

# Héraðsdómur Reykjaness

Dómur 15. mars 2024

Mál nr. E-1230/2021:

**Herdís Dröfn Fjeldsted og**

**Sævar Pétursson**

(Bjarki Þór Sveinsson lögmaður)

gegn

**Þb. Helgu Daníelsdóttur**

(Bjarnfreður H Ólafsson lögmaður)

**Ómari Steinari Rafnssyni og**

**Verði tryggingum hf.**

(Magnús Hrafn Magnússon lögmaður)

og

**Guðna Tyrfingssyni og**

**Verði tryggingum hf.**

(Marteinn Músson lögmaður)

## Dómur

Mál þetta var þingfest 20. maí 2021 og dómtekið að lokinni aðalmeðferð 18. september 2022. Var dómur kveðinn upp í héraði 11. nóvember 2022. Niðurstöðu héraðsdóms var áfrýjað til Landsréttar sem vísaði málinu heim til löglegrar meðferðar og dómsálagningar á ný með úrskurði uppkveðnum 8. desember 2023 í máli réttarins nr. 771/2022. Undir rekstri málsins fyrir Landsrétti var bú stefndu, Helgu Daníelsdóttur, tekið til gjaldþrotaskipta. Tók þrotabúið því við aðild málsins.

Fór munnlegur málflutningur aftur fram þann 26. janúar sl. og var málið dómtekið að honum loknum.

Stefnendur eru Herdís Dröfn Fjeldsted, kt. 000000-0000, og Sævar Pétursson, kt. 000000-0000, [...].

Stefndu eru Helga Daníelsdóttir, kt. 000000-0000, [...], nú þrotabú Helgu Daníelsdóttur, en nefnd stefnda Helga eftir því sem við á, Guðni Tyrfingsson, kt. 000000-0000, lögheimili skráð í [...], Ómar Steinar Rafnsson, kt. 000000-0000 [...], og Vörður tryggingar hf., kt. 000000-0000, [...].

Endanlegar dómkröfur stefnenda eru að þrotabú stefndu Helgu Daníelsdóttur greiði stefnendum 31.995.686 krónur, þar af óskipt með stefndu Ómari Steinari Rafnssyni og Verði tryggingum hf. 27.900.256 krónur og þar af óskipt með stefnda

Guðna Tyrfingssyni 18.762.821 krónu, ásamt dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, frá 17. janúar 2021 til greiðsludags. Þá er krafist málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefndu sameiginlega og að tildæmdur málskostnaður taki mið af því að stefnendur eru eigi virðisaukaskattsskyld.

Stefnda Helga krefst aðallega sýknu af kröfum stefnenda en til vara að skaðabótakrafa verði miðuð við lágsta mögulegt tjón. Í báðum tilvikum er krafist málskostnaðar að skaðlausu.

Stefndu Guðni Tyrfingsson og Vörður tryggingar hf. krefjast aðallega frávísunar málsins. Til vara er krafist sýknu af öllum kröfum stefnenda og til þrautavara verulegrar lækkunar stefnukrafna. Í öllum tilvikum er krafist málskostnaðar að mati dómsins eða skv. málskostnaðaryfirliti.

Stefndu Ómar Steinar Rafnsson og Vörður tryggingar hf. krefjast aðallega frávísunar málsins. Til vara er krafist sýknu af kröfum stefnenda og til þrautavara að dómkröfur verði lækkaðar verulega. Í öllum tilvikum er krafist málskostnaðar að mati dómsins.

Með úrskurði 8. mars 2022 var frávísunarkröfu hafnað.

## I.

### Helstu málsatvik

Stefnendur keyptu fasteignina [...], sem byggð var af seljanda, Helgu Daníelsdóttur, sem er ein stefndu í málinu, með kaupsamningi, dags. 18. júní 2018, en um er að ræða 672,80 fm einbýlishús í [...]. Kaupverð var 272.000.000 krónur. Samkvæmt byggingarsögu hússins var stefndi Ómar Steinar Rafnsson skráður byggingarstjóri hússins 29. júlí 2008 og stefndi Guðni Tyrfingsson skráður arkitekt 23. janúar 2008. Byggingarframkvæmdir hófust í nóvember 2008 og varð húsið fohelt í september 2011. Húsið er byggt úr forsteyptum einungum frá BM Vallá eftir teikningum Gassa arkitekta. BM Vallá gerði burðarvirkjateikningar af húsinu. Tvær hæðir eru í húsinu, auk kjallara. Útveggir eru úr samlokum með burðarvegg að innanverðu, veðurkápu að utanverðu og einangrun á milli. Þök eru hallalítill, einangruð að ofan og lögð þakdúk. Margar svalir eru á húsinu og eru þær ýmist þaksvalir eða útstæðar. Þaksvalir eru einangraðar að ofan, dúklagðar og lagðar steinhellum.

Áður en kaup tókust um eignina gerði Frumherji söluskoðun að beiðni stefnenda, dags. 12. júní 2018. Samkvæmt henni voru rakaummerki í íbúðarherbergi í kjallara, baðherbergi á 1. hæð, eldhúsi, hjónaherbergi á 2. hæð, í bílajakjallara, stofu við svalir

(herbergi 10), eldhúsi og skrifstofu. Þá kom fram að raki hefði skilað sér gegnum plötu frá steiptum heitum potti og að staðið hefðu yfir viðgerðir á frágangi þar undir. Voru númeraðar ljósmyndir af öllum rakastöðum.

Samhliða kaupum á eigninni var gert samkomulag með aðilum um viðgerð á hinni seldu eign, í samræmi við skýrslu Frumherja, sem seljandi skyldi annast um fyrir afhendingu eignarinnar. Bar það samkomulag yfirskriftina „Samkomulag um viðgerðir“ en þar segir:

„Við skoðun á eigninni [...] var gerð skýrsla um ástand eignarinnar.

Seljandi staðfestir með áritun sinni að láta lagfæra neðangreind atriði, sem fram koma í skýrslu Frumherja, fyrir afhendingu eignarinnar.

- Baðherbergi 1. Hæð. Kverk útveggjar og loftaplötu. Sbr. myndir 25–27.
- Eldhús. Úthorn (B). Sbr. mynd 50.
- Hjónaherbergi. Rakaútfelling. Sbr. myndir 59–63.
- Bílakjallari. Niðurfallslögn og ílögn. Sbr. myndir 93–99.
- Raka í íbúðarherbergi í kjallara. Sbr. myndir 7–12, 15–19, 20–24
- Raka í herbergi 10. Sbr. myndir 84–89
- Raka í eldhúsi. Sbr. myndir 36–50
- Raka í skrifstofu. Sbr. myndir 28–29“

Eignin var afhent stefnendum 1. október 2018. Stefnendur kveða að eftir afhendingu hafi komið fljótlega í ljós veruleg og önnur rakavandamál í eigninni en skýrsla Frumherja hafði tilgreint. Hafi síðan átt sér stað ítarleg samskipti milli aðila sem hafi einkennst af eftirrekstri stefnenda á lagfæringum á hinni seldu eign. Fyrir liggur að seljandi hafi gert tilraunir til lagfæringa á þeim vandamálum sem fram koma í skýrslu Frumherja en þær hafi ekki skilað árangri. Þá hafi frekari rakaummerki komið fram í húsinu á síðari stigum og séu enn að koma fram.

Vorið 2019 fengu stefnendur Hjalta Sigmundsson, húsasmíðameistara og byggingartæknifræðing, til að skoða leka í eigninni. Var öllum stefndu send tilkynning þar að lútandi 2. september 2019. Samkvæmt álitum sem Hjalti skilaði 24. október 2019 má rekja leka og ummerki leka til rangs frágangs á þaksvölum og gluggum við svalir. Ekki var unnt að áætla kostnað við lagfæringu af neinni nákvæmni en hann var lauslega áætlaður að fjárhæð um 40.500.000 krónur.

Með bréfi til seljanda, dags. 25. nóvember 2019, var þess farið á leit að seljandi viðurkenndi ábyrgð á göllum á fasteigninni í samræmi við álit Hjalta Sigmundssonar og greiddi viðgerðarkostnað að frádregnum 6.000.000 króna sem stefnendur höfðu haldið eftir af kaupverði. Seljandi hafnaði bótaskyldu í tölvubréfi 4. desember 2019 en vísaði til byggingarstjóra og verktaka við byggingu hússins auk tryggingafélags.

Þann 13. febrúar 2020 óskuðu stefnendur eftir því að dómkvaddir yrðu matsmenn til að fá mat á orsökum rakavandamála og annarra galla á fasteigninni. Matsmaðurinn Björn Marteinsson, arkitekt og verkfræðingur, skilaði matsgerð 4. desember 2020 sem fól í sér ítarlega greiningu á göllum fasteignarinnar ásamt rökstuðningi fyrir orsökum þeirra. Þar kemur fram að rekja megi orsök flestra viðvarandi raka- og lekavandamála til atriða sem flokkast undir frágang inndreginna svala, ísetningu glugga og rennihurða og frágang votrýma. Helstu niðurstöður og úrbætur skv. matsgerð eru eftirfarandi:

#### Gluggar og svaladyr

Gluggar í fasteigninni eru ekki af gerðinni Schüco eins og teikningar aðalhönnuðar geri ráð fyrir. Í matsgerðinni kemur fram að gluggar séu settir saman úr innfluttum verksmiðjuframléiddum grunneiningum en settir saman héraendis.

Í niðurstöðu segir að gluggakarmar sitji svo utarlega í útvegg að kápulisti yfir glerlista flútti við yfirborð eininga og bútýldúkur sem sé ætlað að þetta milli karms og steins fái ekki næga ásetu að steypunni. Aðeins sé kítistaumur sem þétti á milli dúks og steypu (þess utan sé bil milli karms og steins svo lítið að erfitt sé að vinna verkið vel). Talsverð hitahreyfing sé á álprófilunum og því erfitt að ganga vel frá gluggum að steypu þegar karmar liggja mjög nærri steypuyfirborði. Kítisþétting dugi illa ein og sér við slíkar aðstæður og því þurfi að klemma bútýldúkin sem þétti að körmum að steypu og setja hlíf yfir. Slíkur frágangur verði alltaf sýnilegur sem blikkflásing á steypunni umhverfis gluggana. Lekavandamál neðan við úthorn borðstofuglugga stafi helst frá frágangi glugga á 2. hæð (hjónahebergi). Raki í vegg og lofti kjallarahebergis sé sennilega vegna leka með svalagólfsfrágangi við borðstofu. Gluggafrágangur hafi verið skoðaður með Víkingi Eiríkssyni en hann telji að stóra rennihurðin út úr borðstofu sé of veikbyggð miðað við stærð. Þá verði rúllurnar sem bera þunga hurðarinnar of veikbyggðar fyrir hurðarþungann. Rúllur séu að skemmast því þegar hurð er rennt til finnast hnökrar í hreyfingunni. Við spurningunni hvort gluggar hússins séu CE-vottaðir og prófaðir fyrir álagi í samræmi við það sem gerð er krafa um í byggingarreglugerð segir í svari matsmanns að svo sé ekki, gluggarnir séu settir saman úr innfluttum verksmiðjuframléiddum grunneiningum en settir saman héraendis. Prófun/vottun fari alltaf fram á samsettri einingu og ekki liggi fyrir nein gögn um slíka prófun. Nauðsynlegar úrbætur felast í að yfirfara ísetningu glugga og svalahurða á norðaustur-, suðaustur- og suðurhliðum, vesturhlið að stofu og loks glugga húsbóndahebergis. Yfirfara þurfi stóru

svaladyrnar úr borðstofu og skipta um rúllur. Kostnaður við úrbætur er metinn 5.600.000 krónur.

Svalagólf á inndregnum svölum á efri hæð, á litlum svölum í norður, á svölum við húsbóndaherbergi, á borðstofusvölum og á svölum við hjónaherbergi

Umfangsmestu raka- og lekaummerki í fasteigninni megi rekja til frágangs svalagólfa og frárennslisrenna. Þar kemur m.a. fram að svalagólf hinna ýmsu svala fasteignarinnar halli ekki frá húsinu eins og venja er héraendis og vatn komist ekki fram af svalabrúninni, þetta sé jafnframt í andstöðu við ákvæði byggingarreglugerðar. Þá sé allur frágangur inndreginna svala þannig að lítil vörn sé til staðar gagnvart leka, þannig sé einangrunarlag úr „polystyren-concrete“ blöndu of þunnt til að geta uppfyllt kröfu byggingarreglugerðar. Helstu niðurstöður matsmanns eru þessar:

- 1 Það er ekki fyrirskrifaður halli á deiliteikningum af frágangi inndreginna svalagólfa, í byggingarreglugerð er fyrirskrifaður lágmarkshalli mismunandi þaka sem inndregin svalagólf (þök hitaðra rýma) eiga að uppfylla.
- 2 Vatnsvörn inndreginna svala á teikningum er ekki í samræmi við góðar venjur ef borið er saman við norskar leiðbeiningar, en héraendis eru ekki til skilgreindar kröfur varðandi þessi atriði.
- 3 Einangrun stóru inndreg[nu] þaksvala[nna] er úr öðru (og lélegra) einangrunarefni (frauðplaststeypa) heldur en sýnt er á deiliteikningu arkitekts (frauðplast) og þykkt lagsins uppfyllir ekki kröfur byggingarreglugerðar.
- 4 Á deiliteikningu arkitekts, mynd 11, eru sýnd tvö vatnsvarnarlög (sitt hvoru megin við einangrun) sem leggjast saman undir klemmlista á (innra) burðarlagi veggeininga. Í reynd er frágangur annar; þrjú „vatnsvarnar“lög þar sem efsta lagið (eða hugsanlega efri tvö lögin) virðist eiga að vera aðalvörn (einangrunin sem notuð er missir einangrunareiginleika sína ef hún blotnar).

Nauðsynlegar úrbætur feli í sér að endurbyggja svalagólf inndreginna svala, svo og að endurgera yfirborð á litlum svölum í norður, við húsbóndaherbergi og borðstofu auk þess að taka niður svalahandrið og setja þau aftur upp. Samtals er kostnaður við úrbætur á svalagólfum og svalahandriðum áætlaður 9.824.500 krónur.

Baðherbergisfrágangur

Skemmdir í tveimur baðherbergjum stafi af því að gólfkverkar (og jafnvel neðri hluti veggsvæða á votsvæðum) séu ekki nægjanlega vatnsvarðar þannig að vatn komist í gifsveggina. Í öðru herberginu (svefnherbergisálma á 1. hæð) vanti vatnshalla á hluta votsvæðis gólfs sem auki enn á vatnsálag í gólfkverkum. Um nauðsynlegar úrbætur segir

matsmaður að taka þurfi upp flísar af gólfi þar sem þarf að byggja upp vatnshalla í öðru herbergi, en flísar við gólfkverk í hinu. Setja þéttidúk í gólfkverkar og votsvæði veggja, flísaleggja á ný, grunna og tvílakka. Þar sem klætt sé með plastplötum á vegg þurfi að fjarlægja plötur og setja svo nýjar í lok aðgerða. Er áætlaður kostnaður við úrbætur 1.810.000 krónur.

*Einangrun neðan í útkragaða plötu og stálburðarkerfi utandyra*

Útkragaðar gólfplötur séu einangraðar að neðan með óvarinni plasteinangrun, en í hönnunargögnum sé gert ráð fyrir að múrað sé á einangrun að neðan (utan) verðu. Á hluta 1. hæðar eru útkragaðar einingar í norðurúttegg bornar uppi/studdar af stálburðarvirki sem er óvarið að utanverðu gegn eldi og umhverfisáhrifum og farið að tærast. Frágangur sé ekki í samræmi við byggingarreglugerð nr. 441/1998, gr. 130.2. Nauðsynlegar úrbætur felist í að múra neðan á plasteinangrun útkragaðra gólfplatna. Einnig þurfi að hreinsa stálbita og mála með epoxy-málningu, einangra með eldþolinni einangrun og klæða af stökkinn sem myndast undir útkröguðum plötum og útveggjaeiningum í þeim hluta þar sem stálburðarkerfið er sýnilegt. Er áætlaður kostnaður við úrbætur metinn 1.375.000 krónur.

Auk framangreindra kostnaðarliða er áætlað að kostnaður við úrbætur vegna peningaskáps nemi 700.000 krónum og viðgerð á borðstofugólfi 300.000 krónum. Kostnaður við að sparsla og mála að innan nemi 2.500.000 krónum. Einnig er gert ráð fyrir að aðstaða, þ.m.t. vinnupallar, fallvarnir, kranavinna o.fl., kosti 3.170.000 krónur. Þá er kostnaður við hönnun, ráðgjöf og eftirlit metinn 5.000.000 króna. Kostnaðaráætlun matsmanns við úrbætur nemur samtals 30.279.500 krónum.

Á grundvelli niðurstöðu matsgerðar kröfðust stefnendur 17. desember 2020 greiðslu úr starfsábyrgðartryggingu byggingarstjóra fasteignarinnar, stefnda Ómars, hjá stefnda Verði tryggingum hf., sem í gildi var á byggingartíma, og úr starfsábyrgðartryggingu hönnuðar fasteignarinnar, stefnda Guðna, sem einnig var með tryggingu hjá Verði tryggingum hf., sem í gildi var á byggingartíma fasteignarinnar. Stefnendur töldu að rekja mætti galla á fasteigninni skv. matsgerð til gáleysis byggingarstjóra verksins og ófullnægjandi hönnunargagna. Þá kröfðust stefnendur greiðslu úr hendi seljanda, stefndu Helgu, með bréfi, dags. 17. desember 2020, að fjárhæð 30.279.500 krónur auk kostnaðar vegna aðstoðar lögmanns og matsgerðar, samtals að fjárhæð 34.251.311 krónur. Kröfur stefnenda voru ítrekaðar með bréfi til seljanda, dags. 16. mars 2021. Með bréfi, dags. 31.

mars 2021, hafnaði stefndi Vörður tryggingar hf. bótaskyldu úr starfsábyrgðartryggingum stefndu Ómars og Guðna.

## II.

### Málsástæður stefnenda

Um sönnun á göllum vísa stefnendur til matsgerðar hins dómkvadda matsmanns. Matsgerðin feli í sér ítarlega greiningu á þeim göllum sem fram hafa komið í fasteigninni að [...] ásamt rökstuðningi fyrir orsökum þeirra og sundurliðun á þeim kostnaði sem muni falla til eða hafi fallið til við úrbætur. Af niðurstöðum matsmanns megi m.a. ráða að tæknilegur og faglegur frágangur við byggingarframkvæmdirnar hafi verið ófullnægjandi, eftirliti með framkvæmdunum hafi verið áfátt og mistök verið gerð við hönnun. Matsmaður komist að þeirri niðurstöðu að galla megi fyrst og fremst rekja til rangs frágangs inndreginna svala, ísetningar glugga og rennihurða og frágangs votrýma. Matsgerðin staðfesti að fasteignin að [...] hafi verið haldin göllum umfram þá galla sem staðreyndir hafi verið með skoðunarskýrslu Frumherja.

Þá staðfesti matsgerð að fasteignin sé haldin leyndum göllum sem hafi ekki komið í ljós fyrr en viðgerðir hófust. Byggja stefnendur á því að matsgerðin staðfesti að skilyrði almennra reglna fjármunaréttar, um ófyrirsjáanleika og verulega umfangsmeiri galla en hafi komið fram í söluskoðun, séu til staðar.

### Heildarstefnufjárhæð:

Stefnufjárhæð miðist við útreikning matsmanns í matsgerð þar sem kostnaðarmat sé útlistað skv. verðlagi í desember 2020.

Mats- og sérfræðikostnaður stefnenda af málinu, þar til kröfubréf hafi verið send til bótaskyldra aðila þann 17. desember 2020, sé samtals 1.716.186 krónur, vegna matsgerðar dómkvadds matsmanns. Stefnufjárhæð sem stefnendur krefjast úr hendi stefndu sundurliðist þannig að kostnaður við efni og vinnu skv. matsgerð með virðisaukaskatti nemi 30.279.500 krónum og mats- og sérfræðikostnaður 1.716.186 krónum eða samtals 31.995.686 krónum.

Kostnaður þessi sé einkum tilkominn vegna þess að gallar á fasteigninni að [...] hafi reynst mun víðtækari og umfangsmeiri en áður var talið. Það hafi komið í ljós þegar viðgerðir hófust í kjölfar sölu eignarinnar og hafi dómkvaddur matsmaður staðreynt að slíkir gallar hafi að mestu leyti verið ófyrirséðir. Þá hafi stefnendum reynst nauðsynlegt að leita aðstoðar lögmannna þegar ljóst var að gallar voru mun umfangsmeiri en upphaflega var talið og gera þau kröfu um málskostnað sameiginlega úr hendi stefndu.

### Ábyrgð seljanda

Stefnendur byggja kröfu sína á hendur Helgu Daníelsdóttur á því að hún sem byggingaraðili fasteignarinnar og seljandi beri fulla ábyrgð á því tjóni sem stefnendur hafa orðið fyrir vegna þess að fasteignin standist ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiði af lögum og kaupsamningi. Fari um ábyrgð stefndu eftir annars vegar 18. og 19. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup og meginreglna fasteignakauparéttar og hins vegar eftir almennu skaðabótareglunni. Þrátt fyrir að seljandi hafi vísað til þess að galla á fasteigninni megi rekja til háttsemi byggingarstjóra og verktaka þyki rétt að taka sérstaklega fram að stefnda, Helga Daníelsdóttir, sem byggingaraðili fasteignarinnar og seljandi, beri fulla ábyrgð á því tjóni sem stefnendur hafi orðið fyrir. Möguleg ábyrgð byggingarstjóra, hönnuða og annarra aðila á fyrirliggjandi tjóni breyti engu um ábyrgð stefndu gagnvart stefnendum á grundvelli laga nr. 40/2002 og meginreglna fasteignakauparéttar.

Af matsgerðinni megi ráða að frágangur, efnisval og hönnun hafi ekki uppfyllt þær kröfur sem leiða megi af þágildandi skipulags- og byggingarlögum nr. 73/1997 og byggingarreglugerð nr. 441/1998 né hafi frágangur verið í samræmi við góðar venjur við sambærilegar framkvæmdir. Staðreynt hafi verið að fasteignin að [...] hafi verið haldin alvarlegum og umfangsmiklum göllum.

Almennar reglur fasteignakauparéttar geri strangar kröfur til ástands nýlegra eigna og til að mynda þurfi kaupandi nýrrar fasteignar ekki að þola að hún sé haldin nokkrum göllum, jafnvel þótt þeir teljist minni háttar. Sölu- og kynningargögn um fasteignina auk umfjallana í auglýsingum hafi borið með sér að um væri að ræða afar vandaða eign sem markaðssett var sem ein glæsilegasta eign landsins. Stefnendur hafi þar af leiðandi mátt treysta því að fasteignin að [...] yrði afhent í samræmi við slík loforð. Stefnendur telja að stefnda Helga Daníelsdóttir beri ábyrgð gagnvart þeim vegna galla sem seljandi og byggingaraðili fasteignarinnar, sbr. III. kafla laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, og almennar reglur skaðabótaréttar, og beri að bæta þeim kostnað vegna þeirra galla, sbr. ákvæði 43. gr. laganna og almennar reglur skaðabótaréttarins.

Áður en stefnendur festu kaup á fasteigninni hafi verið framkvæmd sérstök sölu-skoðun af hálfu Frumherja og voru niðurstöður þær að smávægileg rakaummerki væru til staðar í stofu, baðherbergi í svefnálm, hjónaherbergi, þvottahúsi og út frá heitum potti sem seljandi hefði verið að gera við. Þá hafi komið fram að leki væri til staðar í

horni í eldhúsi. Samhliða undirritun kaupsamnings undirritaði stefnda Helga Daníelsdóttir samkomulag um viðgerðir á fasteigninni. Með samkomulaginu hafi seljandi skuldbundið sig til þess að gera við þá galla sem fram komu í söluskýrslu Frumherja. Fyrir liggir að seljandi hafi að litlu sem engu leyti uppfyllt þessa skyldu sína. Auk þess að bera ábyrgð á göllum á fasteigninni skv. lögum og almennum reglum fasteignakauparéttar beri stefnda Helga Daníelsdóttir því jafnframt ábyrgð á göllum á fasteigninni skv. skýlausu loforði sínu. Þá hafi samkomulag aðila um viðgerðir einnig verið undirritað af eiginmanni stefndu Helgu, Sævari Jónssyni. Af orðalagi fyrirbyggjandi samkomulags leiði að loforð stefndu nái a.m.k. til kostnaðarliða 1, 5, 8 og 10 í fyrirbyggjandi matsgerð en nánari grein verður gerð fyrir þeim hér að neðan. Stefnufjárhæð sem stefnendur krefjist úr hendi stefndu Helgu Daníelsdóttur nemi 31.995.686 krónum og sundurliðast svo miðað við verðlag í árslok 2020:

<b>Kostnaðarliður</b>	<b>Kostnaður skv. matsgerð*</b>
1. Yfirfara glugga og svaladyr	5.600.000
2. Þétta umhverfis peningaskáp	700.000
3. Gólf á stóru svölunum	4.987.000
4. Gólf á litlu svölum N-horn	360.000
5. Gólf á svölum við húsbóndaherbergi	780.000
6. Gólf á borðstofusvölum	2.677.500
7. Gólf á svölum við hjónaherbergi	1.020.000
8. Yfirfara baðherbergisfrágang	1.810.000
9. Frágangur við útkrögun	1.375.000
10. Viðgerð á borðstofugólfi	300.000
11. Sparsla og mála inni	2.500.000
12. Aðstaða	3.170.000
13. Hönnun, ráðgjöf og eftirlit	5.000.000
<b>Annað</b>	
Mats- og sérfræðikostnaður	1.716.186
<b>Samtals:</b>	<b>31.995.686</b>

#### Yfirferð glugga og svaladyra – liður 1

Fram kemur í matsgerð að prófanir á gluggum séu ekki í samræmi við byggingarreglugerð. Vitað sé til þess að lekið hafi inn á gólf frá glugga á svölum utan við húsbóndaherbergi og þar undir séu rakamerki í loftkverk bílskúrs/geymslu. Rakavandamál séu við glugga á nokkrum stöðum á norðausturhlið, suðausturhlið og fleiri stöðum. Matsmaður

telji fasteignina gallaða að þessu leyti. Á því beri stefnda Helga ábyrgð sem byggingar- aðili og seljandi fasteignarinnar. Þá beri stefnda Helga ábyrgð á umræddum lið á grund- velli fyrirbyggjandi samkomulags um viðgerðir sem ekki hafi verið staðið við. Kostnaður við lagfæringar skv. matsgerð nemi alls 5.600.000 krónum.

#### Þétting umhverfis peningaskáp – liður 2

Frágangur á peningaskáp hafi ekki verið í samræmi við eðlilegan fullnægjandi frágang í íbúðarrými. Matsmaður telji fasteignina gallaða að þessu leyti og leggi til úrbætur sem nánar sé lýst í matsgerð. Kostnaður við lagfæringar sé tilgreindur í matsgerð miðað við verðlag í desember 2020 og nemi alls 700.000 krónum.

#### Svalagólf – liðir 3–7

Matsmaður telji að fjölda rakaskemmda í húsinu megi rekja til frágangs inn- dreginna svala. Matsmaður telur fasteignina gallaða að þessu leyti og leggur til úrbætur sem nánar er lýst í matsgerð. Kostnaður við lagfæringar er tilgreindur í matsgerð miðað við verðlag í desember 2020 og nemur kr. 9.824.500 (4.987.000 + 360.000 + 780.000 + 2.677.500 + 1.020.000).

#### Yfirfara baðherbergisfrágang – liður 8

Matsmaður telji að skemmdir á baðherbergjum stafi af því að gólfkverkar séu ekki nægjanlega vatnsvarðar og þannig komist vatn inn í gifsveggina. Þá vanti vatnshalla í öðru herberginu sem auki enn á vatnsálag í gólfkverkum. Matsmaður telji því fasteign- ina gallaða að þessu leyti og leggur til tiltekna úrbætur sem nánar er lýst í matsgerðinni. Þessi kostnaðarliður falli undir fyrirbyggjandi samkomulag um viðgerðir sem ekki hafi verið staðið við. Kostnaður við lagfæringar sé tilgreindur í matsgerð miðað við verðlag í desember 2020 og nemi alls 1.810.000 krónum.

#### Frágangur við útkrögun – liður 9

Um útkrögun er byggt á því að matsmaður telji að einangrun neðan í útkragaðri plötu og stálburðarvirki utandyra hafi ekki uppfyllt skilyrði byggingarreglugerðar. Matsmaður telji fasteignina gallaða að þessu leyti og leggi til tiltekna úrbætur sem nánar er lýst á bls. 39 í matsgerðinni. Samkvæmt kostnaðarmati matsmanns nemur viðgerð 1.375.000 krónum.

#### Viðgerð á borðstofugólfi – liður 10

Matsmaður telji nauðsynlegt að gera við rakaskemmdir á borðstofugólfi. Kostn- aður við lagfæringar sé tilgreindur í matsgerð miðað við verðlag í desember 2020 og nemi alls 300.000 krónum.

### Frágangur og umsjón – liðir 11–13

Þá beri stefnda Helga ábyrgð á almennum viðgerðarkostnaði, þ.e.a.s. að sparsla og mála inni, aðstöðu og hönnun, ráðgjöf og eftirliti, samtals 10.670.000 krónum.

### Mats- og sérfræðikostnaður

Við framangreindan kostnað skv. matsgerð bætist mats- og sérfræðikostnaður sem stefnendur hafa lagt út vegna málsins, 1.716.186 krónur. Nemi stefnufjárhæðin því alls 31.995.686 krónum (30.279.500 + 1.716.186).

### Ábyrgð byggingarstjóra

Stefnendur byggja kröfur sínar á hendur stefnda Ómari Steinari Rafnssyni á því að hann hafi, sem byggingarstjóri við byggingarframkvæmdina, vanrækt skyldur sínar með sagnæmum og ólögumætum hætti og með því brotið í bága við ákvæði þágildandi skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 og þágildandi byggingarreglugerðar nr. 441/1998. Kröfur á hendur stefnda Verði tryggingum hf. byggist á því að stefndi Ómar Steinar Rafnsson hafi verið ábyrgðartryggður hjá félaginu á byggingartímanum. Taki ábyrgðartryggingin til þeirra tjónsatvika sem rakin séu í matsgerð hins dómkvadda matsmanns og gerð er grein fyrir hér að neðan.

Í ákvæðum þágildandi skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 og þágildandi byggingarreglugerðar nr. 441/1998 hafi verið lagðar umfangsmiklar skyldur á byggingarstjóra. Samkvæmt 1. mgr. 51. gr. skipulags- og byggingarlaga skyldi byggingarstjóri vera við stjórn framkvæmda við hvert mannvirki og skv. 3. mgr. sömu greinar taldist hann framkvæmdastjóri þeirra. Byggingarstjóri hafi borið ábyrgð á því að byggt væri í samræmi við samþykktu uppdrætti, lög og reglugerðir (sbr. 3. mgr. 51. gr. laga nr. 73/1997 og 32.2. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998). Sé í því sambandi átt við öll almenn og sérstök fyrirmæli sem lög og reglugerðir setja um byggingarframkvæmdir og mannvirkjagerð, þ. á m. 118. gr. byggingarreglugerðar en þar segi að tryggt skuli að framkvæmdir séu með tæknilega og faglega fullnægjandi hætti.

Með vísan til dómaframkvæmdar beri byggingarstjóri ábyrgð á því ef ekki hafi verið byggt í samræmi við lög, reglugerðir og venjur. Í málinu liggi fyrir matsgerð þar sem skýrlega komi fram að tilgreindir gallar á fasteign stefnenda séu tilkomnir vegna þess að framkvæmdir hafi ekki verið í samræmi við samþykktu uppdrætti, byggingarreglugerð og/eða góðar venjur. Þá hafi því verið slegið föstu í dómaframkvæmd að á byggingarstjóra hvíli ekki einungis skylda til að sjá til þess að byggt sé í samræmi við samþykktu uppdrætti, lög og reglugerðir, heldur einnig skylda til að hafa yfirumsjón og

eftirlit með byggingarframkvæmdum sem hann stýri, þ. á m. að iðnmeistarar, sem komi að verkinu fyrir hans atbeina, sinni skyldum sínum og að framkvæmdin sé tæknilega og faglega fullnægjandi. Vanræki byggingarstjóri þessar skyldur sínar með saknæmum hætti felli hann á sig skaðabótaábyrgð. Byggingarstjóri verka sé jafnframt sérfræðingur á sínu sviði. Um ábyrgð stefnda Ómars fari því eftir ströngu sakarmati og beri hann fulla ábyrgð á því tjóni sem rekja megi til yfirsjónar hans við byggingarframkvæmdirnar og staðreynt hafi verið með matsgerð hins dómkvadda matsmanns.

Stefnendur hafi orðið fyrir umfangsmiklu tjóni þar sem óvönduð vinnubrögð hafi verið viðhöfð við frágang svala, glugga og svalagólfa sem og einangrun neðan í útkragaðri plötu og stálburðarkerfi utandyra. Vinnubrögðin hafi ekki verið í samræmi við byggingarreglugerð og viðurkenndar venjur og megi rekja tjón stefnenda beint til vanrækslu stefnda Ómars við að sinna eftirlitsskyldu sinni og yfirumsjón á framkvæmdastað.

Krafa stefnenda á hendur stefnda Verði tryggingum hf. sé gerð á grundvelli 44. gr. laga um váttryggingarsamninga nr. 30/2004. Krafan byggir á því að félagið hafi verið ábyrgðartryggjandi stefnda Ómars á byggingartímanum eða frá 1. janúar 2004 til 19. október 2015. Taki ábyrgðartryggingin til þeirra tjónsatvika sem lýst sé í stefnu þessari og rakin eru í matsgerð hins dómkvadda matsmanns. Krafa stefnenda byggist á því að stefndi Vörður tryggingar hf. beri óskipta ábyrgð á hluta af heildartjóni stefnenda, ásamt stefndu Ómari Steinari Rafnssyni, Guðna Tyrfingssyni og Helgu Daníelsdóttur. Gerð sé krafa um greiðslu hámarksbóta úr ábyrgðartryggingu Ómars hjá hinu stefnda váttryggingafélagi.

Stefnufjárhæð sem stefnendur krefjast óskipt úr hendi stefnda Ómars Steinars Rafnssonar, byggingarstjóra, og stefnda Varðar trygginga hf. nemi samtals 27.900.256 krónum. Sé það vegna matsliða nr. 1, 3–7 og 9–10, sbr. töflu yfir kostnaðarliði að framan, samtals 17.099.500 krónur. Þá sé krafist hlutfallslegs kostnaðar af heildarfjárhæðum í liðum nr. 11–13, þ.e. 2.180.002 króna vegna liðar nr. 11, 2.764.240 króna vegna liðar nr. 12 og 4.360.000 króna vegna liðar nr. 13, auk hlutfalls af heildarmats- og sérfræðikostnaði 1.496.514 króna. Hlutdeild í heildarkostnaði (2.500.000\*0,8720; 3.170.000\*0,8720; 5.000.000\*0,8720; 1.716.186\*0,8720).

#### Yfirfara glugga og svaladyr – liður 1

Fram komi í matsgerð að prófanir á gluggum séu ekki í samræmi við byggingarreglugerð. Stafi þetta af því að gluggakarmar sitji svo utarlega í útvegg að kápulisti yfir

glerlista flútti við yfirborð eininga, að bútýldúkur, sem sé ætlað að þetta milli karms og steins, fái ekki næga ásetu að steypunni og það sé bara kítistaumur sem þétti á milli dúks og steypu. Þá hafi gluggafrágangur sérstaklega verið skoðaður með Víkingi Eiríkssyni sem taldi enn fremur að stóra rennihurðin út úr borðstofu væri of veikburða miðað við stærð. Fram komi í matsgerð að prófanir á gluggum séu ekki í samræmi við byggingarreglugerð, sbr. svar matsmanns við lið 4.1. Matsmaður telji því fasteignina gallaða að þessu leyti og leggi til tilteknar úrbætur sem feli í sér yfirferð á gluggum og svaladyrum og sé nánar lýst í matsgerðinni. Rekja megi framangreinda ágalla til yfirsjórnar byggingarstjóra enda falli það undir verksvið hans að tryggja að prófanir séu í samræmi við byggingarreglugerð. Nemi viðgerð vegna þessa skv. kostnaðarmati matsmanns 5.600.000 krónum.

#### Svalagólf – liðir 3–7

Í matsgerð komi fram að svalagólf hinna ýmsu svala fasteignarinnar halli ekki frá húsinu eins og venja sé hérlendis og vatn komist ekki fram af svalabrúninni. Þetta sé jafnframt í andstöðu við ákvæði byggingarreglugerðar. Þá sé allur frágangur inndreginna svala þannig að lítil vörn sé til staðar gagnvart leka. Þannig sé einangrunarlag úr „polystyren-concrete“ blöndu of þunnt til að geta uppfyllt kröfu byggingarreglugerðar. Fjöldi rakaskemmda sé í húsinu sem að stærstum hluta eða alfarið megi rekja til frágangs inndreginna svala; s.s. í svalagangsbrún innan við stóru svalirnar, í stofu, sjónvarps-herbergi, húsbóndaherbergi, í gangi við húsbóndaherbergi og í kjallara (einkum í loftplötu). Talsverðar skemmdir megi rekja til stóru svalanna, en einnig séu skemmdir innan við aðrar svalir sem megi sennilega rekja, a.m.k. að einhverju leyti, til svalafrágangs. Í samantekt matsmanns komi auk þess m.a. fram:

„Frágangur inndreginna svalagólfa; vatnsvörn, vatnshalli, frágangur glugga og hurða sem að þeim koma í húsinu uppfylla engan veginn þær kröfur sem finna megi í norsku upplýsingablöðunum (Byggforsk[s]erien).

Einangrun stóru inndreg[nu] þaksvala[nn]a sé úr öðru og lélegra einangrunarefni (frauðplaststeypa) en sýnt sé á deiliteikningu arkitekts (frauðplast) og þykkt lagsins uppfylli ekki kröfu byggingarreglugerðar.

Frágangur svalagólfs/gluggafronts/innigólfs, samkvæmt teikningu arkitekts, mynd 3, gefur lítið lekaöryggi (sjá nánar í kaflanum „Umfjöllun“), það er vitað að frá-

gangur svalagólfs almennt (einangrun, vatnsvarnarlög) er ekki í samræmi við hönnunargögn en ekki fengust svör á matsfundum varðandi hvernig frágangi við (undir) gluggafronti er háttað.“

Varðandi ábyrgð byggingarstjóra sé enn fremur sérstaklega bent á eftirfarandi úr matsgerð að skv. matslið 3.1 og undirliðum 1.3.1–1.3.4 sé rakavandamál sem rekja megi til frágangs svala og frágangs glugga í útveggjum. Samkvæmt niðurstöðu matsmanns megi rekja fjölda rakaskemmda í húsinu alfarið eða að hluta til frágangs inndreginna svala. Megi þar nefna rakaskemmdir við svalagangsbrún innan við stærstu svalir hússins, í stofu, sjónvarpsherbergi, húsbóndaherbergi, í gangi við húsbóndaherbergi og í kjallara (einkum loftplötu).

Matsmaður telji því fasteignina gallaða að þessu leyti og leggur til tilteknar úrbætur sem nánar er lýst í matsgerðinni, sem felist í því að endurbyggja inndregin svalagólf með því að byggja upp lágmarksvatnshalla með mörgum pappalögnum og einangrunarkúlum þannig að alls staðar halli frá útvegg. Matsmaður telji að rekja megi fjölda rakaskemmda í húsinu alfarið eða að hluta til frágangs inndreginna svala. Halli á inndregnum svölum sé ekki í samræmi við kröfur byggingarreglugerðar. Þá er einangrun stórra inndreginna þaksvala úr öðru (og lélegra) einangrunarefni (frauðplaststeypa) en sýnt sé á deiliteikningu arkitekts (frauðplast) og þykkt lagsins uppfylli ekki kröfur byggingarreglugerðar. Í deiliteikningu arkitekts, mynd 11 í matsgerð, séu sýnd tvö vatnsvarnarlög (hvort sínum megin við einangrun) sem leggjast saman undir klemmlista á (innra) burðarlagi veggeininga. Í reynd sé frágangur hins vegar annar. Frágangur svalagólfs sé því ekki í samræmi við teikningu arkitekts og önnur hönnunargögn.

Þegar hliðsjón sé höfð af lýsingu matsmanns sé ljóst að stefndi Ómar gætti ekki að því að þakhalli og frágangur svala uppfyllti kröfur gr. 136 og gr. 180.3 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Stefndi Ómar hafi þannig sýnt af sér gáleysi við eftirlit með framkvæmdunum sem varði hann ábyrgð með vísan til 51. gr. laga nr. 71/1997, sbr. einnig 29. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki og margítrekaða dómaframkvæmd.

Í matsgerð komi fram að ekki séu til nákvæmar kröfulýsingar hér á landi um þéttilag gólfs á svölum líkt og þeim sem um ræðir í máli þessu. Hins vegar sé ljóst af matsgerð að þéttilag sé með öllu ófullnægjandi og ekki í samræmi við góðar venjur, en í matsgerð komi m.a. fram að einangrun inndreginna aðalsvala sé blaut og efnislag þeirra of þunnt til að geta uppfyllt kröfu byggingarreglugerðar, jafnvel við bestu aðstæður. Verði að gera þá lágmarkskröfu að byggingarstjóri hafi eftirlit með því að frágangur á

Þaksvölum sé með þeim hætti að ekki hljóttist umfangsmikið tjón af vegna raka og leka. Var það sérstaklega mikilvægt við byggingu á [...] þar sem fasteignin er flókin í hönnun og á henni margar stórar þaksvallar. Ljóst sé að ráðast þurfi í kostnaðarsamar framkvæmdir til þess að laga þakhalla á svölum, þéttilag og frágang þeirra. Nemi viðgerð vegna þessa skv. kostnaðarmati matsmanns 9.824.500 krónum (4.987.000 + 360.000 + 780.000 + 2.677.500 + 1.020.000).

#### Frágangur við útkrögun – liður 9

Stefnandi byggir á því að það sé niðurstaða matsmanns að útkragaðar einingar í norðurvegg fasteignarinnar séu studdar af stálburðarvirki sem sé óvarið að utanverðu gegn eldi og umhverfisáhrifum og farið að tærast. Um ábyrgð byggingarstjóra segir eftirfarandi í matsgerð: „Útkragaðar gólfplötur eru einangraðar að neðan með óvarinni plasteinangrun, en í hönnunargögnum er gert ráð fyrir að múrað sé á einangrun að neðan (utan) verðu.“

Samkvæmt matsgerð komi fram í hönnunargögnum að útkragaðar gólfplötur og stálburðarkerfi að utanverðu sé óvarið gegn eldi og umhverfisáhrifum og farið að tærast. Þessi frágangur sé hvorki í samræmi við hönnunargögn né kröfur byggingarreglugerðar.

Matsmaður telji nauðsynlegt að múra neðan á plasteiningu útkragaðra gólfplatna, hreinsa stálbita og mála með epoxy-málningu, einangra með eldþolinni einangrun (brunavörn) og klæða af stökkinn sem myndast undir útkröguðum plötum og útveggjaeiningum í þeim hluta sem stálburðarkerfið sé sýnilegt. Matsmaður telji því að frágangur við einangrun neðan í útkragaðri plötu og stálburðarkerfi utandyra standist ekki kröfur byggingarreglugerðar. Útkragaðar gólfplötur hafi verið einangraðar að neðan með óvarinni plasteinangrun, en í hönnunargögnum sé gert ráð fyrir að múrað sé á einangrun að neðan. Samkvæmt gr. 130.2 í byggingarreglugerð nr. 441/1998 skuli tæringarverja burðarvirki og ráðist gæði af því í hvaða álagsflokki umhverfið sé. Í matsgerð komi fram að í besta falli megi flokka umhverfið í tæringarflokk 2 skv. byggingarreglugerð. Til þess að ryðvörn geti talist fullnægjandi í samræmi við reglugerðina sé ekki unnt að heitsinkhúða stálið heldur sé nauðsynlegt að ráðast í framangreindar aðgerðir. Beri byggingarstjóri því ábyrgð á að bæta úr þessum frágangi sem skv. kostnaðarmati matsmanns nemi 1.375.000 krónum.

#### Viðgerð á borðstofugólfi – liður 10

Matsmaður telji nauðsynlegt að gera við rakaskemmdir á borðstofugólfi. Skemmdirnar séu afleiðing af frágangi svalanna en líkt og fjallað hafi verið um að ofan

sé frágangur svala og vatnsþétting ófullnægjandi sem rekja megi til óvandaðra vinnubragða byggingarstjóra. Kostnaður við lagfæringar sé tilgreindur í matsgerð og nemi 300.000 krónum.

#### Frágangur og umsjón – liðir 11–13

Þá nemi hlutdeild stefnda Ómars Steinars Rafnssonar og stefnda Varðar trygginga hf. í almennum viðgerðarkostnaði, þ.e.a.s. að sparsla og mála inni, aðstöðu og hönnun, ráðgjöf og eftirliti, samtals 9.304.242 krónum.

Hlutdeild stefnda Ómars Steinars Rafnssonar og stefnda Varðar trygginga hf. í mats- og sérfræðikostnaði sé alls 1.496.514 krónur. Fjárhæðin reiknast sem hlutdeild af því tjóni sem stefndi Ómar Steinar Rafnsson sé talinn hafa valdið stefnendum, af heildartjóni skv. matsgerð ( $26.403.742/30.279.500=0,8720$ ). Samanlagt sé því sú stefnufjárhæð, sem stefnendur krefjast úr hendi stefnda Ómars og stefnda Varðar trygginga hf., 27.900.256 krónur ( $26.403.742 + 1.496.514$ ).

#### Ábyrgð hönnuðar

Kröfur stefnenda á hendur stefnda Guðna Tyrfingssyni eru byggðar á því að hann beri, sem aðalhönnuður við byggingarframkvæmdina, ábyrgð á nánar tilgreindum göllum á fasteigninni. Fari um ábyrgð hans eftir þágildandi ákvæðum skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 og þágildandi byggingarreglugerðar nr. 441/1998. Auk þess vísast til 23. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010. Kröfur á hendur stefnda Verði tryggingum hf. byggjast á því að stefndi Guðni Tyrfingsson hafi verið ábyrgðartryggður hjá félaginu á hönnunartímanum og taki ábyrgðartryggingin til þeirra tjónsatvika sem rakin séu í matsgerð hins dómkvadda matsmanns og gerð er grein fyrir hér að neðan.

Af matsgerðinni megi ráða að frágangur, efnisval og hönnun hafi ekki uppfyllt þær kröfur sem leiða megi af þágildandi skipulags- og byggingarlögum nr. 73/1997 og byggingarreglugerð nr. 441/1998. Stefndi Guðni Tyrfingsson beri ábyrgð gagnvart stefnendum á galla sem rekja megi til ófullnægjandi hönnunar fasteignarinnar, sbr. 47. gr. þágildandi skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, þar sem segi að hönnuðir áriti teikningar sínar og ábyrgist þannig að hönnun sé faglega unnin og í samræmi við lög og reglugerðir um byggingarmál. Nánari ákvæði um skyldur hönnuða megi finna í þágildandi byggingarreglugerð nr. 441/1998, m.a. í 17. gr. þar sem vísað sé til þess að með áritun sinni á teikningar ábyrgist hönnuður að viðkomandi mannvirki standist þær kröfur sem gerðar séu í reglugerðinni, enda hafi uppdráttum, verklýsingu og skriflegum fyrirmælum verið fylgt. Stefnendur telji að stefndi Guðni hafi vanrækt þessar skyldur

sí­nar með þeim afleiðingum að tjón hafi hlotist af eins og staðreynt hafi verið með matsgerð hins dómkvadda matsmanns. Beri honum því að bæta þeim kostnað vegna þeirra galla, sbr. ákvæði 43. gr. fasteignakaupalaga og almennar reglur skaðabótaréttarins.

Stefnendur hafi orðið fyrir tjóni þar sem óvönduð vinnubrögð hafi verið viðhöfð við hönnun frágangs svala og glugga og einangrunar neðan í útkragaðri plötu og stálburðarkerfi utandyra. Vinnubrögðin hafi ekki verið í samræmi við byggingarreglugerð og viðurkenndar venjur og megi rekja tjón stefnenda beint til vanrækslu stefnda Guðna við hönnun hússins og gerð teikninga.

Kröfur stefnenda á hendur stefnda Verði tryggingum hf. séu gerðar á grundvelli 44. gr. laga um váttryggingarsamninga nr. 30/2004. Stefndi Guðni hafi haft starfsábyrgðartryggingu í gildi hjá stefnda Verði tryggingum hf. á hönnunartímanum og hafi tryggingin tekið til þeirra tjónsatvika sem lýst sé að framan og rakin séu í matsgerð hins dómkvadda matsmanns. Krafa stefnenda byggist á því að stefndi Vörður tryggingar hf. beri óskipta ábyrgð, á hluta af heildartjóni stefnenda, ásamt stefndu Guðna Tyrfingssyni, Ómari Steinari Rafnssyni og Helgu Daníelsdóttur. Gerð sé krafa um greiðslu hámarksbóta úr ábyrgðartryggingu Guðna hjá hinu stefnda váttryggingafélagi.

Stefnufjárhæð sem stefnendur krefjast úr hendi stefnda Guðna Tyrfingssonar óskipt með stefnda Verði tryggingum hf. nemi samtals 18.462.821 krónu. Sé það vegna matsliða 3–7 og 9–10, sbr. töflu yfir kostnaðarliði að framan, samtals 11.499.500 krónur. Þá sé krafist hlutfallslegs kostnaðar af heildarfjárhæðum í liðum nr. 11–13, þ.e. 1.466.062 króna vegna liðar nr. 11, 1.858.888 króna vegna liðar nr. 12 og 2.932.000 króna vegna liðar nr. 13, auk hlutfalls af heildarmats- og sérfræðikostnaði, 1.006.371 krónu. Hlutdeild í heildarkostnaði ( $2.500.000 \cdot 0,5864$ ;  $3.170.000 \cdot 0,5864$ ;  $5.000.000 \cdot 0,5864$ ;  $1.716.186 \cdot 0,5864$ ).

#### Svalagólf – liðir 3–7

Í matsgerð komi fram að svalagólf hinna ýmsu svala fasteignarinnar halli ekki frá húsinu eins og venja sé héraendis og vatn komist ekki fram af svalabrúninni. Þetta sé jafnframt í andstöðu við ákvæði byggingarreglugerðar. Bent sé sérstaklega á, en ekki einungis, eftirfarandi niðurstöður matsmanns varðandi ábyrgð hönnuðar:

„Á teikningu arkitekts af frágangi svalagólfs við glugga/rennihurð, mynd 3, er vatnsvarnarlag þaks sýnt ofan á einangrun og dregið inn undir gluggafront inn að neðri brún flotstepulags innigólfs (með gólfhita). Undir einangrunarlaginu er sýnd rakasperra sem liggur af svalagólfi og inn eftir gólfi hússins (órofið lag við glugga),

neðra karmstykki er þétt að vatnsverndarlaginu með loki án skýringa og kítisfúgu eða þéttilista (án skýringa). ACO Drain rennan liggur svo ofan á vatnsverndarlaginu. Þessi frágangur allur gefur lítið öryggi gagnvart leka.“ Enn fremur segir: „Það er lítil hæðarmunur á vatnsverndarlagi svalagólfs og til efri brúnar lags undir gluggafronti (lítill „þröskuldshæð“). Það er ekki ljóst hvert afrennsli svalagólfs er, [ACO] Drain rennan liggur ofan við þéttilagið enda er henni bara ætlað að taka afrennsli af gluggaveggnum og tryggja að vatn standi ekki við undirkarmstykki gluggafronts. Vatnsvarnarlagið er ekki þéttað upp undir undirkarmstykki glugga, og þar sem hitabreytingar munu valda þenslum í álfrontinum þá er með öllu óvíst hvort sýnd þéttifúga haldi auk þess sem „lokið“ þar undir er ekki þéttað að vatnsvarnarlaginu. Vatn sem kemst undir undirkarmstykkið á greiða leið inn að neðri brún flotflagnar innigólfs og getur þá borist eftir sprungum í því lagi inn eftir gólfinu.“

Inndregnar svalir eru eðli málsins samkvæmt loft yfir hituðu rými, það ber því að gera sömu kröfu til frágangs þar eins og gilda um þök almennt. Í hönnunargögnum er ekki sýndur vatnshalli á vatnsvarnarlagi svalagólfa, það er gefinn upp einn hæðarkóti fyrir allt yfirborðið og engar ábendingar varðandi halla á teikningum. Þetta stangast á við kröfur byggingarreglugerðar um lágmarkshalla þaka (umrædd grein hefur í aðalatriðum verið óbreytt um áratuga skeið). Þá komi eftirfarandi fram í matsgerð:

„Hönnun hússins er metnaðarfull, og í ýmsu flókin eins og mikill fjöldi teikninga ber með sér. Sumar lausnanna eru óhefðbundnar (á íslenskum markaði) og krefjast vandaðra vinnubragða til að ganga upp. Það flækir síðan málið enn frekar að valið var að byggja húsið úr steiptum (samloku) einingum og því einingaskeyti og frágengin hlífðarkápa sem þarf að þétta að svo annar frágangur (m.a. við svalagólf) verði þéttur.“

Samkvæmt matsgerð sé halli á svölum ekki í samræmi við kröfur byggingarreglugerðar. Þá hallar svalagólfum ekki frá húsi eins og venja er héraendis þannig að vatn kemst ekki fram af svalabrúninni, sem valdi skemmdum/óþrifum. Frágangur skv. teikningu arkitekts gefi lítið öryggi gagnvart leka skv. matsgerðinni. Í hönnunargögnum sé ekki sýndur vatnshalli á vatnsvarnarlagi svalagólfa, það sé gefinn upp einn hæðarkvóti fyrir allt yfirborðið og engar ábendingar varðandi halla á teikningum. Þetta stangist á við kröfur byggingarreglugerðar um lágmarkshalla þaka. Vinnubrögð stefnda Guðna hafi að þessu leyti ekki verið í samræmi við ákvæði laga og reglugerða og viðurkenndar venjur og megi rekja tjón stefnenda beint til vanrækslu stefnda. Samkvæmt kostnaðarmati matsmanns nemur viðgerð vegna þessa 9.824.500 krónum (4.987.000 + 360.000 + 780.000 + 2.677.500 + 1.020.000).

#### Frágangur við útkrögun – liður 9

Samkvæmt matsgerð séu hönnunargögn ekki skýr hvað varðar frágang einangrunar neðan í útkragaðri plötu og stálburðarvirki utandyra. Í hönnunargögnum komi fram að fráganginn skuli einangra og múra á staðnum en ekki sé ljóst hvað sé

nákvæmlega átt við. Þá sé ekki tilgreint hvort tæringarverja skuli stálvirkið en skv. byggingarreglugerð skal tæringarverja burðarvirki. Stangast því hönnunargögn á við kröfur byggingarreglugerðar. Nemi viðgerð vegna þessa skv. kostnaðarmati matsmanns 1.375.000 krónum.

#### Viðgerð á borðstofugólfi – liður 10

Matsmaður telji nauðsynlegt að gera við raxskemmdir á borðstofugólfi. Skemmdirnar séu afleiðing af frágangi svalanna en líkt og fjallað hafi verið um að ofan sé frágangur svala og vatnsþétting ófullnægjandi sem rekja megi til óvandaðra vinnubragða hönnuðar. Kostnaður við lagfæringar sé tilgreindur í matsgerð og nemi 300.000 krónum.

#### Frágangur og umsjón – liðir 11–13

Hlutdeild stefnda Guðna Tyrfingssonar og stefnda Varðar trygginga hf. í almennum viðgerðarkostnaði, þ.e. að sparsla og mála inni, aðstöðu og hönnun, ráðgjöf og eftirliti, nemi samtals 6.256.950. Fjárhæðin sé hlutfall af því tjóni sem rekja megi til háttsemi stefnda Guðna Tyrfingssonar af heildartjóni skv. matsgerð.

Nemur hlutdeild stefnda Guðna Tyrfingssonar og stefnda Varðar trygginga hf. í mats- og sérfræðikostnaði alls 1.006.371 krónu. Fjárhæðin sé hlutfall af því tjóni sem stefndi Guðni Tyrfingsson sé talinn hafa valdið stefnendum, af heildartjóni skv. matsgerð ( $17.756.450/30.279.500 = 0,5864$ ). Samanlagt sé því stefnufjárhæð sem stefnendur krefjast úr hendi stefnda Guðna og stefnda Varðar trygginga hf. 18.762.821 króna ( $17.756.450 + 1.006.371$ ).

#### Tímamark tjóns

Stefnendur hafi fyrst fengið upplýsingar um lekavandamál við skoðun fasteignarinnar, áður en kaup fóru fram. Í kjölfarið hafi verið gerð söluskoðun á fasteigninni sem leiddi í ljós lekavandamál sem seljandi hafi tekið að sér að lagfæra skv. samkomulagi á milli aðila. Í kjölfar afhendingar fasteignarinnar til stefnenda hafi komið í ljós að gallar á fasteigninni voru mun umfangsmeiri en gert hafi verið ráð fyrir við kaupin og sáust ekki í úttekt Frumherja. Eftir að úrbótatilraunir seljanda höfðu engan árangur borið fengu stefnendur fagaðila til að gera úttekt á fasteigninni sem skilaði minnisblaði um lekavandamál og orsakir þeirra hinn 24. október 2019. Þá hafi stefnendur fengið upplýsingar um tjónið og telja verði að þá fyrst hafi tjón þeirra, sem mál þetta snýst um, orðið.

Kröfur um dráttarvexti miðist við 17. janúar 2021 en þá var mánuður liðinn frá því að kröfubréf, ásamt gögnum þeim sem því fylgdu, var sent stefndu þar sem skorað var á þá að greiða kröfu stefnenda, sbr. 9. gr. laga nr. 38/2001.

Um lagarök sé að öðru leyti vísað til ákvæða þágildandi skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 og þágildandi byggingarreglugerðar nr. 441/1998. Þá er vísað til 23. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010. Auk þess sé vísað til ákvæða laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, einkum 18., 19., 41. og 43. gr. laganna, auk meginreglna fasteignakauparéttar. Þá sé vísað til almennra reglna skaðabótaréttar og fjármunaréttar. Um aðild váttryggjanda vísast til 44. gr. laga um váttryggingarsamninga nr. 30/2004. Krafan um málskostnað styðst við XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, einkum 129. gr. og 1. mgr. 130. gr. Um aðild til varnar vísast til 19. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Varðandi varnarþing vísast til 34. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

### III.

#### Málsástæður stefndu

#### Málsástæður stefnda þb. Helgu Daníelsdóttur

Stefnda Helga kveður óumdeilt að tjón hafi orðið á fasteigninni af völdum raka og rakaskemmda en hafnar því alfarið að hún beri ábyrgð á því tjóni umfram þær viðgerðir sem hún sérstaklega samþykkti að annast skv. samkomulagi sem gert hafi verið við sölu fasteignarinnar og byggt hafi verið á söluskoðun Frumherja. Stefnendur hafi átt frumkvæði að þeirri skoðun og verið meðvituð um að á fasteigninni hafi verið tilteknir ágallar sem þörfuðust viðgerða vegna leka og rakaskemmda. Þá sé ósannað að tjón stafi af öllum þeim ástæðum sem byggt sé á í stefnu.

Stefnda hafi verið í góðri trú við afhendingu eignarinnar og hvorki vissi né mátti vita að skemmdir á fasteigninni yrðu meiri og alvarlegri en fram hafi komið í fyrirnefndri skýrslu. Stefnda hafi ekki sýnt af sér saknæma háttsemi, enda hafi hún upplýst stefnendur um öll þau atriði er hún vissi eða mátti vita um ástand fasteignarinnar frá upphafi. Þess skuli einnig getið að fasteignin hafi hlotið lokaúttekt byggingarfulltrúa án athugasemda.

Því sé alfarið hafnað að fyrirnefnt samkomulag milli aðilanna leiði til þess að stefnda verði gerð ábyrg fyrir öllum viðgerðum sem síðar hafi komið fram að þyrfti að gera á eigninni. Stefnda samþykkti að annast viðgerðir á þeim göllum sem lágu fyrir við söluna skv. skýrslu Frumherja og stefnendur voru upplýst um. Samkomulag aðilanna verði ekki túlkað á annan eða rýmri hátt.

Samkvæmt íslenskri réttarframkvæmd hafi verið litið svo á að seljanda fasteignar sé almennt ekki skylt að framkvæma rannsókn á fasteign sinni áður en hann selur hana. Gerð sé krafa til þess að seljanda sé eða eigi að vera kunnugt um alla þá galla sem góðum og gegnum manni ætti að vera kunnugt um á eigninni. Framkvæmd hafi verið ítarleg söluskoðun á fasteigninni áður en frá kaupsamningi var gengið, þar sem bæði kaupendur og seljandi fengu nákvæmar upplýsingar um ástand fasteignarinnar. Einhvers staðar hljóti að vera þau óápreifanlegu mörk þar sem upplýsingaskyldu seljanda sleppi og við taki aðgæsluskylda kaupanda með þeim réttaráhrifum að seljandi hætti að bera ábyrgð á gallanum og fasteigninni og ábyrgðin færist yfir á kaupanda eftir afhendingu. Þá hafi seljandi ekki getað upplýst um það sem hún vissi ekki um.

Með vísan til 45. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002 hafnar stefnda því að á sér hvíli skaðabótaábyrgð fyrir göllum fasteignarinnar en séu sannaðir ágallar á byggingu eða hönnun hússins hljóti ábyrgð vegna þess að hvíla á meðstefndu. Kröfu um skaðabætur vegna tjóns á fasteigninni, umfram það sem til staðar hafi verið við kaup eignarinnar skv. söluskoðun Frumherja, verði stefnendur því réttilega að beina að fyrrgreindum aðilum.

#### Ábyrgð byggingarstjóra

Ef tjón stefnenda verði sannað vísar stefnda til þess að skaðabótaábyrgð hvíli þá á meðstefnda Ómari Steinari Rafnssyni, byggingarstjóra eignarinnar, á þeim grundvelli að hann hafi sem byggingarstjóri hússins vanrækt skyldur sínar með saknæmum og ólögmetum hætti og brotið í bága við ákvæði þágildandi skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 og þágildandi byggingarreglugerðar nr. 441/1998.

Í ákvæðum þágildandi skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 og þágildandi byggingarreglugerðar nr. 441/1998 séu lagðar talsverðar skyldur á byggingarstjóra. Samkvæmt lögunum skyldi byggingarstjóri þannig vera framkvæmdastjóri framkvæmda við hvert mannvirki og hafi þ.a.l. borið ábyrgð á því að byggt væri í samræmi við samþykktu uppdrætti, lög og reglugerðir. Í 118. gr. þágildandi byggingarreglugerðar komi m.a. fram að byggingarstjóri skyldi tryggja að framkvæmdir væru með tæknilega og faglega fullnægjandi hætti. Íslensk dómaframkvæmd staðfestir einnig að byggingarstjóri verði gerður ábyrgur hafi ekki verið byggt í samræmi við lög, reglugerðir og venjur. Þá hafi því verið slegið föstu í dómaframkvæmd héraendis að á byggingarstjóra hvíli ekki eingöngu skylda til þess að byggt sé í samræmi við samþykktu uppdrætti, lög og reglugerðir heldur einnig til þess að hafa yfirumsjón og eftirlit með byggingarframkvæmdum

sem hann stýri. Vanræki byggingarstjóri þessar skyldur sínar fellir hann á sig skaðabótaábyrgð.

Eins og áður hefur komið fram og með vísan til matsgerðar hins dómkvadda matsmanns sé ljóst að hönnun og bygging hússins hafi ekki farið fram í samræmi við samþykktu uppdrætti, byggingarreglugerðir né góðar venjur. Óvönduð vinnubrögð hafi verið viðhöfð við frágang svala, glugga og svalagólfa, sem og við einangrun neðan í útkragaðri plötu og stálburðarkerfi utandyra og vísast um nánari umfjöllun og útskýringar á þessum atriðum til matsgerðarinnar.

Það sé því ljóst að meðstefndi Ómar Steinar hafi sýnt af sér stórkostlegt gáleysi við eftirlit með framkvæmdunum og það varði hann skaðabótaábyrgð með vísan til byggingarlaga nr. 73/1997 sem og skv. margítrekaðri dómaframkvæmd.

#### Ábyrgð hönnuðar

Stefnda vísar jafnframt til þess að skaðabótaábyrgð hvíli einnig á meðstefnda Guðna Tyrfingssyni, á þeim grundvelli að hann hafi, sem aðalhönnuður byggingarframkvæmdarinnar, unnið verkefni sín með ófullnægjandi hætti með þeim afleiðingum að frágangur fasteignarinnar sé óvandaður og ekki skv. kröfum laga og byggingarreglugerða. Fari sú ábyrgð hans eftir ákvæðum þágildandi byggingarlaga nr. 73/1997 og þágildandi byggingarreglugerð nr. 441/1998.

Í matsgerð hins dómkvadda matsmanns sé sérstaklega tekið fram að röng og óvönduð vinnubrögð hafi verið viðhöfð við hönnun frágangs svala og glugga sem og einangrunar neðan í útkragaðri plötu og stálburðarkerfi utandyra. Í 47. gr. þágildandi skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 komi svo fram að hönnuður ábyrgist að hönnun sé faglega unnin og í samræmi við viðeigandi lög og reglugerðir um byggingarmál.

Í matsgerðinni sé einnig tekið fram að hönnun og efnisval hafi ekki uppfyllt þær kröfur sem leiða megi af þágildandi skipulags- og byggingarlögum nr. 73/1997 og þágildandi byggingarreglugerð nr. 441/1998. Vísað sé til matsgerðar, þar sem segi að hönnunargögn tilgreini ekki vatnshalla á vatnsvarnarlagi svalagólfa, heldur sé eingöngu gefinn upp einn hæðarkóti fyrir allt yfirborðið. Engar ábendingar hafi verið gefnar varðandi halla á teikningum. Þetta stangist skýrlega á við kröfu byggingarreglugerðar um lágmarkshalla þaka, en sú krafa hafi staðið óbreytt um áratuga skeið og ætti vandaður hönnuður að þekkja vel efni hennar.

Vörður tryggingar hf.

Kröfur stefnenda á hendur Verði tryggingum hf. byggjast á því að meðstefndu Guðni Tyrfingsson og Ómar Steinar Rafnsson hafi báðir verið ábyrgðartryggðir hjá félaginu á hönnunar- og byggingartíma eignarinnar, sbr. 44. gr. laga um váttryggingarsamninga nr. 30/2004 í þessu sambandi, og geri stefnda ekki athugasemdir við það.

Skaðabótaskylda á grundvelli sérfræðiábyrgðar

Byggingarstjóri og hönnuður fasteignarinnar teljast báðir sérfræðingar, hvor á sínu sviði. Grundvallast möguleg skaðabótaábyrgð þeirra á sérfræðiábyrgð og fari því ábyrgð þeirra eftir ströngu sakarmati. Þannig beri þeir fulla ábyrgð á því alvarlega tjóni sem rekja megi til yfirsjónar þeirra við byggingarframkvæmdirnar og hönnun fasteignarinnar.

Sérfræðiábyrgð sé reist á því að gera verði ríkari kröfur til vandaðra vinnubragða og aðgæslu hjá sérfræðingum. Minni háttar yfirsjónir eða mistök þessara aðila teljist til gáleysis og ef slíkt valdi tjóni, þá leiði það til skaðabótaábyrgðar. Sú saknæma háttsemi sem meðstefndu virðast hafa viðhaft við hönnun og byggingu hússins leiði því óhjákvæmilega til þess að þeir hafi bakað sér skaðabótaábyrgð á því tjóni sem stefndur sitji nú uppi með, enda sé saknæm háttsemi þeirra orsök tjónsins eins og matsgerð hins dómkvadda matsmanns staðfesti með ótvíræðum hætti.

Um lagarök sé vísað til sakarreglu skaðabótaréttar, ákvæða þágildandi skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 og þágildandi byggingarreglugerðar nr. 441/1998. Þá er einnig vísað í 23. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010 og í 45. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002 sem og í almennar reglur skaðabótaréttar. Um aðild váttryggjanda vísast í 44. gr. laga um váttryggingarsamninga nr. 30/2004.

Málsástæður stefndu Guðna Tyrfingssonar og Varðar trygginga hf.

Stefndu Guðni og Vörður tryggingar byggja sýknukröfu á eftirgreindum málsástæðum:

Fyrning

Samkvæmt 1. mgr. 9. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda fyrnist krafa um skaðabætur 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. Gildi þetta lagaákvæði í málum af því tagi sem hér sé til úrlausnar.

Vegna áforma stefnenda um að kaupa [...] fengu þau fyrirtækið Frumherja til þess að annast svonefnda söluskoðun eignarinnar og hafi sú skoðun farið fram 8. júní 2018. Samkvæmt skýrslu Frumherja hafi víða borið á raka- og lekaskemmdum í húsinu. Fram komi í skýrslunni að í eldhúsi hafi verið saga um leka, en fyrri eigendur hafi látið setja áfellu utan á svalir til að koma í veg fyrir lekaskemmdir, u.þ.b. sex árum fyrir söluskoðunina. Í matsgerð Björns Marteinsonar komi m.a. fram að vitað hafi verið um leka í tíð fyrri eiganda frá heitum potti, inn á gólf borðstofu og í svefnherbergi á efstu hæð (hjónaherbergi), sbr. einnig lýsingar síðar í matsgerðinni.

Lýsingar í skýrslu Frumherja og í matsgerð Björns Marteinsonar beri með sér að raka- og lekaummerki í húsinu hafi ekki verið ný af nálinni. Draga megi þá ályktun af lýsingum að það ástand hafi varað í alllangan tíma.

Stefnendur leiði rétt sinn af kaupsamningi sínum við seljanda hússins, meðstefndu Helgu Daníelsdóttur. Stefnendur öðlist ekki betri rétt gagnvart stefnda en meðstefnda Helga hefði hugsanlega átt gagnvart honum. Stefndi Guðni telji að allar mótbáru sem hann geti fært fram gagnvart hugsanlegum kröfum fyrri eiganda geti hann jafnframt haft uppi gagnvart stefndum.

Stefndi telji að meðstefnda Helga hafi löngu fyrir maí 2017 fengið nauðsynlegar og/eða nægar upplýsingar um raka- og lekaummerki og -skemmdir í húsinu og a.m.k. hafi henni borið að afla sér slíkra upplýsinga. Stefndi hafnar því að gallar hafi falist í hönnun hans eða að hann beri ábyrgð á vinnu annarra hönnuða, sem hafi séð um séruppdrætti hússins. Stefndi telji að hvað sem öðru líði hafi allar kröfur, sem gerðar séu á hendur honum vegna meintra galla í hönnuninni eða vegna meintrar ábyrgðar hans á verkum annarra hönnuða, verið fyrndar þegar stefna máls þessa var birt honum þann 20. maí 2021.

### Tómlæti

Með sömu rökum og fram koma að framan telur stefndi Guðni að stefnendur, sem leiða rétt sinn frá fyrri eiganda hússins, hafi ekki öðlast neinn rétt til þess að hafa uppi bótakröfur vegna meintra galla í hönnun, eða vegna meintrar ábyrgðar stefnda á verkum annarra hönnuða, en meðstefnda Helga, sem fyrri eigandi, hafi sýnt af sér verulegt tómlæti við að halda til haga hugsanlegum rétti sínum vegna lekavandamála, þrátt fyrir að hafa um árabil vitað um, eða mátt vita um, raka- og lekaummerki.

Stefndi bendir hér á að skv. málalíbúnaði stefnenda í stefnu málsins sé bótakröfum beint að honum, m.a. með vísun til 43. gr. fasteignakaupalaga nr. 40/2002.

Virðast stefnendur þannig öðrum þræði byggja málatilbúnaðinn á samningssambandi sínu við seljanda, meðstefndu Helgu, vegna samningssambands hennar við stefnda, sbr. ákvæði um sprangkröfur í 45. gr. laganna. Af þessu tilefni telji stefndi að stefnendur verði að lúta sömu takmörkunum og giltu um meðstefndu Helgu, að því er varðar fresti til að hafa uppi athugasemdir við þá sem þátt tóku í húsbyggingunni á sínum tíma, eftir að grunsemdir eða vitneskja barst um hugsanlega galla. Einnig að þessu leyti geti stefnendur ekki öðlast betri rétt en meðstefnda Helga.

Þá telur stefndi að stefnendur sjálf hafi, eftir kaup sín á húsinu, sýnt af sér verulegt tómlæti. Samkvæmt lýsingu þeirra í stefnu málsins hafi þau fengið húsið afhent 1. október 2018 og fljótlega eftir afhendingu hafi komið í ljós veruleg og önnur rakavandamál í eigninni en tilgreind hafi verið í skýrslu Frumherja. Stefnendur kveðast hafa fengið Hjalta Sigmundsson, byggingartæknifræðing, til þess að skoða fyrir sig húsið vegna leka í því. Hann mun hafa skoðað húsið nokkrum sinnum, fyrst í mars 2019. Stefnendur vissu fyrir kaupin um lekavandamál, þau fengu enn frekari staðfestingu fyrir þeim fljótlega eftir afhendingu í október 2018 og svo síðar, við skoðun Hjalta Sigmundssonar, en ekkert aðhafst gagnvart stefnda fyrr en löngu síðar, eða í september 2019. Stefndi telji stefnendur að þessu leyti hafa sýnt af sér verulegt tómlæti, sem firri þá rétti gagnvart sér til bóta.

#### Sýkna

Stefndi hafi annast gerð aðaluppdráttu vegna byggingarinnar að [...] og áritað þá. Hafi sú vinna farið fram á árunum 2008 og 2009. Með áritun sinni ábyrgðist hann að hönnun sín væri faglega unnin og í samræmi við lög og reglugerðir um byggingarmál, sbr. 1. mgr. 47. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, er giltu á hönnunartíma hússins. Samkvæmt 2. mgr. 47. gr. hafi stefndi verið samræmingarhönnuður og borið ábyrgð gagnvart byggingaryfirvöldum á því að séruppdrættir, sem lagðir yrðu fram til samþykktar, væru í samræmi innbyrðis og við aðaluppdrætti. Stefndi beri hins vegar ekki faglega ábyrgð eða bótaábyrgð á störfum hönnuða séruppdráttu.

Stefndi telur ákvæði mannvirkjalaga nr. 160/2010 ekki gilda um álitæfni í máli þessu. Í stefnu málsins haldi stefnendur því fram að af matsgerð megi ráða að frágangur, efnisval og hönnun hafi ekki uppfyllt þær kröfur sem leiða megi af þágildandi skipulags- og byggingarlögum nr. 73/1997 og þágildandi byggingarreglugerð nr. 441/1998 og að stefndi beri ábyrgð gagnvart þeim vegna galla sem rekja megi til ófullnægjandi hönnunar fasteignarinnar.

Stefnendur haldi því fram í málatilbúnaði sínum að þau hafi orðið fyrir tjóni vegna óvandaðra vinnubragða, sem viðhöfð hefðu verið við hönnun frágangs svala og glugga og einangrunar neðan í útkragaðri plötu og stálburðarkerfi utandyra. Vinnubrögðin hafi ekki verið í samræmi við byggingarreglugerð og viðurkenndar venjur og að rekja mætti tjón stefnenda beint til vanrækslu stefnda við hönnun hússins og gerð teikninga.

Dómkröfur stefnenda gagnvart stefnda nemi alls 18.762.821 krónu og sundurliðast í stórum dráttum í fernt í stefnu málsins, þ.e. a) bætur fyrir meinta galla á svalagólfum (matsliðir 3–7), b) bætur fyrir meinta galla á frágangi einangrunar undir útkragaðri plötu og stálburðarvirki utandyra (matsliður 9), c) bætur fyrir afleiðingar af frágangi svala á borðstofugólfi (matsliður 10) og loks d) bætur fyrir frágang og umsjón (matsliðir 11–13).

Stefndi hafnar öllum kröfum og málsástæðum stefnenda í málinu og telur þau ekki hafa sýnt fram á galla á hönnunarvinnu eða vanrækslu stefnda að öðru leyti. Afstaða stefnda til hinna fjögurra þátta í bótakröfu stefnenda er sem hér segir:

a) Svalagólf (matsliðir 3–7).

Stefndi telur ljóst að ekki hafi verið farið eftir uppdráttum hans við uppbyggingu svala, inndreginna svalagólfa eða heits potts á inndregnum svölum á 2. hæð hússins. Stefndi bendir á að á deiliteikningum hans hafi verið gerð grein fyrir frágangi svalagólfa að því er varði uppbyggingu gólfa og frágang, sbr. teikningu A99.02. Hið sama gildi um uppbyggingu og frágang á heitum potti, sbr. teikningar nr. A31.10 og A99.03.

Stefndi bendir á að almennt skuli gera grein fyrir vatnshalla á steyputeikningum verkfræðinga (burðarþolshönnuða). Á nokkrum teikningum burðarþolshönnuðar megi sjá fyrirmæli um vatnshalla á steyptri plötu, svo sem teikningu nr. B159 (deili B15) og teikningu nr. B160 (deili B17, B18 og B19). Á lagnateikningu Verkfræðistofu Þráins og Benedikts ehf., nr. P203, megi jafnframt sjá hvernig gert sé ráð fyrir halla á þökum og svölum, en á sniði á þeirri teikningu komi fram að halli að niðurföllum skuli vera 2%. Stefndi bendir hér einnig á að í matsgerð virðist hvergi að finna mælingu á þakhalla. Því liggi ekkert fyrir um það hvort halli sé á þaki og svalagólfum eða ekki.

Stefndi bendir einnig á að hann hafi gert ráð fyrir ákveðinni uppbyggingu svalagólfa á teikningu A99.02, nánar tiltekið að ofan á steypa 220 mm plötu kæmi rakasperra, Protan PVC þakdúkur, og ofan á rakasperruna 180 mm polystyren-einangrun. Ofan á einangrunina kæmi glerfilt og þar ofan á vatnsvarnarlag (Protan PVC þakdúkur).

Ofan á vatnsvarnarlaginu væri sýnt flotsteypulag með snjóbræðslu. Flotsteypulagið væri sýnt rofið við ACO Drain rennu að utanverðu, en það byrji svo aftur innan við rennuna, inn undir gluggakarm og áfram inn. Stefndi kveður að vatnsvarnarlagið hafi átt að færa inn undir rennuna og upp að efri brún flotsteypulags innigólfs og upp undir gluggakarm. Þar væri þétt með þéttipulsu (etofoam), kítti og tróði, að innanverðu með þéttipulsu og kítti.

Stefndi telur það ekki vera rétt, sem fram komi í matsgerð hins dómkvadda matsmanns, að vatnsvarnarlagið næði aðeins að neðri brún flotsteypulags innigólfs (með gólfhita) og gæti þar með orsakað leka. Stefndi bendir á að á teikningu A99.02 komi fram tvöfalt vatnsvarnarlag við flotsteypulag innigólfs við gluggakarm. Einnig sé komið fyrir til viðbótar vatnsvarnarlagi við ACO Drain rennu, sem hindri að vatn geti farið þá leið inn í húsið.

Að því er varði uppbyggingu á heitum potti bendir stefndi á að skv. hans teikningum sé gert ráð fyrir að steypfir veggir pottsins tengist steyptri plötu svalagólfsins. Að innan sé einangrun og dúki fyrir komið á sama hátt og á svalagólfinu. Þessi uppbygging pottsins þýddi það að hefði komið upp leki við niðurfallsrör úr pottinum hefði vatnið ekki getað farið út fyrir rakavarnarlög pottsins og dreift sér. Þá bendir stefndi á að skv. lýsingu byggingarstjóra á matsfundi standi potturinn á stálteinum á hornum, sem nái niður á svalaplötuna. Stefndi telur að leki frá potti geti við þær aðstæður auðveldlega dreift sér óhindrað um frauðsteypulag svalagólfsins og valdið þeim rakavandamálum sem fram hafi komið.

Stefndi telur lýsingu dómkvadds matsmanns í matsgerð bera með sér að við raunverulega útfærslu á uppbyggingu svalagólfsins sé vatnsvarnarlagið aðeins um 2 cm frá neðri brún steyptrar kápu og 17 cm frá fremri brún kápu og að burðarvegg, í stað þess að vera 10 cm frá neðri brún steyptrar kápu og 17 cm frá fremri brún steyptrar kápu að burðarvegg, eins og fyrirskrifað sé á deiliteikningum arkitekts og BM Vallár. Af þessum frágangi leiði að nær ógerlegt sé að þetta vatnsvarnarlag inn að burðarvegg og loka með flipafestingu og klemmilista. Stefndi telur að hér sé að finna meginorsök rakavandamála í húsinu. Þegar rigni geti vatnsþrýstingur myndast undir kápu og vatn farið þá leið niður í frauðsteypulagið og inn í húsið, eins og gerst hafi þegar svalir voru vatnsúðaðar.

Stefndi tekur fram að mynd 11 í matsgerð sé ekki frá honum komin. Þar sé sýndur SBS-asfaltþappi í stað Protan-þakdúks á teikningum stefnda.

Að því er varði umfjöllun dómkvadds matsmanns um svalahandrið úr gleri og um að vatn komist ekki fram af svalabrúnum telur stefndi að ekki hafi verið farið eftir teikningum hans við frágang þeirra. Á teikningu A24.01 sjáist að svalahandrið nái aðeins yfir 2/3 hluta svalanna og að vatn komist þannig auðveldlega niður af svölunum. Á teikningu A24.02, er sýni svalir við borðstofu, sé ekki gert ráð fyrir glerhandriði. Hins vegar sé gert ráð fyrir stálhandriði á einu horni svalanna. Annars staðar sé hægt að fara beint út í garð, þar sem gert hafi verið ráð fyrir litlum hæðarmun frá svalagólfinu niður í garðinn. Á teikningu A24.03, er sýni svalir við stofu barna og litlar svalir við baðherbergi, sé gert ráð fyrir 10–12 mm bili milli glerja og veggja, þannig að vatn geti komist fram af svalabrún.

Stefnendur telja sig hafa orðið fyrir tjóni vegna óvandaðra vinnubragða stefnda við hönnun glugga í húsinu, án þess að fjalla nánar um þá meintu vanrækslu eða afleiðingar hennar. Er þessi liður í málatilbúnaði stefnenda verulega vanreifaður í stefnu málsins, sem kann að valda frávísun hans ex officio. Af þessu tilefni telur stefndi þó rétt að benda á að í gluggateikningum hans hafi eingöngu verið gert ráð fyrir gluggum af gerðinni Schüco System FW 50+ en að í matsgerðinni komi skýrt fram að gluggarnir í húsinu séu ekki af þeirri gerð. Þá hafi ekki verið farið eftir fyrirmælum á teikningum um að gluggar skuli vera 30 mm minni en gluggaop, þannig að 15 mm bil sé milli karms og steyptrar einingar, til þéttingar. Stefndi telur að í raun sé bilið minna en 15 mm, en það leiði til þess að mun erfiðara sé að þétta glugga með viðurkenndum aðferðum. Gluggakerfi Schüco System FW 50+ sé þannig hannað að auðvelt sé að koma fyrir álvinkli til lokunar. Álvinkillinn sé klemmdur inn á milli falslista og steins og síðan sé þétt með þéttipulsu (etofóam), kíttri og tróði, en að innanverðu með þéttipulsu og kíttri. Fagmenn sem annist ísetningar glugga frá Schüco þekki tákni á teikningum þótt skriflegar skýringar vanti.

Að því er varði umfjöllun matsmanns um að karmar liggi utarlega í vegg, þ.e. 26 mm frá ytri brún veggjar, þá heldur stefndi því fram að auðvelt sé að koma við þéttingu á þannig staðsettum gluggum. Aðferðin sé vel þekkt, héraendis sem erlendis. Stefndi bendir á að þekktar og viðurkenndar arkitektastofur á Íslandi, svo sem Studio Granda og PK arkitektar, hanni slíkan gluggafrágang.

b) Frágangur einangrunar undir útkragaðri plötu og stálburðarvirki utandyra (matsliður 9).

Stefnendur vísa til þess að skv. matsgerð séu hönnunargögn ekki skýr hvað varðar frágang einangrunar neðan í útkragaðri plötu og stálburðarvirki utandyra. Að því er þennan kröfulið varði bendir stefndi á að burðarþolshönnuðir eiga að gera grein fyrir brunavörn á stálburðarvirki utandyra. Arkitekt sýni hins vegar annan frágang, svo sem einangrun og múrlag, en þann frágang megi sjá á teikningum stefnda. Einnig sjáist hann m.a. á teikningum Smellinn/BM Vallár nr. B159 og B162. Stefndi telur að skilja megi umfjöllun matsmanns svo að um ófrágenginn verklið sé að ræða, sem stefndi beri ekki ábyrgð á.

c) Viðgerð á stofugólfi (matsliður 10).

Stefndi telur sömu sjónarmið eiga hér við og í a-lið hér að framan. Hann telur að ekki hafi verið sýnt fram á að lekavandamál hússins stafi frá hönnunargögnum hans eða að hann að öðru leyti beri bótaábyrgð á því hugsanlega tjóni sem málatilbúnaður stefnenda snúist um. Hann hafnar því þessum kröfulið eins og öðrum.

d) Frágangur og umsjón (matsliðir 11–13).

Þessir matsliðir tengist öðrum kröfuliðum í málatilbúnaði stefnenda og séu háðir því að fallist verði á kröfuliðina, einn eða fleiri. Með vísan til umfjöllunar um aðra matsliði hér að framan hafnar stefndi því að felld verði á hann greiðsluskylda vegna matsliða 11–13.

Aðgæsluleysi stefnenda – eigin sök.

Stefndi telur að af gögnum málsins megi ráða að stefnendur hafi ekki sýnt af sér þá aðgæslu sem hinn góði og gegni kaupandi fasteignar þarf að viðhafa, eða beitt þeim úrræðum sem þeim hafi staðið til boða skv. fasteignakaupalögum, til þess að gæta til hins ýtrasta hagsmuna sinna, í samskiptunum við seljanda [...].

Samkvæmt málgögnum stefnenda hafi farið fram svonefnd söluskoðun á [...] þann 8. júní 2018. Skoðunin hafi verið undanfari kaupsamnings sem undirritaður var þann 18. júní 2018. Þá þegar hafi legið fyrir upplýsingar um raka- og lekavandamál í húsinu. Þá komi fram að fljótlega eftir afhendingu hússins 1. október 2018 hafi, að sögn stefnenda, komið í ljós veruleg og önnur lekavandamál í eigninni en fram komu í skýrslu Frumherja. Á þessum tíma hafi stefnendur átt eftir að afsala sér fasteigninni að [...] í makaskiptum til seljanda. Stefnendur hafi einnig á þessum tíma átt eftir að greiða með

peningum 45.000.000 króna, sem hafi verið á gjalddaga 18. desember 2018, og 12.000.000 króna, sem hafi verið á gjalddaga 18. febrúar 2019.

Stefndi heldur því fram að stefnendum hafi borið að gæta hagsmuna sinna fyrst og fremst gagnvart viðsemjanda sínum, seljanda hússins, sem beri því sem næst hlutlæga ábyrgð gagnvart stefnendum, komi fram gallar í húsinu. Stefndi telur að stefnendur, sem öðrum þræði byggi málatilbúnað sinn á almennum reglum skaðabótaréttar, hafi haft þá skyldu sem hugsanlegir tjónþolar að takmarka svo sem kostur var tjón sitt. Stefndi telur að stefnendur hafi haft alla kosti á því að halda eftir kaupsamningsgreiðslum til þess að tryggja hugsanlegan rétt sinn til afsláttar eða skaðabóta vegna hugsanlegra galla á hinu keypta húsnæði. Stefndi telur að með því að vanrækja þessa hagsmunagæslu og að neyta ekki þeirra úrræða, sem þeim hafi staðið til boða og voru þeim nærtækust, hafi stefnendur firrt sig rétti til þess að krefja aðra aðila um bætur fyrir tjón, sem þeir gátu svo auðveldlega sótt í hendur seljanda. Stefndi telur því að sýkna beri sig vegna þessarar eigin sakar stefnenda. Með vísan til alls þess, sem hér hafi verið reifað, telja stefndi Guðni og stefndi Vörður tryggingar hf. að sýkna beri þá af öllum kröfum stefnenda í þessu máli.

#### Þrautavarakrafa – lækkunarkrafa.

Verði ekki fallist á frávísunar- eða sýknukröfu stefnda styður hann þrautavarakröfu sína m.a. við eftirgreindar málsástæður, eftir atvikum auk þeirra málsástæðna sem greinir í varakröfu.

a) Stefndur hafi haldið eftir 6.000.000 króna af kaupsamningsgreiðslum vegna vanefnda seljanda. Stefndur geri enga grein fyrir því í málatilbúnaði sínum hvort eða á hvaða hátt þessi peningafjárhæð snerti kröfugerð þeirra. Stefndi telur að þessa fjárhæð beri að draga frá þeim kröfuliðum, sem hann verði hugsanlega dæmdur til að greiða stefnendum.

b) Í málatilbúnaði stefnenda sé á engan hátt gerð grein fyrir frádrætti virðisaukaskatts á vinnuliði í kostnaðaryfirliti matsmanns. Stefndi krefst þess að til lækkunar á hugsanlega tildæmdum kröfuliðum gagnvart sér komi virðisaukaskatturinn af vinnuliðum.

c) Verði stefndi dæmdur til þess að greiða stefnendum skaðabætur í máli þessu krefst stefndi þess að fjárhæð bótanna verði færð verulega niður, með vísan til 24. og 25. gr. skaðabótalaga nr. 50/1993. Þá krefst hann þess að bótafjárhæðin verði færð verulega niður vegna eigin sakar stefnenda, sem verði að bera a.m.k. hluta tjóns síns sjálf.

Stefndi Guðni hafi verið með starfsábyrgðartryggingu hönnuðar hjá stefnda Verði tryggingum hf. Hámarksfjárhæð bóta í hverju tjóni sé 13.000.000 króna skv. váttryggingarskírteininu, sem gefið var út á hönnunartíma hússins. Verði komist að þeirri niðurstöðu að bótaábyrgð verði felld á stefnda Guðna vegna vanrækslu í hönnunarvinnu hans hafi þau atvik átt sér stað um það leyti er skírteinið var gefið út. Fjárhæðin verði þar af leiðandi ekki verðbætt frá þeim tíma.

Stefndi styður kröfur sínar í málinu m.a. við 9. gr. fyrningarlaga nr. 150/2007. Þá er stuðst við ákvæði þágildandi skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, einkum 47. gr. laganna, sbr. einnig ákvæði þágildandi byggingarreglugerðar nr. 441/1998, einkum 17. og 26. gr. reglugerðarinnar. Stefndi vísar einnig til 24.–25. gr. skaðabótalaga nr. 50/1993, svo og almennrar reglu skaðabótaréttar um skyldu tjónþola til þess að takmarka tjón sitt. Þá er vísað til 45. og 48. gr. fasteignakaupalaga nr. 40/2002. Kröfu um málskostnað styður stefndi einkum við 129.–130. gr. laga nr. 91/1991.

*Málsástæður stefndu Ómars Steinars Rafnssonar og Varðar trygginga hf.*

Stefndu krefjast sýknu af öllum kröfum stefnenda og er öllum málsástæðum þeirra mótmælt.

Stefndi Ómar byggir sýknukröfu sína á því að krafan sé fyrnd. Hann hafi unnið starf sitt sem byggingarstjóri þeirrar eignar sem um ræðir á árunum 2009–2011. Um sé að ræða nýbyggingu og hann hafi verið ráðinn til starfa af stefndu Helgu og Sævari Jónssyni, eiginmanni hennar, sem voru handhafar byggingarleyfis.

Eignin hafi verið færð á byggingarstig 5 í september 2011. Af atvikum leiðir að um fyrningu krafna á hendur honum gilda lög nr. 150/2007. Samkvæmt 9. gr. þeirra laga fyrnast kröfur um skaðabætur á fjórum árum frá þeim degi er tjónþoli fékk nauðsynlegar upplýsingar um tjónið eða bar að afla sér slíkra upplýsinga. Af 45. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup leiði að kaupandi eignar, stefnendur málsins, geti ekki öðlast betri bótarétt gegn þriðja aðila en seljandi eignarinnar hafi átt. Af því leiði að kröfur gegn byggingarstjóra eða ábyrgðartryggjanda hans sem teljast fyrndar gagnvart seljanda eignarinnar teljast einnig fyrndar gagnvart kaupendum eignarinnar. Það sé, með öðrum orðum, ekki hægt að endurræsa fyrningarfrest gagnvart þriðja aðila eins og byggingarstjóra eða hönnuði með því að selja eignina með þeim afleiðingum að nýr kaupandi sé óbundinn af þeim upplýsingum sem fyrri aðilar höfðu eða bar að afla sér í

skilningi 9. gr. fyrningarlaga nr. 150/2007. Á því sé byggt að allar kröfur stefnenda gegn byggingarstjóranum Ómari séu því fyrndar.

Hin meintu saknæmu verk stefnda Ómars hafi verið unnin á árunum 2009–2011. Meðstefnda Helga og eiginmaður hennar, Sævar Jónsson, hafi flutt inn í húsið að [...] þegar það var tilbúið. Stefndi hafi ekki nákvæmar upplýsingar um hvenær það var en ætla megi að það hafi verið í síðasta lagi árið 2012, líklega strax á árinu 2011. Ef fallist sé á málatilbúnað stefnenda um orsakir þeirra ummerkja sem fram koma í söluúttekt Frumherja sé ljóst að engin ástæða sé til að ætla annað en að þau hafi tekið að birtast í kjölfar þess að húsið var byggt og tekið í notkun, enda byggist málatilbúnaður stefnenda gagnvart hinum stefnda byggingarstjóra og hönnuði á því að meintir ágallar við hönnun og smíði eignarinnar séu ástæða þeirra annmarka sem lýst sé í matsgerð. Ekki sé gerð tilraun til þess í stefnu að skýra hvernig þeir meintu annmarkar geta samtímis stafað af missmíði hússins og einnig verið nýtilkomnir. Um sé að ræða rakaummerki eftir leka skv. málatilbúnaði stefnenda.

Húsið hafi verið nýtt er meðstefnda Helga og eiginmaður hennar fluttu inn í það. Þá hafi þau fylgst afar náið með smíði hússins. Rakaummerki á fjölda mismunandi staða, sbr. söluskoðun, í nýju húsi gefi eigendum eignar sem sjálf hafi byggt húsið með aðstoð fagaðila tilefni til að afla sér upplýsinga um ástæður ummerkjanna og leggja þá skyldu á sig í skilningi 9. gr. fyrningarlaga nr. 150/2007, auk þess sem almennar reglur leiði til þess að miða beri upphaf fyrningar við tjónsatvik sem í þessu tilfelli sé þegar hin meinta saknæma háttsemi byggingarstjórans fór fram árin 2009–2011. Þannig megi t.d. sjá í skýrslu Frumherja að rætt sé um „sögu“ um leka og að strax sex árum fyrir gerð þeirrar skýrslu (sem er frá 2018) hafi seljandi gripið til tiltekinna aðgerða vegna leka í eldhúsi. Að sama skapi staðfestir eiginmaður stefndu Helgu í matsgerð að lekavandamál frá heitum potti hafi verið viðvarandi. Fyrning hafi verið rofin með birtingu stefnu í maí 2021. Í ljósi atvika allra sem og þeirrar staðreyndar að stefnendur geti ekki öðlast betri rétt gagnvart stefnda Ómari og Verði tryggingum hf. en seljandi eignarinnar, sé á því byggt að kröfur gagnvart byggingarstjóra eignarinnar vegna meintra annmarka sem skilja eftir sig sjáanleg ummerki séu fyrndar.

Umfang ábyrgðar byggingarstjóra/tjónstakmörkunarskylda.

Bótakrafa stefnenda gegn stefndu Ómari og Verði tryggingum hf. geti eingöngu byggst á ábyrgð Ómars sem byggingarstjóra skv. mannvirkjalögum nr. 160/2010 og þeirri skaðabótaábyrgð skv. almennu sakarreglunni sem byggingarstjóri geti borið skv.

þeim lögum eða eftir atvikum ákvæðum eldri skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Ábyrgð stefnda Varðar trygginga hf. geti eingöngu byggst á skilmálum byggingarstjóra-tryggingar sem í gildi var á þeim tíma er atvik áttu sér stað.

Sá lykilmunur sé á grundvelli bótakröfu stefnenda gagnvart stefnda Ómari annars vegar og meðstefndu Helgu hins vegar að kröfur gegn meðstefndu Helgu byggjast á kaupsamningi og samningssambandi aðila og þar með vanefndaúrræðum kaupanda gegn seljanda fasteignar, eftir atvikum skv. lögum nr. 40/2002, og á sérstöku samkomulagi aðila. Krafa stefnenda gagnvart stefnda Ómari sé á sakargrunni. Stefnendur hafi því, skv. grunnreglum skaðabótaréttar, skyldu til að takmarka tjón sitt gagnvart þeim stefnda sem og Verði tryggingum hf. Í því felist m.a. að fullnýta þau augljósu vanefndaúrræði sem stefnendum hafi staðið til boða gagnvart seljanda áður en kröfum sé beint að byggingarstjóra eignarinnar eða tryggingafélagi hans.

Fyrir liggir að stefnendur hafi grandskoðað eignina og fengið vitneskju um rakaummerki og aðra vankanta á eigninni á fjölmörgum stöðum áður en þau gerðu kauptilboð í eignina, sbr. söluskoðun. Sú skýrsla gaf augljóst tilefni til frekari rannsókna. Þau hafi ákveðið að kanna ekki orsakir þeirra rakaskemmda sem upplýst var um í skýrslu heldur gert samkomulag við seljanda um að hann myndi gera við þær rakaskemmdir sem ummerkin bentu til að væru til staðar fyrir afhendingu eignarinnar. Ekki sé þar gerð krafa um að seljandi muni upplýsa um eða uppræta orsakir ummerkjanna, heldur eingöngu að hann muni gera við rakaskemmdirnar. Er það orðað svo að hann muni „[l]agfæra neðan- greind atriði sem fram koma í skýrslu Frumherja“, og síðar eru taldir upp þeir staðir í fasteigninni sem samkomulagið lúti að.

Er eignin var afhent í október 2018 átti enn eftir að gera við rakaummerkin. Seljandi hafði með öðrum orðum ekki uppfyllt samkomulag sitt. Samkvæmt lýsingu stefnenda sjálfra hafi þau strax orðið vör við frekari rakaummerki eftir leka er þau fluttu inn í lok árs 2018, þ.e. ummerki umfram það sem fram hafi komið í skýrslu um sölu- skoðun. Við afhendingu eignarinnar hafi enn verið ógreiddar 57.000.000 króna skv. kaupsamningi aðila um fasteignina, auk þess sem stefnendur höfðu ekki gefið út afsal vegna fasteignar að [...] en kaupverðið hafi verið greitt að hluta með þeirri fasteign. Frá því að stefnendur fengu eignina afhenta þar til afsal var gefið út fyrir Sandakri í mars 2019 hafi stefnendur því verið, skv. lýsingu þeirra sjálfra í stefnu og matsbeiðni, að finna frekari rakaummerki. Engu að síður hafi stefnendur tekið ákvörðun um að greiða allt nema 6.000.000 króna af þeim 57.000.000 króna sem ógreiddar voru í peningum af

kaupverði eignarinnar á því tímabili eftir að þau fluttu inn og fóru að taka eftir nýjum og frekari ummerkjum að eigin sögn. Það hafi svo verið í mars 2019 sem Hjalti Sigmundsson var fyrst boðaður á vettvang til að kynna sér lekaummerki. Þá fyrst fóru stefnendur að leita orsaka þeirra ummerkja sem þau voru upplýst um fyrir kaupin. Það virðist í raun gert samtímis því að stefnendur ákváðu að gefa út fyrirvaralaust afsal fyrir eign sinni í [...] þótt skýrlega sé tekið fram í kaupsamningi að vanefndir á einum samningi feli í sér vanskil á þeim báðum.

Um sé að ræða afar sérstaka fasteign. Samkvæmt lýsingu og gögnum hafi stefnendur vitað eða mátt í öllu falli vita, bæði við gerð kaupsamnings og einnig á öllum stigum síðar, að ágallar hafi verið á eigninni. Heildarfjárkrafa sem nú sé gerð gagnvart seljanda nemi eingöngu um 11,7% af kaupverði eignarinnar og sé 25.004.314 krónum lægri en sú fjárhæð sem stefnendur hafi enn átt eftir að greiða í beinhörðum peningum við afhendingu eignarinnar. Auk þess hafi þá einnig átt eftir að gefa út og undirrita afsal vegna fasteignarinnar að [...] að fjárhæð 115.000.000 króna. Það að stefnendur hafi, á tímabilinu frá afhendingu eignar til afsals vegna [...] í mars 2019, greitt meðstefndu Helgu samtals 163.000.000 króna af kaupverði eignarinnar, þar af 51.000.000 króna í peningum, samtímis því að vita af ágöllum, auk þess sem frekari ágallar hafi komið í ljós strax í kjölfar afhendingar, og ákveðið að halda eingöngu eftir 6.000.000 króna af kaupverði fasteignarinnar feli í sér vanefnd á skyldu stefnenda til að takmarka tjón sitt gagnvart stefnda Ómari og þar með stefnda Verði tryggingum hf. Stefnendur geti ekki ákveðið að sleppa nánast að nýta samningsbundin vanefndaúrræði gagnvart seljanda fasteignar þegar full ástæða hafi verið til og fært þar með hugsanlega aukna ábyrgð á byggingarstjóra eignarinnar. Það geri stefnendur í öllu falli á eigin ábyrgð, m.a. með tilliti til fyrningar, sbr. að ofan. Sama gildi um þá einhliða ákvörðun þeirra að kanna ekki frekar orsakir rakaskemmda eða frekari annmarka á eigninni.

Af gögnum málsins sé einnig ljóst að stefnendum voru kunnir vankantar á fasteigninni frá afhendingu, sbr. orðalag stefnu og þá staðreynd að Hjalti Sigmundsson hafi fyrst komið að skoða lekaskemmdir í mars 2019. Stefnendur hafi fyrst beint erindi til stefnda Ómars og Varðar trygginga hf. 2. september 2019. Á því sé byggt af hálfu stefnda Ómars og Varðar trygginga hf. að stefnendur séu bundnir af 2. mgr. 45. gr. laga nr. 40/2002 varðandi kröfu sína gegn þeim stefndu. Í því felist að stefnendur hafi sama frest til að tilkynna þeim stefndu um kröfu sína og þau hafi gagnvart seljanda skv. 48. gr. laganna. Í því felist að tilkynning til þeirra stefndu hafi orðið að berast innan „sanngjarns

frests“ í skilningi ákvæðisins frá því að stefnendur urðu annmarka varir. Á því sé byggt að svo hafi ekki verið, sbr. atvik málsins og gögn. Krafa stefnenda gegn þeim stefndu sé því niðurfalinn af þeim sökum.

Tómlæti fyrri eiganda gagnvart stefnda Ómari leiði til sömu niðurstöðu. Það sem að ofan sé kallað vanefnd tjónstakmörkunarskyldu feli einnig í sér samtímis eigin sök kaupenda eignarinnar sem leiði til brottfalls skaðabótaréttar skv. almennum reglum. Í því samhengi skal tekið fram að stefnendur, sér í lagi Herdís Dröfn, séu ekki nýgræðingar í viðskiptum.

Þá byggir stefndi Ómar einnig á því að vankantar á eign sem sjáanlegir voru við skoðun hennar geti ekki verið grundvöllur kröfu gegn byggingarstjóra hennar af hálfu kaupenda, sbr. m.a. skoðunarskyldu, m.a. 29. gr. fasteignakaupalaga. Þá verði að gera ráð fyrir að þau ummerki sem hafi komið fram í skoðunarskýrslu hafi leitt til lækkunar kaupverðs og/eða kauptilboðs eignarinnar að [...] skv. kaupsamningi sem dagsettur var 10 dögum síðar. Það sé m.a. byggt á samanburði fermetraverðs á Sandakri skv. afsali og [...]. Ekki hafi verið tekið tillit til þeirrar lækkunar í dómkröfum stefnenda.

#### Einstakir matsliðir/sök ósönnuð.

Stefndu byggja á því að ósannað sé að stefndi Ómar hafi brotið gegn skipulags- og byggingarlögum og/eða mannvirkjalögum nr. 160/2010 eða afleiddum reglugerðum. Þá mótmæla stefndu því að vinna stefnda Ómars hafi verið í andstöðu við góðar venjur. Öllum málsástæðum stefnenda sé mótmælt sem og sjónarmiðum í greinargerð með stefndu Helgu um meinta saknæma háttsemi stefnda Ómars. Ný mannvirkjalög nr. 160/2010 tóku gildi þann 1. janúar 2011, sbr. 64. gr. þeirra. Stefnenda sé að sanna hvenær þau einstöku verk sem þau byggja bótaskyldu byggingarstjóra á hafi verið framkvæmd, þ.e. hvenær hin meinta saknæma háttsemi byggingarstjórans hafi átt sér stað, en skv. byggingarsögu eignarinnar virðist eignin skráð fokheld í september 2011.

#### Yfirfara glugga og svaladyr.

Dómkrafa stefnenda vegna þessa liðar nemi 5.600.000 krónum. Hún byggist eingöngu á því í stefnu að „prófanir á gluggum séu ekki í samræmi við bygginga[r]-reglugerð“. Það sé því einungis sú háttsemi sem stefnendur byggja á að sé grundvöllur fjárkröfu skv. þessum lið gagnvart stefnda Ómari, þ.e. að prófanir á gluggum hafi verið ófullnægjandi. Ekki sé á því byggt að meintir vankantar á ísetningu glugga eða frágangi hafi verið á ábyrgð byggingarstjóra heldur eingöngu að prófanir hans á gluggunum hafi

verið ófullnægjandi. Því sé mótmælt sem ósönnuðu og auk þess sé því mótmælt að meintar ófullnægjandi prófanir á gluggum geti leitt til þess að á byggingarstjóra falli ábyrgð á öllum þeim atriðum sem hugsanlega hafa farið aflaga við ísetningu þeirra eða endingu. Ósannað sé að öll þau atriði, sem sum komu ekki fram strax, hefðu komið fram við prófanir. Ósönnuð séu orsakatengsl milli meintra ófullnægjandi prófana og fjárhæðar bótakröfu undir þessum lið.

Þá geti byggingarstjóri ekki borið ábyrgð á því ef gluggar eignarinnar séu eftir atvikum of veikburða. Byggingarstjórar beri ekki ábyrgð á aðkeyptum einingum. Um sé að ræða gríðarlega stóra glugga sem húsbyggjandi sjálfur og meðstefnda Helga völdu. Það var meðvituð ákvörðun húsbyggjenda sjálfra að velja Schüco-glugga í stað þeirra glugga sem hönnuður mælti með. Þau völdu þá tegund glugga sem notuð var og fengu sérstakan fagmann til að bæði setja þá saman og koma þeim fyrir.

Það sé m.a. staðfest í matsgerð að ísetning glugga og val hafi verið á höndum verkkaupa. Byggingarstjóri beri eingöngu ábyrgð á mistökum einstakra iðnmeistara, að um stórfelld mistök sé að ræða sem honum hafi ekki getað dulist, sbr. 5. mgr. 29. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010. Ósannað sé að svo sé varðandi glugga eignarinnar. Við það bætist að þær prófanir á gluggum sem framkvæmdar séu af byggingarstjóra tengist þéttni glugga og vatnsheldni. Ekkert í þeim prófunum sem haldið sé fram að stefndi Ómar hafi sleppt snertir á styrkleika festinga, lama og bretta á gluggunum eða því hvort festingar, sleðar, hjól eða annað séu of veikburða fyrir stærð og tegund þeirra glugga sem valdir voru. Á því beri verkkaupi einn ábyrgð og þeir aðilar sem hann hafi fengið til þess verks, enda beri byggingarstjóri ekki ábyrgð á aðkeyptum einingum. Orsakatengsl skortir milli meints skorts á prófunum og þeirra vankanta á gluggunum sem lýst sé í matsgerð hvað þetta varðar.

Við þetta bætist að svo virðist, skv. matsgerð og stefnu, sem hinn dómkvaddi matsmaður hafi ekki haft þekkingu til að meta þennan þátt verksins og því fengið til aðstoðar þriðja mann, Víking Eiríksson, til að meta ástand og frágang glugga. Skýrt sé af fundargerðum matsgerðar að matsþolar hafa á engu stigi verið upplýstir um þessa fyrirætlun matsmanns. Matsmaður á, skv. 3. mgr. 61. gr. laga um meðferð einkamála, að hafa „nauðsynlega kunnáttu til að leysa starfann af hendi“. Matsmenn eiga ekki, að jafnaði, að leita sérfræðilíts þriðja aðila vegna þeirra atriða sem þeir eru dómkvaddir til að meta vegna sérfræðipekkingar sinnar. Ef slíkt sé gert sé afar mikilvægt að allir aðilar séu upplýstir um þá fyrirætlun fyrirfram og á sannanlegan hátt. Það sé matsmanns að

tryggja að allir aðilar séu upplýstir um það og fái þar með eftir atvikum tækifæri til að andmæla því eða tjá sig um þá fyrirætlun. Þá þurfi einnig að liggja skýrt fyrir hvert hafi verið álit hins utanaðkomandi sérfræðings og hvernig þess álits hafi verið aflað. Ekkert af þessu liggja fyrir í málinu. Af því leiði að mati stefndu að matsniðurstaðan geti ekki haft sönnunargildi gagnvart stefndu vegna þeirra þátta sem byggist á sérfræðipækkingu þriðja manns, þ.e. meintur rangur frágangur glugga og uppsetning þeirra. Öðrum gögnum sé ekki til að dreifa varðandi þann þátt og telst sá meinti annmarki því ósannaður gagnvart stefnda Ómari og Verði tryggingum hf. Þá telji stefndu þennan lið einnig fyrndan enda þeir vankantar sem af þessu stafi skv. lýsingu í stefnu ekki þess eðlis að þeir birtist skyndilega árið 2018, sbr. einnig umfjöllun að ofan um fyrningu.

Í umfjöllun sinni um frágang glugga, svalagólfs og drenrennu virðist matsmaður byggja niðurstöðu sína um að frágangi sé ábótavant á því að hann hafi ekki verið í samræmi við norskar leiðbeiningar og norsk tækniblöð. Því sé mótmælt að það geti talist saknæmt skv. íslenskum skipulags- og byggingarlögum og/eða mannvirkjalögum að frágangur einstakra byggingarhluta sé ekki í samræmi við norskar leiðbeiningar. Þá sé þessari forsendu matsmannsins einnig mótmælt efnislega. Hún sé röng. Matsmaður virðist byggja niðurstöðu sína á því að frágangurinn hvað þetta varði sé til samræmis við mynd 3 í matsgerð sem sé deiliteikning arkitekts (hluti af A-99.02) af frágangi inndreginna svala og gluggafronts. Samkvæmt þeirri teikningu standi gluggi á flotsteypuflögn, þ.e. ásteypulagi (anitrít). Þá gekk einangrun (fyrsta pappalag) inn í húsið skv. þeirri teikningu.

Frágangurinn sé ekki með þessum hætti í raunveruleikanum. Það megi sjá af teikningum. Þessum frágangi hafi verið breytt. Raunverulegan frágang á gluggum niður að inndregnu svalagólfi megi m.a. sjá á teikningu Bergþórs Helgasonar nr. B160, dags. 15. desember 2009, en hún sé meðal þeirra teikninga sem matsmaður upplýsi að hafi verið aflað vegna matsgerðar. Óútskýrt sé af hvaða ástæðu matsmaður hafi ákveðið að byggja ekki á nýjustu framlögðum teikningum hvað þennan þátt varði heldur á eldri teikningum sem síðar hafi verið breytt. Þar sjáist (sjá m.a. deili B17) hvernig frá þessu hafi verið gengið í raun og veru. Í raun hafi þetta verið gert þannig að steypur hafi verið bita undir gluggunum til að bera gluggann uppi og að utanverðu sé einangruð plata. Tjörupappalag hafi svo verið heilbrætt ofan á plötu sem gangi upp á kant undir glugga. Næst komi 20 cm einangrun. Ofan á þá einangrun komi annað pappalag sem bræðist við fyrsta pappalagið undir glugga. Þá hafi renna verið sett meðfram glugga og ísteypulagið steyppt með hitalögn í. Þar ofan á komi svo þriðja pappalagið sem brætt sé við niðurfall

og kanta allan hringinn til að þétta með sem bestum hætti þakplötuna og koma í veg fyrir leka.

Hinn raunverulegi frágangur sé því að fullu leyti til samræmis við samþykktar teikningar eins og þeim var breytt og einnig til samræmis við það sem matsmaður telji besta mögulega framkvæmd skv. norskum leiðbeiningum á mynd nr. 7 í matsgerð. Þær forsendur sem matsmaður gefi sér um frágang, sem leiði til þess að hann telji framkvæmdina ekki samræmast góðum norskum venjum, séu því rangar. Af því leiði að niðurstöður matsmanns þess efnis að þessi frágangur samræmist ekki góðum venjum séu einnig rangar. Ósannað sé að raunverulegur frágangur hafi brotið gegn góðum venjum eða öðrum skyldum stefnda Ómars sem byggingarstjóra.

#### Svalagólf. Liðir 3–7.

Fyrst skal nefnt að skv. stefnu eigi meintir vankantar á svalagólfi að hafa valdið rakaskemmdum á fjölda staða í eigninni, nánar tiltekið við svalagangsbrún innan við stærstu svalir, í stofu, sjónvarpsherbergi, húsbóndaherbergi, í gangi við húsbóndaherbergi og í kjallara. Verði fallist á saknæmi stefnda Ómars vegna frágangs svalagólfs við byggingu eignarinnar sé ljóst að þeir vankantar sem um ræði hafi verið til staðar frá upphafi og þar með einnig þau ummerki sem lýst sé. Ábúendum, þ.m.t. meðstefndu Helgu, hafi borið skylda til að kynna sér ástæður þeirra skv. 9. gr. fyrningarlaga löngu fyrir fjögurra ára tímamark frá þingfestingu málsins, sbr. það sem að ofan er rakið, og geti stefnendur ekki öðlast betri rétt en seljandi átti í þeim efnunum gagnvart þriðja manni. Bótakrafa vegna þessara liða sé því fyrnd gagnvart stefnda Ómari, hafi hún verið til staðar í upphafi.

Þá sé bótaskyldu einnig mótmælt vegna þessa liðar. Rétt sé lýst í stefnu að húsið sé hannað þannig að svalir halli að húsinu. Um það hafði stefndi Ómar ekkert að segja. Það hafi verið ákvörðun hönnuðar og verkkaupa. Það sé einnig rétt að það sé óalgengt. Algengara sé að svalir halli frá húsi. Það sé hins vegar rangt, sem virðist fullyrt í stefnu, að það eitt að svalir halli að húsi brjóti gegn byggingarreglugerð. Svo sé ekki. Einnig virðist fullyrt í stefnu að vatnshalli á inndregnum svölum sé ekki í samræmi við kröfur byggingarreglugerðar. Þetta sé bæði rangt og ósannað. Matsgerð sanni ekki að gólfhelli sé í andstöðu við þau ákvæði byggingarreglugerðar sem tiltekin eru í stefnu, þ.e. gr. 136 og gr. 180.3. Fullyrt sé í matsgerð að vatnshalli á vatnsvarnarlagi svalagólfa sé ekki sýndur á teikningum og einn hæðarkóti gefinn upp fyrir allt gólfið. Með þá staðreynd í fartheskinu virðist matsmaður gefa sér að enginn vatnshalli sé á svalagólfinu. Ekki verði séð

að framkvæmd hafi verið eiginleg mæling á vatnshalla gólfsins heldur eingöngu gengið út frá því að hann skorti þar sem ekki hafi verið mælt fyrir um hann í teikningum arkitekts. Í kjölfarið sé svo talinn upp lágmarkshalli á þökum. Hið rétta sé að teikningar mæltu skýrlega fyrir um gólfhalla enda hafi verið gólfhalla á svölunum. Til dæmis megi nefna teikningu P203, sem sé lagnateikning, og grunnmynd 2. hæðar. Í þversniði af þaki (þ.m.t. inndregnu þaki svala) komi fram 2% halli. Þar komi einnig fram að þykkt einangrunar sé „breytileg“.

Tiltekið sé í matsgerð að notað hafi verið annað einangrunarefni á svalirnar en mælt sé fyrir um á teikningum, þ.e. frauðplaststeypa í stað frauðplasts sem fram komi á deili arkitekts. Mótmælt er fullyrðingum þess efnis að frauðplaststeypa sé lélegra efni. Það er ósannað. Þá eru lýsingar matsmanna á frágangi einangrunarlags frauðplasts rangar og ekki í samræmi við raunverulegan frágang. Það leiði til þess að þær forsendur sem matsmaður gefi sér um leiðni einangrunarinnar séu rangar. Nánar tiltekið segi í matsgerð:

„Í framkvæmd var hinsvegar sett einangrunarlag úr svo kallaðri „polystyren-concrete“ blöndu, þ.e. frauðplastkúlur sem eru límdar saman með (notaðar sem fylliefni í) sements+ sand efju. Varmaleiðni slíks efnis er mjög háð eðlismassa blöndunnar (sem ræðst mest af magni sements og sands). Hér verður miðað við að leiðnitalan geti farið niður í allt að 0,13 fyrir þurra blöndu sem hefur nægan burðarstyrk, og ef miðað er við að þykkt efnislagsins sé 250mm (þykkara lag kemst tæpast ofan á plötuna ef frágangur á að vera í samræmi við mynd 11). Þá fæst, tafla 3, reiknað U-gildi = 0,45; þurrt einangrunarlagið þyrfti að vera 620 mm til að uppfylla reglugerðarkröfuna.“

Stefndu mótmæla ofangreindum texta, forsendum hans og því sem hann gefi sér um málavexti. Matsmaður hafi ekki framkvæmt neina rannsókn eða úttekt á raunverulegri samsetningu þeirrar polystyren-blöndu sem notuð hafi verið í einangrunina.

Raunveruleikinn sé sá að sú polystyren-einangrun sem mælt sé fyrir um í teikningum komi á verkstað í harðpressuðum plötum sem ekki sé hægt að eiga við. Þær harðpressuðu plötur séu úr nákvæmlega sama einangrunarkúluefni og notað sé í polystyren-concrete blönduna en kúlurnar hafi þegar verið pressaðar saman í tilviki platnanna. Nauðsynlegt hafi hins vegar verið að nýta það 20 cm einangrunarlag sem um ræði til að skapa þann vatnshalla sem nauðsynlegur hafi verið, m.a. í átt að niðurföllum svalanna. Um það hafi m.a. verið mælt með orðalaginu „breytileg þykkt“ í teikningu lagnahönnuðar, m.a. nr. P203. Það hafi m.a. verið gert til að uppfylla skilyrði byggingarreglugerðar. Það hefði ekki verið mögulegt ef notaðar hefðu verið þær forpressuðu frauðplastplötur sem upphaflegar teikningar hönnuðar hafi gert ráð fyrir. Ómögulegt sé

að nota þá einangrun sem matsmaður tiltekur í texta að ofan og hafa hana í breytilegri þykkt. Hún komi á verkstað forpressuð í tiltekinni þykkt.

Því hafi sú leið verið farin að blanda saman einangrunarkúlum og sementi til að fá efni sem hægt væri að eiga við og fletja út. Það hafi hann gert á verkstað til að mynda nauðsynlegan vatnshalla og til þess að fylgja teikningum lagnahönnuðar. Eftir að sú blanda hafi verið pressuð og þornað veiti hún fullnægjandi einangrun enda uppfylli þykkt hennar skilyrði byggingarreglugerðar. Frágangur hafi verið teiknaður þannig af hönnuði að mjög lítill hæðarmunur hafi verið frá vatnsvarnarlagi svalagólfs til efri brúnar lags undir gluggafonti, það sem matsmaður kalli litla „þröskuldshæð“. Það hefði ekki verið unnt ef notaðar hefðu verið þær forpressuðu frauðplastplötur sem teikningar hönnuðar hafi gert ráð fyrir og ranglega sé gengið út frá í matsgerð að hafi verið einu teikningarnar.

Það sem matsmaður gefi sér í hinum tilgreinda texta matsgerðar, og sé rangt, sé að stefndi Ómar hafi bætt sandi í frauðplastblönduna. Það hafi hann ekki gert en hann hafi upplýst matsmann um það á matsfundi hvernig blandan var eins og sjá megi af matsgerð. Eingöngu hafi verið um að ræða frauðplastkúlur og sement sem blandað hafi verið saman og pressað var niður á verkstað. Það sé magn sands í blöndunni sem mest áhrif hafi á leiðni einangrunarinnar eins og matsmaður taki réttilega fram. Matsmaður virðist, í andstöðu við staðreyndir, gefa sér að stefndi Ómar hafi blandað sandi saman við. Það sé rangt. Ekki sé því unnt að taka mark á þeim niðurstöðum matsmanns sem byggjast á þeirri forsendu að um sandblandaða frauðplastblöndu hafi verið að ræða. Svo hafi ekki verið. Það sé á þeim grundvelli, hins vegar, sem matsmaður komist að þeirri niðurstöðu að frágangur einangrunarinnar uppfylli ekki skilyrði byggingarreglugerðar. Sú niðurstaða sé því bæði röng og ósönnuð að mati stefnda. Það sé einnig ósannað að lágmarksvatnshalli sé ekki til staðar. Matsmaður virðist eingöngu byggja það á því að ekki hafi verið mælt fyrir um hann og einnig á rangri forsendu sinni um frágang einangrunar, sbr. að ofan. Ósannað sé að frágangur eignarinnar sé verri en sá sem hönnuður hafi gert ráð fyrir og hafi hann í raun verið nauðsynlegur til að mynda lögbundinn vatnshalla á grundvelli þeirra teikninga sem hönnuður vann. Það að byggja ekki skv. teikningum leiði ekki sjálfkrafa til bótaskyldu byggingarstjóra. Sanna verði að frávik frá teikningum hafi valdið tjóni. Það sé ósannað í gögnum málsins.

Þá sé einnig ósannað að þéttilag gólfs hafi verið í ósamræmi við byggingarreglugerð eða góðar venjur. Þá virðist múr ofan á hitalögn hafa verið sprunginn en sá múr hafi verið settur skv. teikningu þar sem gert sé ráð fyrir 3 mm epoxy-fúgu ofan á

snjóbræðslu og steypu. Sá frágangur hafi verið í fullu samræmi við hönnun. Matsfundir hafi farið fram hartnær áratug eftir að gengið var frá steypunni. Ósannað sé að ástand frágangsins hafi verið saknæmt við byggingu eignarinnar. Endingartími einstakra fyrirskipaðra byggingarefna sé ekki á ábyrgð byggingarstjóra.

Þá sé vakin athygli á því að matsmaður tilgreinir sérstaklega í matsgerð að telja verði að yfirfall í heitum potti geti verið „orsakavaldur að einhverjum skemmdum frá stóru svölunum“. Ekki sé greint á milli þeirra skemmda og annarra sem stafa eiga frá meintum ófullnægjandi frágangi svala. Frágangur á heitum potti sé ekki meðal þeirra atriða sem stefnendur byggja bótaskyldu sína á gagnvart byggingarstjóra. Það sé einnig ágalli sem fullsannað er, sbr. m.a. yfirlýsingar Sævars Jónssonar í matsgerð, að allir aðilar hafi vitað af og hafi verið til staðar frá upphafi. Allt sem viðkomi leka frá heitum potti sé því skýrlega fyrnt, sbr. það sem að ofan greinir, og auk þess sem ekki sé á því byggt.

Stefnenda sé því að greina þau ummerki frá öðrum sem þau byggja bótakröfu sína á. Að öðrum kosti teljist bótakrafa þeirra vanreifuð gagnvart byggingarstjóra og váttryggjanda hans. Þá sé því mótmælt að frágangur stefnda Ómars á pottinum hafi verið í andstöðu við góðar venjur. Þó sé tiltekið í matsgerð að í kostnaðaráætlun vegna stóru svala sé við það miðað að fjarlægja þurfi heitan pott „svo ganga megi frá vatnsvarnarlagi“ og setja nýjan pott upp. Með vísan til þess sem að ofan greinir er því mótmælt að það sé nauðsynleg aðgerð og í öllu falli mótmælt að slík aðgerð sé á ábyrgð stefnda Ómars eða váttryggjanda hans. Þrefalt vatnsvarnarlag sé undir pottinum í heilu lagi.

Við það bætist að stefndi Ómar telji þær rakaskemmdir, sem undir þessum lið séu skv. stefnu taldar orsakast af hans vinnubrögðum, vera tilkomnar vegna mistaka við rakaþrófanir stefnenda er vatni var leyft að flæða óhindruðu ofan í hólfið við heitan pott dögum saman og þannig komast inn fyrir allar leka- og rakavarnir eignarinnar. Byggingarstjóri geti ekki borið ábyrgð á þeirri háttsemi.

#### Frágangur við útkrögun – liður 9.

Stefndi Ómar byggir á því að hér sé einfaldlega um ólokið verk að ræða. Það eigi eftir að tæringarverja það burðarvirki sem um ræðir. Byggingarstjóratriygging sé ekki efnadtrygging og það sé seljanda eignarinnar, sem einnig hafi verið húsbýggjandi, að ljúka byggingu eignarinnar. Byggingarstjóratriygging tryggji ekki verklok eða efnadir skv. verksamningi.

Viðgerð á borðstofugólfi.

Vísað sé til þess sem fram komi um svalagólf hér fyrir ofan. Einnig sé hér um annmarka að ræða sem ekki birtast skyndilega heldur hafi að líkindum, verði mála-tilbúnaður stefnenda talinn eiga við rök að styðjast, verið til staðar frá því fljótlega eftir að flutt var inn í húsið, sbr. málsástæður stefnda um fyrningu.

Fjárfrafa.

Verði fallist á bótaskyldu stefnda Ómars eða Varðar trygginga hf. séu gerðar athugasemdir við fjárkröfu málsins. Af gögnum máls megi ráða að stefnendur virðast hafa haldið eftir samtals 6.000.000 króna af kaupverði eignarinnar skv. kaupsamningi. Ekki sé upplýst í stefnu eða gögnum máls að sú greiðsla hafi á einhverju stigi verið greidd seljanda. Ekki verði séð að gerð hafi verið grein fyrir þeirri fjárhæð í dómkröfu málsins. Augljóst sé að sú fjárhæð komi til frádráttar bótakröfu stefnenda gagnvart stefnda Ómari og þar með þeirri hámarksfjárhæð sem unnt sé að krefjast gagnvart Verði tryggingum hf. Þar sem kröfuliðir stefnenda gagnvart einstökum stefndu séu misjafnir verði stefnendur jafnframt að reifa það nákvæmlega á hvaða hátt þau hafi ráðstafað þeim fjárhæðum upp í bótakröfu sína. Að öðrum kosti sé fjárfrafan í heild vanreifuð.

Þá byggist stefnufjárhæð málsins á heildarkostnaði skv. matsgerð. Stefnendur, sem séu einstaklingar og eigendur húsnæðisins, hafi átt rétt á endurgreiðslu 100% virðisaukaskatts vegna vinnu við heimili sitt á grundvelli átaks ríkisskattstjóra „Allir vinna“. Sérstaklega sé gerð grein fyrir þessum lið, þ.e. virðisaukaskatti á vinnu, í matsgerð þar sem fram komi að virðisaukaskattur á vinnuliði nemi 4.884.660 krónum af heildarkostnaði. Sá virðisaukaskattur virðist reyndar ofreiknaður þar sem kostnaður sé með virðisaukaskatti af þeirri fjárhæð sem hann er reiknaður af. Draga beri allan virðisaukaskatt af vinnu skv. áætlun frá dómkröfu stefnenda á grundvelli tjónstakmörkunarskyldu stefnenda og þeirra sé einnig, sbr. að ofan, að reifa hvernig sá frádráttur snúi að einstökum kröfum hans. Að öðrum kosti sé sá liður vanreifaður.

Hluti af dómkröfu stefnenda gagnvart stefnda Ómari sé „mats- og sérfræðikostnaður“ að fjárhæð 1.716.186 krónur, sbr. sundurliðun í stefnu. Slíkur kostnaður sé hluti af málskostnaði máls og háður mati dómara hverju sinni. Stefnendur hafi því ekki heimild til að höfuðstólsfæra þann kostnað þannig að á hann reiknist dráttarvextir eins og á aðra þætti kröfu sinnar. Þá sé örðugt að átta sig á því af stefnu í hverju munurinn milli fjárkröfu stefnenda gegn einstökum stefndu felst.

Verði komist að því að um saknæma háttsemi stefnda Ómars sé að ræða verði að líta svo á að sú meinta saknæma háttsemi hafi í síðasta lagi átt sér stað árið 2011. Hámarksfjárhæð fyrir hvert tjónsatvik skv. váttryggingarskírteini vegna þess árs nemi 10.813.752 krónum. Ábyrgð stefnda Varðar geti ekki numið hærri fjárhæð vegna stefnda Ómars, en dómkrafa málsins nemi 27.900.256 krónum gagnvart þeim stefnda. Þá byggir stefndi Ómar á því að ekki sé unnt að krefja hann um greiðslu þar sem ábyrgðartrygging sé til staðar og ósannað að skilyrði 2. mgr. 25. gr. skaðabótalaga séu uppfyllt. Eðlilegt sé einnig að lækka bótafjárhæð hvað hann varði eða fella niður með tilliti til 24. gr. sömu laga enda sé til staðar ábyrgðartrygging. Þá leiði 2. mgr. 19. gr. til sömu niðurstöðu en stefndi var starfsmaður S.Ó. byggingarverktaka ehf. og vann sem byggingarstjóri f.h. þess félags, sbr. m.a. váttryggingarskírteini, en skilyrði greinarinnar fyrir ábyrgð Ómars séu ekki uppfyllt.

Varakrafa stefndu um lökkun dómkröfu byggist á öllum sömu málsástæðum og aðalkrafa.

Þá verði ekki betur séð, sbr. sjónarmið fyrir frávísun, en að stefnendur krefjist í tvígang greiðslu fyrir sömu kröfuliði skv. matsgerð, annars vegar af stefnda Ómari og hins vegar af stefnda Guðna, auk þess sem stefndi Vörður tryggingar hf. er, skv. orðalagi dómkröfu, tvíkrafinn um greiðslu sömu liða gegnum lögboðna ábyrgðartryggingu. Verði máli þessu ekki vísað frá dómi og komi til þess að fallist verði á einhverja þá kostnaðarliði sem bæði stefndi Ómar og stefndi Guðni séu krafðir um skv. stefnu liggja því fyrir að tilgreina verði hvor stefndi eigi að bera einstaka liði dómkröfunnar og þá draga þann sama lið frá samþykktum kröfum hins.

Stefndi vísar til áðurgreindra lagaraka er varðar sýknukröfu. Vísað sé m.a. til laga nr. 160/2010 og laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 auk laga um váttryggingarsamninga nr. 30/2004 og laga nr. 150/2007. Krafa um málskostnað styðst við 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Krafist sé álags á málskostnað er nemi virðisaukaskatti, stefndi reki ekki virðisaukaskattsskylda starfsemi og beri því nauðsyn til að fá dæmt álag er þeim skatti nemi úr hendi stefnenda.

#### IV.

##### Forsendur og niðurstæða

#### A.

Eins og rakið er hér að framan byggist máltilbúnaður stefnenda að miklu leyti á því að fasteignin [...] í [...] hafi ekki staðist þær kröfur um gæði, búnað og annað sem

leiði af lögum og kaupsamningi. Stefnda Helga Daníelsdóttir beri ábyrgð skv. 18. og 19. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup og eftir almennu skaðabótareglunni en hún sé bæði seljandi og byggingaraðili fasteignarinnar og beri fulla ábyrgð á tjóni stefnenda. Gallar hafi verið mun umfangsmeiri en skoðunarskýrsla Frumherja hafi gefið til kynna og stefnda Helga hafi skuldbundið sig til að gera við þá galla sem þar komu fram með samkomulagi um viðgerðir, sem undirritað var samhliða kaupsamningi. Þá byggja stefnendur á því að stefndu Ómar Steinar Rafnsson byggingarstjóri og Guðni Tyrfingsson hönnuður beri óskipta ábyrgð ásamt stefndu Helgu á hluta gallanna, þar sem tæknilegur og faglegur frágangur við byggingarframkvæmdir hafi verið ófullnægjandi, eftirliti með þeim áfátt og mistök gerð við hönnun.

Samanlögð bótakrafa stefnenda á hendur stefndu Helgu nemur alls 31.995.686 krónum, þar af er bótakrafa vegna beins tjóns 30.279.500 krónur en auk þess er krafist 1.716.186 króna vegna mats- og sérfræðikostnaðar. Samanlögð bótakrafa á hendur stefnda Ómari nemur 27.900.256 krónum og á hendur stefnda Guðna 18.462.821 krónu. Þeir Ómar og Guðni eru krafðir um hlutfall af mats- og sérfræðikostnaði sem nemur lægri bótakröfu á hendur þeim, sem og sama hlutfall af kostnaðarliðum við að sparsla og mála, kostnaði við aðstöðu og hönnun, ráðgjöf og eftirlit. Stefnendur vísa til niðurstöðu matsgerðar hvað varðar kostnað við úrbætur.

## B.

### Ákvæði 18. gr. laga nr. 40/2002, söluskoðun og samkomulag um viðgerðir

Samkvæmt 18. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup telst fasteign gölluð ef hún stenst ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiðir af lögum og kaupsamningi. Í ákvæðinu 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.

Af framangreindu sem og viðurkenndum meginreglum kröfuréttar leiðir jafnframt að fasteign getur einnig talist gölluð ef ekki fylgir eigninni það sem sérstaklega var samið um eða leiðir af ákvæðum laga að eigi að fylgja henni.

Við mat á því hvort ágalli rýri verðmæti notaðrar fasteignar svo nokkru varði er samkvæmt dómaframkvæmd jafnan miðað við 10% af söluverði fasteignar, sé ekki um saknæma háttsemi seljanda að ræða. Kaupandi má hins vegar almennt gera þá kröfu að ástand fasteignar, með tilliti til aldurs, byggingarefnis, innréttinga og útlits, sé ekki lakara en almennt gerist um sambærilegar eignir. Mestar kröfur er unnt að gera til nýrra og nýlegra eigna. Í slíkum tilvikum þarf kaupandi ekki að una því að neitt sérstakt sé við

ástandið að athuga, sem felur í sér að galli geti talist til staðar í nýlegri eign þótt hann rýri verðmæti hennar um minna en 10% af söluverði.

Samkvæmt aðilaskýrslu stefndu Helgu var flutt inn í fasteignina vorið 2011. Samkvæmt gögnum málsins var fasteignin fókheld 15. september 2011 en lokaúttekt fór fram 26. febrúar 2015. Fasteignin var því sjö ára þegar hún var seld í júní 2018 en fasteignin var afhent stefnendum 1. október 2018.

Eins og rakið er að framan létu stefnendur framkvæma sérstaka söluskoðun á fasteigninni 8. júní 2018 áður en gengið var frá kaupum hennar. Þar komu fram margvísleg rakaummerki og var samhliða kaupsamningi gengið frá samkomulagi um viðgerð af hálfu stefndu Helgu, eins og rakið er í málavaxtalýsingu í kafla I hér að framan. Samkvæmt samkomulaginu átti viðgerðunum að vera lokið við afhendingu eignarinnar en óumdeilt er að svo var ekki. Vitnið Sævar Jónsson, eigenmaður stefndu Helgu, bar í skýrslu fyrir dómi að erfitt hafi reynst að fá iðnaðarmenn í viðgerðarstörf en því er haldið fram af stefndu Helgu að ekki hafi reynst unnt að ljúka við viðgerðir að fullu því að stefnendur hafi stöðvað þær. Herdís Dröfn Fjeldsted, annar stefnenda, bar í aðilaskýrslu að þar sem augljóst hafi verið að viðgerðir af hálfu stefndu Helgu bæru ekki árangur hafi verið farið fram á að stefnda myndi upplýsa um framkvæmdaáætlun. Það hafi ekki verið gert, auk þess sem komið hafi í ljós með skýrslu Hjalta Sigmundssonar að gallarnir væru mun umfangsmeiri en talið var við kaupin.

Af hálfu stefndu Helgu er á því byggt að hún beri enga ábyrgð á tjóni umfram viðgerðir sem hún hafi sérstaklega samþykkt að annast skv. samkomulaginu, sbr. skýrslu Frumherja, en samkomulagið verði ekki túlkað á annan eða rýmri hátt. Hún hafi ekki vitað um þá galla sem síðar hafi komið fram, hún hafi sinnt upplýsingaskyldu sinni og hafnar skaðabótaskyldu með vísan til 45. gr. laga nr. 40/2002 en vísar á meðstefndu varðandi ábyrgð verði sannaðir ágallar á byggingu eða hönnun hússins. Við munnlegan flutning málsins var einnig á því byggt af hálfu stefndu Helgu að upphaflegt söluverð fasteignarinnar hefði verið 290.000.000 króna en verið lækkað í 272.000.000 króna vegna fyrirliggjandi galla.

Í skýrslu Herdísar Drafnar Fjeldsted kom fram að stefnendur hefðu skoðað fasteignina í maí 2018 og þá séð raka í lofti við rör í bílskúr sem upplýst hafi verið að tengdist yfirfalli í heitum potti, auk þess að sjá raka meðfram vegg niðri. Minntist stefnandi þess ekki að hafa séð önnur rakamerki við skoðun. Þar sem þau hafi verið að kaupa fasteign sem þau þekktu ekki, og miðað við það sem hafi sést við skoðun, hafi stefnendur ákveðið

að fá söluskoðun. Þau hafi treyst því að aðeins þyrfti að gera við fasteignina í samræmi við söluskoðun Frumherja, sem seljandi hafi viljað bæta úr og hafi litið út fyrir að vera smávægilegt. Frumherji hafi upplýst að viðgerðarkostnaður væri á bilinu 4.000.000–5.000.000 króna. Stefnandi kvaðst því hafa talið samkomulag um viðgerðir hafa verið fullnægjandi enda hafi það falið í sér viðgerð á orsökum og afleiðingum leka og raka. Stefnendur hafi haldið eftir 6.000.000 króna af kaupverði að ráði fasteignasala, sem hafi bent á að einungis væri lögmætt að halda eftir fjárhæð sem næmi fyrirbyggjandi viðgerðarkostnaði. Engin merki hafi verið um raka í húsinu þegar stefnendur fluttu inn 1. október 2018, en þá hefðu staðið yfir viðgerðir við súlu í borðstofu og svalir þar út frá. Viðgerðir af hálfu seljanda hafi staðið yfir fram til mánaðamóta ágúst/september 2019.

Í skýrslu stefndu Helgu kom fram að uppsett söluverð fasteignarinnar hafi verið 290.000.000 króna. Hún kvað ekkert hafa verið að húsinu meðan hún bjó þar og hafa orðið hissa á skýrslu Frumherja þar sem aðeins hafi verið vitað um raka við rörið í bílageymslu. Aðspurð kvaðst stefnda muna eftir að það hefði lekið inn í svefnherbergi en gert hefði verið við það. Stefnda kvaðst hafa tapað 19.000.000 króna á fasteigninni sem tekin var upp í söluverð með makaskiptum. Stefnda kvaðst hafa skilið samkomulag um viðgerðir þannig að einungis hafi átt að gera við það sem þar var tilgreint en ekkert umfram það. Vitnið Sævar Jónsson, eiginmaður stefndu Helgu, bar í skýrslu fyrir dómi að eftir að stefnendur hefðu látið söluskoða eignina hefði söluverðið verið lækkað úr 290.000.000 króna í 272.000.000 króna en það hefði m.a. verið vegna þeirra ágalla sem stefnendur hefðu séð og fengið vitneskju um við söluskoðun. Auk þess hafi fermetraverð [...] verið mun lægra en makaskiptafasteignar en makaskiptin hafi kostað þau 19.000.000–20.000.000 króna vegna þess að ekki hafi verið unnt að selja eignina á því verði sem miðað var við í makaskiptum.

Við mat á því hvað samkomulag um viðgerðir hafi falið í sér er það mat dómsins að samkomulagið verði ekki túlkað með öðrum hætti en svo að þar hafi seljandi tekið að sér og gefið loforð um viðgerðir að fullu. Ekki verður með nokkru móti fallist á að í samkomulaginu hafi aðeins falist að lagfæra afleiðingar galla án þess að komist væri fyrir orsök þeirra. Í því sambandi telur dómurinn það hafa staðið stefndu Helgu nær að afla frekari upplýsinga um orsök raka og leka, eins og bent var á af Frumherja, þar sem hún tók að sér viðgerðirnar. Þá liggja engin gögn fyrir í málinu um að fasteignin hafi upphaflega verið verðlögð hærra en sem nam söluverði né heldur gögn sem gefa til kynna að samanburður á fermetraverði sé raunhæfur. Aukinheldur báru stefnda Helga og vitnið

Sævar Jónsson í skýrslum fyrir dómi að makaskiptafasteignin hefði verið seld 19.000.000 króna ódýrara en hún var verðlögð í makaskiptum sem bendir fremur til að sú eign hafi verið yfirverðlögð en að [...] hafi verið undirverðlögð. Því er ekkert í málinu sem bendir til þess að ummerki í skoðunarskýrslu hafi leitt til lækkunar kaupverðs, svo sem stefndu Helga og Ómar halda fram. Er að mati dómsins ekki unnt að gera meiri kröfur til stefnenda en að láta söluskoða fasteignina. Sú söluskoðun leiddi í ljós leka- og rakaskemmdir sem seljandi, stefnda Helga, tók að sér að gera við án nokkurra fyrirvara. Verður ekki talið að stefnendur hafi mátt sjá eða gera sér grein fyrir að orsakirnar væru umfangsmeiri eða að þau hafi vanrækt skoðunarskyldu sína.

Að teknu tilliti til þess að um mjög nýlega fasteign var að ræða, sem skv. söluyfirliti var lýst sem einu glæsilegasta einbýlishúsi á höfuðborgarsvæðinu, verður samkomulag um viðgerðir, sem gert var samhliða kaupsamningi um sömu fasteign, ekki skilið öðruvísi en svo að með því hafi stefnendur mátt ganga út frá því að þau væru að kaupa gallalaust hús. Með samkomulaginu hafi stefnda Helga gefið loforð um viðgerð sem fæli í sér að komast fyrir bæði orsakir og afleiðingar raka og leka í húsinu. Skiptir engu í þessu sambandi að mati dómsins þótt ekki hafi verið vísað til samkomulagsins í kaupsamningi og ekki til kaupsamnings í samkomulagi, enda augljóst að samkomulagið var gert vegna kaupa á fasteigninni.

### C.

Í fyrirbyggjandi matsgerð dómkvadds matsmanns, sem rakin er í kafla I að framan, kemur fram að rekja megi orsök flestra raka- og lekavandamála í fasteigninni til frágangs inndreginna svala, ísetningar glugga og rennihurða og loks frágangs votrýma. Ekki er umdeilt í málinu að vinna við tilgreindan frágang hafi að mestu farið fram á árinu 2011.

#### Frágangur glugga og rennihurðar

Í málinu liggja fyrir teikningar hönnuðar af gluggakerfi fasteignarinnar, stimplaðar af byggingarfulltrúa þar sem tilgreint er að gluggakerfið sé af gerðinni Schüco. Ekki liggja fyrir aðrar teikningar af gluggakerfi í málinu.

Björn Marteinsson, dómkvaddur matsmaður, gaf skýrslu fyrir dóminum, staðfesti efni matsgerðar og svaraði spurningum um efni hennar. Björn greindi frá því að um álglugga væri að ræða með miklum karmalengdum. Gluggafrágangi sé áfátt að því leyti að gluggarnir séu í raun of stórir fyrir múropið þannig að svigrúm til að ganga frá þéttingu kringum gluggana verði of lítið og því ekki unnt að þetta milli gluggakarms og steins svo

að viðunandi geti talist. Alla jafna sé sett bútýlblaðka milli álkarms og steins en ekki hafi verið mögulegt að koma henni fyrir vegna stærðar glugganna. Sú þétting sem hafi verið sett, þ.e. kítistaumur, sé farin að gefa sig en erfitt hafi verið að koma henni fyrir til að tryggja gæði. Gluggar hefðu einnig þurft að sitja aftar í gluggabilinu. Matsmaður kvað viðgerðarkostnað í kostnaðaráætlun taka mið af því að um galla væri að ræða en ekki eðlilegt slit þar sem ágallarnir væru langt umfram það.

Í skýrslu fyrir dómi kom fram hjá hönnuði hússins, stefnda Guðna Tyrfingssyni, að hann hefði leitað til framleiðandans Schüco og fengið teikningar þaðan varðandi glugga fasteignarinnar en þar væri gert ráð fyrir 30 mm minni gluggum miðað við gluggaop til að tryggja frágang með forsvaranlegum þéttingum. Gluggar í fasteigninni séu hins vegar ekki af gerðinni Schüco og augljóst af frágangi að þeir hafi ekki verið settir upp af slíkum fagmönnum.

Stefndi Ómar Steinar Rafnsson kvaðst ekki hafa komið að samsetningu eða ísetningu glugga heldur hafi vitnið Sævar, eiginmaður stefndu Helgu, samið við íslenskan aðila, sérfræðing á þessu sviði, um samsetningu innfluttra gluggaeininga svo og ísetningu glugga og rennihurða. Aðspurður um hvort gluggar hafi verið það stórir að ekki hafi verið 30 mm bil í gluggaopi kvað stefndi Ómar bilið vera 15 mm skv. upplýsingum Smellinn/BM Vallár en það geti verið 8–15 mm. Stefndi Ómar kvaðst þó fyrst og fremst hafa talið vera vandamál hve framarlega í veðurkápunni gluggarnir voru og hafa óskað eftir því við stefnda Guðna að breyta því en Guðni hafi neitað því.

Vitnið Sævar Jónsson bar fyrir dómi að hann hefði ráðið íslenskan aðila til að sjá um samsetningu innfluttra gluggaeininga, sem hafi átt að vera ódýrari en Schüco-gluggar, sem og ísetningu þeirra en gluggar fasteignarinnar væru viðurkenndir fyrir íslenskar aðstæður. Aðspurður um leka í svefnherbergi kvað Sævar hafa dropað þar í brjáluðu roki sem þau hjónin hafi látið gera við og ekki orðið vör við aftur.

Að mati dómsins þykir leitt í ljós með vísan til framburða stefnda Ómars og vitnisins Sævars Jónssonar að af hálfu stefndu Helgu sem byggingaraðila hafi verið ákveðið að kaupa glugga í húsið sem ekki voru þeirrar tegundar sem hönnuður fasteignarinnar hafði gert ráð fyrir í samþykktum teikningum af gluggakerfinu. Það hafi verið gert án samráðs og samþykkis hönnuðar. Þá þykir sannað, með vísan til matsgerðar, að frágangi glugganna sé verulega ábótavant og ekki í samræmi við hönnunargögn. Að því leyti stenst fasteignin ekki kröfur um gæði og búnað í skilningi 18. gr. laga nr. 40/2002, auk þess sem dómurinn telur samkomulag um viðgerðir fela í sér að komast hafi átt fyrir

raka í fasteigninni sem ekki sé unnt nema með þeim viðgerðum á gluggum sem matsgerð tilgreinir. Þar að auki ber stefnda Helga sem byggingaraðili ábyrgð skv. 1. mgr. 15. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki, sem tóku gildi 1. janúar 2011, á því að við hönnun, byggingu og rekstur mannvirkis sé farið að kröfum laganna og reglugerða. Ber stefna Helga því ábyrgð á þessum ágalla sem byggingaraðili og seljandi fasteignarinnar.

Samkvæmt 3. mgr. 51. gr. þágildandi skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, sem voru í gildi mestan hluta byggingartíma fasteignarinnar, og 32.2. gr. þágildandi byggingarreglugerðar nr. 441/1998 skyldi byggingarstjóri bera ábyrgð á því að byggt væri í samræmi við samþykktu uppdrætti, lög og reglugerðir, þ. á m. 118. gr. sömu reglugerðar um að tryggt skuli að framkvæmdir séu með tæknilega og faglega fullnægjandi hætti. Ábyrgð byggingarstjóra við byggingarframkvæmdir felst ekki aðeins í þeim atriðum sem greinir í 3. mgr. 51. gr. skipulags- og byggingarlaganna sem rakin eru hér að framan, heldur ber byggingarstjóra einnig skylda til að hafa yfirumsjón með þeim framkvæmdum sem hann stýrir og að framkvæmdir séu tæknilega og faglega fullnægjandi. Í þessu sambandi verður ekki fram hjá því litið að stefndi Ómar er sérfróður aðili á sviði byggingarframkvæmda, enda hefur hann starfað við húsbyggingar um þriggja áratuga skeið og því aðili sem á að kunna skil á reglum um byggingarframkvæmdir, sérstaklega í þeirri aðstöðu þegar eigandi er ekki sérfróður. Sambærilegt ákvæði og 3. mgr. 51. gr. er að finna í 5. mgr. 29. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki, sem höfðu tekið gildi 1. janúar 2011 en gluggar voru settir í fasteignina á því ári.

Eins og lýst er í matsgerð, sem hefur ekki verið hnekkt, eru miklir ágallar á frágangi glugga og svaladyra sem að mati dómsins eru stórfelld mistök sem ekki hefðu átt að dyljast stefnda Ómari sem byggingarstjóra. Gluggakerfið var heldur ekki í samræmi við samþykkt hönnunargögn sem einnig verður metið byggingarstjóra til stórfelldrar vanrækslu. Gögn málsins bera ekki með sér að úttekt hafi farið fram á þéttni og vatnsheldni glugga og breyta þau gögn sem stefndi lagði fram fyrir endurflutning málsins engu í því sambandi að mati dómsins. Af skýrslu stefnda Ómars fyrir dómi verður ekki önnur ályktun dregin en að hann hafi tekið fullan þátt í frágangi glugga hússins og haft umsjón með þeim þætti. Hefur stefndi Ómar felld á sig skaðabótaábyrgð með ólögmati og saknæmri vanrækslu á framangreindum skyldum.

Stefndi Ómar heldur því einnig fram að dómkvaddur matsmaður hafi ekki haft þekkingu til að meta þann þátt málsins er snýr að gluggum og hafi fengið til aðstoðar Víking Eiríksson til að meta ástand og frágang glugga. Matsmaður hafi hvorki tilkynnt

matsaðilum um að hann myndi kalla til sérfræðing við mat á gluggunum né hafi hann boðað Víking á matsfundi. Matsgerðin sé því ekki gilt sönnunargagn í málinu, sbr. 1. mgr. 61. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og dóm Hæstaréttar 19. mars 2009 í máli nr. 379/2008, sem taki af allan vafa um það álitaefni.

Í matsgerð Björns Marteinsonar kemur fram að hann hafi skoðað gluggafrágang ásamt Víkingi Eiríkssyni. Hefur matsmaður eftir Víkingi að gluggarfasteignarinnar séu ekki af gerðinni Schüco heldur séu þetta gluggar frá Reynaers. Er það óumdeilt í málinu. Reynsla Víkings sé að erfitt sé að ganga vel frá kerfisgluggum að steypu þegar karmar liggi mjög nærri steypufirborði. Það sé talsverð hitabreyting á álprófilunum og kítispétting dugi illa ein og sér. Einnig vitnar matsmaður til Víkings vegna stærðar rennihurðar og að hann hafi merkt að rúllur á hurðunum væru að skemmast.

Gerð glugganna sjálfra í húsinu er ekki til úrlausnar hér utan þess að fyrir liggur að ekki var farið eftir teikningum stefnda Guðna um gerð glugganna. Til úrlausnar er ísetning glugganna.

Samkvæmt matsgerð kom nefndur Víkingur að því að skoða glugga og frágang með matsmanni. Fyrir dóminum kvað dómkvaddur matsmaður að ekki hafi verið um formlegan matsfund að ræða en hann hafi beðið Víking um að koma annars vegar til að horfa á gluggafrágang og velta fyrir sér hvað geti verið lagt til grundvallar fyrir kostnaðaráætlun ef reynt yrði að laga þetta. Lýsti matsmaður fyrir dóminum af mikilli þekkingu, frágangi og þéttingu glugga við steypu. Þá var matsmaður spurður sérstaklega fyrir dómi hvort það að laga glugga við svaladyr og stórar svaladyr væru lagfæring á göllum eða eðlilegt viðhald og staðfesti matsmaður að um galla væri að ræða. Hefur ekkert hefur komið fram í málinu um að dómkvaddur matsmaður, sem er arkitekt og verkfræðingur, hafi ekki haft þekkingu til að meta sjálfstætt hvernig ísetningu og frágangi umdeilda glugga hafi verið háttað og hafi vegna vanþekkingar sinnar leitað til sérfróðs aðila til að leggja mat á þá þætti. Breytir engu í því sambandi að matsmaður hafi ekki boðað til matsfundar eða tilkynnt matsaðilum um aðkomu þess aðila. Á niðurstaða tilvitnaðs dóms Hæstaréttar í máli nr. 379/2008 því ekki við í málinu. Það er álit dómsins, sem skipaður er sérfróðum meðdómsmanni, að leggja beri framangreinda matsgerð, sem ekki hefur verið hnekkt með yfirmati, til grundvallar. Er þessari málsástæðu stefnda Ómars því hafnað.

Þar sem fyrir liggur að ekki var farið eftir samþykktum hönnunargögnum verður stefndi Guðni sýknaður af þessum kröfulið.

### Frágangur svala

Umfangsmestu raka- og lekaummerki í fasteigninni má samkvæmt matsgerð rekja til frágangs svalagólfa og frárennslisrenna. Þar kemur m.a. fram að svalagólf hinna ýmsu svala fasteignarinnar halli ekki frá húsinu, eins og venja er hérlendis, og vatn komist ekki fram af svalabrúninni, þetta sé jafnframt í andstöðu við ákvæði byggingarreglugerðar. Þá sé allur frágangur inndreginna svala þannig að lítil vörn sé til staðar gagnvart leka, þannig sé einangrunarlag úr „polystyren-concrete“ blöndu of þunnt til að geta uppfyllt kröfu byggingarreglugerðar.

Matsmaður bar í skýrslu fyrir dómi að hjá byggingarfulltrúa hefðu verið nánast eingöngu aðalteikningar en deiliteikningar hefðu verið af skornum skammti. Teikning hönnuðar af frágangi svalagólfs og ACO Drain rennum inndreginna svala á efri hæð er meðal gagna málsins og er gerð grein fyrir henni í matsgerð. Meðal gagna málsins er einnig önnur teikning af frágangi svala sem í matsgerð er sögð vera tillaga að frágangi hönnuðar til BM Vallár. Matsmaður kvaðst hafa haldið að svo væri en hann hafi spurt sérstaklega á matsfundum hvort unnið hafi verið eftir síðarnefndu teikningunni en enginn viljað svara því. Raunverulegur frágangur hafi hvorki verið í samræmi við teikningu hönnuðar né teikningu á mynd nr. 11, sem hafi leitt til þess að einangrunarlagið hafi verið svo þétt upp að veðurkápu að illmögulegt væri að vatnspétta að burðarvegg. ACO Drain rennur hafi því staðið við vegginn í stað þess að renna undir veðurkápuna og efri rakavarnardúkur komist ekki að klemmiliста því að hann liggi fyrir ofan hann. Því sé opin leið fyrir vatn og raka. Klemmiliста, sem eigi að vera 15 cm ofan við vatnsvarnarlag, sé fyrir neðan það og því allt of neðarlega. Ekki sé nægilegt að nota kítta. Matsmaður sagði ótvírætt að sandur hafi verið settur í einangrunarblöndu, bæði hafi verið korn í blöndunni sem ekki sé sement auk þess sem ekki sé unnt að gera blönduna nema með sandi því að sementið eitt og sér bindi ekki plastkúlurnar. Þá sagði matsmaður fjarri lagi að einangrunargildið væri 10–15% minna en hefðbundinnar þakeinangrunar. Aðspurður bar matsmaður að hafi byggingarstjóri notað einangrunarlagið til að gera vatnshalla hafi það misheppnast. Erfitt sé að mynda vatnshalla með þeirri einangrun sem var notuð en unnt sé að skera halla í tilbúna einangrun eins og gert hafi verið ráð fyrir af hönnuði. Svalagólfið haldi ekki vatni því að vatn komist fram hjá efsta vatnsvarnarlagi. Matsmaður kvaðst ekki hafa mælt vatnshalla en það hafi verið augljóst að enginn vatnshalli væri á svölum því að þar hafi verið pollar. Matsmaður kvað það ekki vera úrslitaatriði varðandi raka og leka, sem komið hafi í ljós við rakaprófun, hvort lok hafi

verið á tækjarými við heitan pott. Vandamálið sé fyrst og fremst ófullnægjandi svalafrágangur og hafi það haft áhrif við rakaprófun að ekki væri lok á tækjarými þýði það að vatnsþéttlagið þar sé ekki í lagi.

Stefnandi Herdís Dröfn bar að rakaprófun hafi verið framkvæmd af Verkþingi og staðið yfir í tvo eða þrjá daga með því að vatnsúðari ofan á heitum potti hafi úðað vatni yfir svalirnar. Lok hafi verið á tækjarými við pott allan tímann en prófunin hafi verið stöðvuð vegna mikils leka inn á ganggólf við svaladyr.

Stefndi Guðni Tyrfingsson hönnuður kvað frágang svala ekki hafa verið í samræmi við samþykkt hönnunargögn frá sér enda komi það fram í matsgerð. Þá staðfesti stefndi Guðni að teikning í matsgerð, mynd 11, sem þar er sögð stafa frá stefnda, sé ekki teikning frá sér, heldur teikning frá Smellinn/BM Vallá. Stefndi kvað svalir ekki hafa átt að halla inn að húsi heldur hafi þær átt að halla frá húsi. ACO Drain rennur hafi aðeins átt að taka við vatni af slagveðri sem renni af gluggum og við snjóbræðslu, ásamt því að hafa fall út af svölum. Stefndi kvaðst hafa sett einn hæðarkóta við ACO Drain rennur. Það hafi síðan verið á verksviði steypuverkfræðinga að gera grein fyrir halla að niðurfalli á verkfræðiteikningum. Á svölum við borðstofu hafi átt að vera opið stálhandrið en ekkert gler, auk þess sem hönnun hafi gert ráð fyrir 10–12 mm bili milli glerja á öðrum svölum þar sem vatn hafi átt útgönguleið.

Stefndi Guðni kvaðst ekki hafa fengið neinar beiðnir frá vitninu Sævari Jónssyni eða stefnda Ómari um að breyta teikningum og hönnun, þ.m.t. að breyta halla svala, hækka veðurkápu útveggja fasteignarinnar, breyta heitum potti og frágangi hans, breyta á baðherbergi eða kítta á milli glerja á svölum. Uppsetning og frágangur á heitum potti hafi alls ekki verið í samræmi við hönnun, pottveggir hafi átt að vera samsteyptir með steyptri plötu hússins og frágangur átt að tryggja að ef leki kæmi í niðurfall væri það einangrað á svæði sem væri inni í pottinum og gæti aldrei leitað niður. Potturinn hafi hins vegar verið byggður eftir á, þegar búið var að ganga frá svalagólfinu, og hvíli á stálteinum sem hafi verið reknir niður í plötuna en af þeim sökum komist vatn alls staðar.

Stefndi Ómar Steinar Rafnsson byggingarstjóri staðfesti í skýrslu sinni fyrir dómi að ekki hafi verið farið eftir teikningum eða efnisvali hönnuðar við frágang svala fasteignarinnar. Húsasmíðameistari fasteignarinnar hafi komið með hugmynd að einangrunarlagi, sem stefndi kvaðst ekki hafa notað áður, og sagt að blandan hefði u.þ.b. 10–12% minna einangrunargildi en venjuleg þakeinangrun. Stefndi kvað blönduna aðeins hafa verið gerða úr sementi og frauðplastkúlum en engum sandi hafi verið bætt í,

eins og segi í matsgerð. Stefndi kvaðst aðspurður ekki hafa óskað eftir datablöðum eða öðrum gögnum sem sýndu fram á einangrunargildið og að hann hafi aðeins verið með teikningar um staðsetningar á niðurföllum, en engar teikningar að einangrun, þakhalla og almennum frágangi svala. Þakhalli hafi verið búinn til á staðnum með því að þynna einangrunina til að halla að niðurföllum. Einangrunarþykkt plötunnar hafi, með ásteyplagi með hita- og flísalögn, verið „akkúrat“ undir veðurkápunni, sem stefndi hafi viljað hækka til að geta kíttað og gengið frá efsta þéttlagi upp við stein við burðarlag en hönnuður hafi neitað því. Stefndi kvaðst fullviss um að aðalástæða leka, sem hafi komið í ljós við rakaprófun, hafi verið að tækjarými við heitan pott hafi staðið opið meðan úðað var yfir svalirnar og þá hafi vatn komist inn með rörum og leiðslum. Stefndi kvaðst ekki hafa verið viðstaddur rakaprófun en vitnið Sævar Jónsson hafi greint frá því á matsfundi að tækjarýmið hafi verið opið.

Stefndi Ómar bar einnig að hönnuður hefði margoft hafnað beiðnum um að láta svalir halla frá húsi. Stefndi kvaðst hafa þurft að kítta á milli rúða á svalahandriðum til að koma í veg fyrir að rúðurnar færu á mis að ofan, en kvaðst ekki muna hvort það hafi verið með samþykki hönnuðar. Þá kvað stefndi Ómar hönnuðinn, stefnda Guðna, hafa samþykkt breytingar á hönnun og frágangi á heitum potti skv. tillögum frá sér.

Vitnið Sævar Jónsson kvaðst oft hafa hreinsað stóru svalirnar með pottinum með háþrýstidælu en aldrei hafa séð vatn eða raka í húsinu við það. Aðspurður hvort tækjarými við pottinn hafi verið opið við vatnsprófun kvað Sævar sig minna að það hafi verið bæði opið og lokað en hann muni það ekki nógu vel til að geta fullyrt um það. Sævar kvaðst muna að byggingarstjóri hefði rætt um að breyta ýmsum hlutum og vitnið rætt við hönnuð um atriði sem vitnið var sammála byggingarstjóra um, en hönnuður ekki samþykkt það. Sævar kvaðst aðeins hafa vitað um leka tengdan heitum potti, sem hafi komið fram í bílskúr. Vitnið kannaðist ekki við sögu um rakavandamál tilgreind í sölu-skoðun Frumherja. Leki í borðstofuhorni hafi ekki komið í ljós fyrir en síðar.

Í gögnum málsins, sem einnig er fjallað um í matsgerð, liggja fyrir teikningar hönnuðar að frágangi svala og ACO Drain rennum þar sem m.a. er gerð grein fyrir einangrun svalanna. Þá liggja fyrir teikningar hönnuðar af svölum og svalahandriðum. Af þeim má glöggt sjá að ekki átti að vera gler á svölum út frá borðstofu, auk þess sem sýnt er 10 mm bil milli glerja annarra svala. Ekki er í gögnum málsins að sjá teikningar hönnuðar af svalahalla en fyrir liggur teikning Verkfræðistofu Þráins og Benedikts ehf.

(P203) þar sem þakhalli er tilgreindur 2%. Í matsgerð og gögnum málsins er ekki að finna teikningu hönnuðar sem sýnir svalahalla að húsi.

Að mati dómsins er staðfest í matsgerð, skýrslu matsmanns fyrir dómi, svo og skýrslu stefnda Ómars fyrir dómi, að ekki var farið eftir samþykktum hönnunargögnum við efnisval og frágang inndreginna svala með heitum potti en enginn vatnshalli er á þeim svölum. Þá var halli annarra svala látinn vera að húsi í stað þess að halla frá húsi og kíttað milli glerhandriða, sem ekki er í samræmi við hönnunargögn. Samkvæmt matsgerð er einangrun inndreginna svala úr öðru og lélegra efni en hönnun gerði ráð fyrir, auk þess sem þykkt einangrunar uppfyllir ekki kröfur byggingarreglugerðar, og frágangi vatnsvarnarlags er svo ábótavant að svalagólf er ekki vatnshelt. Staðfest var fyrir dóminum að ekki var farið eftir teikningu stefnda Guðna við ofangreinda framkvæmd og er það rangt í matsgerð að teikning (mynd 11) stafi frá honum. Stefndi Ómar tók ákvörðun um að víkja frá hönnun varðandi einangrun og frágang svala og ACO Drain renna, auk þess að láta svalir halla að húsi en í gögnum málsins er ekki að finna fyrirmæli um það atriði. Stefnda Ómari bar sem byggingarstjóra að fara yfir þennan óvenjulega halla svalanna með hönnuði áður en ráðist var í slíka framkvæmd en ekkert í gögnum málsins bendir til að það hafi verið gert. Þá er stefndi Ómar sérfróður eins og rakið er hér að framan. Framlögð yfirlýsing Verkþings ehf., sem lögð var fram fyrir endurflutning málsins, um að gleymst hafi að setja lok yfir tækjarými hjá potti, breytir engu í þessu sambandi enda kom fram í skýrslu matsmanns fyrir dómi, sem rakinn er hér að framan, að hafi ekki verið lok á tækjarými við vatnsúðun þýði það, að vatnspéttilagið þar sé ekki í lagi.

Stefndi Ómar lagði fram nýjar teikningar frá BM Vallá við endurflutning málsins varðandi burðarþol og deili sem stefnda Helga hafði samþykkt og kvaðst ekki bera ábyrgð á þeim teikningum. Þær teikningar voru ekki samþykktar, hvorki af stefnda Guðna né byggingarfulltrúa og breytir að mati dómsins engu varðandi ábyrgð stefnda.

Hefur stefndi Ómar fellt á sig skaðabótaábyrgð með ólögumætri og saknæmri vanrækslu á skyldum sínum skv. 3. mgr. 51. gr. þágildandi laga nr. 73/1997.

Stefnda Helga ber einnig ábyrgð á framangreindum ágöllum sem byggingaraðili og seljandi fasteignarinnar þar sem fasteignin stenst ekki kröfur um gæði og búnað skv. 18. gr. laga nr. 40/2002.

Þar sem fyrir liggur að ekki var farið eftir samþykktum hönnunargögnum verður stefndi Guðni sýknaður af þessum kröfulið.

### Borðstofugólf

Ekki er fjallað sérstaklega um borðstofugólf í matsgerð fyrir utan að greint er frá því að rakamerki hafi fundist þar. Verður að telja viðgerð á borðstofugólfi leiða af göllum í gluggum og á svölum, sem stefndu Helga og Ómar bera ábyrgð á, sbr. umfjöllun um þá galla að framan, sbr. og samkomulag um viðgerðir.

### Frágangur votsvæða í baðaðstöðu

Í matsgerð eru staðfestar skemmdir í tveimur baðherbergjum sem stafa af því að gólfkverkar og jafnvel neðri hluti veggsvæða á votsvæðum eru ekki nægjanlega vatnsvarin þannig að vatn kemst í gifsveggina. Í öðru herberginu (svefnherbergisálma á 1. hæð) vanti vatnshalla á hluta votsvæðis gólfs sem auki enn á vatnsálag í gólfkverkum.

Matsmaður benti á í skýrslu fyrir dómi að í raun væri enginn vatnslás á baðherbergi í svefnherbergisálmu og að um væri að ræða sambland, þ.e. vatn sem komist inn frá svölum og leka vegna frágangs baðherbergja.

Stefndi Ómar kvaðst hafa beðið vitnið Sævar um að tala við hönnuð um að taka flísalögn í sundur í hurðargati á baðherbergi svefnherbergisgangs, því að annars myndi leka fram á gang. Hönnuður hafi neitað því en nokkrum vikum eftir að flutt hafi verið í húsið hafi Sævar beðið stefnda um að laga þetta vegna leka fram á gang.

Í gögnum þeim sem liggja fyrir í málinu, er ekki að finna gögn er sýna hönnun baðherbergja. Sannað þykir með matsgerð að veggsvæði í baðherbergjum hafi ekki verið nægjanlega vatnsvarin og vatn því komist í gifsveggi, auk þess sem enginn vatnshalli er á hluta gólfs á votsvæði. Stefnda Helga tók að sér viðgerð á baðherbergi á svefnherbergisgangi með samkomulagi um viðgerð og ber ábyrgð samkvæmt því. Þá verður að telja frágang á baðherbergi við hjónaherbergi leyndan galla, sem stefnendur gátu ekki gert sér grein fyrir við skoðun þar sem ekki var að sjá nein rakamerki á þeim tíma. Ber stefnda Helga ábyrgð á þessum ágöllum á grundvelli 18. gr. laga nr. 40/2002.

Engin hönnunargögn varðandi baðherbergi liggja fyrir í málinu og af matsgerð verður ekki ráðið að um hönnunargalla sé að ræða. Verður stefndi Guðni því sýknaður af þessum kröfulið.

### Einangrun neðan í útkragaðri plötu

Í matsgerð kemur fram að útkragaðar einingar í norðurvegg fasteignarinnar séu studdar af stálburðarvirki sem sé óvarið að utanverðu gegn eldi og umhverfisáhrifum og

farið að tærast. Frágangur sé ekki í samræmi við byggingarreglugerð nr. 441/1998, gr. 130.2.

Matsmaður kvað í skýrslu fyrir dómi að teiknað hefði verið á hönnunarteikningu hvernig ætti að ganga frá stálbita í plötu, sem sé orðinn hluti af burðarvirki og þurfi því að vera tæringarvarinn. Það hafi hins vegar ekki verið gert.

Stefndi Ómar kvaðst ekki hafa tekið eftir því á sínum tíma að útkrögunin væri ófrágengin. Hann hefði haldið að stálbitinn hefði komið frá verksmiðju í því horfi sem ætti að vera og ekki áttað sig á því að það ætti eftir að eldvarnarverja hann, enda auðvelt að komast að útkröguninni eftir á. Hann kvað þennan frágang ekki skoðaðan í lokaúttekt en það hafi verið eiganda að ganga frá þessu.

Fyrir liggur að frágangur var ekki í samræmi við hönnunargögn. Að mati dómsins er um ófrágenginn verkþátt að ræða sem ekki verður talinn vera á verk sviði eða ábyrgð byggingarstjóra heldur eiganda fasteignarinnar. Hins vegar er þessi ágalli augljós við skoðun en af því leiðir að stefnendur geta ekki borið hann fyrir sig, sbr. 1. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002. Af því leiðir að öll stefndu verða sýknuð af þessum þætti málsins.

#### Peningaskápur

Í matsgerð segir varðandi frágang við peningaskáp að ekki sé lokað loftþétt frá fyllingu undir húsinu og því komi ólykt frá rýminu. Matsmaður greindi frá því fyrir dómi að peningaskápurinn sé mjög stífur í rýminu og aðeins u.þ.b. 10–15 mm bil sem leiði til þess að rýmið lofti illa og þarfnist lagfæringar.

Að mati dómsins er sannað með matsgerð að frágangur peningaskáps hafi verið óforsvaranlegur, auk þess sem ekki hafi verið unnt að gera sér grein fyrir því við skoðun. Seljanda, stefndu Helgu, bar að upplýsa væntanlega kaupendur um fráganginn enda hefur ástandið ekki getað dulist henni og ber hún því ábyrgð á því gagnvart stefnendum.

Af framangreindu leiðir að stefndu Guðni Tyrfingsson og Vörður tryggingar hf. á grundvelli starfsábyrgðar hans eru sýknir af öllum kröfum stefnenda. Þarf því ekki að fjalla frekar um málsástæður þeirra.

D.

#### Sýknukrafa stefnda Ómars á grundvelli fyrningar

Stefndi Ómar byggir sýknukröfu einnig á því að kröfur stefnenda séu fyrndar þar sem fyrningarfrestur skv. 1. mgr. 9. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda hafi byrjað að líða þegar fasteignin komst á byggingarstig 5, sem hafi verið í september 2011,

og í síðasta lagi í febrúar 2015 þegar lokaúttekt fór fram. Stefnendur tefla því fram á móti að upphaf fyrningarfrests skv. ákvæðinu sé þegar umfang tjóns liggja fyrir að einhverju marki. Það hafi verið þegar matsgerð lá fyrir 4. desember 2020 og aldrei fyrr en minnisblað Hjalta Sigmundssonar lá fyrir 24. október 2019.

Í þessu sambandi byggir stefndi á því að af 45. gr. laga nr. 40/2002 leiði að kaupandi eignar, þ.e. stefnendur, geti ekki öðlast betri bótarétt gegn þriðja aðila, svo sem byggingarstjóra, en seljandi eignar átti. Af því leiði að kröfur gegn stefnda Ómari og Verði tryggingum hf. sem teljist fyrndar gagnvart seljanda eignar teljist einnig fyrndar gagnvart síðari kaupendum.

Því er hafnað af dómnum að 45. gr. eigi við í máli þessu enda er ekki um sprangkröfu að ræða. Í 1. mgr. 45. gr. felst heimild kaupanda fasteignar til að beina kröfu vegna galla á fasteigninni að öðrum en þeim sem seldi honum og þá í sama mæli og sá gæti haft uppi á hendur fyrri eiganda eða öðrum sammingsaðila. Það er ekki staðan í þessu máli, heldur er skaðabótakröfu beint að stefnda Ómari á sakargrundvelli og Verði tryggingum hf. á grundvelli starfsábyrgðartryggingar.

Samkvæmt 1. málslíð 1. mgr. 9. gr. laga nr. 150/2007 fyrnast 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 stefnenda að miðast við þann dag sem stefnendur fengu fyrst vitneskju um að þeim væri fært að leita fullnustu skaðabótakröfu sinnar.

Miðað við framangreint telur dómurinn að upphaf fyrningar hafi fyrst getað byrjað að líða þann 24. október 2019 þegar minnisblað Hjalta Sigmundssonar lá fyrir. Er það álit dómsins að stefnendur hafi ekki getað haft vitneskju um eða mátt gera sér grein fyrir að ástæður raka og leka væru þess eðlis að frágangi glugga og svala væri svo áfátt sem raun ber vitni og ekki í samræmi við hönnunargögn og ákvæði byggingarreglugerðar. Þeim var því ekki fært að leita fullnustu skaðabótakröfu fyrr, enda hafði umfang ágallanna ekki komið fram. Upplýsingar um orsök raka og leka hafi ekki komið fram fyrr en með minnisblaði Hjalta Sigmundssonar. Fyrir þann tíma gat

fyrningarfrestur ekki byrjað að líða vegna ágallanna. Var krafan því ófyrnd þegar mál þetta var höfðað 20. maí 2021.

*Sýknukrafa stefnda Varðar trygginga hf. vegna starfsábyrgðar*

Stefndi Vörður tryggingar hf. hefur hafnað bótaskyldu skv. ábyrgðartryggingu stefnda Ómars Steinars Rafnssonar. Stefndi bendir á að ábyrgð félagsins geti aðeins byggst á skilmálum skv. byggingarstjóratryggingu sem hafi verið í gildi á þeim tíma er atvik áttu sér stað, auk þess sem krafan hafi verið fyrnd. Framkvæmdir við fasteignina [...] hófust haustið 2008 og var eignin skráð fokheld 15. september 2011. Lokaúttekt fór fram í febrúar 2015. Í 3. mgr. 51. gr. laga nr. 73/1997, sem voru í gildi er framkvæmdir hófust, segir að byggingarstjóri skuli hafa fullnægjandi ábyrgðartryggingu er gildi a.m.k. í fimm ár frá lokum framkvæmda sem hann stýrði. Stefndi Vörður tryggingar hf. upplýsti í tölvubréfi til lögmanns stefnenda 28. ágúst 2019 að stefndi Ómar hafi verið með starfsábyrgðartryggingu hjá félaginu á tímabilinu 1. janúar 2004–19. október 2015 en frá árinu 2008 hafi tryggingin verið skráð á einstök verk. Samkvæmt váttryggingarskírteini því sem liggur fyrir í málinu var gildistímabil tryggingar 1. október 2010 til 30. september 2011 og var váttryggingarfjárhæð í hverju tjónsatviki 10.813.752 krónur, sem skyldi miðast við vísitölu byggingarkostnaðar, 497,0, og breytast í samræmi við hana. Samkvæmt 3. mgr. 51. gr. laga nr. 73/1997 fer um umboð og ábyrgð byggingarstjóra eftir samningi hans við eiganda fasteignar. Ekki liggur fyrir í gögnum málsins hvort stefndi Ómar hafi stýrt framkvæmdum eftir 30. september 2011 en því er haldið fram að hann hafi verið byggingarstjóri eignarinnar á árunum 2009–2011. Í gr. 33.1 í byggingarreglugerð nr. 441/1998 segir að lok framkvæmda miðist við dagsetningu lokaúttektar sem var í febrúar 2015.

Stefnendur byggðu á því í málflutningi að ákvæði 1. mgr. 9. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda ætti einnig við um ábyrgð stefnda Varðar trygginga hf. og að ekki væru liðin fjögur ár frá því að stefnendur fengu nauðsynlegar upplýsingar um tjónið.

Í 51. gr. laga nr. 73/1997 er ekki vísað til þess að skaðabótaábyrgð byggingarstjóra fyrnist skv. ákvæðum laga um fyrningu kröfuréttinda, en sú tilvísun kemur inn í 29. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010, sem kom í stað 51. gr. laga nr. 73/1997. Þá kemur fram í 8. gr. skilmála tryggingarinnar að bætur greiðist ekki ef afleiðingar koma í ljós fimm árum eftir lokaúttekt á mannvirki því, sem váttryggður annaðist byggingarstjórn á og ábyrgð hans tekur til, sbr. 53. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998. Að mati dómsins ber að líta svo á að þótt ábyrgð byggingarstjóra sjálfs fari nú skýrlega eftir ákvæðum laga

um fyrningu kröfuréttinda sé ábyrgð tryggingafélags á mögulegu tjóni eftir sem áður óbreytt og bundin við fimm ár frá lokum þeirra framkvæmda sem byggingarstjóri stýrði, sbr. framangreint.

Stefndi Vörður tryggingar hf. byggir sýknukröfu sína ekki á því að ábyrgð stefnda Varðar trygginga hf. hafi fallið úr gildi í febrúar 2020 eins og fyrri niðurstaða héraðsdóms kvað á um. Var tryggingarábyrgð stefnda Varðar trygginga hf. í gildi þegar hinn bótaskyldi atburður átti sér stað og var á ábyrgð stefnda Ómars. Af því leiðir að stefndi Vörður tryggingar hf. er ábyrgur skv. ábyrgðartryggingu er stefndi Ómar hafði keypt hjá félaginu. Verður stefnda Verði tryggingum hf. því gert að greiða stefnendum in solidum það sem nemur ábyrgð stefnda Varðar eins og tryggingarfjárhæðin var uppreiknuð samkvæmt lögmanni stefnda Varðar trygginga hf., 10.813.752 krónur.

E.

Tjónstakmörkunarskylda, eigin sök, tómlæti

Stefndi Ómar byggir á því að stefnendum hafi borið að takmarka tjón sitt með því að halda eftir hærri fjárhæð af kaupverði en 6.000.000 króna sem þau hafi haft ástæðu og möguleika á að gera. Er því haldið fram að það feli í sér vanefnd gagnvart stefnda Ómari og stefnda Verði tryggingum hf. Ekki lá annað fyrir í mars 2019 en skýrsla Frumherja og mat um að viðgerðarkostnaður væri á bilinu 4.000.000–5.000.000 króna auk þess sem stefnda Helga hafði tekið að sér að gera við fasteignina og afhenda hana gallalaus. Hefur það engin áhrif á ábyrgð stefnda Ómars sem byggingarstjóra á grundvelli sakar að stefnendur hafi ekki haldið eftir hærri fjárhæð af kaupverði eignarinnar og er þessari málsástæðu því hafnað.

Í kafla D hér að framan er því hafnað af dóminum að 45. gr. laga nr. 40/2002 eigi við í málinu. Af því leiðir jafnframt að stefnendur voru ekki bundin af fresti skv. 48. gr. sömu laga. Þótt svo hefði verið er það mat dómsins að tilkynning hafi verið send innan sanngjarns frests en stefnendur upplýstu stefndu í bréfi 2. september 2019 um að þau hefðu ákveðið að fá húsasmíðameistara og byggingartæknifræðing til að skoða leka í eigninni. Minnisblað Hjalta Sigmundssonar lá fyrir 24. október 2019, óskað var eftir mati dómkvadds matsmanns í febrúar 2020 og matsgerð lá fyrir í desember sama ár. Send voru kröfubréf 17. desember 2020 en stefndi Vörður tryggingar hf. hafnaði bótaskyldu 31. mars 2021 og var mál þetta höfðað í maí 2021. Í ljósi framangreinds verður ekki fallist á að stefnendur hafi sýnt tómlæti gagnvart stefndu.

Þá er hafnað þeirri málsástæðu stefnda Ómars að ekki sé unnt að krefja hann um greiðslu umfram hámark ábyrgðartryggingar hjá Verði tryggingum hf. þar sem ábyrgðartrygging sé til staðar og ósannað að 2. mgr. 25. gr. skaðabótalaga sé uppfyllt. Síðastnefnda ákvæðið vísar til 1. og 2. mgr. 19. gr. laganna, sem varðar tjón sem munatrygging eða rekstrarstöðvunartrygging tekur til og á því ekki við í málinu. Að sama skapi fellst dómurinn ekki á að eðlilegt sé að lækka bótafjárhæð eða fella niður á grundvelli 24. gr. sömu laga þar sem um stórfellt gáleysi stefnda Ómars er að ræða. Jafnframt er því hafnað að 2. mgr. 19. gr. leiði til lækkunar bótaábyrgðar stefnda Ómars á þeim grundvelli að hann hafi verið starfsmaður S.Ó. byggingarverktaka ehf. þar sem Ómar Steinar Rafnsson er sagður vera váttryggður í váttryggingarskírteini en S.Ó. byggingarverktakar ehf. séu meðváttryggðir.

#### F.

Í matsgerð þeirri er liggur fyrir í málinu, er fjallað um nauðsynlegar úrbætur til að bæta úr þeim göllum sem eru á fasteigninni og þær kostnaðarmetnar en fjárhæðum og kostnaðarliðum hefur ekki verið mótmælt.

Er fallist á með matsmanni að heildarkostnaður vegna þessara úrbóta nemi 30.279.500 krónum. Við ákvörðun bótafjárhæðar er til þess að líta að skv. matsgerð er kostnaður við efni metinn 9.926.750 krónur og vinnuliður metinn 20.352.750 krónur, þar af segir í matsgerðinni að virðisaukaskattur vegna vinnu nemi 4.884.660 krónum. Er það ekki rétt fjárhæð heldur nemur virðisaukaskattur af vinnuliðum 3.752.952 krónum. Þá er kostnaður vegna öflunar matsgerðar og lögfræðikostnaður, sem krafist er greiðslu á samkvæmt dómkröfu stefnenda, hluti málskostnaðar.

Eigandi fasteignar gat endurkafið ríkissjóð á þeim tíma sem málið var höfðað um 100% endurgreiðslu virðisaukaskatts vegna vinnu, hönnunar og ráðgjafar og dregst sú fjárhæð að fullu frá dæmdum skaðabótum, sbr. til hliðsjónar dóm Hæstaréttar 2. desember 2021 í máli nr. 26/2021.

Samkvæmt framangreindum málsúrslitum nemur viðgerðarkostnaður allra matsliða skv. matsgerð, utan kröfuliðar 9 í stefnu, að fjárhæð 1.375.000 krónur, samtals 28.904.500 krónum. Frá þeirri fjárhæð dregst virðisaukaskattur vegna vinnuliða vegna þrotabús Helgu, 3.752.952 krónur. Ber þrotabúi stefndu Helgu því að greiða stefnendum 25.151.548 krónur ásamt dráttarvöxtum eins og í dómsorði greinir. Er kröfu stefnenda um mats- og sérfræðikostnað að fjárhæð 1.716.186 eins og áður segir hafnað, þar sem sá kostnaður fellur undir málskostnað.

Sá kostnaður sem stefndi Ómar ber ábyrgð á gagnvart stefnendum og krafist er í stefnu, nemur samtals 15.724.500 krónum, en um er að ræða kröfuliði 1 og 3-8. Stefnendur krefjast einnig 87,2% kostnaðar við að sparsla og mála inni, aðstöðu, vegna hönnunar, ráðgjafar og eftirlits, samtals að fjárhæð 10.670.000 krónur (kröfuliðir 11-13 í stefnu) eða 9.304.242 króna. Þar sem stefndi Ómar er sýknaður af kröfuliði 9, lækkar framangreindur kostnaður hlutfallslega í tæp 80,4% og nemur þá 8.576.825 krónum. Samtals ber stefndi Ómar því ábyrgð á 24.301.325 krónum en frá þeirri fjárhæð dregst virðisaukaskattur vegna vinnuliða, samtals 3.128.337 krónur. Ber stefnda Ómari því að greiða stefnendum óskipt 21.172.987 krónur ásamt stefnda þrotabúi Helgu, ásamt dráttarvöxtum eins og í dómsorði greinir.

Eins og áður greinir eru stefndi Guðni og Vörður tryggingar hf. sýknir af kröfum stefnenda.

Það skilyrði fyrir því að fasteign teljist gölluð í skilningi 18. gr. laga nr. 40/2002 að ágallar rýri verðmæti hennar sem nokkru varði hefur verið skýrt þannig að ágallarnir, eða öllu heldur kostnaður við úrbætur eða verðmætarýrnun fasteignar af þeim völdum, nemi að lágmarki tilteknu hlutfalli af verðmæti hennar. Tjón stefnenda vegna galla á fasteigninni nemur samkvæmt framansögðu alls 25.151.548 krónum og telst því hafa rýrt verðmæti fasteignarinnar um 9,2%. Samkvæmt dómaframkvæmd, sbr. áður tilvitnaðan dóm Hæstaréttar í máli nr. 26/2021, geta rök hnigið að því að miða beri við lægra hlutfall en 10% þar sem um er að ræða tiltölulega nýlega fasteign. Í ljósi þess að fasteignin [...] varð fokheld í september 2011, að aðeins hafði verið búið í henni í sjö ár og hún því tiltölulega nýleg við sölu, verður að mati dómsins að telja að ágallarnir hafi rýrt verðmæti hennar svo nokkru varði í skilningi 18. gr. laga nr. 40/2002. Þar að auki gerði stefnda Helga samkomulag um viðgerðir við stefnendur á ágöllum samhliða sölu sem eins og áður segir verður túlkað þannig að viðgerðir hafi átt að ná til orsaka og afleiðinga leka og raka.

Stefndi Ómar byggir á því að draga beri frá bótafjárhæð 6.000.000 króna sem stefnendur héldu eftir af kaupverði. Af hálfu stefndu Helgu var ekki byggt á þessari málsástæðu í greinargerð en byggt var á þessu við munnlegan málflutning. Stefnendur gerðu ekki grein fyrir því í stefnu á hvaða grundvelli því væri haldið fram að ekki bæri að draga þá fjárhæð frá. Í munnlegum málflutningi var því haldið fram að þar sem ekki væri gerð krafa um útgáfu afsals af hálfu stefnenda væru ekki rök til að lækka bótakröfu, auk þess

sem sú greiðsla eigi aðeins við um lögskipti stefnenda og stefndu Helgu og varði aðeins uppgjör við afsalsgerð.

Samkvæmt framansögðu hefur stefndi Ómar verið dæmdur til að greiða stefnendum skaðabætur vegna vanrækslu í starfi. Á þeim tíma er stefndi Ómar starfaði sem byggingarstjóri var hann með tryggingar hjá stefnda Verði tryggingum hf. Að þessu athuguðu verður stefndi Vörður tryggingar hf. dæmdur til að greiða stefnendum þá fjárhæð sem í gildi var á ábyrgðartíma stefnda Ómars eða 10.813.752 krónur.

Að mati dómsins er fallist á það með stefnendum að þar sem ekki er krafist afsals fyrir eigninni komi ekki til álita að draga frá dæmdum skaðabótum þá greiðslu sem stefndur hafa haldið eftir af kaupverði, auk þess sem þeir fjármunir varða ekki stefnda Ómar sem byggingarstjóra né Vörð tryggingar hf. Þar sem dómkröfur stefnenda beinast in solidum að öllum stefndu verður að ráðstafa þeirri fjárhæð við uppgjör kaupenda og seljanda eignarinnar.

Upphafstíma vaxta og vaxtakröfu hefur ekki verið mótmælt og verða vextir og dráttarvextir því dæmdir eins og krafa er gerð um og í dómsorði greinir.

Stefnendum bar nauðsyn til að afla matsgerðar en ekki álits Hjalta Sigmundssonar. Að því gættu, með hliðsjón af úrslitum svo og eðli og umfangi máls auk endurflutnings þykir málskostnaður hæfilega ákveðinn 6.300.000 krónur að meðtöldum virðisaukaskatti og hefur þá verið tekið tillit til kostnaðar við matsgerð. Í ljósi málsúrslita og eðli málsins þykir rétt að málskostnaður stefndu Guðna Tyrfingssonar og Varðar trygginga hf. falli niður milli aðila.

María Thejll héraðsdómari, sem dómsformaður, kveður upp dóm þennan, ásamt meðdómsmönnum Ástríði Grímsdóttur héraðsdómara og Gústaf Vífilssyni, byggingarverkfræðingi. Dómsformaður tók við meðferð málsins 1. október 2021 en hafði fram að því engin afskipti af meðferð þess. Gætt var að 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991 fyrir uppkvaðningu dóms.

### **Dómsorð:**

Protabú stefndu Helgu Daníelsdóttur greiði stefnendum, Herdísí Dröfn Fjeldsted og Sævari Péturssyni, 25.151.548 krónur, þar af óskipt með Ómari Steinari Rafnssyni 21.172.987 krónur og Verði tryggingum hf. 10.813.752 krónur, ásamt dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 17. janúar 2021 til greiðsludags.

Stefndu Guðni Tyrfingsson og Vörður tryggingar hf. eru sýknir af öllum kröfum stefnenda.

Protabú stefndu Helgu Daníelsdóttur, Ómar Steinar Rafnsson og Vörður tryggingar hf. greiði stefnendum óskipt 6.300.000 krónur í málskostnað.

Málskostnaður milli stefnenda og stefndu Guðna Tyrfingssonar og Varðar trygginga hf. fellur niður.

María Thejll

Ástríður Grímsdóttir

Gústaf Vífilsson