakauparéttar. Þá er byggt á lögum nr. 40/2002, m.a. 18., 19., 20., 26. og 27. grein laganna. Um rétt til skaðabóta eða til afsláttar af kaupverði byggja kaupendur á IV. kafla laga nr. 40/2002, m.a. 41. og 43. gr. og 59. gr., sbr. 37. gr., sömu laga. Um rétt til að beita stöðvunarrétti er vísað til 44. gr. sömu laga. Þá er jafnframt vísað til byggingarreglugerða, dómafordæma og 36. gr. samningalaga nr. 7/1936.

Matsgerðir:

Minnisblað. Ástandslýsing og kostnaðaráætlun Reynis Kristinssonar byggingarfræðings frá 5. júní 2019.

Þann 6. maí 2019 var þekja hússins opnuð að utanverðu og þannig gerð leið inn í þakvirki hússins svo að skoða mætti uppbyggingu þess og ástand. Þannig mætti komast að því hver ástæða leka væri. Við skoðunina hafi komið í ljós að þakið er byggt upp á eftirfarandi hátt, talið utan frá og inn: 1. Þakplötur úr hefðbundnu bárujárn. 2. Tjörupakpappi. 3. Þakflötur klæddur með 1x6“ mótatimbri. 4. 2“ x 8“ sperrur c/c 620 mm samkvæmt teikningum sem finna megi á vef Hafnarfjarðarbæjar. Þá þurfti að rjúfa þakið einnig að innanverðu. Kom þar í ljós: 1. Falskir bitar úr máluðum mdf-plötum. 2. Hvítataður askur sem loftklæðning. 3. Rafmagnsgrind, afréttingagrind hengd á loftagrind. 4. Krossviðarræma undir rafmagnsgrind. 5. Rakavarnarlag. 6. Grind fyrir steinull hengd í sperrur með vatnsheldum, olíusoðnum krossviðarbútum. 7. Einangrun. Í öðru af sperrubílunum var 50 mm ull og svo 100 mm þar fyrir ofan. Í bilinu við hliðina var steinull í „bréfpoka“ upp á milli sperra og 50 mm ull undir.

Þá segir að þegar bárujárnsplötur hafi verið teknar af þakfletinum úti hafi komið í ljós að þakpappi undir plötum var mjög illa farinn og dæmdist ónýtur. Hafi pappinn jagast í sundur undan síendurteknum hreyfingum í þakefninu. Þegar hafist var handa við að opna þakið hafi verið reiknað með að fjarlægja tvær þakplötur til að fá góða

yfirsýn yfir hugsanlegt vandamál. Það hafi ekki reynst mögulegt þar sem borðaklæðning undir þakplötum hafi reynst svo fúin að hún hafi ekki haldið starfsmönnum sem við verkið unnu. Hafi borðaklæðningin reynst grautfúin og hafi allur styrkur verið úr viðnum. Þar sem þak hafi einnig verið opnað að innan mátti sjá að bæði sperrubilin báru greinilega merki um rakauppsöfnun sem hafi leitt til hás rakastigs í þakvirki sem svo leiði af sér þann fúa og þá sveppamyndun sem hafi fundist í þakvirkinu. Hafi sýni verið tekin úr þakvirkinu og þau send til greiningar. Reyndist sveppagróður vera í sýnunum.

Þá segir að um margháttaðan vanda sé að ræða varðandi þökin og uppbyggingu þeirra. Í fyrsta lagi sé engin loftun á þökunum en loftun á þökum sé bráðnauðsynleg svo að þau safni ekki í sig raka sem svo leiði til fúa/myglu eins og sé að gerast í þessu tilviki. Í byggingarreglugerð frá 26. maí 1979 séu leiðbeiningar um hvernig lágmarksloftun þaka skuli háttáð. Í þessu tilviki hafi þeim leiðbeiningum ekki verið fylgt. Í öðru lagi þá sé enginn vindpappi fyrir ofan einangrunina en það rýri einangrunargildi hennar. Samkvæmt byggingarreglugerð þess tíma þegar húsið var byggt sé kveðið á um að pappi skuli vera á eftir hluta einangrunar.

Ekki sé sami frágangur á einangrun í þeim tveimur sperrubílum sem opnuð hafi verið. Í öðru þeirra sé steinull en í hinu sé fyrst 50 mm steinull og þar fyrir ofan steinull innpökkuð í poka. Þessi einangrun hafi verið nokkuð mikið notuð á þeim tíma sem húsið var byggt.

Ekki sé að sjá að þétting milli rakavarnarlags og aðliggjandi byggingarhluta sé nægjanleg. Við þakkant úti megi sjá að reynt hafi verið að þétta milli borðaklæðningar neðan í þakkanti og í útvegg. Hafi þéttipulsu verið komið fyrir og síðan þétt með kíttun. Þessi ráðstöfun gefi til kynna að lekavandamálið hafi verið lengi til staðar. Þekkt sé að reynt sé að þétta við þakkanta eins og hér hafi verið gert þegar talið hefur verið að leki stafi frá snjó sem skefur inn á þakrými í verstu veðrum.

Uppstólað þak yfir miðrými hússins sé líka skemmt af myglu vegna ónógrar loftræstingar. Sýni sem hafi verið tekið 3. maí séu úr þeim hluta þaksins.

Niðurstaða skoðunarmanns sé sú að vegna ónógrar loftunar á þökum séu meiri líkur en minni á að þakvirkið sé allt meira og minna ónýtt af fúa, myglu eða hvoru tveggja. Engin leið sé að meta endanlegt umfang fyrr en farið verði í viðgerðir en þó sé ljóst að vegna myglu þurfi að endurnýja meira og minna allt byggingarefni í þakvirkinu. Hins vegar sé óljóst hversu mikið þurfi að endurnýja af sperruviki hússins.

Í tillögum um viðgerðir er lagt til að ráðist verði í endurbætur á þakinu til að tryggja eðlilega virkni þess og endingu.

Þá segir um innra byrði útveggja að við skoðun á frágangi hafi komið í ljós að uppbygging þeirra geti á engan hátt talist í lagi. Í fyrsta lagi sé um að ræða frágang rakavarnarlags. Þar hafi ekki verið gætt að því að halda rakavarnarlaginu órofnu. Við gluggakanta hafi rakavarnarlagið verið skorið við innri brún gluggakants. Þetta leiði til þess að inniraki eigi greiða leið út í einangrunina. Þá sé ekki að sjá að gætt hafi verið að því að þetta með til þess gerðu límbandi á jöðrum og samskeytum rakavarnarlaga. Að auki hafi rakavarnarlag aðeins verið lagt í botnstykki glugga en ekki þétt með þéttiefnum.

Í öðru lagi sé um að ræða staðsetningu hitalagna í útveggnum, en hitalagnir séu festar á steinsteyptan útvegg inni í einangrun fyrir innan rakavarnarlag. Þar hafi sú meginregla verið brotin að í timburklæddum húsum sé hitalögn ætíð staðsett fyrir utan einangrun og rakavarnarlag. Sé það m.a. gert svo að ekki þurfi að rjúfa rakavarnarlag þar sem lagnir tengist í ofna. Ofangreindur frágangur sé líklegur til að leiða af sér myglu. Þegar megi sjá í jöðrum við glugga að mygla sé farin að myndast. Sé það vegna þess að rakastig í einangrun sé hátt sem svo leiði af sér myglu við kuldabýr.

Í kostnaðaráætlun kemur fram að kostnaður við þakvirki úti og inni sé samtals 22.637.198 krónur. Kostnaður við úrbætur innra byrðis útveggja sé 17.4481.000 krónur. Samtals sé kostnaður við úrbætur 40.118.198 krónur.

Matsgerð Sigurðar Hafsteinssonar, byggingartæknifræðings og húsasmíðameistara, dagsett 18. júní 2020.

Í fyrstu matsspurningu er matsmaður beðinn um að meta hvort ummerki séu um leka eða raka í fasteigninni.

Í svari matsmanns segir að hann geti staðfest að ummerki séu um leka í þaki fasteignarinnar, þeim hluta sem sé yfir stofu og borðstofu. Þá staðfestir matsmaður að ummerki séu um leka í útvegg þvottaherbergis.

Komist matsmaður að þeirri niðurstöðu að ummerki séu um leka eða raka í fasteigninni sé þess óskað að hann meti umfang hans og upplýsi um orsakir þar um. Í þessu sambandi sé þess enn fremur sérstaklega óskað að matsmaður upplýsi hvort hann verði var við myglu. Sé úrbóta þörf sé þess óskað að matsmaður sundurliði kostnað þar um.

Í svari matsmanns segir að hann staðfesti að ummerki séu um leka í þaki fasteignarinnar, þeim hluta sem sé yfir stofu og borðstofu. Þar séu einnig greinileg ummerki um myglu. Þá telur matsmaður víst að mygla sé einnig undir og við hurðarkarm í þvottaherbergi.

Þá var sérstaklega óskað eftir því að matsmaður kannaði ástand þaks og þakvirkis eignarinnar, m.a. með hliðsjón af loftun og einangrun. Var þess jafnframt óskað að matsmaður upplýsti um hvort frágangur þaksins hafi verið í samræmi við byggingarreglugerð sem hafi verið í gildi þegar húsið var byggt og hvort frágangur hafi verið í samræmi við það sem telja megi eðlileg og vönduð vinnubrögð. Óskað var eftir því að matsmaður léti í té sundurliðað mat á kostnaði á úrbótum, teldi hann þeirra þörf. Í því mati verði lagt sérstakt mat á heildarkostnað vegna framkvæmda innandyra sem og utandyra, við þær framkvæmdir, m.a. að hvaða leyti þurfi að skipta út efni og hvort þurfi að mála loft og vegg.

Matsmaður telur að loftræsting þaka hússins sé ekki í samræmi við kröfur þágildandi byggingarreglugerða. Á því svæði sem hafi verið opnað í þaki yfir stofunni sé greinilegur leki í þaki. Á því svæði geti matsmaður staðfest bæði fúa og myglu í þakinu og afleiddar skemmdir í útveggjum stofurýmis. Segir m.a.: 1) að orsök lekans geti verið sú staðreynd að þakið sé orðið 40 ára gamalt og líftími þess nær útrunninn. 2) málmklæðning/þakstál, sem liggja á þakfleti/tjörupappa hreyfist alltaf eitthvað og á löngum tíma og af þeim sökum geti auðveldlega komið göt á þakpappann sem leiði svo til leka í þaki. 3) Þá telur matsmaður að loftun þaksins sé ekki nægileg og ekki rétt útfærð en engin sérstök loftun sé á þakvirki hússins umfram rifu sem sé efst á steypum veggjum uppi við þakklæðningu (3-5mm) og svo sé þakið líka gisklætt með u.þ.b. 5 mm rifum milli borða sem hjálpi til við loftun þaksins. 4) Í þakkanti, rétt við það svæði sem opnað var, þar sem leki var greinilegur og fúinn er mikill, hafi verið þétt með þakinu. Matsmaður telur sennilegt að einhvern tímann hafi þarna orðið vart við leka og reynt hafi verið að stöðva hann með þessum þéttingum. Það telji matsmaður að geti hafa hjálpað til við myndum fúa og myglu á þessu svæði þaksins og hafi þess vegna flýtt fyrir skemmdum í þakinu á þessu svæði. 5) Rakavörn þaksins sé vissulega ekki rétt frágengin.

Matsmaður telur líklegast að orsökina sé sambland af leka og ónógri loftun en hugsanlegt sé að ástæðan sé einfaldlega of lítil loftun.

Matsmaður telur að slælegum frágangi á rakavörn sé ekki um að kenna því að þá ætti að sjást þess merki nær heitari hlið þaksins en aðalskemmdin sé innan í þakklæðingunni og hafi ekki verið bent á aðrar sambærilegar skemmdir í þaki hússins.

Matsmaður telur þak yfir stofurými vera algjörlega ónýtt og þess vegna beri að skipta um það að öllu leyti. Vegna þakleka hafi orðið afleiddar lekaskemmdir í útveggjum stofurýmis. Þá séu merki um leka fyrir á tíð í suðurvegg þakrýmis yfir anddyri, sem gert hafi verið við og var þess vegna enginn leki sýnilegur við skoðun á matsfundi. Þá telur matsmaður að raki sé innan á veggnum norðan megin í þakrými og telur það vera vegna ónógrar loftunar. Ef loftræsting þaksins verði bætt þá telur matsmaður nóg að gert hvað þetta varði. Þá telur matsmaður ástand trjáviða og borðaklæðningar í þakrýminu vera eðlilegt, nema sökum þess að þessi þakhluti tengist þekjunni yfir stofurýminu hvað varði loftun, þá telur matsmaður öruggt að mygla hafi dreift sér um þakrýmið sem afleiðing af þakleka í stofurými en samkvæmt minnisblaði Verksýnar hafi verið sýnt fram á myglu í þakrýminu. Þá sé ekki vindpappi ofan á steinull sem liggja ofan á steyptri plötu. Endurbæta þurfi loftun þakrýmis, líkt og annars staðar í þakinu, þrifa þakrýmið með sóttþreinsandi efni og setja nýja einangrun með vindvörn ofan á steypu plötuna.

Matsmaður telur heildarkostnað við úrbætur vegna þaks yfir stofurými úti og inni vera samtals 3.389.400 krónur. Úrbætur á uppstóluðu þaki miðrýmis kosti 495.000 krónur og útbætur á austurhluta þaksins 36.400 krónur.

Matsmaður gat ekki séð neitt athugasvert við þakið á bílskúrnum nema að loftun þaksins væri ábótavant og ekki rétt útfærð en það komi ekki fram sem sýnilegur galli því að myndir sem matsmaður tók á fjórða matsfundi þegar þak bílskúrs var rofið sýna að ástand þaksins virðist eðlilegt. Hins vegar séu ummerki um rakaþéttingu innan á loftaklæðningu bílskúrs á svæðinu fyrir innan bílskúrshurð. Matsmaður telur þetta vera vegna ónógrar loftræstingar í bílskúr því að ekki sé að sjá neinar loftunartúður í bílskúrnum enda sé bílskúrinn ekki loftræstur í samræmi við kröfur þágildandi byggingareglugerðar.

Varðandi úrbætur leggur matsmaður til að koma fyrir sjálftrekkjandi túðu í þaki bílskúrs og setja inntaksventla á vegg eða í bílskúrshurðir auk þess að setja loftunarrör í þakið.

Telur matsmaður kostnað við úrbætur vegna þessa þáttar vera samtals 192.000 krónur.

Þá var matsmaður beðinn um að kanna sérstaklega ástand innra byrðis útveggja og hvort frágangur og uppbygging þeirra væri fullnægjandi, m.a. með hliðsjón af frágangi rakavarnarlags og staðsetningu hitalagna í útveggjum. Telji matsmaður þörf á úrbótum er þess óskað að matsmaður meti kostnað við úrbætur þar um.

Í svari matsmanns segir að á þeim tíma þegar húsið var byggt hafi verið óalgengt að steinsteypt hús væru einangruð að innan og klædd með plötuklæðningu en það hafi þó þekkt. Vissulega sé ekki rétt að koma hitalögnum fyrir í einangrun að utanverðu við rakavarnarlagið en matsmaður geti ekki staðfest að af þessu hafi hlotist rakaskemmdir, útveggir beri þess hvergi merki.

Matsmaður staðfestir greinileg ummerki um leka í útvegg þvottaherbergis á neðri hæð hússins, nánar tiltekið undir botnstykki hurðarkarms og með hurðinni sjálfri, en hér sé útveggur einangraður með plasteinangrun og múrhúðaður á hefðbundinn hátt. Þá séu ummerki um raka í útvegg í herbergi við hlið þvottaherbergis og rekur matsmaður þau ummerki einnig til leka sem sé undir hurðarkarmi í þvottaherbergi. Ástand hurðarkarms og hurðar sé slæmt og telur matsmaður nauðsynlegt að endurnýja bæði karminn og hurðina en hafa beri í huga að ef karmur og hurð eru upphafleg, þá séu þau 40 ára. Matsmaður telur nær öruggt að lekinn sé einungis vegna lélegs ástands hurðarkarms og hurðar.

Um úrbætur vegna leka/raka í þvottaherbergi leggur matsmaður til að endurnýjuð verði útihurð og hurðarkarmur í þvottaherbergi. Setja skuli sjálfsogandi ventil í útvegg. Mála þvottaherbergið og mála herbergið sem er við hlið þvottaherbergis. Metur matsmaður að úrbætur kosti 353.200 krónur.

Um aðra útveggi neðri hæðar segir í matsgerðinni að þó svo að rakavarnarlagið hafi ekki verið klemmt fast og/eða þétt meðfram gluggakörmum þá geti matsmaður ekki staðfest ummerki um raka í útveggjagrind, einangrun og/eða í klæðningu útveggja á neðri hæð hússins, ef frá eru talin ummerki um leka í útvegg þvottaherbergis, sem matsmaður hafi fjallað um að framan. Í ljósi þessa telur matsmaður að veggirnir séu nægilega þéttir, þannig að ekki safnist fyrir raki í og við útveggina. Þar sem að mestu leyti sé búið að opna útveggi við og í kringum glugga telur matsmaður ekki annað forsvaranlegt en að losa upp gluggaáfellur og sólbekki í herbergjum á jarðhæð og endurbæta rakavarnarlag veggjanna á aðliggjandi svæði kringum gluggana, ganga svo frá áfellum og sólbekkjum að nýju.

Telur matsmaður kostnað við úrbætur vera 317.500 krónur.

Um útveggi efri hæðar segir matsmaður að hann geti ekki staðfest ummerki um rakapéttingu í útveggjagrind/einangrun. Hins vegar telji hann ummerki um leka innan á útveggjaklæðningu í stofu og borðstofu vera vegna þess að þakið yfir stofunni lekur. Áður hafi þakið verið rofið innan frá og greinilegur sé mikill leki í þaki sem svo leiði niður eftir veggjaklæðningunni. Þakið, bæði klæðningin og sperrur, sé mjög mikið fúíð og geti matsmaður staðfest greinileg ummerki um myglu í þessum hluta þaksins. Í ljósi þessa telur matsmaður nauðsynlegt að endurnýja alla einangrun, rakavarnarlag og útveggjaklæðningu í dagstofu og borðstofu.

Um úrbætur segir matsmaður að losa þurfi upp allar gluggaáfellur og sólbekki, fjarlægja núverandi útveggjaklæðningu, fjarlægja núverandi rakavarnarlag, fjarlægja steinullareinangrun úr útveggjum, setja nýtt rakavarnarlag og þétta og ganga frá því á réttan hátt á jöðrum og með lagnastútum, klæða útveggi að nýju með 16 mm MDF og stalla klæðninguna með sama hætti og áður. Setja áfellur og sólbekki upp að nýju og endurmála vegg og gluggaumbúnað.

Kostnað við úrbætur telur matsmaður vera samtals 725.430 krónur.

Þá var þess óskað að matsmaður mæti kostnað við tilfærslu á hitalögnum í fataherbergi á neðri hæð. Í svari matsmanns segir að hann sjái ekki tilgang þess að færa til lagnirnar að og frá ofni í fataherbergi. Hins vegar telji hann snyrtilegra að loka lagnirnar af og leggur til að settur verði stokkur utan um lagnirnar sem smíðaður verði úr lökkuðu MDF eða öðru sambærilegu efni.

Kostnaður við þessar úrbætur sé 30.000 krónur.

Að lokum var matsmaður beðinn um að meta annað það sem fram kynni að koma við nánari skoðun og eftir ábendingu aðila og kostnað við úrbætur.

Samtals er kostnaður við úrbætur 5.539.730 krónur. Þar af sé efniskostnaður 2.541.728 krónur, vinnuliður samtals 2.998.003 krónur og virðisaukaskattur af vinnu 680.259 krónur. Samtals að frádregnum 100% virðisaukaskatti á verkstað sé kostnaður því 4.959.471 króna.

Yfirmatsgerð Hjálta Sigmundssonar og Jóns Ágústs Péturssonar.

Þann 6. ágúst 2021 skiluðu yfirmatsmennirnir Jón Ágúst Pétursson og Hjalti Sigmundsson matsgerð sinni.

Það sem meta átti var:

1. Hvort ummerki væru um leka eða raka í fasteigninni.

2. Kæmust yfirmatsmenn að þeirri niðurstöðu að ummerki væru um leka eða raka þá var óskað eftir því að umfang hans yrði metið og upplýst um orsakir þar um. Þá var óskað eftir því hvort vart væri myglu og væri úrbóta þörf þá var óskað eftir sundurliðuðum kostnaði.
3. Sérstaklega var óskað eftir því að yfirmatsmenn könnuðu ástand þaks og þakvirkis eignarinnar, m.a. með hliðsjón af loftun og einangrun. Var þess jafnframt óskað að yfirmatsmenn upplýstu hvort frágangur þaksins hafi verið í samræmi við byggingarreglugerð sem hafi verið í gildi þegar húsið var byggt og hvort frágangur hafi verið í samræmi við það sem telja mætti eðlileg og vönduð vinnubrögð. Óskað var eftir því að yfirmatsmenn létu í té sundurliðað mat á kostnaði á úrbótum væri þeirra þörf.
4. Þess var óskað að yfirmatsmenn könnuðu sérstaklega ástand innra byrðis útveggja og hvort frágangur og uppbygging þeirra væru fullnægjandi, m.a. með hliðsjón af frágangi rakavarnarlags og staðsetningu hitalagna í útveggjum. Teldu yfirmatsmenn þörf á úrbótum var þess óskað að metinn yrði kostnaður við úrbætur þar um.
5. Þess var óskað að yfirmatsmenn mætu kostnað við tilfærslu á hitalögnum í fataherbergi á neðri hæð eignarinnar.
6. Þess var óskað að yfirmatsmenn mætu annað það, sem fram kynni að koma við nánari skoðun og eftir ábendingu aðila og kostnað við úrbætur þar um.

Í svari matsmanna vegna spurningar 1 segir að ummerki um leka séu í herbergi í norðurhorni á neðri hæð og á norðausturútvegg í þvottahúsi. Mögulega hafi verið leki á útvegg í þakrými yfir anddyri. Málning sé bólgin neðan til á veggjum en engin sýnileg merki séu um myglu á veggjum. Yfirmatsmenn hafi ekki getað staðfest hvort leki sé enn til staðar og viðvarandi eða hvað valdi lekaskemmdum á veggjum. Þar af leiðandi sé ekki hægt að segja fyrir um kostnað við úrbætur. Yfirmatsmenn miði hér við að byrjað verði á því að þétta á milli steins á glugga og útihurðar í þvottahúsi og gera við skemmdir inni sem sé eðlilegt fyrsta skref. Þá þurfi að gera við fúaskemmd í gluggakarmi.

Taka þurfi niður klæðningu á útvegg ofan við anddyri, fjarlægja spónaplötuklæðningu sem sé undir og klæða með nýjum plötum, vindvarnardúk og klæða að nýju. Þá sé óhjákvæmilegt að taka hluta af þessari klæðningu niður til að

endurgera þak. Yfirmatsmenn miði við að klæðningin fari forgörðum og þurfi að endurnýja hana.

Kostnaður við þennan þátt telja matsmenn vera vegna þéttingar milli steins og glugga og útihurðar í þvottahúsi, að upphæð 172.000 krónur. Taka þurfi niður klæðningu á útvegg ofan við anddyri, fjarlægja spónaplötuklæðningu sem undir er, samtals 14.000 krónur, og klæða með nýjum plötum, vindvarnardúk og klæða að nýju með eins klæðningu og fyrir var, samtals 471.000 krónur.

Við þriðju spurningu segir í matsgerðinni að frágangur þaks á húsinu hafi ekki verið í samræmi við byggingarreglugerð hvað varði loftun ofan við einangrun í þakinu. Engar útfærðar lofrásir séu í útveggjum og í steyptum vegg undir þaki við alrými og loftun þaks sé ófullnægjandi. Það hafi leitt til þess að þakklæðning hafi fúnað og sé mikill hluti hennar ónýtur vegna fúa. Þá hafi sveppir dafnað á klæðningunni og niður á sperrur ofan við einangrun.

Þak á bílskúr sé óskemmt þrátt fyrir að engar útfærðar lofrásir séu í útveggjum til að lofta yfir einangrun í þaki. Næg loftun hafi verið á þakinu þannig að ekki hafi orðið skaðleg rakauppsöfnun í því.

Til þess að bæta úr þurfi að taka upp þakjárn, undirlagspappa og borðaklæðningu af þaki á húsinu. Jafnvel þó að hluti klæðningarinnar sé ekki ónýtur af fúa verði að ganga út frá því að sveppavöxtur sé í henni og til þess að komast að til að bæta úr þurfi að rífa hana alla af og farga. Það eigi einnig við um þakklæðningu yfir þakrými fyrir miðju þaksins. Þá sé óhjákvæmilegt að skipta um alla einangrun í þakinu þar sem ryk muni berast í hana við rifin og við það berist fúa- og myglusveppir í hana. Af þeirri ástæðu þurfi einnig að rífa allar klæðningar neðan úr loftum þannig að hægt sé að endurnýja rakavörn. Við svo umfangsmikla viðgerð telji matsmenn að ekki verði komist hjá því að fara að núgildandi byggingarreglugerð og byggingarhefðum um frágang. Útbúa þurfi lofrásir í úteggi og í steyptan vegg við alrými. Hreinsa þurfi myglu af sperrum og af steyptum vegg norðvestan megin í þakrými í miðju hússins.

Yfirmatsmenn taka ekki tillit til þess að þakjárnid og undirlagspappi hafi þegar runnið sitt skeið sem sjá mátti við skoðun. Í því sambandi vísa yfirmatsmenn til þess að eðlileg ending á sinkhúðuðu þakjárninu sé 35 ár eða 35-45 ár. Enn fremur sé eðlilegt að miða við að þakrennur og þakniðurföll séu endurnýjuð samhliða eða að minnsta kosti að losa þurfi þakrennur og festa aftur þegar skipt er um þakjárn.

Einnig væri hægt að endurleggja gamla þakjárnid en það sé úr sér gengið og ófaglegt að gera það. Hér sé því miðað við að lagt verði nýtt þakjárn á húsið.

Ekki sé hægt að útiloka að þakkantar muni aflagast eða á þeim sjá að einhverju marki við þessar framkvæmdir. Hér sé þó ekki reiknað með því að þeir verði endurgerðir enda séu þeir mikið veðraðir og augljóst að þeir þarfnist viðhalds.

Framlengja þurfi lofrás frá baðherbergi á efri hæð upp úr þaki og einangra loftrásina þar sem hún liggir um óeinangrað lofrýmið.

Metinn kostnaður við eftirfarandi aðgerðir er samtals 6.829.000 krónur: Taka upp þakjárn og undirlagspappa af húsi, taka upp borðaklæðningu, losa þakrennur, fjarlægja einangrun, hreinsa þak, ryksuga og bera sveppadrepanði efni á sperrur, burstu og ryksuga vegg að norðvestanverðu í þakrými og bera á hann sveppadrepanði, útbúa loftrásir í útveggi sem uppfylli núgildandi byggingareglugerð. Miðað sé við að skera eða brjóta skarð í vegg og festa fínriðið net utan við. Ganga frá nýrri einangrun í þakrými í miðju hússins, klæða þak með nýjum borðviði og undirlagspappa, ganga frá þakrennum, leggja nýtt þakjárn og ganga frá, taka niður loftaklæðningu og lagnagrind í stofu. Taka niður loftaklæðningar og lagnagrind í alrými. Einangra þak með nýrri 200 mm steinull með áföstum vindpappa o.fl. Setja upp loftaklæðningu í stofu o.fl. framlengja loftrás frá baðherbergi á efri hæð upp úr þaki og einangra og farga byggingarafgöngum o.fl., vinnupallar og þrif.

Kostnaður við úrbætur vegna fjórðu matsspurningar, m.a. að taka niður klæðningu, rakavörn, einangrun og grind af veggjum í stofu, burstu og ryksuga yfirborð steypu að innanverðu og bera á sveppadrepanði efni, setja upp nýja grind á útveggi, einangra o.fl., taka niður raflagnir og setja upp að nýju, taka niður ofna og ofnalagnir og setja upp að nýju, sé samtals 2.259.000 krónur.

Samtals sé kostnaður við úrbætur 9.871.000 krónur. Eftir 100% endurgreiðslu á vsk. af vinnu sé heildarkostnaður 8.666.656 krónur.

Skýrslur fyrir dómi.

Við aðalmeðferð málsins gáfu aðilarnir Unnur Magnea Magnadóttir, Einar Valgeirsson, Skúli Þórarinsson og Svava Björnsdóttir skýrslu. Þá gáfu skýrslu vitnin Páll B. Guðmundsson fasteignasali, matsmennirnir Sigurður Hafsteinsson, Hjalti Sigmundsson og Jón Ágúst Pétursson. Verður vitnað til framburðar þeirra við úrlausn málsins eftir því sem þurfa þykir.

Forsendur og niðurstaða.

Í máli þessu eru kaupendur að Háahvammi 8 í Hafnarfirði aðallega krafðir um lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningi aðila frá 18. desember 2018 að fjárhæð 5.900.000 krónur auk vaxta og kostnaðar. Kaupendur krefjast sýknu og skuldajöfnunar á grundvelli yfirmatsgerðar þar sem metinn kostnaður við úrbætur á göllum eignarinnar sé samtals 8.666.656 krónur þegar virðisaukaskattur af vinnu hefur verið dreginn frá. Krafist er dóms um þessa fjárhæð. Þá krefja kaupendur seljendur um greiðslu leigu í 28 mánuði, samtals að upphæð 9.800.000 krónur, og er sú fjárhæð byggð á álit fasteignasala um leigu á sambærilegri fasteign og Háahvammi 8. Þá krefja kaupendur stefnendur um greiðslu á útlögðum kostnaði við flutninga og geymslu búslóðar, samtals að fjárhæð 939.091 króna.

Óumdeilt er að kaupendur greiddu ekki lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningi aðila sem átti að greiða 1. maí 2019 og héldu henni eftir til skuldajöfnunar á móti meintum göllum í húsinu sem þau hafi ekki verið upplýst um við kaupin.

Við úrlausn málsins verður fyrst að leysa úr því hvort kaupendur eigi kröfu á seljendur vegna galla í fasteigninni sem seljendur beri ábyrgð á og þá eftir atvikum hvort niðurstaða úr þeirri úrlausn sé bær til skuldajöfnunar kröfum seljenda.

Fasteignin að Háahvammi 8 í Hafnarfirði var byggð árið 1980 og er því rúmlega 40 ára gömul. Í söluyfirliti um eignina segir að eignin sé stórglæsileg og mikið endurnýjuð. Bent er sérstaklega á í söluyfirlitinu, sem kaupendur staðfestu, að þakkantur sé komin að viðhaldi. Var ásett verð 97.900.000 krónur. Fyrir dóminum kváðust seljendur hafa keypt húsið árið 2006. Þau hafi skipt um gólfefni nema í stofu, skipt um eldhúsinnréttingu, lagnir í eldhúsi og baðherbergi, innihurðir, útihurðir, bílskúrshurðir og sett upp sólpall. Þá hafi þau málað þakið árið 2007.

Kaupendur skoðuðu fasteignina og gerðu engar athugasemdir við ástand hennar í desember 2018. Samkvæmt vitninu Páli B. Guðmundssyni fasteignasala fyrir dómi kvaðst hann hafa farið með stefndu og sýnt þeim húsið og í framhaldi skilið þau eftir ein til að þau gætu „mátað“ sig við húsið. Vitnið kvaðst þekkja bæði seljendur og kaupendur hússins persónulega. Kvaðst vitnið ekki hafa séð neina lekatauma í húsinu þegar hann sölumat húsið né þegar hann var með opið hús eða sýndi það kaupendum.

Gerðu kaupendur kauptilboð í eignina og undirrituðu aðilar kaupsamning þann 18. desember 2018 án nokkurs fyrirvara. Kaupendur kváðu fyrir dómi, og bera samtímagögn það með sér, að þau hafi séð lekatauma á innvegg í stofu þegar þau

byrjuðu að mála daginn eftir afhendingu hússins í mars 2019. Fyrir dómi kvaðst kaupandinn, Skúli, hafa notað sterkt ljós til að lýsa upp veggina áður en byrjað var að mála og þá séð ummerki lekataums á stofuvegg. Þau hafi málað yfir þann lekataum en í framhaldi hafi farið að bera á fleiri taumum sem hafi verið vel sýnilegir. Þá gerðu þau athugasemdir við að ofnalagnir í fataherbergi hafi legið utan á vegg, sem þau hefðu ekki séð við skoðun, sem og raka í þvottahúsi og aðliggjandi herbergi.

Samkvæmt 18. gr. laga nr. 40/2002 telst fasteign gölluð ef hún stenst ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiðir af lögunum og kaupsamningi. Þar segir jafnframt að notuð fasteign teljist þó ekki gölluð nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Í máli þessu kemur því til skoðunar hvort seljendur teljist hafa sýnt af sér þá háttsemi eða vanrækslu sem fjallað er um í 26. eða 27 gr. laganna.

Í 26. gr. fasteignakaupalaga nr. 40/2002 segir að fasteign teljist gölluð ef kaupandi hefur ekki fengið þær upplýsingar um hana sem seljandi vissi eða mátti vita um og kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Þetta gildi þó aðeins ef það hefur haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings að upplýsingarnar voru ekki veittar.

Í 27. gr. sömu laga segir í 2. mgr. að fasteign teljist gölluð ef hún er ekki í samræmi við upplýsingar sem seljandi hefur veitt kaupanda. Það sama eigi við ef fasteignin er ekki í samræmi við upplýsingar sem veittar eru í auglýsingum, söluyfirliti eða öðrum sölu- eða kynningargögnum um hana.

Í 29. gr. sömu laga segir að kaupandi geti ekki borið fyrir sig galla á fasteign sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningurinn var gerður. Þá segir í 2. mgr. að hafi kaupandi skoðað fasteign áður en kaup gerðust eða án nægjanlegrar ástæðu látið undir höfuð leggjast að skoða hana þótt seljandi hafi skorað á hann um það, geti hann ekki borið fyrir sig galla sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun. Þetta eigi þó ekki við ef seljandi hefur sýnt af sér stórkostlegt gáleysi eða framferði hans stríðir með öðrum hætti gegn heiðarleika og góðri trú.

Kaupendur byggja hluta dómkrafna sinna á yfirmatsgerð Hjalta Sigmundssonar og Jóns Ágúst Péturssonar. Óumdeilt er að seljendur eignarinnar upplýstu kaupendur ekki um leka í húsinu yfirleitt.

Í yfirmatsgerðinni segir að það sem hafi komið í ljós eða upplýst hafi verið við skoðun matsmanna á vettvangi séu taumar á gluggakanti vinstra megin við nyrðri

eldhúsgluggann. Taumar hafi verið á austurvegg í stofu syðst frá ljósastokk eða kappa og niður á vegginn. Sumir hafi verið alveg niður undir gólf. Einnig hafi verið taumar á vesturvegg báðum megin við svalahurð og við nyrsta gluggann. Taumarnir hafi verið frá lofti og niður undir gólf. Sögðu matsbeiðendur að taumarnir hefðu komið eftir að þau máluðu húsið í apríl 2019. Yfirmatsmenn staðreyndu að útbreiddar fúaskemmdir voru í þaki hússins. Mikill fúi hafi verið í þaki yfir stofu og alrými en minna yfir miðhluta hússins þar sem sé steipt loftplata undir. Rakavörn í þakinu sé eins og almennt hafi verið á þeim tíma er húsið var byggt.

Við rannsókn á sýnum sem tekin voru í þaki var staðfest að sveppavöxtur var í þakviðum þar sem sýni voru tekin. Þá segir að engin ummerki hafi verið sýnileg um að þakið sjálf lækji. Fúi í þakinu verði því aðeins skýrður af því að loftun þaksins var ekki næg og þar safnaðist fyrir raki sem sé nógur til að sveppir hafi dafnað í þakinu og þakklæðning fúnað. Við skoðun á þakrými kom í ljós loftrör frá baðherbergi á efri hæð. Rörið var ekki tengt upp fyrir þak eins og nauðsynlegt er og kveðið er á um í reglugerð um frágang loftræstingar.

Samkvæmt framburði Einars Valgeirssonar vissu þau ekkert um umrætt rör sem lá á þakloftinu enda hefði hann aldrei farið upp í þakrýmið. Rörið hafi verið sett upp af fyrri eigendum og einnig aftengt af þeim. Samkvæmt vitnisburði Hjalta Sigmundssonar voru engin ummerki í viðnum, þar sem rörið hafði verið, um meiri fúa eða raka í kringum það. Rörið hafi því ekki haft nein áhrif á það hvernig ástand innviða þaksins hafi verið.

Óumdeilt er að leki kemur frá þakrými niður eftir veggjum í stofu og eldhúsi á efri hæð hússins. Er dómurinn fór á vettvang við upphaf aðalmeðferðar sáust greinilegir taumar niður stofuveggi. Hins vegar verður ekki framhjá því litið að fasteignin hefur staðið auð frá apríl 2019 til dagsins í dag. Verður því ekkert fullyrt um það hvort eða hversu greinilegir taumarnir voru við afhendingu hússins.

Eins og rakið er að framan stafar leki í stofu ekki af því að þakið sjálf leki heldur af því að í þakrýminu hefur raki safnast saman, m.a. vegna hitabreytinga, og hefur rakinn ekki átt leið út og loftun hefur ekki verið næg í húsinu. Hefur rakinn því safnast saman í áronna rás og við ákveðnar aðstæður þéttist hann og getur lekið niður eftir veggjum inni í húsinu.

Fyrir dóminum kváðust seljendur hafa keypt húsið árið 2006 og málað það að innan árið 2006 og þakið árið 2007. Ekki hafi verið málað síðan. Rakataumur sem

kaupendur sáu á stofuvegg virtist ekki hafa verið sýnilegur, hvorki fasteignasalanum né kaupendum, við skoðun enda gerðu þau engan fyrirvara við kaupin vegna hugsanlegs leka. Í ljósi þessa telur dómurinn ósannað að seljendur hafi vitað eða mátt vita um að leki bærst frá þakrými niður eftir veggjum hússins. Hafa kaupendur því ekki sýnt fram á að skilyrði 26. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002 séu uppfyllt. Verða seljendur því sýknuð af þessari kröfu.

Gerð er krafa um kostnað við úrbætur á lekaummerkjum í þvottahúsi og aðliggjandi herbergi á neðri hæð hússins. Voru þessi ummerki leka augljós við skoðun kaupenda og geta þau ekki borið það fyrir sig sem leyndan galla, sbr. 29. gr. laganna. Verða seljendur því sýknaðir af þeirri kröfu.

Gerð er krafa um kostnað við úrbætur á pípulögnum sem liggja utan á vegg í fatarými/geymslu á neðri hæð. Umræddar lagnir voru sýnilegar við skoðun. Bæði kaupendur og seljendur báru fyrir dóminum að kommóður hefðu staðið upp við lagnirnar að hluta. Við vettvangsskoðun kom í ljós að hluti lagnanna að ofni í rýminu voru vel sýnilegar og utanáliggjandi. Gaf það kaupendum fulla ástæðu til að skoða lagnir sem lágu frá ofninum en það gerðu þau ekki. Samkvæmt 29. gr. laganna geta kaupendur ekki borið þann galla fyrir sig og eru seljendur sýkn af þeirri kröfu.

Kaupendur gera einnig kröfu um viðgerðir á innra byrði útveggja í stofu. Í stofu hússins eru útveggir klæddir með MDF plötum og málaðir. Kemur fram í matsgerðinni að raflagnir og rakavörn hafi verið í samræmi við þann frágang er tíðkaðist er húsið var byggt. Voru MDF plöturnar vel sjáanlegar við skoðun og geta kaupendur ekki borið þær fyrir sig sem galla. Þá telja yfirmatsmenn rakastig í útveggjum ekki meira en reikna megi með miðað við aldur hússins og byggingarefni þess tíma.

Við vettvangsskoðun sást greinilega að húsið þurfti viðhald utanhúss. Báru gluggar þess merki að þeir voru orðnir gamlir og komnir til ára sinna enda fjörutíu ára gamlir. Mátti með einfaldri skoðun sjá að viðurinn í þeim var kominn til ára sinna. Í yfirmatsgerð segir að rakavörn í útveggjum sé eins og almennt gerðist á þeim tíma er húsið var byggt. Engin ummerki hafi verið sýnileg við skoðun sem bentu til þess að útveggir væru ekki í jafnvægi. Hvítar útfellingar hafi verið á köntum við glugga í stofu sem líklega stafi af því að raki smitar inn með gluggum. Það þurfi ekki að koma á óvart í húsi sem byggt sé fyrir fjörutíu árum og sé með upprunalegum gluggum. Gluggar í stofu séu áveðurs og megi ætla að gluggarnir séu farnir að gefa sig og vatn

tekið að berast inn með þeim. Það auki rakaálag í veggjunum. Meðal annars af þessari niðurstöðu fenginni telja yfirmatsmenn ekki þörf á því að endurbæta frágang á innra byrði útveggja. Verður þessari kröfu stefndu því hafnað.

Að þessum niðurstöðum fengnum telur dómurinn kaupendur ekki hafa sýnt fram á að seljendur beri ábyrgð á meintum göllum hússins og að þau hafi sýnt af sér saknæma háttsemi við sölu hússins svo að 18. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002 eigi við og verða þau því sýknuð af þeim kröfum kaupenda.

Þrátt fyrir að ósannað sé að seljendur hafi sýnt af sér saknæma háttsemi þá verður að líta til þess að fasteignin var haldin ýmsum göllum eins og fram kemur í yfirmatsgerð og er þá um kostnað við úrbætur á þaki að ræða en aðrir gallar máttu vera kaupendum sýnilegir eða þeir máttu gera ráð fyrir þeim í ljósi þess að húsið var um 39 ára þegar kaupendur skoðuðu húsið og festu kaup á því.

Við mat á því hvort seljendur beri hlutlæga ábyrgð á göllum í þaki, samkvæmt 18. gr. laganna, verður að líta til þess að dómafordæmi hafa á undanförunum árum viðurkennt gallaþröskuld um og yfir 10% af kaupverði fasteignarinnar. Við mat á því hvort gallar nái þeim þröskuldi verður að líta til þess að kostnaður við úrbætur á þaki er samkvæmt yfirmati metinn að frádregnum virðisaukaskatti á vinnu, 100%, og því að matsmenn gera ráð fyrir nýju þakjární í stað gamals, samtals um 4.800.000 krónur. Kaupverð hússins var 95.900.000 krónur. Er sá kostnaður sem af þessu hlýst um 5% af kaupverði hússins og rýrir ekki verðmæti hennar svo nokkru varði þannig að skilyrði 18. gr. laga nr. 40/2002 sé uppfyllt kvað þetta varðar. Eru seljendur því sýkn af þeirri kröfu.

Þar sem seljendur hafa verið sýknaðir af öllum kröfum kaupenda vegna meintra leyndra galla svo og þar af leiðandi af afleiddum kröfum verða kaupendur dæmdir til að greiða seljendum lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningi frá 18. desember 2018 og með dráttarvöxtum gegn útgáfu afsals eins og segir í dómsorði.

Samkvæmt 129., sbr. 130., gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála verða kaupendur dæmd til að greiða seljendum 2.500.000 krónur í málskostnað. Hefur þá ekki verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Dóm þennan kveða upp Ástríður Grímsdóttir héraðsdómari ásamt meðdómsmönnum Halldóru Þorsteinsdóttur héraðsdómara og Gústaf Vífilssyni byggingarverkfræðingi.

Dómsorð.

Stefndu, Skúli Þórarinsson og Svava Björnsdóttir, greiði stefnendum, Einari Valgeirssyni og Unni Magneu Magnúsdóttur, 5.900.000 krónur ásamt dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 1. maí 2019 til greiðsludags, gegn útgáfu afsals fyrir fasteigninni Háahvammi 8, 220 Hafnarfirði, eign merkt 01 0101 og 02 0101, fastanr. [...].

Stefndu greiði stefnendum 2.500.000 krónur í málskostnað.

Stefndu, Einar Valgeirsson og Unnur Magnea Magnúsdóttir, eru sýkn af öllum kröfum stefnenda, Skúla Þórarinssonar og Svövu Björnsdóttur, í máli nr. E-2645/2021 við Héraðsdóm Reykjaness.

Málskostnaður í því máli fellur niður.