

Héraðsdómur Reykjaness

Dómur 12. janúar 2024

Mál nr. E-964/2023:

**Jóhanna Guðný Gylfadóttir
og Þorgils Már Sigvaldason**
(Heiðar Ásberg Atlason lögmaður)

gegn

**Aðalsteini Guðmundssyni,
Guðmundi Tómasi Guðmundssyni
og Margréti Jónu Jónsdóttir**
(Kristján Þorbergsson lögmaður)

Dómur

Mál þetta, sem dómtekið var 17. nóvember 2023, er höfðað 27. mars 2023 af Jóhönnu Guðný Gylfadóttur og Þorgils Má Sigvaldasyni, báðum til heimilis að [...], gegn Aðalsteini Guðmundssyni, [...], Guðmundi Tómasi Guðmundssyni [...], og Margréti Jónu Jónsdóttur, [...].

Stefnendur krefjast þess að stefndu verði dæmd óskipt til að greiða þeim aðallega 46.710.174 krónur, en til vara lægri fjárhæð, með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 22. nóvember 2022 til þingfestingar málsins en dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr., sbr. 9. gr., sömu laga frá þeim degi til greiðsludags. Þá krefjast þau málskostnaðar úr hendi stefndu.

Stefndu krefjast aðallega sýknu en til vara lækkunar á kröfum stefnenda. Þá krefjast þau málskostnaðar úr hendi stefnenda.

Stefndi Guðmundur Tómas krafðist upphaflega frávísunar málsins en með úrskurði dómsins 14. september 2023 var þeirri kröfu hafnað.

I.

Helstu málsatvik

Atvik málsins eru þau að stefnendur keyptu af stefndu Aðalsteini og Margréti fasteign að [...], með kaupsamningi 17. mars 2017. Kaupsamningurinn mun hafa verið hluti af makaskiptasamningi um fasteignina og aðra fasteign sem var í eigu stefnenda. Samkvæmt kaupsamningi um eignina var kaupverð 100.000.000 króna og skyldi það

greiðast með 3.000.000 króna við undirritun kaupsamnings, með 42.100.000 krónum við sölu á íbúð í húsi við [...] og með 54.900.000 krónum við afsal og afhendingu 1. júní 2017.

Í söluýfirliti eignarinnar kom fram að um væri að ræða „sérlega glæsilegt einbýlishús á tveimur hæðum með innbyggðum 42 fm jeppa bílskúr vel staðsett í rólegu vinsælu hverfi. Vandaðir gluggar og hurðir eru í húsinu.“ Þá var þar lýst herbergjaskipan og tekið fram að um væri um að ræða stórglæsilega eign „sem margir hafa beðið eftir.“

Eftir afhendingu eignarinnar létu stefnendur framkvæma ástandsskoðun á eigninni. Í skýrslu Arnar Jóhannssonar, skoðunarmanns frá Fasteignaskoðun, dags. 16. júní 2017, sagði að þakniðurföll í fasteigninni væru í góðu lagi og að ekki mældist raki frá þaki. Þá virtust gluggar og útihurðir í góðu ásigkomulagi. Leki væri hins vegar að koma frá útvegg vegna vöntunar eða skemmda á dreni. Taka þyrfti einingar/hellur upp í tröppum, grafa frá og ganga frá dreni vegna leka inn í eldhús. Mygla væri komin í vegg og í parket í eldhúsi. Kvað skoðunarmaðurinn þurfa að skafa myglu úr vegg og sparsla og mála auk þess sem skipta þyrfti um parket. Var kostnaður vegna viðgerða metinn 1.842.000 krónur. Í framhaldinu gerðu stefndu Aðalsteinn og Margrét Jóna með sér samkomulag, dags. 27. júlí 2017, um að kaupverð eignarinnar skyldi lækka sem nam 750.000 krónum. Sagði í samkomulaginu að afslátturinn væri veittur vegna kostnaðar sem kaupendur yrðu fyrir sjáanlega fyrir til þess að húsið kæmist í gegnum lokaúttekt og vegna leka í eldhúsi sem í ljós hefði komið við fyrrgreinda ástandsskoðun. Sagði og að kaupendur myndu ekki gera frekari kröfur á seljendur vegna þessa. Var sama dag undirritað afsal vegna kaupanna. Lokaúttekt vegna [...] fór fram 15. ágúst 2018.

Í stefnu lýsa stefnendur atvikum svo að ekki hafi hins vegar liðið á löngu þar til þeim varð ljóst að verulegir vankantar væru á smíði hússins. Leki hafi verið viðvarandi í vatnsveðri og rakaskemmdir komið fram sem hefðu ágerst með tímanum og m.a. leitt til þess að börn stefnenda hefðu veikst vegna sífellt versnandi myglu í húsinu. Stefnendur hafi því ákveðið að láta framkvæma aðra ástandsskoðun auk rakamælinga. Meðal gagna málsins er skýrsla Sigmundar Hermannssonar, skoðunarmanns hjá Fagmat, dags. 20. apríl 2022, sem hann ritaði í kjölfar slíkrar skoðunar á eigninni. Í skýrslunni segir m.a. að vatn hafi lekið inn með gleri og opnanlegum fögum og að greinilegar rakaskemmdir hafi verið á múrhúð að innan og á gólfefnum. Vatn hafi átt greiða leið inn með gluggum og skoðunarmaðurinn hafi getað stungið tommustokk milli steins og timburs þar sem Ilmodborðar væru óþéttir. Ekki hafi verið að finna einangrun eða innri þéttingu og

gluggar því ekki verið þéttir með tveggja þrepa þéttingu eins og gert væri ráð fyrir á samþykktri teikningu. Þá kom fram að votrými á 2. hæð stæðist ekki kröfur: sturtuklefi héldi ekki vatni, flísar væru lausar og fúgur sprungnar. Mælti skoðunarmaður með því að gluggar væru endurnýjaðir í heild sinni.

Í þinghaldi héraðsdóms Reykjaness 6. september 2022 lögðu stefnendur fram matsbeiðni þar sem óskað var eftir að dómkvaddur yrði matsmaður til að meta m.a. innsetningu og frágang glugga, ástand þaks og einangrunar. Til þinghaldsins voru mættir fulltrúar frá stefnanda og stefndu. Var Sigurður Hafsteinsson byggingartæknifræðingur og húsasmíðameistari dómkvaddur og skilaði hann matsgerð sinni 22. nóvember 2022. Í matsgerð hans er komist að þeirri niðurstöðu að fyrrgreind fasteign sé haldin tilteknum göllum. Ísetning og frágangur glugga sé ekki í samræmi við samþykktar teikningar og íslenskar kröfur með tilliti til veðurfars. Festingar og þéttingar séu frágengnar með óviðunandi hætti og flest opnanleg fög leki vegna innþornunar opnanlegra faga. Samkvæmt uppdráttum arkitekts hafi átt að setja tveggja þrepa þéttingu meðfram körmum en í húsinu vanti kítisþéttingu meðfram körmum. Í staðinn hafi verið settur plastrenningur yfir samskeyti karms og veggjar. Auk þess hafi vatnsbretti, sem gert sé ráð fyrir í uppdrætti arkitekts, verið útbúin úr múr, en vatnsbretti stuðli að betri vatnsþéttingu milli undirstykkis glugga og steypis útveggjar. Segir í matsgerðinni að raki hafi safnast upp í útveggjum, en ástæður þessa séu óþétt samskeyti gluggakarma og útveggjar og ófullnægjandi frágangur einangrunar innan á útveggjum þar sem víða vanti límingu á einangrunarplast. Mælir matsmaður með að skipt sé um alla glugga í húsinu.

Í matsgerðinni segir einnig að loftun þaks sé verulega ábótavant en múrað hafi verið yfir enda loftunarröra í þakkanti og dragi það úr virkni röranna. Opna þurfi allan þakkantinn, skera alla enda af rörunum og bræða ný net á enda röranna. Fjarlægja þurfi alla loftklæðningu, einangrun og rakavarnarlag og hreinsa þakvirkið með Oxivir og einangra og klæða loftið að nýju. Uppsetningu plasteinangrunar sé einnig ábótavant þar sem einangrunarplötur hafi ekki verið settar samkvæmt almennt viðurkenndum venjum í byggingarframkvæmdum. Límd hafi verið 100 mm polystyren-einangrun á útveggi með hefðbundinni aðferð en ekki nægilega vandað til vinnu við múrlíminguna á einangrunarplötum. Séu afleiðingarnar rakaskemmdir á yfirborði útveggja að utanverðu. Hreinsa þurfi alla einangrun og múrhúð útveggja og einangra að nýju ásamt því að múrhúða og mála. Telur matsmaður loks orsakatengsl milli þess hvernig staðið var að

ísetningu og frágangi glugga, frágangi á einangrun og á þaki og þeirrar myglu sem finna megi í húsinu.

Með bréfi lögmanns stefnenda til TM hf., dags. 28. nóvember 2022, var krafa gerð í starfsábyrgðartryggingu stefnda Guðmundar Tómasar, byggingarstjóra hússins, vegna meintra galla á eigninni. Af hálfu TM hf. var bótaskyldu hins vegar hafnað á þeim forsendum að krafa á hendur Guðmundi Tómasi væri fyrnd þar sem vinnu við þá verkþætti sem undir hann féllu hefði lokið í júlí 2007. Er því lýst í stefnu að fallist hafi verið á rök TM hf. að þessu leyti og því sé félaginu ekki stefnt í máli þessu.

Með bréfi lögmanns stefnenda, dags. 19. desember 2022, var öllum stefndu tilkynnt að stefnendur hygðust leita réttar síns vegna tjóns á fyrrgreindri fasteign. Voru stefndu krafín um 41.964.112 krónur og skorað á þau að viðurkenna bótaskyldu í málinu auk þess sem því var lýst að ella yrði höfðað mál fyrir dómi. Með stefnu, dags. 29. mars 2023, höfðuðu stefnendur síðan mál þetta og gera þær dómkröfur sem fyrr greinir.

Við aðalmeðferð málsins fyrir dómi gáfu skýrslu stefnendur og stefndu Aðalsteinn og Guðmundur sem og dómkvaddur matsmaður, Sigurður Hafsteinsson. Þá komu fyrir dóminn vitnin Pálmi Guðmundsson og Kristinn Lárusson.

II.

Málsástæður og lagarök

Málsástæður stefnenda

Stefnendur byggja kröfur sínar á því að fasteignin að [...] hafi verið haldin verulegum og leyndum göllum við afhendingu sem séu á sameiginlegri ábyrgð allra stefndu. Kröfum sé annars vegar beint að stefndu Aðalsteini og Margréti Jónu sem seljendum og hins vegar Guðmundi Tómasi sem byggingarstjóra fasteignarinnar. Fasteignin sé haldin göllum í skilningi 18. og 19. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup enda hafi verið staðfest með matsgerð að ísetningu glugga hafi verið verulega ábótavant og ekki í samræmi við íslenskar kröfur og byggingarreglugerð. Hið sama gildi um ísetningu og frágang þéttinga á gluggakörmum. Hafi matsmaður talið nær útilokað að gluggar í húsinu hafi staðist þær stöðluðu prófanir sem almennt hafi verið gerðar fyrir vottaða byggingarhluta. Umtalsverð mygla hafi verið í húsinu og ljós orsakatengsl á milli þess hvernig staðið var að ísetningu og frágangi glugga, frágangi á einangrun, þaki og öðrum byggingarhlutum, og umræddrar myglu. Þá hafi loftun þaks og uppsetning plasteinangrunar verið verulega ábótavant auk skemmda í steypu í útveggjum.

Fasteignin hafi verið byggð árið 2006 og hafi því verið einungis tíu ára gömul þegar stefnendur keyptu hana. Þau hafi ekki haft neina ástæðu til að ætla annað en að ástand hennar væri fullnægjandi. Þá hafi þau enga ástæðu haft til að ætla annað en að byggingarstjóri hefði séð til þess að grunnforsendur væru réttar og að allt væri í samræmi við gildandi lög og byggingarreglugerð. Matsgerð hafi hins vegar leitt í ljós að ástand hússins væri með öllu óviðunandi og í engu samræmi við það sem fram kæmi í söluyfirliti eða kaupsamningi. Stefnendur hafi aldrei órað fyrir að staða hússins hafi verið með þeim hætti fyrr en matsgerð lá fyrir. Þeim sé umhugað um heilsu sína sem og heilsu barna sinna og það samræmist því með engum hætti að flytja inn í óíbúðarhæft hús sem sé fullt af myglu.

Stefnendur byggja á því að stefndu hafi sýnt af sér saknæma háttsemi í skilningi 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002, sbr. 2. máls. 18. gr. Gallarnir rýri verðmæti eignarinnar svo nokkru varði enda sé kostnaður vegna þeirra 46.810.174 krónur en kaupverð eignarinnar 100.000.000 krónur. Stefndu hafi ekki sinnt upplýsingaskyldu sinni og leynt veigamiklum upplýsingum um fasteignina. Þau hafi búið í eigninni í um 10 ár og ætla verði að hverjum þeim sem þar dvelji í svo langan tíma verði fyrr en ella ljóst það ástand sem ríki í húsinu. Þeim hafi a.m.k. mátt vera kunnugt um framangreinda galla á eigninni sem hafi orðið til við þá hráskmíð sem átt hafi sér stað á byggingartíma. Stefndu hafi ekki getað dulist að mygla kynni að vaxa og grassera í fasteigninni en hafi þrátt fyrir það ekki upplýst um neina galla á eigninni við sölu.

Að mati stefnenda skipti verulegu máli að stefndi Aðalsteinn og faðir hans hafi verið framkvæmdaaðilar fasteignarinnar þótt þeir hafi enga menntun haft til þess eða sérstaka hæfni. Hafi þeir að mestu séð um byggingu hússins þótt stefndi Guðmundur Tómas hafi sem byggingarstjóri borið ábyrgð á að byggt væri í samræmi við teikningar, lög og byggingarreglugerð. Vegna þessarar beinu aðkomu stefndu hafi þau búið yfir mikilli þekkingu um eiginleika hússins sem hafi áhrif á upplýsingaskyldu þeirra. Það hafi aldrei verið tekið fram við samningsgerðina að þau hefðu sjálf byggt húsið en það hafi hins vegar komið í ljós á síðari stigum. Stefnendur telji sannað og raunar augljóst að stefndu Aðalsteinn og Margrét Jóna hafi vitað eða a.m.k. mátt vita af umræddum göllum og gerst sek um saknæma háttsemi við sölu fasteignarinnar, sbr. 26. gr., sbr. 2. og 3. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002.

Stefnendur byggi jafnframt á því að fasteignin sé gölluð í skilningi 27. gr. laganna, en í söluyfirliti fasteignarinnar sé ekkert getið um neina galla eða að úrbóta sé

þörf. Þar komi hins vegar fram að í húsinu séu „vandaðir gluggar og hurðir“ og „glæsilegt baðherbergi“ og að um sé að ræða „stórglæsilega eign“. Verði að teljast með ólíkindum og ótrúverðugt að stefndu hafi sem byggjendur hússins og eigendur ekki haft fulla vitneskju um hrörlegt ástand þess. Upplýsingarnar sem þau hafi veitt hafi ekki gefið rétta mynd af ástandi hússins og beinlínis verið rangar. Verði stefndu að bera ábyrgð á því.

Hvað varðar ábyrgð stefnda Guðmundar Tómasar vísa stefnendur til þess að stefndi beri sem byggingarstjóri fasteignarinnar bótaábyrgð á göllum eignarinnar vegna vanrækslu í starfi. Gallarnir falli í öllum tilvikum innan hans ábyrgðar og hefði hann átt að sjá um og bera ábyrgð á að bygging og frágangur væri í samræmi við lög og viðurkenndar venjur í byggingarframkvæmdum. Svo hafi ekki verið. Byggingarár fasteignarinnar sé skráð árið 2006 í fasteignaskrá. Gildi því eldri byggingarlög nr. 73/1997 og byggingarreglugerð nr. 441/1998 um ágreininginn, en samkvæmt þeim beri byggingarstjóri ábyrgð á að byggt sé í samræmi við samþykktu uppdrætti, lög og reglugerðir og skuli hann við lok framkvæmda staðfesta það, sbr. 1. mgr. 51. gr. fyrrnefndra laga. Rík skylda hafi því hvílt á stefnda Guðmundi Tómasi að hafa virka yfirumsjón og eftirlit með framkvæmdunum. Bygging hússins hafi gengið í berhögg við lög og margt farið úrskaiðis. Stefndi hafi sýnt af sér vanrækslu með að láta slík vinnubrögð viðgangast sem valdið hafi stefnendum tjóni. Um stefnda gildi strangt sakarmat sem sérfræðing í mannvirkjagerð og hafi tjón hlotist af saknæmri vanrækslu hans. Þá beri stefndi ábyrgð á tjóni stefnenda á grundvelli almennu sakarreglunnar. Ljóst sé að stefndi hafi með saknæmum og ólögumætum hætti valdið tjóni á fasteigninni og verði tjónið talin sennileg afleiðing háttsemi hans. Honum beri að sjá til að byggt sé í samræmi við uppdrætti, lög og reglugerðir en einnig að hafa yfirumsjón og eftirlit með byggingarframkvæmdum sem hann stýri.

Stefnendur byggja fjárkröfu sína á 43., sbr. 37. gr. og b. lið 2. mgr. 59. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup og vísa til þess að tjón þeirra felist í heildarkostnaði við úrbætur og annað afleitt tjón. Tjónið sé meira en lagt sé til grundvallar í matsgerð enda hafi þar ekki verið fjallað um ákveðna galla sem komið hafi í ljós. Þá hafi fjögurra mánaða framkvæmdatími sem matsmaður hafi áætlað verið stórlega vanáætlaður enda sé nú ljóst að rauntími framkvæmda sé mun meiri. Krafa stefnanda að fjárhæð 46.810.174 krónum sundurliðist þannig:

Kostnaðarmat matsmanns (að teknu tilliti til endurgreiðslu vsk)	kr. 36.582.843
Leigukostnaður	kr. 2.000.000

Dómkvaddur matsmaður	kr. 1.591.168
Lögmannskostnaður	kr. 536.163
Gámaleiga vegna innbús	kr. 600.000
Ónýtt innbú sem þurfti að henda	kr. 3.000.000
Kostnaður vegna förgunar og Sorpu	kr. 2.500.000

Stefnendur kveða kröfur sínar ekki fyrndar enda hafi tjónið hvorki verið sjáanlegt við kaup stefnenda á húsinu árið 2017 né við lokaúttekt árið 2018. Gallarnir hafi komið í ljós síðar og því ekki verið fyrndir gagnvart neinum stefndu.

Hvað varðar stefnda Guðmund Tómas vísa stefnendur til þess að tjón af völdum byggingarstjóra á byggingartíma sé talið einn tjónsatburður og upphafstími fyrningar hefjist við lokaúttekt svo sem staðfest hafi verið í dómum Hæstaréttar Íslands. Samkvæmt 9. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda fyrnist skaðabótakröfur utan samninga á fjórum árum frá þeim degi sem tjónþoli fékk nauðsynlegar upplýsingar um tjónið. Stefnendur hafi fengið nauðsynlegar upplýsingar um tjónið þegar matsgerð lá fyrir í nóvember 2022. Þá hafi fyrningarfrestur gagnvart stefnda Guðmundi Tómasi heldur ekki verið útrunninn samkvæmt eldri fyrningalögum nr. 14/1905 þar sem upphaf fyrningarfrests samkvæmt þeim miðist við þann tíma sem eigandi verði var við galla eða þegar tjón verði, sem í máli þessu hafi ekki verið fyrr en matsgerð lá fyrir. Þá verði ráðið af dómaframkvæmd að skaðabótakrafa sé gjaldkræf á grundvelli 5. gr. laga gr. 14/1905 þegar tjón hljótist af saknæmri háttsemi.

Hvað stefndu Aðalstein og Jónu varði miðist upphaf fyrningar við afhendingu hins gallaða söluhlutar hvort sem gallinn hafi verið sýnilegur við afhendingu eða komið síðar í ljós. Með hliðsjón af 1. og 2. mgr. laga nr. 150/2007 eigi stefnendur ennþá bótakröfu á hendur stefndu vegna leyndra galla sem sé ófyrnd enda gefi það auga leið að þau hafi fyrst átt rétt til efnda þegar þau fengu vitneskju um tjónið með matsgerðinni í nóvember 2022. Þess vegna sé fjögurra ára fyrningarfrestur 3. gr. laga nr. 150/2007 ekki útrunninn. Þá sé fyrningarfrestur laga nr. 14/1905 ekki heldur útrunninn, en af dómaframkvæmd verði ráðið að krafa sé gjaldkræf þegar tjón hljótist af þeirri saknæmu háttsemi sem sé grundvöllur kröfu.

Stefnendur byggi á því að þau hafi uppfyllt aðgæsluskyldu sína enda geti þau einungis borið ábyrgð á göllum sem þau hafi mátt sjá við skoðun, sbr. 2. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002. Gallar á fasteigninni hafi ekki komið í ljós fyrr en í nóvember 2022 og ekki verði gerðar svo ríkar kröfur til kaupenda að þeir ráðist í sérstaka rannsóknarvinnu við

að finna út úr göllum á eign þegar um sé að ræða leynda galla sem ekki sjáist við skoðun. Sé augljóst af matsgerð að gallarnir hafi ekki verið sjáanlegir fyrr en farið var að skoða undir yfirborðið.

Um aðild og varnarþing vísa stefnendur til þess að stefndu beri óskipt réttindi og beri óskipta skyldu í skilningi 1. mgr. 18. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Stefndu Guðmundur og Margrét hafi skráð lögheimili í þinghá dómsins en stefndi Aðalsteinn í þinghá Héraðsdóms Reykjavíkur. Sé heimilt að sækja stefndu öll fyrir einum og sama dóminum, sbr. 1. mgr. 32. gr. og 1. mgr. 42. gr. laganna.

Um lagarök vísa stefnendur til meginreglna skaðabótaréttar og kröfuréttar, 18., 19., 26. 27. og 29. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, 51. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 71/1997 og byggingarreglugerðar nr. 441/1998. Þá vísa stefnendur til laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu og 130. gr. laga nr. 91/1991.

Málsástæður stefnda Guðmundar Tómasar

Stefndi Guðmundur Tómas vísar til þess að í stefnu sé rakið að TM hf. hafi hafnað bótaskyldu með vísan til fyrningar. Stefnendur fallist á þau rök og því sé félaginu ekki stefnt í málinu. Í bréfi TM hf. þar sem bótaskyldu sé hafnað megi hins vegar greina þá afstöðu félagsins að höfnun þess sé ekki studd með vísan til vátryggingarskilmálanna heldur með vísan til þess að hugsanleg sök á grundvelli skaðabótaskyldu þessa stefnda utan samninga muni vera fyrnd. Húsið hafi verið byggt á árinu 2006 og sé ljóst að hafi stefnda orðið á yfirsjónir hafi þær komið til á byggingarárinu. Fyrningarfrestur skaðabótakröfu utan samninga sé 10 ár frá þeim degi sem hið bótaskylda atferli eigi sér stað samkvæmt þeim fyrningarlögum sem hafi gilt þegar húsið var byggt, sbr. 4. og 5. gr. laga nr. 14/1905 og 28. gr. laga nr. 150/2007. Það sé viðtekið viðhorf í skaðabótarétti að þetta teljist upphafstímamark fyrningarfrests skaðabótakrafna utan samninga sem hafi stofnast í tíð eldri fyrningarlaga, sbr. dóm Hæstaréttar 11. maí 2017 í máli nr. 571/2016. Kröfur á hendur stefnda Guðmundi hafi því verið löngu fyrndar er málið var höfðað með birtingu stefnu 23. mars 2023. Framkvæmd lokaúttektar hússins 15. ágúst 2018 sé þýðingarlaus í því sambandi.

Málsástæður stefndu Aðalsteins og Margrétar Jónu

Stefndu Aðalsteinn og Margrét Jóna byggja á því að ósannað sé að þau hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Þau hafi enga ástæðu haft til að ætla að eignin hafi verið haldin

göllum enda hafi húsið verið byggt handa fjölskyldu stefndu og ekkert verið til sparað við byggingu þess. Galla sem komið hafi í ljós síðar hafi stefndu ekki vitað um og bendi stefndu á því til stuðnings að við áhættuskipti á eigninni hafi ekkert gefið til kynna að gallar væru á eigninni. Stefnendur hafi látið skoða eignina eftir afhendingu hennar og þá hafi engar vísbendingar verið um annað en að gluggar væru í góðu lagi.

Gluggar hafi ekki lekið er stefndu bjuggu í húsinu og hafi þau ekki orðið vör við annmarka á smíði eða efnisvali hússins. Ekkert styðji að eignin hafi verið byrjuð að mygla fyrr en eftir áhættuskipti. Helsta ástæða þess að eignin sé mygluð sé raki sem rekja megi til gallaðra glugga, innþornunar þeirra og þess að stefnendur hafi látið undir höfuð leggjast að bregðast við þegar leka með gluggum varð vart. Viðvarandi leki í gluggum hafi síðan leitt til sjáanlegrar myglu í gólfefnum og rakaskemmda í múrhúð, en ástandið hafi gengið svo langt að nærri hver einasti gluggi lak. Ekkert af þessu hafi verið til staðar við áhættuskipti á eigninni.

Þótt stefndi Aðalsteinn og faðir hans hafi verið framkvæmdaaðilar hafi iðnmeistarar verið fengnir til viðeigandi verka og ekkert verið til sparað við byggingu eignarinnar. Hafi yfirsjón eða aðfinnsluverð vinnubrögð iðnmeistara, gallar í byggingarefni eða annað komið í ljós síðar sé ljóst að stefndi hafi ekki haft forsendur til þess að vita um það, hvað þá að upplýsa stefnendur um óþekktar yfirsjónir eða óframkomna efnisgalla.

Stefndu mótmæli því að nokkuð í háttsemi þeirra hafi strítt gegn heiðarleika og góðri trú, sbr. 2. og 3. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002. Engra galla hafi orðið vart tíu árin sem stefndu bjuggu í húsinu og hafi stefndu enga ástæðu haft til að telja að húsið sem þau reistu fjölskyldu sinni væri gallað. Á hinn bóginn hafi stefnendum borið að fá nákvæmari skoðun á eigninni eftir að galli kom fyrst í ljós á fyrsta mánuði eftir sölu eignarinnar.

Stefndu hafna því að eignin hafi ekki verið í samræmi við veittar upplýsingar. Við sjónskoðun á eigninni hafi gluggar og útihurðir verið sýnileg hverjum sem skoða vildi. Ljóst hafi verið við sjónskoðun að um væri að ræða glugga úr harðviði sem almennt sé álitid vandað byggingarefni og dýrara en almennt tíðkist. Þegar eignin hafi verið seld hafi ekkert bent til þess að galli væri í efninu sem síðar reyndist innþorna og stefndu var ókunnugt um. Fagurfræðileg lýsing í söluyfirliti á ástandi baðherbergis og eigninni í heild hafi enga þýðingu í þessu sambandi, en fyrir liggi að stefnendur hafi eftir kaupin gert breytingar á baðherbergi og eldhúsi svo húsið félli betur að þeirra smekk.

Stefndu hafi aldrei verið tilkynnt um minnstu galla á eigninni, hvað þá að krafa kynni að beinast að þeim, fyrr en löngu eftir að galla varð vart. Eignin hafi verið látin grotna niður svo árum skipti áður en stefnendur brugðust við og gerðu nánari athugun á orsökum. Ástandið hafi verið sífellt versnandi eins og stefnendur sjálf lýsi því. Tjón af völdum tómlætis þeirra hafi því verið orðið áþreifanlegt, sýnilegt og ljóst löngu áður en stefnendur hafi tilkynnt stefndu um gallann.

Stefndu reisa sýknukröfu sína einnig á því að sakarefni málsins hafi verið útkljáð með sátt sem gerð var í kjölfar afhendingar, dags. 27. júlí 2017. Með vísan til meginreglu kröfuréttar um skuldbindingargildi samninga og samskipta aðila á þeim tíma eigi stefnendur enga kröfu á hendur stefndu. Þá hafi kröfuréttur stefnenda liðið undir lok fyrir fyrningu 1. júní 2021, sbr. 2. mgr. 2. gr. og 3. gr. laga nr. 150/2007, sbr. 4. mgr. 48. gr. laga nr. 40/2002. Áhættuskipti vegna fasteignarinnar hafi orðið við afhendingu 1. júní 2017. Upphafsdagur fyrningarfrests geti aldrei orðið annar en afhendingardagur eignarinnar. Stefnendur byggi á því að fyrst þann 22. nóvember 2022, þegar matsgerð leit dagsins ljós, hafi þau fengið vitneskju um tjónið sem þau hafi verið búin að líða fyrir árum saman og að fyrst þá hafi þau átt rétt til efnda. Þessi framsetning geti ekki átt stoð í ákvæðum fyrningarlaga sem gildi um fyrningarfrest krafna sem stofnist vegna vanefnda. Ákvæði laganna geri ráð fyrir að fjögurra ára fyrningarfresturinn reiknist frá þeim degi þegar samningur sé vanefndur. Sú regla sé hlutlæg og miðist við afhendingardaginn sem hlutræna staðreynd.

Af hálfu stefndu er einnig byggt á því að sýkna beri þau vegna tómlætis stefnenda. Stefnendur lýsi því í stefnu að fljótlega eftir afhendingu hafi orðið vart annmarka á eigninni. Leki hafi ágerst milli ára allt þar til nærri hver einasti gluggi var farinn að leka og blásið hafi í gegnum sýnilegar rifur á opnanlegum fögum. Viðbrögð stefnenda virðist hafa verið að leggja handklæði í gluggakistur til að fanga hluta af vatni sem lak inn. Ljóst megi vera af lýsingum stefnenda, sýnilega slæmu ástandi eignarinnar og ljósmyndum að eignin hafi verið í alvarlegri niðurníðslu. Það hafi ekki verið fyrr en svona var komið að stefnendur létu fyrst kanna hvernig best væri að bregðast við þessum miklu og viðvarandi lekum.

Í stefnu sé í 10. tölulið haldið fram að þann 16. maí 2022 hafi stefnendur í fyrsta skipti fengið minnstu grunsemdir um galla en í 41. tölulið segi að þá hafi aldrei órað fyrir galla fyrr en matsgerð lá fyrir í nóvember 2022. Hliðstæðar staðhæfingar séu einnig í stefnu þar sem talað sé um að ekki hafi liðið á löngu eftir afhendingu þar til stefnendum

hafi orðið ljóst að vankantar væru á smíði hússins. Þá sé rakið að börn stefnenda hafi veikt vegna leka í gluggum en ekki hafi verið aflað úttektar fyrr en vorið 2022. Verði háttsemi stefnenda að teljast fordæmalaust tómlæti sem hafi leitt til miklu umfangsmeira tjóns en þurfti að verða.

Stefnendur fullyrði að ekki hafi verið ástæða til þess að ætla annað en að fasteignin hafi verið í góðu ásigkomulagi vegna þess að hún hafi verið nýleg. Við þetta verði að gera athugasemd, enda hafi komið í ljós galli, bæði raki og mygla að baki eldhúsinnréttingu, þegar á fyrsta mánuði eftir áhættuskipti. Það hafi því verið rík ástæða fyrir stefnendur að gera nánari athugun á ástandi eignarinnar og bregðast við þegar frekari annmarka varð vart skömmu eftir afhendingu hennar eins og rakið er í 8. tölulið stefnu.

Samkvæmt 1. mgr. 48. gr. laga nr. 40/2002 glati kaupandi rétti sínum til að bera fyrir sig vanefnd ef hann tilkynni ekki seljanda innan sanngjarns frests eftir að hann varð var við eða mátti verða hennar var, um eðli og umfang hennar og að hann ætli að bera hana fyrir sig. Samkvæmt ákvæðinu hvíli rík skylda á kaupendum að tilkynna um galla eftir að hans verði vart eða kaupendur hafi mátt verða galla varir. Ljóst megi vera af gögnum málsins, lýsingu stefnenda og umfangi tjóns vegna langvarandi leka með gluggum að ekki hafi verið hirt um að tilkynna seljendum um gallann eða að stefnendur ætluðu að bera hann fyrir sig fyrr en með kröfubréfi til stefndu 19. desember 2022. Réttur til að tilkynna galla hafi fallið endanlega niður 5 árum eftir afhendingardag þann 1. júní 2022 samkvæmt 2. mgr. 48. gr. laga nr. 40/2002, en stefnendur hafi vitað um galla fyrir það tímamark og mátt vera ljóst að verulegar endurbætur væru nauðsynlegar á eigninni. Stórfelldu tómlæti hafi hins vegar verið til að dreifa löngu fyrir þann dag og hafi það varað árum saman.

Auk framangreinds sé til þess að horfa að þegar rétturinn til að senda tilkynningu samkvæmt 1. mgr. 48. gr. hafi fallið niður 1. júní 2022 hafi verið liðið ár frá þeim degi sem kröfur stefnenda hafi fallið niður fyrir fyrningu. Fyrningarfrestur þessara krafna hafi verið stytur úr 10 árum í 4 með lögum nr. 150/2007 en fasteignakaupalögin hafi verið sett í gildistíð eldri laga.

Stefndu krefjast þess til vara að kröfur stefnenda verði stórlega lækkaðar. Auk framangreindra málsástæðna vísa stefndu til þess að krafa stefnenda sé að fá verðmæti nýs í bætur fyrir notað. Tómlæti stefnenda hafi leitt til aukins tjóns auk þess sem um sé að ræða eign sem sé um 16 ára gömul. Í ljósi venjulegrar notkunar hafi t.d. mátt búast

við að parket væri allt annað en nýlegt og jafnvel lúíð. Stefnendur hafi séð ástæðu til að breyta eldhúsi og endurgera baðherbergi sem hafi verið mun yngri byggingarhlutar en gólfefni sem nú sé krafist bóta fyrir. Þá hafi aðilar gert sátt um bætur vegna gólfefna að hluta á neðri hæð en ekkert hafi verið dregið frá kröfum stefnenda vegna þessa.

Stefndu krefjist þess að krafa stefnenda verði lækkuð með vísan til aldurs fasteignarinnar, fyrri sáttar og andvaraleysis stefnenda sem hafi leitt til myglu og meira tjóns en þurfti að verða. Stefnendum beri að takmarka tjón sitt og valdi vanræksla þeirra í þeim efnum því að lækka beri kröfur þeirra, sbr. 60. gr. laga nr. 40/2002. Hvað varðar baðherbergi á annarri hæð vísa stefndu til þess að stefnendur hafi breytt baðherberginu og skipt um flísar, þ.m.t. í sturtu og sturtubotni, ásamt því að færa til niðurfall. Um sé að ræða eina votrýmið sem sé í ólagi samkvæmt matsgerð, en þvottahús á 2. hæð og baðherbergi á 1. hæð séu þar ekki nefnd. Matsmaður hafi ekki kannað orsakir fyrir þessu og látið sjónskoðun duga ásamt því að rækta myglu af yfirborði sem hafi verið sjáanlega óþrifalegt og mikið laskað. Nokkur efni hafi verið til að kanna þennan þátt nánar og sé ljóst að hafi lekið vegna frágangs flísa á efri hæð í gegnum gólfplötu niður á neðri hæð megi rekja það beint til breytinga stefnenda. Stefnendur hafi ekkert haft með flísar, undirlag eða fúgur til þéttingar á tæðu votrými að gera. Hugmyndir stefnenda um ábyrgð stefndu á eigin frágangi standist enga skoðun og krefjist stefndu lækkunar á kröfum stefnenda með vísan til þessa.

Stefndu benda að síðustu á að fjárhæð kröfu stefnenda hafi hækkað með órökstuddum hætti frá því þegar kröfu var beint að TM ehf. í nóvember 2022 og stefndu í desember 2022. Samkvæmt niðurstöðu matsgerðar sé tjónið metið 36.582.843 krónur. Í stefnu séu hins vegar tíundaðir liðir sem séu ýmist órökstuddir eða tilheyri málskostnaðarkröfu stefnenda, sbr. t.d. lögmannskostnað og matskostnað. Þá sé kostnaður vegna leigu, gáma, förgunar og innbús með öllu órökstuddur og án stuðnings nokkurra sönnunargagna.

Um lagarök vísa stefndu til 2. mgr. 2. gr. og 3. gr. laga nr. 150/2007, 12., 4. mgr. 48. og 60. gr. laga nr. 40/2002 og 4. og 5. gr. fyrningarlaga nr. 14/1905. Þá vísa þau um málskostnað til 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

III.

Niðurstaða

Í máli þessu gera stefnendur kröfu um skaðabætur úr hendi stefndu vegna galla á fasteigninni [...] sem þau keyptu af stefndu Aðalsteins og Margrétar Jónu með

kaupsamningi, dags. 17. mars 2017. Reisa þau fjárkröfur sínar á matsgerð dómkvadds matsmanns og gera kröfu um bætur úr hendi stefndu Aðalsteini og Margréti Jónu á grundvelli stöðu þeirra sem seljenda fasteignarinnar og Guðmundar Tómasar sem byggingarstjóra.

A.

Málatilbúnaður stefnenda gagnvart stefndu Aðalsteini og Margréti er á því reistur að umrædd fasteign sé gölluð enda sé hún ekki í samræmi við þær kröfur sem gerðar verði eftir 18. gr. laga nr. 40/2002 auk þess sem stefndu hafi ekki gætt upplýsingaskyldu sinnar gagnvart þeim samkvæmt 26. gr. og 27. gr. sömu laga.

Samkvæmt 18. gr. laga nr. 40/2002 telst fasteign gölluð ef hún stenst ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiðir af lögnum og kaupsamningi. Notuð fasteign telst þó ekki gölluð nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér sagnæma háttsemi. Af a. lið 1. mgr. 19. gr. laganna leiðir að fasteign telst gölluð ef hún hentar ekki til þeirra afnota sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðar til eða þeirra sérstöku afnota fyrir kaupanda sem seljanda var eða mátti vera kunnugt um við gerð kaupsamnings, sbr. b. lið sömu greinar. Þetta gildir þó ekki ef kaupandi byggði ekki á þekkingu eða mati seljanda á eiginleikum eignarinnar eða skorti réttmæta ástæðu til þess.

Fasteign getur talist gölluð þótt ágalli rýri ekki verðmæti hennar í þeim mæli sem 18. gr. laganna áskilur ef seljandi hefur sýnt af sér háttsemi eða vanrækslu sem lýst er í 26. eða 27. gr. Í fyrrnefnda ákvæðinu segir að fasteign teljist gölluð hafi kaupandi ekki fengið þær upplýsingar um hana sem seljandi vissi eða mátti vita um og hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi, þó aðeins ef það hefur haft áhrif á gerð eða efni kaupsamnings að upplýsingarnar voru ekki veittar. Þá telst fasteign gölluð ef hún er ekki í samræmi við upplýsingar sem seljandi, eða þeir sem koma fram fyrir hans hönd, hafa veitt kaupanda. Samkvæmt 29. gr. laga nr. 40/2002 getur kaupandi hins vegar ekki borið fyrir sig galla á fasteign sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningur var gerður eða galla sem hann hefði átt að sjá við skoðun fasteignarinnar. Þetta á þó ekki við ef seljandi hefur sýnt af sér stórkostlegt gáleysi eða framferði hans stríðir með öðrum hætti gegn heiðarleika og góðri trú.

Í 48. gr. laga nr. 40/2002 er að finna ákvæði um tilkynningarfresti eftir að galla samkvæmt lögnum verður vart. Segir þannig í 1. mgr. ákvæðisins að kaupandi glati rétti til að bera fyrir sig vanefnd ef hann tilkynnir ekki seljanda innan sanngjarns frests eftir

að hann hafi, varð eða mátti verða var við vanefndina um eðli og umfang hennar og að hann ætli að bera hana fyrir sig. Í 2. mgr. sömu greinar segir að réttur til að senda tilkynningu falli niður að liðnum fimm árum frá afhendingu fasteignar, nema seljandi hafi ábyrgst hana í lengri tíma. Þó er við það miðað í 3. mgr. 48. gr. laganna að seljandi geti ekki borið fyrir sig að tilkynning hafi verið send of seint ef hann hefur sýnt af sér stórkostlegt gáleysi eða framferði hans stríðir með öðrum hætti gegn heiðarleika og góðri trú.

Í málinu liggur fyrir matsgerð dómkvadds matsmanns, Sigurðar Hafsteinssonar byggingartæknifræðings og húsasmíðameistara, dags. 22. nóvember 2022, þar sem komist er að þeirri niðurstöðu að ísetning glugga og uppsetning einangrunar hafi ekki samræmst kröfum byggingarreglugerðar auk þess sem loftun í þaki sé ábótavant vegna mistaka við byggingu hússins. Matsmaðurinn staðfesti matsgerðina fyrir dómi og hefur henni ekki verið hnekk. Að mati dómsins hafa stefnendur með umræddri matsgerð sýnt fram á það með viðhlítandi hætti að fasteignin að [...] hafi verið haldin göllum í skilningi 18. og 19. gr. laga nr. 40/2002.

Stefndu byggja hins vegar á því að réttur stefnenda sé niður fallinn sakir tómlætis og fyrningar. Svo sem fram er komið var umrædd fasteign afhent stefnendum 1. júní 2017. Er óumdeilt að skömmu eftir afhendingu eignarinnar létu þau framkvæma ástandsskoðun á eigninni og kom þá í ljós með skýrslu skoðunarmanns, dags. 16. júní 2017, að drenlagnir vantaði og að leki var í útvegg inn í eldhús. Þá fannst mygla í vegg og parketi í eldhúsi. Liggur fyrir að vegna þessa, og þess að stefnendur áttu eftir að leggja út í kostnað vegna lokaúttektar á eigninni, gerðu aðilar með sér samkomulag, dags. 27. júlí 2017, um 750.000 króna afslátt af kaupverði. Stefnendur lýsa því svo í stefnu að ekki hafi liðið á löngu þar til þeim hafi orðið ljóst að verulegir vankantar væru á smíði hússins. Leki hafi verið viðvarandi í vatnsveðri og rakaskemmdir komið fram sem ágerðust með tímanum með þeim afleiðingum að stefnendur fluttu úr húsinu í lok maí 2022. Hafi stefnendur, vegna sífellt versnandi stöðu mála, látið framkvæma aðra ástandsskoðun 20. apríl 2022 og hafi þá komið í ljós, með skýrslu Sigmundar G. Hermannssonar, dags. 16. maí 2022, að ráðast þyrfti í töluverðar framkvæmdir á eigninni.

Fyrir dómi lýsti stefnandinn Jóhanna því svo að fljótlega eftir kaupin, eða „kannski ári seinna“ hafi stefnendur tekið eftir að erfitt væri að loka sumum gluggum og að á sumum stöðum læki meðfram gluggum. Vandamál með glugga hafi síðan komið í ljós smátt og smátt og hafi þau fengið fyrirtæki til þess að rétta gluggana. Fljótlega eftir

það hafi verið farið að leka inn um glugga og hafi þau þá látið setja nýjar þéttingar í glugga. Kvað hún þá viðgerð hafa verið einhvers konar „skítamix“ til þess að reyna að koma í veg fyrir lekann. Stefnendur hafi einnig látið pússa parketið á neðri hæð hússins og þá hafi komið í ljós rakaskemmdir undir parketi sem þau hafi reynt að þurrka upp. Í lok árs 2021 hafi síðan verið farið að leka vel inn í húsið og hafi þau því í byrjun sumars árið á eftir ákveðið að skipta um alla glugga og parket. Kvað stefnandi ástandið hafa ágerst hægt og rólega á árunum 2019-2021. Aðspurð um ástæður þess að ekki var haft samband við stefndu svaraði hún því til að stefnendur hafi ekki viljað fara í mál enda vilji enginn fara í dómsmál. Auk þess hafi þau ekki órað fyrir að gallinn væri eins umfangsmikill og raun bar vitni.

Stefnandinn Þorgils gaf einnig skýrslu fyrir dómi. Kvaðst hann ekki hafa orðið var við galla á fasteigninni árið 2018 en að málning hafi verið byrjuð að bóligna að utan árið 2019 og hafi stefnendur þá fengið múrara í verkið. Kvað hann glugga á þeim tíma ekki hafa verið orðna vandamál og því hafi hann lagt traust á skýrslu skoðunarmanns frá árinu 2017 sem sagði glugga í lagi. Stefnandi lýsti því hins vegar að gluggar hafi verið orðnir skakkir og að reynt hafi verið að ráðast í viðgerðir með því að setja lista við fögin án þess að stefnendur hafi séð ástæðu til að láta seljendur vita af því sem þau töldu fela í sér eðlilegt viðhald. Kvað stefnandi fögin hafa verið tekin út líklega árið 2021. Hann kvaðst ekki hafa orðið var við myglu fyrr en skipt var um parket og baðherbergi tekið í gegn, en þá hafi rakaskemmdir fundist undir baði.

Í ljósi framangreinds framburðar stefnenda og lýsingum þeirra á ástandi fasteignarinnar í stefnu málsins verður að mati dómsins að leggja til grundvallar að stefnendum hafi verið, eða a.m.k. mátt vera, ljóst ekki löngu eftir að þau fluttu í umrædda fasteign að ástandi hússins væri í einhverjum atriðum ábótavant. Framburður stefnenda verður enda ekki skilinn öðruvísi en svo að lengi hafi borið á vandamálum með gluggum, m.a. raka undir parketi og raka í útveggjum, og að stefnendur hafi þurft að ráðast í aðgerðir til þess að laga glugga og múrhúðun vegna raka, m.a. á árunum 2019 og 2021. Fær sú ályktun stoð í framburði dómkvadds matsmanns sem kvað útilokað að mikill leki með gluggum hefði verið nýr af nálinni þegar hann kom fyrst að málinu haustið 2022 og reiknaði heldur með að ástandið hefði verið með þeim hætti í að minnsta kosti 1-2 ár. Þrátt fyrir framangreint létu stefnendur undir höfuð leggja að rannsaka nánar umfang gallans og létu ekki taka út ástand hússins fyrr en á árinu 2022 þegar vatn var farið að flæða inn um alla glugga í rigningaveðrum.

Við mat á tómlæti stefnenda verður ekki framhjá því litið sem fyrir greinir, að þau gerðu við stefndu sérstakt samkomulag um afslátt af kaupverði eftir að mygla og rakaskemmdir fundust í eldhúsi árið 2017. Gaf það stefnendum ærið tilefni til þess að kanna sérstaklega, þegar í ljós kom að gluggar voru skakkir og endurbæta þurfti þéttingar þeirra, hvort gallar kynnu að vera umfangsmeiri en miðað hafði verið við í samkomulaginu og, eftir atvikum, gera stefndu viðvart þar um. Það var hins vegar ekki fyrir en með bréfi, dags. 19. desember 2022, sem stefnendur gerðu kröfu um bætur úr hendi stefndu og lýstu því að þau hygðust bera gallann fyrir sig. Var það löngu eftir að stefnendum mátti vera ljóst að húsið væri fyrrgreindum annmörkum háð.

Í ljósi alls framangreinds, og þess að stefnendum bar að afla sér nánari upplýsinga um gallann á fyrra tímamarki, verður að leggja til grundvallar að stefndu hafi ekki verið tilkynnt um galla á eigninni innan sanngjarns frests eftir að stefnendur urðu eða máttu verða vör við gallann í skilningi 1. mgr. 48. gr. laga nr. 40/2002. Þá er ljóst að þegar fyrrgreint bréf var sent, þar sem lýst var kröfum á hendur stefndu, voru liðin rúmlega fimm ár frá afhendingu fasteignarinnar og réttur til þess að bera fyrir sig galla samkvæmt því niður fallinn samkvæmt afdráttarlausu orðalagi 2. mgr. 48. gr. laga nr. 40/2002.

Kemur þá til skoðunar hvort líta beri svo á að stefndu hafi hvað sem framangreindu líður sýnt af sér slíkt stórkostlegt gáleysi eða að framferði þeirra hafi strítt svo gegn heiðarleika og góðri trú að þau geti ekki borið fyrir sig að tilkynning hafi verið send of seint, sbr. 3. mgr. 48. gr. laganna.

Í framburði sínum fyrir dómi lýsti stefndi Aðalsteinn atvikum svo að við byggingu hússins árið 2006 hafi verið vikið frá samþykktum uppdráttum varðandi ísetningu glugga af þeirri ástæðu að þétting, sem þar var gert ráð fyrir, hentaði ekki olúbornum harðviðargluggum sem stefndi hafði valið þar sem ljóst hefði verið að kítta myndi ekki loða við olúborinn harðviðarflötinn. Kvaðst stefndi hafa leitað ráða hjá föður vinar síns, sem hefði verið stór byggingarverktaki til margra ára, og að sá hafi bent á lausn sem hægt væri að nota við slíkar aðstæður. Stefnda hafi litist vel á þá aðferð og borið hana undir byggingastjóra hússins sem hafi verið sama sinnis. Kvaðst stefndi hafa talið að um góða og vandaða lausn væri að ræða sem hann hafi verið í góðri trú um að stæðist kröfur. Aðspurður um ástæður þess að nýjum teikningum var ekki skilað inn til byggingarfulltrúa kvað stefndi það einfaldlega hafa misfarist. Skýrsla Guðmundar Tómasar, byggingarstjóra hússins, og vitnanna Pálma Guðmundsonar og Kristins Lárussonar, sem stóðu að smíði hússins, var á sömu lund fyrir dómi. Þannig kvaðst

stefndi Guðmundur Tómas hafa talið sig geta treyst þeim ráðleggingum sem fengnar voru viðkomandi aðferð við ísetningu glugga og að hann hafi ekkert séð athugavert við byggingu hússins. Þá lýsti vitnið Pálmi því að faðir hans, sem væri reyndur byggingarverktaki, hefði á þessum tíma stuðst við sömu aðferð við byggingu tveggja húsa. Hvað varðar klæðningu loftunarröra í þaki kvað stefndi um að ræða yfirsjón sem engin á staðnum hefði tekið eftir. Undir það tóku vitnin Kristinn og Pálmi sem lýstu því að um mistök hefði verið að ræða.

Framburður stefnda Aðalsteins, um að hann hafi ekki haft hugmynd um gallana sem staðfestir eru í matsgerð, fær stuðning í fyrirliggjandi skýrslu Arnar Jóhannssonar, skoðunarmanns frá Fasteignaskoðun, dags. 16. júní 2017, en af henni er ljóst að við sjónskoðun u.þ.b. mánuði eftir afhendingu hússins á árinu 2017 hafi gluggar og þak litið út fyrir að vera í góðu lagi þótt vankantar hafi verið á dreni og veggjum og parketi í eldhúsi. Fær lýsing stefnda og stoð í framburði Sigurðar Hafsteinssonar, dómkvadds matsmanns, sem reiknaði með að lekið hefði inn um glugga í 1-2 ár og að gallar hafi komið í ljós þegar veggir voru opnaðir.

Að mati dómsins verður, við mat á því hvort stefndi Aðalsteinn og Margrét Jóna teljist hafa verið í góðri trú við sölu eignarinnar vorið 2017, að horfa til þess að þau byggðu húsið á árinu 2006 til eigin nota fyrir sig og fjölskyldu sína. Stefndi Aðalsteinn valdi sérstaklega umrædda glugga og telur dómurinn að leggja verði til grundvallar, miðað við fyrrgreindan framburð hans og annarra vitna, að hann hafi talið sig vera að velja efni og aðferð sem uppfylltu kröfur til efnis og eiginleika. Þótt ljóst sé að stefndi hafi tekið um það ákvörðun að víkja frá samþykktum uppdráttum, þar sem valdir gluggar hentuðu ekki þeirri þéttingu sem þar var gert ráð fyrir, er að mati dómsins ósannað að honum eða stefndu Margréti Jónu hafi mátt vera ljóst að gluggar væru ónýtir af þeim sökum. Þá verður að telja ósannað að viðvarandi leki, mygla eða önnur rakavandamál hafi verið sýnileg þegar þau bjuggu í húsinu. Loks liggur ekkert fyrir um að þau hafi vitað eða mátt vita að þak og einangrun útveggja væri í ólagi, en gera verður lágmarkskröfur til þess að slá megi föstu að seljendur hafi leynt upplýsingum þannig að feli í sér slíka saknæma háttsemi sem mælt er fyrir um í 3. mgr. 48. gr. laga nr. 40/2002.

Í ljósi alls framangreinds og gegn neitun stefndu verður ekki lagt til grundvallar að þau hafi verið í vondri trú eða sýnt af sér óheildarleika í skilningi fyrrgreinds ákvæðis við sölu fasteignarinnar. Hafa stefnendur samkvæmt því glatað rétti til þess að bera fyrir

sig vanefnd stefndu Aðalsteins og Margrétar Jónu og þarf þá ekki að taka sérstaka afstöðu til málsástæðna sem reistar eru á fyrningu.

Sú málsástæða stefnenda, að kröfur á hendur stefndu Aðalsteini og Margréti Jónu séu einnig reistar á almennu sakarreglunni, kom fyrst fram við flutning málsins. Þá var hvorki grein gerð fyrir því með hverjum hætti beita skuli þeirri reglu til viðbótar við ákvæði laga nr. 40/2002, sem gilda um samningssamband aðila, né reifuð atvik eða málsástæður stefnenda að því leyti. Verður dómur því ekki reistur á þessum málsástæðum, sbr. 5. mgr. 101. gr. og 2. mgr. 111. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

B.

Sem fyrr segir eru kröfur stefnenda á hendur stefnda Guðmundi Tómasi reistar á því að hann hafi sem byggingarstjóri hússins vanrækt þá skyldu sína að sjá til þess að bygging og frágangur eignarinnar væri í samræmi við lög og viðurkenndar venjur í byggingarframkvæmdum. Þá hafi hann vanrækt þá skyldu sína að hafa yfirumsjón og eftirlit með byggingarframkvæmdum sem hann stýrði. Telja stefnendur kröfu á hendur Guðmundi Tómasi ekki fyrndar með vísan til 9. gr. laga nr. 150/2007 fyrningu skulda og annarra kröfuréttinda, sbr. og 2. tl. 4. gr. og 5. gr. eldri fyrningarlaga nr. 14/1905, enda hafi stefnendur fyrst fengið nauðsynlegar upplýsingar um tjón sitt þegar matsgerð lá fyrir í nóvember 2022.

Kröfur stefnenda á hendur stefnda eru, öfugt við kröfur á hendur stefndu Aðalsteini og Margréti Jónu, samkvæmt framangreindu reistar á ætlaðri bótaábyrgð stefnda Guðmundar utan samninga. Með vísan til þess sem rakið var að framan og þeirra skyldna sem á stefnda hvíldu samkvæmt 51. gr. þágildandi skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 og byggingarreglugerð nr. 441/1998 er fallist á það með stefnendum að háttsemi stefnda við eftirlit með byggingunni hafi falið í sér saknæma vanrækslu. Á hinn bóginn liggur sem fyrr greinir fyrir að fasteignin að [...] var byggð árið 2006 og fluttu stefndu Aðalsteinn og Margrét þá inn í húsið. Á þeim tíma voru í gildi lög nr. 14/1905 um fyrning skulda og annarra kröfuréttinda, sbr. 28. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda. Samkvæmt 4. gr. laganna var fyrningartími skaðabótakrafna tíu ár og taldist fyrningafrestur frá þeim degi sem krafa var gjaldkræf, sbr. 5. gr. Voru umrædd ákvæði túlkuð í samræmi við þá meginreglu skaðabótaréttar að skaðabótakrafa stofnist þegar hin bótaskylda háttsemi á sér stað og að gjalddagi kröfunnar miðist við sama tímamark, sbr. m.a. dóm Hæstaréttar 11. maí 2017 í máli nr. 571/2016 og dóm

Landsréttar 25. mars 2022 í máli nr. 153/2021. Af því leiðir að fyrningarfrestur kröfu stefnenda gagnvart stefnda Guðmundi Tómasi, sem samkvæmt framangreindu er reist á reglum skaðabóta utan samninga, byrjaði að líða þegar húsið var byggt á árinu 2006. Krafan fyrndist síðan tíu árum síðar, sbr. 2. tölul. 4. gr. laga nr. 19/1905 og var krafan því löngu fyrnd þegar stefnendur höfðu mál þetta á árinu 2023. Dagsetning lokaúttektar breytir engu í því sambandi, enda hefur hvorki verið sýnt fram á það né rökstutt hvernig stefndi Guðmundur Tómas getur borið ábyrgð á atvikum eftir hans aðkomu að fasteigninni. Þá geta ákvæði 10. gr. fyrningarlaga nr. 150/2007 um viðbótarfrest engu breytt enda falla þau atvik sem að stefnda Guðmundi Tómasi lúta ekki undir umrædd lög, sbr. 28. gr. þeirra laga.

Samkvæmt framangreindu voru kröfur stefnenda fyrndar gagnvart stefnda við málshöfðun og verður hann þegar af þeirri ástæðu sýknaður.

C.

Með vísan til alls þess sem að framan er rakið er það niðurstaða dómsins að kröfur stefnenda hafi fallið niður fyrir tómlæti að því er varðar stefndu Aðalstein og Margréti Jónu en fyrir fyrningu gagnvart stefnda Guðmundi Tómasi. Verða þau því sýknuð af öllum kröfum stefnenda.

Þrátt fyrir framangreinda niðurstöðu þykir rétt, að teknu tilliti til atvika málsins, að hvor aðili beri sinn kostnað af málinu, sbr. 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Dóm þennan kveða upp Halldóra Þorsteinsdóttir héraðsdómari sem dómsformaður, Þorsteinn Davíðsson héraðsdómari og sérfróði meðdómsmaðurinn Ásmundur Ingvarsson byggingarverkfræðingur að gættu ákvæði 115. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Dómsorð:

Stefndu, Aðalsteinn Guðmundsson, Guðmundur Tómas Guðmundsson og Margrét Jóna Jónsdóttir, eru sýkn af kröfum stefnenda, Jóhönnu Guðnýju Gylfadóttur og Þorgils Má Sigvaldasonar.

Málskostnaður milli aðila fellur niður.

Halldóra Þorsteinsdóttir

Þorsteinn Davíðsson

Ásmundur Ingvarsson

