

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 21. desember 2006 í máli nr. E-4788/2005:

Jón Bender

Guðrún Ragnarsdóttir

(Þórður Bogason hdl.)

gegn

Njáli Hannesi Kjartanssýni

(Ásta Sóllilja Sigurbjörnsdóttir hdl.)

Reykjavíkurborg

(Benedikt Guðbjartsson hdl.)

Mál þetta, sem dómtekið var 29. nóvember 2006, er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Kristni Bjarnasyni hrl. fyrir hönd Jóns Bender, kt. 000000-0000, og Guðrúnar Ragnarsdóttur, kt. 000000-0000, báðum til heimilis að Bakkastöðum 27, Reykjavík, aðallega á hendur Njáli Hannesi Kjartanssýni, kt. 000000-0000, Háahvammi 12, Hafnarfirði, og til vara á hendur Reykjavíkurborg, kt. 000000-0000, Ráðhúsinu í Reykjavík, með stefnum sem birtar voru 23. júní og 30. júní 2005.

Dómkröfur stefnenda eru að viðurkennd verði með dómi bótaskylda aðalstefnda gagnvart stefnendum vegna sigs á gólfplötu fasteignarinnar að Bakkastöðum 27, Reykjavík. Verði ekki að fullu fallist á dómkröfur stefnenda á hendur aðalstefnda er *til vara* krafist þess að viðurkennd verði með dómi bótaskylda varastefnda gagnvart stefnendum vegna sigs á gólfplötu fasteignarinnar að Bakkastöðum 27, Reykjavík. Jafnframt er þess krafist að stefndu verði *in solidum* dæmdir til að greiða stefnendum málskostnað að skaðlausu eftir mati réttarins.

Dómkröfur aðalstefnda, Njáls Þorgeirssonar, eru að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnenda. Þá krefst aðalstefndi að stefnandi verði dæmdur til að greiða honum málskostnað samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi.

Dómkröfur varastefnda, Reykjavíkurborgar, eru að borgin verði sýknuð af öllum kröfum stefnenda og að þeim verði gert að greiða málskostnað samkvæmt mati dómsins.

Helstu málavextir eru að með kaupsamningi 12. maí 1999 keyptu stefnendur af Handverki sf. einbýlishús að Bakkastöðum 27 í Reykjavík. Kaupverð eignarinnar var 10.950.000 kr. sem greitt var með fasteignaveðbréfi að fjárhæð 7.450.000 kr. og 3.500.000 kr. í reiðufé. Upplýst er að Handverk sf. var á þessum tíma sameignarfélag Erlings Magnússonar húsasmíðameistara og móður hans, Elínar Pétursdóttur. Í kautilboði stefnanda, sem dagsett er 31. mars 1999, er m.a. greint frá því að húsið skuli afhendast fullbúið að utan með grófjafnaðri lóð og fokhelt að innan og í stefnu segir, að Handverk sf. hafi haft fasteignina í smíðum frá ágústmánuði 1998, en þá hafi stefnda, Reykjavíkurborg, veitt Erling „takmarkað“ leyfi til byggingar einbýlishúss á lóðinni.

Á dskj. nr. 7, er hefur fyrirsögnina *Byggingasaga*, er greint frá því m.a. að Erling sé húsasmíðameistari Bakkastaðar 27 og þar við skráð „takmarkað byggingarleyfi 21.08.1998“. Þá er greint frá því að Erling megi ekki „segja sig af“ fyrir en 22. september 1998. Þá segir að Njáll Hannes Kjartansson [aðalstefndi] sé múrarameistari Bakkastaðar 27 og er sú skráning dagsett 25. september 1998. Þá er greint frá því að Erling Magnússon sé byggingastjóri Bakkastaðar 27 og megi ekki „segja sig af“ fyrir en 22. september 1998.

Í kaupsamningi Handverks sf. og stefnenda um fasteignina Bakkastaði 27 segir m.a. að húsið afhendist „samkv. meðfylgjandi skilalýsingu“ fullfrágengið að utan og fokhelt að innan. Í *skilalýsingu*, dskj. nr. 6, segir m.a. að gólf verði ílögð eða vélslípuð og innveggir og loft verði klædd með einföldu gífsi sem er tilbúið til spörlsunar.

Eignin var afhent stefnendum 20. apríl 1999 og er afsal dagsett 27. desember 2000.

Í stefnu segir að húsið að Bakkastöðum 27 sé með steinsteyptum útveggjum og valmaþaki. Sökkjar hússins séu steypdir á þjappaða fyllingu, en gólfplata hússins eigi samkvæmt teikningu að vera „s.k. ‘fljótandi plata’, 120 mm þykk og glertrefjabent“. Ekki sé tekið fram í teikningum hússins hvert magn eða dreifing glertrefja í plötunni eigi að vera. Undir gólfplötunni eigi að vera 75 mm af einangrun af ótilgreindri gerð. Þá segir að gólfplata hússins muni hafa verið steypd í októbermánuði 1998.

Í stefnu segir að í kjölfar afhendingar hússins [20. apríl 1999] hafi stefnendur hafist handa við að gera það íbúðarhæft að innan. Sett hafi verið hitaeinangrun og rakavarnarlag í loft hússins í maímánuði þetta ár og útveggir hússins einangraðir og múrhúðaðir í maí- og júnímánuði sama ár. Í júnímánuði 1999 hafi verið lagt í gólf hússins. Yfirborð gólfplötu hússins hafi verið mjög hrjúft og laust í sér og hafi því þurft að fjarlægja nokkra lausa yfirborðssteypu áður en ílögn gæti hafist, en gólfplatan hefði ekki verið vélslípuð eins og teikning hússins og skilalýsing þess kváðu á um. Alls hafi verið lagðir 7 rúmmetrar af ílagnarefnum á gólf hússins og hafi meðalþykkt ílagnarinnar verið 43 mm. Þá segir að innveggir hússins hafi verið settir upp í júlímánuði 1999 en efni þeirra sé þrennskonar: 15 cm þykkir vikursteyptir innveggir, gífsplötuveggir og 10 cm þykkir hleðslusteyptir innveggir frá BM Vallá.

Upplýst er að húsið var hannað af Reyni Sæmundssyni arkitekt, Guðmundi Baldvini Ólasyni byggingatæknifræðingi og Hörpu Stefánsdóttir arkitekt.

Stefnendur lýsa því að í desember 1999 hafi þau tekið eftir sprungumyndum í veggjum hússins. Sprungumyndun þessi hafi aukist og sprungur myndast víða í kverkum milli gólfs og útveggja, kverkum milli innveggja og útveggja, kverkum milli lofts og innveggja og kverkum milli útveggja og lofts. Rifur þessar hafi verið allt að 6 mm breiðar og hafi mátt sjá í gegnum þær. Þá hafi einnig myndast stórar sprungur í gólf hússins og hafi sumar þeirra náð niður í gegnum gólfplötuna.

Greint er frá því að stefnendur hafi fengið Sveinbjörn Sveinbjörnsson verkfræðing til að kynna sér ástand hússins, hverjar væri ástæður umræddrar sprungumyndunar. Hafi hann talið að líklegasta skýringin væri sú að gólfplata hússins væri að síga, annað hvort vegna þess að einangrun undir henni væri að leggjast saman, eða vegna þess að jarðvegsfylling undir plötunni hefði ekki verið nægilega þjöppuð áður en platan var steyp.

Af hálfu aðalstefnda, Njáls Þorgeirssonar, er málsatvikum lýst þannig:

Stefndi hafði unnið með Erlingi Magnússyni, húsasmíðameistara, að byggingu húsa. Samstarfið hafði þá verið á þann veg að hann hafði verið skráður múrarmeistari á hús skv. teikningum sem lagðar voru fyrir byggingarfulltrúa. Síðan hafði hann komið að gerð og vélslípun plötunnar. Eftir það var skipt um múrarmeistara á húsunum. Hafði samstarf þeirra verið með þessum hætti um nokkurt skeið og gengið vel. Stefndi gerði ráð fyrir að um fasteignina að Bakkastöðum 27 í Reykjavík færi eins. Enginn skriflegur samningur var gerður um aðkomu stefnda að verkinu.

Stefndi skrifaði upp á húsið við Bakkastaði 27 með hliðsjón af teikningum Reynis Sæmundssonar arkitekts. Skv. þeim teikningum, sem jafnframt voru þær sem lagðar voru fyrir byggingarfulltrúa í upphafi, skyldu veggir hússins vera af ákveðinni gerð, léttir, og miðaði stefndi gerð gólfplötunnar við það.

Af einhverjum ástæðum, sem stefnda eru ókunnar, var hann sniðgenginn við gerð húseignarinnar. Hann var aldrei kallaður til vegna gólfplötunnar, né haft samband við hann við lok verksins til að taka það út. Stefndi gerði því ráð fyrir því að skipt hefði verið um múrarmeistara á húseigninni fyrir en áætlað hafði verið.

Svo sem fram kemur í stefnu keyptu stefnendur húsið í fokheldu ástandi að innanverðu og fengu það afhent þann 20. apríl 1999. Innveggir hússins voru settir upp í júlímánuði 1999 þá skv. breytingum á innra skipulagi sem gerðar voru með teikningum Hörpu Stefánsdóttur arkitekts í maí 1999. Þessar teikningar sá stefndi aldrei og kom ekkert að þessum breytingum. Þeir innveggir sem stefnendur stóðu fyrir að settir yrðu í húsið voru jafnframt um 4-5 sinnum þyngrir en stefndi hafði gert ráð fyrir þegar hann skrifaði upp á húsið á sínum tíma. Stefnendur höfðu aldrei samband við stefnda á þessum tíma til að tilkynna honum að um breytingar hefðu verið gerðar á teikningum eða byggingarlagi hússins, þrátt fyrir að svo virðist sem hann hafi þá enn verið skráður múrarmeistari þess hjá byggingarfulltrúa.

Með bréfi 13. febrúar 2002 til héraðsdóms fór lögmaður stefnenda þess á leit að dómkvaddir yrðu tveir sérfróðir og óvilhallir matsmenn til þess að kynna sér ástand gólfplötu og innveggja fasteignarinnar að Bakkastöðum 27 í Reykjavík og láta uppi rökstutt mat sitt á ákveðnum atriðum varðandi bygginguna í fimm liðum. Á dómþingi 5. apríl 2002 voru þeir Ásmundur Ingvarsson, byggingarverkfræðingur og múrari, og Hjalti Sigmundsson, húsasmíðameistari og byggingatækni-fræðingur, kvaddir til að framkvæma hið umbeðna mat. Matsgerð þeirra er dagsett 18. október 2002. Matsatriði og niðurstaða matsmanna á hverju matsatriði fyrir sig hljóða þannig:

1. Þess er óskað að hinir dómkvöddu matsmenn leggi mat sitt á það hvort gólfplata hússins sé sprungin. Ef þeir telja svo vera, er þess óskað að þeir láti uppi mat sitt á umfangi og eðli sprungumyndunar og meti orsakir hennar.

Matsmenn staðfesta að gólfplata í húsinu er sprungin, bæði með útveggjum og á gólfplötum.

Matsmenn telja að umfang sprungna og stærð þeirra sé meiri en almennt gerist í gólfum á fyllingu gerðum eftir nútíma kröfum.

Matsmenn telja að þessar sprungur stafi af því að jöfnun á fyllingu undir einangrunarplasti sé ófullnægjandi sem valdi því að plastið situr ekki fullkomlega á fyllingunni og af því að platan er ekki járnþent. Þá er plastið léttara og eftirgefalegra en æskilegt er að nota undir steypa gólfplötu. Þetta saman leiðir til þess að óeðlilega mikil samþjöppun verður á einangrunarplastinu. Vídd sprungnanna verður síðan meiri en annars vegna þess að rýrnun steypunnar kemur fram í þeim og engin járnþending er til að dreifa sprungunum.

2. Þess er óskað að hinir dómkvöddu matsmenn meti hvort innveggir hússins, þ.m.t. samskeyti þeirra við gólfplötu, útveggi og loft hússins, séu sprungnir. Telji matsmenn að svo sé, er þess óskað að þeir láti uppi mat sitt á umfangi og eðli þeirrar sprungumyndunar og meti orsakir hennar.

Sprungur í fúgum hleðslusteina, við gólf og aðliggjandi útveggi telja matsmenn að rekja megi til rýrnunar á hleðslusteinum og að einhverju leyti til sigs á gólfplötu en sprungur við loft megi hins vegar rekja til rýrnunar og eðlilegra hreyfinga á þakvirki.

3. Ef hinir dómkvöddu matamenn telja að ofangreindar sprungumyndun í innveggjum og gólfplötu fasteignarinnar sé að rekja til þess að gólfplata hússins sé að síga, er þess óskað að hinir dómkvöddu matsmenn meti það hversu mikið gólfplatan hefur sigið; hverjar séu orsakir þess sigs; hvort ætla megi að gólfplatan sé hætt að síga og það hvort ætla megi að lagnakerfi hússins stafi hætta af sigi plötunnar og fyllingarinnar.

Matsmenn telja að margar samverkandi ástæður séu fyrir sprungumyndun í gólfplötu hússins og megi m.a. rekja þær til rýrnunar í steypu gólfplötunnar en rýrnun þessi kemur fram í fáum en víðum sprungum þar sem engin járnþending er til að dreifa sprungumynduninni. Eiginþyngd gólfplötunnar og þyngd hlöðnu milliveggjanna, einkum af þyngri gerðinni, hafa áhrif og eins sú staðreynd að létt (eftirgefanlegt) einangrunarplast er undir plötunni og fyllingin undir einangrunarplastinu er ójöfn og mishæðótt. Matsmenn telja þó að ekkert bendi til þess að þjöppun fyllingar sé ábótavant né að lagnakerfi hússins stafi hætta af sigi plötunnar. Matsmenn telja að eitthvert sig eigi enn eftir að koma fram á plötunni en ómögulegt sé að segja til um hve mikið það er en telja þó líklegt að það sig sem ekki hefur komið fram sé lítilsháttar en geti þó aukist ef álag á plötuna verður meira, t.d. ef notkun plötunnar breytist.

4. Ef hinir dómkvöddu matsmenn telja að ofangreinda sprungumyndun sé að rekja til sigs á gólfplötu hússins, er þess einnig óskað að þeir láti uppi mat sitt á því hvort hönnun á gólfplötu hússins, einangrun og jarðvegsfyllingu undir hana sé með eðlilegum hætti og hvort að einhverju leyti megi rekja sigið og sprungumyndunina til ófullnægjandi hönnunar þessara þátta eða samspil þeirra.

Á þeim teikningum sem matsmenn hafa fengið afhentar kemur ekki fram hver rúmþyngd einangrunarplast undir botnplötu skuli vera en skv. almennum venjum og kröfum í byggingariðnaði er yfirleitt notað einangrunarplast með lágmarki 24 kg/m³. Matsmenn telja einnig að járnþent gólfplata með tengingu við útveggi hússins (ekki fljótandi) sé heppilegri hönnun en sú sem hér um ræðir og að eðlilegt sé að tilgreina magn trefja í gólfplötunni og rúmþyngd einangrunar undir botnplötu. Matsmenn telja að hönnun fyllingar sé fullnægjandi.

5. Þess er óskað að hinir dómkvöddu matsmenn láti uppi mat sitt á því með hverjum hætti er best að bæta úr þeim annmörkum sem finnast kunna skv. matsliðum nr. 1 til 4. Þá er þess einnig óskað að hinir dómkvöddu matsmenn meti hvað slíkar úrbætur muni kosta og það hvað ætla megi að framkvæmd vegna úrbótanna taki langan tíma.

Matsmenn telja að með eftirfarandi aðgerðum megi bæta á fullnægjandi hátt úr annmörkum sem á gólfplötu og afleiddum skemmdum:

- Höggva upp gólfilögn yfir stærstu sprungum í gólfplötunni og hella flotmúr í þær.
- Bora $\varnothing 150$ mm göt á gólfplötuna með 150 cm möskva, skera plast undan gólfplötu og u.þ.b. 20 mm inn undir hana. Hafa göt þéttar næst þungum innveggjum þannig að 150 cm sé á milli gata í stefnu veggjarins en götin séu á víxl sitt hvorum megin við vegginn og ekki meira en u.þ.b. 30 cm frá vegg. Steypa í götin.
- Gera við gólfilögn þar sem hún var fjarlægð yfir sprungum og yfir götum með gólfalögun.
- Blettamála viðgerðir á gólfi.

Matsmenn telja hæfilega metinn kostnað vegna flotspörtlunar vegna sigs á plötu vera sem nemur 1/3 af kostnaði við flotspörtlun stofu, eldhúss, gangs, bílskúrs og þvottahúss.

Þegar endurbótum á gólfplötu er lokið verði gert við veggj á hefðbundinn hátt. Sprungur verði rifnar upp og spartlaðar eða fylltar með akrýlfylliefni eftir atvikum. Þá verði veggir blettamálaðir og málaðir eina umferð.

Það er álit matsmanna að viðgerðum megi ljúka á þrem vikum með eðlilegum framgangi.

Metinn kostnaður.

Metinn kostnaður innifelur vsk. Metinn kostnaður miðar við að verkið sé unnið af faglærðum mönnum með aðstoðarmönnum í einum áfanga. Metinn er kostnaður við nauðsynlega tæknivinnu og gerð uppdráttar en matsmenn telja að ekki þurfi eftirlit með framkvæmdinni aðra en umsjón verktaka. Metinn kostnaður er á verðlagi í október 2002. Matsmenn telja hæfilega metinn kostnað vegna endurbóta vera sem hér segir:

Verkþáttur
Upphæð

@efni og

tækjaleiga

@vinna á

verkstað

Brjóta gólfilögn yfir sprungum og gera aftur		
	við gólfilög yfirsprungum og yfir götum	15.000
109.000	124.000	
Hella flotmúr í sprungur í gólfum		
32.000	47.000	15.000
Bora göt í gólfplötu, skera upp plast, steypa í göt		
218.000	238.000	20.000
Blettamála viðgerðir á gólfum.		
32.000	42.000	10.000
Rífa upp sprungur í innveggjum og spartla		
32.000	42.000	10.000
Blettamála veggi og mála eina umferð.		
135.000	225.000	90.000
1/3 af hæfilega metnum kostnaði vegna flot- spörtlunar á gólfum í stofu, eldhúsi, gangi, þvottahúsi og bílskúr		
21.000	53.000	32.000
Varsla og tilfærsla á mublum		
54.000	59.000	5.000
Þrif		
47.000		2.000
		45.000
Förgun á byggingarafgöngum		
6.000	12.000	6.000
<u>Tækniþjónusta. Gerð uppdráttar</u>		
<u>128.000</u>		<u>128.000</u>
Samtals		
<u>1.017.000</u>		333.000
		684.000

Af hálfu stefnenda er því lýst að bú Erlings Magnússonar húsasmíðameistara hafi verið tekið til gjaldþrotaskipta 25. október 2002. Hafi þau lýst kröfu í bú hans án árangurs. Þá hafi einnig komið í ljós að Elín Pétursdóttir var eignalaus og fasteign hennar yfirveðsett. Hafi fasteignin verið seld nauðungarsölu í ársbyrjun 2004 og þar með ljóst að seljandi fasteignarinnar, Handverk ehf., hefði ekki fjárhagslegt bolmagn til að standa undir bótakröfu stefnenda. Hafi stefnendur þá afráðið að kanna hvernig háttað væri váttryggingavernd Erlings sem byggingarstjóra og húsasmíðameistara hússins. Komið hefði í ljós að hann sem byggingarstjóri og húsasmíðameistari hefði haft ábyrgðartryggingu í gildi frá 1. janúar 1999 og að vernd hennar tók ekki til steypu á gólfplötu hússins þar sem hún hafði átt sér stað áður en váttryggingartímabilið hófst. Með þessu hafi einnig verið ljóst að embætti byggingarfulltrúans í Reykjavík hefði brotið gegn ákvæðum 33. gr. byggingareglugerðar nr. 441/1998 með því að heimila Erling að taka að sér byggingarstjórn hússins þann 22. september 1998 án þess að hann legði fram þá ábyrgð sem mælt er fyrir um í 31., sbr. 33. gr. reglugerðarinnar að sé forsenda þess að skrá megi tiltekinn mann byggingarstjóra að mannvirki.

Stefnendur greina frá því að með bréfi 31. maí 2003 hafi þau óskað eftir afstöðu Reykjavíkurborgar til bótaskyldu, m.a. vegna framangreindra mistaka byggingarfulltrúa. Hafi Reykjavíkurborg hafnað bótaskyldu m.a. á þeim grundvelli að um væri að ræða tjón sem fyrst og fremst iðnmeistarar hússins bæru ábyrgð á og hafi sérstaklega verið bent á aðalstefnda í því sambandi.

Kröfur sínar á hendur *aðalstefnda* kveða stefnendur aðallega byggja á því að hann beri hlutlæga ábyrgð á því tjóni sem þau hafi orðið fyrir vegna mistaka við byggingu fasteignarinnar að Bakkastöðum 27. Verði ekki á það fallist, er byggt á því, að aðalstefndi - eða aðilar sem hann bar ábyrgð á - hafi með saknæmum og ólögnum hætti valdið þeim umræddu tjóni.

Varðandi hlutlæga ábyrgð aðalstefnda vísa stefnendur til þess að aðalstefndi hafi verið skrásettur múrarmeistari fasteignarinnar að Bakkastöðum 27. Beri hann því sem slíkur hlutlæga ábyrgð gagnvart stefnendum á að þeir verkþættir, sem hann hafði tekið að sé að hafa umsjón með, yrðu unnir í samræmi við viðurkennda verkhætti, samþykktu uppdætti og lög og reglugerðir, sbr. 52. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Sem skráður múrarmeistari fasteignarinnar hafi hann borið ábyrgð á allri steinsteypu í húsinu, fyllingu í og við grunn hússins og þjöppun þeirrar fyllingar og frágangi á einangrun undir múrvinnu, sbr. 39. gr. byggingareglugerðar nr. 441/1998.

Með mati dómkvaddra matsmanna hafi verið sannað að umræddar skemmdir á fasteigninni megi rekja til þess að jarðvegsfylling undir gólfplötu á grunni hennar hafi verið illa jöfnuð, óslétt og valdið rangri þyngdardreifingu af gólfplötu hússins yfir einangrun undir gólfplötunni, sem aftur hafi valdið yfirálagi á einangrunina á tilteknum stöðum, þrýstipunktum. Einangrunin - sem þar að auki hafi verið of burðarlítill - hafi lagst saman undan þunga hinnar steypu gólfplötu á umræddum þrýstipunktum og skemmdir orðið. Þá hafi ójöfnur á undirlagi

gólfplötunnar valdið því að gólfplata hússins varð misþykk, jafnaðarlega þynnri en samþykktar byggingarteikningar hússins sögðu til um og að því leyti burðarminni en gert var ráð fyrir.

Verði ekki á það fallist að aðalstefndi beri hlutlæga bótaábyrgð á tjóni stefnenda er á því byggt að aðalstefndi - eða aðilar sem hann ber ábyrgð á – hafi valdið stefnendum tjóni með saknæmum og ólögumætum hætti. Vísað er aftur til ákv. 1. mgr. 52. gr. laga nr. 73/1997 og 39. gr. regl. 441/1998 í því sambandi.

Sannað sé með umræddri matsgerð að aðalstefndi – eða aðilar sem hann ber ábyrgð á – hafi með saknæmum hætti vanrækt að gæta þess að þjappa nægilega yfirborð jarðvegsfyllingar undir gólfplötu hússins þannig að yfirborðið væri nægilega slétt til að yfirálag (þrýstipunktur) á einangrun undir gólfplötu myndaðist ekki og yki hættuna á samþjöppun hennar. Þá hafi aðalstefndi - eða aðilar sem aðalstefndi ber ábyrgð á - sýnt af sér gáleysi við val á einangrun undir gólfplötu hússins, valið burðarminni einangrun en venja sé, þ.e. einangrun með eðlisþyngd 16 kg/m^3 í stað einangrunar með eðlisþyngd 24 kg/m^3 , en það, ásamt ósléttri jarðvegsfyllingu undir gólfplötuna, séu höfuðorsakir sigs á gólfplötunni. Þá hafi gáleysi varðandi þjöppun og sléttun jarðvegsfyllingar undir gólfplötu og frágangur einangrunar valdið því að gólfplata hússins varð verulega þynnri en samþykktar byggingarteikningar hússins mæltu fyrir um, þ.e. á bilinu 7 – 11,7 cm í stað 12 cm, og því mun burðarminni en ætlunin var.

Fallist dómurinn ekki á að aðalstefndi beri skaðabótaábyrgð á tjóni sem stefnendur urðu fyrir vegna sigs á gólfplötu fasteignarinnar að Bakkastöðum 27 í Reykjavík, byggja stefnendur á því að varastefndi – eða aðilar sem hann ber ábyrgð á – hafi valdið þeim tjóni með saknæmri og ólögumætri háttsemi sinni.

Á því er byggt að byggingarfulltrúinn í Reykjavík hafi með saknæmum og ólögumætum hætti valdið stefnendum tjóni með því að vanrækja þá skyldu sína að ganga eftir því að Erling Magnússon legði fram gilda ábyrgðartryggingu eða bankaábyrgð vegna tjóns sem hann kynni að valda í starfi sínu sem byggingastjóri, sbr. 2. mgr. 31. gr. og 33. gr. regl. 441/1998. Samkvæmt 31. gr. byggingareglugerðarinnar hafi verið óheimilt að skrá Erling sem byggingastjóra fasteignarinnar að Bakkastöðum 27, þann 22. september 1998, án þess að öllum formaskilyrðum reglugerðarinnar fyrir slíkri skráningu væri fullnægt, en Erling hefði ekki lagt fram lögboðna tryggingu fyrr en 1. janúar 1999. Í þessu sambandi benda stefnendur á að óheimilt hafi verið að gefa út byggingarleyfi fyrir fasteigninni að Bakkastöðum 27 án þess að byggingarstjóri, sem fullnægi skilyrðum reglugerðarinnar fyrir slíkri skráningu, hefði undirritað yfirlýsingu um ábyrgð sína á byggingarframkvæmdum skv. 13. gr. reglugerðarinnar. Varastefndi beri því bótaábyrgð á öllu því tjóni sem stefnendur hafa orðið fyrir sökum þess að Erling hafði ekki lögskylda vátryggingarvernd á tímabilinu frá 22. september 1998 til 1. janúar 1999.

Með því að frágangur fyllingar undir gólfplötu hússins hafi að líkindum farið fram seinni part októbermánaðar 1998 og gólfplata hússins hafi verið steyppt fyrri hluta nóvembermánaðar 1998 beri varastefndi, Reykjavíkurborg, - sökum vanrækslu sinnar á að gæta lagaskilyrða – ábyrgð á því tjóni sem stefnendur hafi

orðið fyrir sökum þess að byggingarstjóri hafði ekki ábyrgðartryggingu á þessu tímabili, en sú ábyrgðartrygging er Erling lagði fram síðar bætti ekki tjón sem þegar hafði orðið. Aréttað er að ábyrgðartryggingu byggingarstjóra sé ætlað að tryggja eigendum byggingarframkvæmda bætur þar sem fjárhagur byggingarstjóra sé slíkur að skaðabótakrafa á hendur honum vegna mistaka hans sé ekki raunhæfur kostur. Varastefndi hafi með umræddri háttsemi sinni í reynd svipt stefnendur því réttarárræði sem lög mæli fyrir að þau njóti.

Þá er byggt á því að Reykjavíkurborg - eða aðilar sem borgin ber ábyrgð á – hafi með saknæmum og ólögumætum hætti valdið stefnendum tjóni með því að hafa við úttekt á botnplötu hússins 20. nóvember 1998 ekki gert athugasemdir við þá einangrun sem notuð var undir botnplötu hússins, sem og frágang hennar. Viðkomandi starfsmanni byggingarfulltrúa hefði mátt vera ljóst að einangrunin, er þar var notuð, var burðarminni en sú einangrun sem almennt er notuð undir gólfplötur og að fylling undir plastinu var ójöfn.

Aðalstefndi, *Njáll Þorgeirsson*, byggir á því, að allt frá þeim tíma sem hann var skráður múrarmeistari við byggingu fasteignarinnar að Bakkastöðum 27 í Reykjavík og þar til mál þetta var höfðað gegn honum, hafi aldrei verið haft samband við hann varðandi fasteignina, hvorki byggingu hússins, ástand þess eftir byggingu, matsbeiðni og matsgerð, bótakröfu stefnenda né annað þessu tengt. Hafi hann ekki fengið tækifæri til að taka afstöðu til bótaskyldu sinnar á fyrri stigum málsins, ekki fengið tækifæri til að vera viðstaddur matsfundi dómkvaddra matsmanna varðandi bygginguna, hvað þá til að bæta úr þeim göllum á húsinu sem stefnendur telja hann eiga sök á.

Njáll vísar til þess að lagðar hafi verið fyrir hann ákveðnar teikningar með skýringum sem hann hafi samþykkt er hann tók að sér að vera múrarmeistari að byggingunni. Framkvæmdastjóri byggingaframkvæmda sé byggingarstjóri og ráði hann iðnmeistara í upphafi verks eða samþykki ráðningu þeirra. Byggingarstjóri beri ábyrgð á því að byggt sé í samræmi við samþykktu uppdrætti, lög og reglugerðir, sbr. 51. gr. laga nr. 73/1997. Samkvæmt 1. mgr. 52. gr. sömu laga beri iðnmeistari - gagnvart byggingastjóra og eiganda byggingaframkvæmda - ábyrgð á að þeir verkþættir, sem hann tekur að sér að hafa umsjón með, séu unnir í samræmi við viðurkennda verkhætti, samþykktu uppdrætti og lög og reglugerðir.

Byggt er á því að byggingarstjóri hafi firrt sig rétti til að gera aðalstefnda ábyrgan fyrir þeim hluta verksins, sem hann annars hefði borið ábyrgð á, með því að hafa aldrei haft samband við hann, hvort sem var í tengslum við gerð gólfplötu eða út- og innveggi. Hann hefði hvorki kallað hann til að vinna verkið né til að taka það út í verklok. Raunar hafi hann hvorki séð bygginguna né heyrt um framkvæmdir við hana frá þeim tíma sem hann var skráður múrarmeistari við byggingu hússins og þar til mál þetta var höfðað gegn honum. Ekkert samningssamband sé á milli stefnenda og hans. Stefnendur hafi ekki eignast húsið fyrr en nokkru eftir að hann skráði sig sem múrarmeistara hússins og þá einnig eftir að þeim verkþætti var lokið sem hann hafði fallist á að taka ábyrgð á gagnvart byggingarstjóra.

Vísað er til þess að eftir að gólfplata hússins hafði verið steipt og húsið afhent stefnendum í fokheldu ástandi, hafi nýjar teikningar verið gerðar sem stuðst hefði verið við við gerð innveggja. Rekja megi galla hússins til þeirra breytinga. Með því að gera breytingar á þeim teikningum sem fyrir lágu í upphafi byggingar hússins, án þess að gera aðalstefnda viðvart og gefa honum færi á að taka afstöðu til breytinganna og gera athugasemdir, hafi stefnendur firt sig réttinum til að krefjast bóta úr hendi aðalstefnda.

Byggt er á því að aðalstefndi hafi ekki sýnt af sér neina vanrækslu eða sök. Honum hafi einfaldlega ekki verið gefinn kostur á að sinna því verki sem hann hafði fallist á að taka að sér, auk þess sem endanleg mynd hússins hafi ekki orðið í samræmi við það, sem hann hefði samþykkt að taka ábyrgð á. Þá er byggt á því að skilyrði fyrir því að fella á hann hlutlæga ábyrgð séu ekki uppfyllt.

Verði litið svo á að aðalstefndi hafi verið bótaskyldur gagnvart stefnendum er byggt á því að bótaábyrgðin sé fallin niður fyrir tómlæti. Stefnendur hafi lýst því að hafa fyrst orðið vör við galla á húseign sinni í desember 1999. Þau hafi gripið til ýmissa aðgerða og ráða til að staðfesta galla, bótaskyldu. Þau hafi gert tilraun til innheimtu bóta, fengið dómkvadda matsmenn [5. apríl 2002], en matgerðin er dagsett 18. október 2002. Þá segi í stefnu að vorið 2004 hafi stefnendum verið ljóst að þau fengu ekki greiddar bætur frá seljanda, byggingarstjóra eða úr váttryggingu hans. Fyrst ári síðar hafi stefnendur höfðað mál á hendur aðalstefnda til viðurkenningar á bótaskyldu hans, eða hátt í 6 árum eftir að gallar komu fyrst í ljós á fasteigninni. Stefnendur hafi aldrei gert aðalstefnda viðvart um gang mála allan þennan tíma, hvorki haft samband við hann til að fá afstöðu hans til bótaskyldu sinnar né gert honum viðvart á annan hátt. Tómlæti stefnenda hefði firt aðalstefnda færi á að fá neytt réttar til úrbóta með tiltölulega litlum tilkostnað í samanburði við það sem úrbætur kosti nú.

Stefndi, *Reykjavíkurborg*, byggir á því að borgin eigi ekki aðild að máli þessu. Kröfur á hendur aðalstefnda séu afleiddar af kaupsamningi milli stefnenda og seljenda á húseigninni Bakkastöðum 27 í Reykjavík. Borgin hafi ekki komið að þeim einkaréttarlega gerningi og beri ekki ábyrgð á þeirri vanefnd sem stefnendur krefjast að viðurkennt verði með dómi að aðalstefndi beri að bæta.

Vísað er til þess að með núgildandi skipulags- og byggingarlögum nr. 73/1997 hafi í fyrsta skipti verið kveðið á um skyldu til að ráða byggingarstjóra, sbr. 51. gr. laganna. Um verksvið og ábyrgð byggingarstjóra sé fjallað í greininni, einkum í 3. mgr. Þá sé kveðið á um starfssvið byggingarstjóra í 32. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998. Ljóst sé að byggingarstjóri beri viðtæka ábyrgð á því verki sem hann er skráður fyrir sem slíkur.

Bent er á að um ábyrgðartryggingu byggingarstjóra sé fjallað í 33. gr. umræddrar reglugerðar. Í samræmi við hana og samkvæmt ákvæðum um gildissvið starfsábyrgðar-tryggingar í tryggingarskilmálum váttryggingafélaganna, Sjóvá-Almennra trygginga hf., Váttryggingafélags Íslands hf. og Tryggingamiðstöðvarinnar, felist í váttryggingu byggingarstjóra að váttryggt sé gegn bótaskyldu sem falla kunni á váttryggingartaka sem byggingarstjóra þegar þriðji

maður verður fyrir almennu fjártjóni, sem rakið verði til þess að ekki hafi verið byggt í samræmi við samþykktu uppdrætti, lög og reglugerðir, sbr. 3. mgr. 51. gr. laga nr. 73/1997, enda hafi váttryggingartaki með undirritun sinni staðfest ábyrgð sína á hlutaðeigandi mannvirki fyrir byggingarfulltrúa og tjónið falli undir þá ábyrgð að lögum.

Sagt er að fyrirkomulag og eftirlit með tryggingunum sé með þeim hætti að í málaskrárkerfi séu skráðir þeir aðilar sem hafi heimild til að vera byggingarstjórar. Á þá sé skráð hvort þeir hafi gilda tryggingu. Áður en séruppdrættir séu afhentir verði að vera búið að skrá byggingarstjóra og meistara á verkið. Þegar þeir hafi skráð sig sé gengið úr skugga um að byggingarstjórinn hafi gilda tryggingu ella séu uppdrættirnir ekki afhentir. Gild trygging sé skráð inn skv. staðfestingu frá viðkomandi tryggingarfélagi. Samkvæmt upplýsingum byggingarfulltrúa hafi ekki verið farið að krefjast tryggingar byggingarstjóra fyrr en í janúar 1999 enda hafi kerfi embættisins ekki verið tilbúið til þess fyrr en þá.

Vakin er athygli á því að byggingarreglugerð nr. 441/1998 öðlaðist ekki gildi fyrr en með auglýsingu um gildistöku hennar í B-deild Stjórnartíðinda þann 23. júlí 1998. Fyrir þann tíma hafi ekki verið hægt að krefjast þess að byggingarstjórar væru með tryggingu þar sem grundvöllur tryggingarskilmála hafi verið settur með reglugerðinni, þ.e. 33. gr. hennar. Umsókn um byggingarleyfi fyrir húsinu að Bakkastöðum 27 hafi verið móttækin af Reykjavíkurborg þann 20. júlí 1998, þ.e. fyrir gildistöku núgildandi reglugerðar. Umsóknin hafi fyrst verið tekin fyrir á fundi þann 30. júlí og frestað vegna athugasemdar, en samþykkt á fundi byggingarnefndar þann 27. ágúst 1998. Í ljósi framangreinds verði að telja að umsóknina hafi borið að afgreiða á grundvelli eldri reglugerðar og þar með án þess að krafist væri byggingarstjóra hvað þá að hann hefði ábyrgðartryggingu. Ómögulegt hafi einnig verið að krefjast tryggingar þar sem váttryggingarfélagin hefðu ekki getað boðið þær til sölu fyrr en reglugerðin hafði öðlast gildi. Í grein 33.7 í byggingarreglugerðinni komi fram að skilmálar fyrir tryggingunum skuli kynntir umhverfisráðuneyti, áður en þeir séu boðnir viðkomandi aðilum, og sé um váttryggingu að ræða skuli þeir jafnframt kynntir Váttryggingaæftirliti. Í bréfi umhverfis-ráðuneytisins, dags. 2. nóvember 1998, dskj. nr. 16, komi fram að ráðuneytið hafi fyrir sitt leyti afgreitt skilmálana þann 4. september 1998 og Váttryggingaæftirlitið þann 19. ágúst s.á. Því verði að líta svo á að fyrir 4. september 1998 hafi ekki verið hægt að krefja byggingarstjóra um að þeir hefðu gilda tryggingu.

Byggt er á því að heimilt hafi verið að skrá byggingarstjóra áður en byggingarreglugerð nr. 441/1998 tók gildi og án þess að formskilyrði reglugerðarinnar fyrir skráningu væri fullnægt. Byggingarstjóri ráði einstaka verktaka til verksins og beri þeir ábyrgð gagnvart honum. Í 32.1 grein byggingarreglugerðarinnar komi fram að byggingarstjóri geri verksamninga við iðnmeistara sem hann ráði og í samningi skuli m.a. koma fram á hvað verkþáttum, sbr. gr. 38 – 45, iðnmeistari beri ábyrgð á. Í grein 39 komi m.a. fram að múrarameistari beri ábyrgð á „... fyllingu í og við grunn og þjöppun hennar, frágangi á einangrun undir múrvinnu“. Í grein 38.2, sem fjalli um húsasmíðameistara, segi: „Heimilt er að húsasmíðameistari annist og beri ábyrgð á grunngrefti, sprengingum og fyllingu í og við grunn og þjöppun.“ Verði því að ganga út frá því að sé ekki um annað samið beri múrarameistari ábyrgð á fyllingu grunns, þjöppun fyllingarinnar, þ.m.t. sléttun og einangrun grunnsins. En

samkvæmt matsgerð hafi orsakir tjónsins verið gallar á þessum þáttum verksins. Liggi ekki fyrir samningur milli múrarameistara hússins og byggingarstjóra, sem jafnframt er húsasmíðameistari þess, beri múrarameistarinn ábyrgð á þessum verkþáttum og þ.a.l. því tjóni sem orðið hafi.

Áréttað er að úttekt skv. e-lið gr. 48.1 í byggingarreglugerð hafi farið fram. Úttektarmaður hafi ekkert athugvert séð við einangrunina. Samkvæmt sérupprætti af sökklum og botnplötu, samþykktum 5. október 1998, hafi einangrun í sökkli átt að vera 75 mm, eins og hún hafi reynst vera skv. matsgerð, bls. 2. Ekki hafi þurft að gera úttekt á járnabindingu botnplötunnar þar sem nota átti trefjasteypu í stað járnabindingar. Þá hafi reyndar ekki verið óskað eftir mælingu á þjöppun fyllingarinnar, en samkvæmt upplýsingum frá yfirverkfræðingi byggingarfulltrúa sé almennt ekki óskað eftir slíkri mælingu enda sé hún mjög dýr og hafi ekki varðað öryggi hússins, ótengd burðarvirki þess. Verði ekki séð að skylda hvíli á byggingarfulltrúa að óska eftir slíkri mælingu skv. byggingarreglugerð, enda ekki mælt fyrir um það í umræddum e-lið. Í matsgerðinni, á bls. 6, komi einnig fram að matsmenn telji að ekkert bendi til þess að þjöppun fyllingarinnar hafi verið ábótavant. Vandséð sé því að bótaábyrgð geti hvílt á borginni vegna þess að ekki hafi verið krafist slíkrar mælingar.

Af hálfu borgarinnar er sérstaklega mótmælt að heimilt sé að krefja borgina til greiðslu málskostnaðar óskipt með aðalstefnda.

Stefnandi, *Jón Bender*, gaf skýrslu fyrir rétti. Hann sagði m.a. að þau hjónin hefðu gert tilboðið í húsið að Bakkastöðum 27 í fokheldu ástandi og hefðu keypt húsið með því skilyrði að það væri fokhelt að innan. Hann sagði að gólfplatan hefði ekki verið véslípuð, hún hafi verið öldótt og mjög skítug.

Jón sagði að þau hefðu í byrjun maí [1999] hafið framkvæmdir í húsinu, byrjað á að einangra loftin og að því loknu farið í pípulagningar og að einangra vegg og setja upp milliveggi, en milliveggir hefðu ekki fylgt húsinu frá seljanda; húsið hafi verið stór geimur, þegar þau tóku við því. Hafi þau sparslað og málað og flutt inn í frekar hrátt umhverfi.

Spurður, hver hefði sett upp milliveggina, sagði Jón, að múrarameistari, Hafsteinn Ólafsson, hefði að mestu séð um það ásamt manni að nafni Bragi. Kvaðst Jón hafa fengið þessa menn til verksins.

Jón sagði að byggingarstjórinn, Erling Magnússon, hafi haldið áfram að vera byggingarstjóri hússins, eftir að þau tóku við húsinu, og hafi þau greitt honum sérstaklega fyrir það. Hafi hann sérstaklega fylgst með, að einangrun í loftum væri í góðu lagi, og þegar þau settu upp milliveggi, hafi hann verið á staðnum og vitað vel, hvað þau voru að gera varðandi þá. Teikningar hefðu legið fyrir sem hann hefði skoðað.

Jón sagði að Erling hefði horft á sig bera hleðslusteinana inn í húsið, raunar hjálpað sér við það, og verið ánægður með þá. Hann hefði haft á orði, að hann ætlaði sjálfur að nota steina í milliveggi í hús annars staðar. Jón kvað byggingarstjóran ekki hafa fært í tal skráðan múrarameistara hússins.

Jón sagði að um jólin 1999 hafi verið farið að bera á sprungum í húsinu. Á þeim tíma hafi þau ekki talið það óeðlilegt, allar nýbyggingar verði fyrir því í byrjun. Næsta sumar hafi sprungurnar hins vegar verið orðnar meiri, ágerst töluvert. Hafi þau þá leitað til Erlings byggingarstjóra og spurt hann, hvort þetta væri eðlilegt og hvort eitthvað væri hægt að gera við þessu. Erling hefði komið með ýmsar skýringar á þessu en ekki viðurkennt að eiga sök á því. Hafi hann þó verið tilbúinn að hjálpa þeim með að sparsla húsið. Ekki hafi hann þó lokið því að fullu. Hafi hann ætlað að bletta vegg og annað til að hylja sparslið en það hefði hann þó ekki gert.

Eftir að sprungur fóru að ágerast aftur vorið 2001, kvað Jón þau hafa leitað til Hönnunar, ráðgjafar Sveinbjörns verkfræðings. Hafi hann í september 2001 sagt þeim að að um galla á húsinu væri að ræða, platan væri sigin. Hafi hann á þeim tíma mælt um 15 mm hæðarmismun. Erling hefði ekkert viljað gera út af þessu. Hafi þau þá fengið dómkvadda matsmenn.

Jón kvað þau fyrst hafa haft samband við aðalstefnda í málinu með stefnunni.

Jón sagði að lögum samkvæmt hefði Erling átt að skila brunavegg í húsinu milli bílskúrs og íbúðar. Ekki hafi hvarflað að þeim að hafa samband við skráðan múrarmeistara hússins á þessum tíma.

Jóni var bent á að teikningar liggi fyrir í málinu sem bendi til þess – og raunar komi það fram í stefnu, að gerðar hafi verið nokkrar breytingar á innra skipulagi hússins og jafnframt á gerð veggjanna – eins og teikningarnar beri með sér, og var hann spurður, hvers vegna þessar breytingar hefðu verið gerðar. Kvað hann „setta legu“ hússins ekki hafa hentað þeim. Þau hafi breytt skipan veggja. Í rauninni hefði verið spurning um, hvort þau vildu hafa opið eða lokað eldhús, þar hafi þau tekið í burtu vegg. Efni veggja hefðu þau breytt, þar sem hann hefði haft meiri trú á steiptum veggjum en gifsveggjum. Þau hafi ekki ráðfært sig við múrarmeistara hússins í þessu sambandi. Kvað hann þau ekki hafa krafið Hafstein Ólafsson múrarmeistara bóta vegna galla, enda hafi hann enga ábyrgð borðið á gólfplötunni.

Jón sagði að Erling hefði engar athugasemdir gert þó að ekki hafi verið haft samband við múrarmeistara hússins um gerð milliveggja og múrverkið frá gólfplötu hússins.

Jón sagði að byggingarstjórinn hefði vitað af umræddum breytingum á teikningum hússins.

Stefndi, *Njáll Hannes Kjartansson*, gaf skýrslu fyrir rétti. Hann sagði m.a. að samstarf hans, sem múrarmeistara, við Erling, sem byggingarstjóra, hefði yfirleitt verið þannig að hann hafi „skrifað upp á viðkomandi hús“ fyrir Erling, stundum nokkur í einu, eins og í þessu tilfelli. Í öllum þeim húsum „sem hann hefði unnið fyrir hann þarna“ hefði ekkert múrverk verið nema plöturnar. Hafi hann skrifað upp á þetta með því skilyrði að hann ynni múrverkið í húsunum, sem aðeins var að steypa plöturnar og véslípa.

Stefndi sagði að ástæðan fyrir því að ekkert múrverk hafi verið annað en að steypa plötunar og véslípa í þeim húsum, sem hann vann við að þessu sinni fyrir Erling, hafi verið að Erling hefði sett léttu vegginn inn í húsin, enda hafi teikningar gert ráð fyrir léttum timburveggjum, timburgrind og klætt niður með spónaplötum. Þannig hafi Erling unnið öll þau hús, sem stefndi kom inn í.

Þegar komið var fram á vetur, kvaðst stefndi hafa gert að skilyrði, að plötunar yrðu steypar inni í húsunum fokheldum.

Stefndi sagði að aðkoma hans að húsinu að Bakkastöðum 27 hafi engin verið. Hann hefði aldrei verið kvaddur á staðinn. Hafi hann ekki komið að neinu í húsinu. Kvaðst hann hafa haldið, að annar múrarmeistari hefði tekið við verkinu, að Erling hefði kosið að sniðgang hann vegna skulda Erlings við hann, en Erling hefði ekki gert upp við hann vegna síðustu verka, sem stefndi vann fyrir Erling.

Stefndi sagði að góð reynsla hafi verið af viðlíka húsum og húsinu að Bakkastöðum 27, er höfðu verið reist með léttum veggjum.

Stefndi sagði að notuð hefði verið 16 kg/m³ einangrunarplast undir botnplötu eins og almennt hefði verið notað í húsum, nema tekið sé fram að mikið álag sé á plötunni. Ef nota eigi 24 kg/m³, eins og tekið er fram í matsgerðinni, verði að taka það sérstaklega fram. Kvaðst stefndi ekki ætla að mikið álag væri í venjulegu íbúðarhúsnæði. Ef milliveggir væru hlaðnir, eins og í því tilviki sem hér um ræðir, þá ættu sökklar að vera undir þeim með sprungunet bundið út úr útveggjum er væru með innbyggðu tengijárni.

Bent var á, að stefnendur hefðu staðið fyrir ákveðnum breytingum á teikningum hússins, eftir að stefnendur keyptu húsið, og fengið til þess nýjan arkitekt. Var spurt, hvort stefndi hefði gert athugasemdir við þessar breytingar, hefðu þær legið fyrir, er hann tók að sér að vera múrarmeistari hússins. Stefndi sagði að hefði um léttu vegginn verið að ræða þá hefði hann ekki gert það.

Lögmaður stefnda vísaði til þess að stefndi hefði komið á staðinn við vettvangsskoðun fyrr í dag og spurði, hvernig hann mæti hvað hefði gerst. Stefndi sagði að um væri að ræða rýrnun í steini, er slitið hafi bindinguna við útveggi. Þá sé rýrnun í plötunni þar sem ekkert bindi hana saman.

Frá því að stefndi var skráður múrarmeistari hússins að Bakkastöðum 27 og þar til nú með málsókn þessari, kvaðst stefndi ekki hafa verið krafinn um viðurkenningu á bótaskyldu gagnvart stefnendum. Áður hefði ekkert samband verið haft við hann varðandi bótakröfu í málinu og ítrekaði hann að hann hefði ekki haft hugmynd um þetta mál fyrr en honum var stefnt. Hann hefði ekki vitað áður að Erling hefði verið krafinn um bætur vegna hússins.

Lagt fyrir var fyrir stefnda, hvort það hefði einhverju breytt varðandi kostnað á lagfæringum, hefði hann vitað um galla á múrverki hússins að Bakkastöðum 27 fyrr, og tekið þá ákvörðun að hlutast til um lagfæringar. Stefndi kvaðst þá hafa orðið að gera einhverjar ráðstafanir í samráði við verkfræðinga og hefði það orðið kostnaðarminna því fyrr sem brugðist hefði verið við. Ef talað hefði verið um þetta strax í upphafi, þegar húsið var tómt, þá hefði það breytt

miklu.

Vísað var til þess að í matsgerðinni segi að fylling undir gólfplötu hafi verið jöfnuð afar illa áður en einangrunarplastið var lagt ofan á fyllinguna. Stefndi kvað matsmenn engan veginn hafa getað með fjórum götum á botnplötu með kjarnabor komist með réttu að þeirri niðurstöðu. Ekki væri unnt að greina þetta nema þjöppuprufa fyllinguna.

Spurður hvort hann hefði gert skriflegan samning við Erling um „að skrifa upp á nokkur hús“, kvað stefndi svo ekki hafa verið. Um munnlegt samkomulag hefði verið að ræða. Stefndi kvað þá hafa þekkt og Erling hafa unnið við stórar framkvæmdir eingöngu með fagmenn í vinnu. Hafi honum fundist Erling mjög traustur. Það sem þeir hefðu skilað væru opinberar byggingar og eftirlit, menn hefðu verið mjög ánægðir með hann.

Spurður hvort hann hefði haft einhver afskipti af byggingu hússins að Bakkstöðum 27 eftir að hafa verið skráður múrarmeistari hússins, kvað stefndi svo ekki vera.

Spurður hvort hann bókfærði hjá sér þær byggingar, sem hann væri skráður fyrir sem múrarmeistari, kvaðst stefndi taka afrit sem hann skrifi upp á. Hann væri ekki með beint bókhald.

Spurður hvort hann teldi „fljótandi plötur“, eins og að Bakkstöðum 27, varahugaverðar, kvað stefndi svo vera. Hann kvað það vera frumskilyrði að þjappað væri vel undir plötunni.

Erling Magnússon gaf skýrslu fyrir rétti. Hann sagði m.a. að samstarf sitt og stefnda, Njáls Hannesar, hefði verið gott. Njáll hefði skrifað upp á hús fyrir sig og unnið allt múrverk, sem gera þurfti, en það hafi aðallega verið véslípun. Aðkomu Njáls að húsinu að Bakkstöðum 27, kvaðst hann ekki alveg muna, en halda, að það hafi verið hefðbundið; Njáll hefði skrifað upp á fyrir sig. Hann kvaðst ekki ætla að Njáll hefði komið að steypu á plötunni, þessi plata hefði ekki verið véslípuð. Kvaðst hann halda að platan hafi verið steyppt að vetri til og sennilega hafi aðstæður verið slæmar fyrir véslípun og ákveðið hefði verið að véslípa ekki plötuna heldur leggja í hana.

Erling kvaðst hafa byggt þrettán hús á sömu slóðum og húsið að Bakkstöðum 27, ekki nákvæmlega eftir sömu teikningu og húsið að Bakkstöðum 27, en með sömu byggingaraðferð. Kvaðst hann halda að húsið nr. 29 hafi verið byggt eftir sömu teikningu og húsið nr. 27. Byggingarformið, sem notað var, að platan er steyppt fljótandi með trefjum, hefði verið á öllum þessum húsum. Reynslan af þessu hefði verið góð. Húsið að Bakkstöðum 27 væri eina húsið þar sem eitthvað hefði farið úrskeiðis. Eina skýringin, sem honum kæmi til hugar, væri að húsið hefði verið steyppt um vetur og platan ekki véslípuð út af kulda, en í samningi hefði verið kveðið á um að platan yrði annaðhvort véslípuð eða ílögð.

Bent var á að eftir að stefnendur tóku við húsinu að Bakkstöðum 27, hafi þeir gert ákveðnar breytingar á teikningum, bæði á innra skipulagi og gerð veggja.

Kvaðst Erling ekki hafa vitað af því er þessar breytingar voru gerðar. Þær hefðu verið gerðar eftir að hann afhenti stefnendum húsið. Hann hafi að vísu verið áfram byggingarstjóri hússins vegna þess að stefnendum gekk illa að fá nýjan byggingarstjóra og hefði hann viljað hjálpa þeim að klára húsið. Kvaðst hann lítil afskipti hafa haft af því hvernig staðið var að verki eftir að húsið var afhent stefnendum. Stefnendur hefðu verið með ágæta smíði. Hafi hann fylgst vel með smíðavinnu í þakinu, rakavörnum og því sem snúi að hans fagi [en hann er húsasmíðameistari] og lagt áherslu á að þar væri allt gert eftir bókinni. Varðandi múrverk, kvaðst Erling hafa sagt stefnendum, að þeir þyrftu að gera það í samráði við Njál. Eftir það kvaðst hann ekki hafa hugsað meira um þetta og gert ráð fyrir að það sem gert var í sambandi við múrverkið væri í samráði við Njál.

Vísað var til þess að bótakrafa hefði verið gerð á hendur honum vegna galla á húsinu að Bakkastöðum 27 og krafist hefði verið dómkvaðningar matsmanna þar sem hann væri matsþoli. Spurt var, hvort hann hefði gert Njáli viðvart um þessar kröfur eða kallað hann á einhvern hátt inn í málið. Kvaðst Erling ekki muna eftir því að hafa gert það.

Þegar stefnendur bentu honum fyrst á umrædda galla á húsinu, sagði Erling, að fyrstu viðbrögð hans hefðu verið að skoða húsið. Kvaðst hann hafa séð að um staðbundin atriði var að ræða. Hafi stefnendur sagt honum að þau hefðu notað hleðslusteina frá BM Vallá, sem eru mjög þungir, eiginlega steypa. Þegar þau sögðu honum það, þá hafi hann vitað hvað var að gerast. Til að vera viss þá hefði hann í nokkra mánuði fengið þau til að halda að sér höndum og spartlað í sprungur til að rannsaka hvort enn væri hreyfing eða þetta hefði stoppað.

Erling ítrekaði að hann hefði ekki séð þegar stefnendur hlóðu milliveggina, og kvaðst hann ekki hafa hjálpað til við það. Hann hafi ekki haft neitt með það að gera. Hann hefði ekki valið efnið, ekki komið nálægt því. Hann hafi síðar séð að það sem var að gerast væri að platan - en hún er fljótandi - hafi sigið, en húsið hefði verið byggt þannig, að einungis útveggir eru steypdir, allir veggir inn í húsinu hefðu átt að vera léttir, bara úr blikki og klæddir með gifsplötum - en þarna hefðu verið notaðir þungir steinar, sem eru mun þyngri en venjulegir hleðslusteinar. Þungir veggir hefðu ýtt niður plötunni og einangrunarplasti, sem er á milli niður á fasta fyllingu. Kvaðst hann hafa bent þeim á að þetta væri að öllum líkindum ástæðan og lagt til að þau létu brjóta niður hluta af þessum þungu veggjum, t.a.m. hálfan metra í einu og taka einangrunina undan og fylla með steypu, en þá væri veggurinn kominn með fasta ásetu niður á þjappaða fyllingu, ekkert einangrunarlag á milli, sem gæfi eftir.

Erling kvaðst ekki vita með vissu hvers vegna stefnendur fóru ekki að hans ráðum. Kvaðst hann helst halda að það hafi verið vegna þess að hann hefði ekki viljað viðurkenna að hann ætti sök á þessum vandræðum. Ef farið hefði verið að ráðum hans, kvaðst hann vera sannfærður um, að koma hefði mátt í veg fyrir frekari skemmdir.

Spurður hvers vegna múrarmeistari hefði ekki verið kallaður til þegar platan var steypd, sagði Erling, að það hefði verið eins og algengt væri á byggingamarkaði að smíðir steyptu plötur ef vélslípun færi ekki fram. Hann játaði að skriflegur samningur hefði ekki verið á milli sín og múrarmeistarans, Njáls Hannesar. Hann kvaðst ekki muna eftir að hafa komið inn í húsið að Bakkastöðum

27, þegar milliveggirnir voru reistir. Hann kvaðst ekki muna eftir að hafa skrifað upp á eða vottað nýjar teikningar um breytingar á húsinu. Hann kvaðst hafa á einhverjum tímapunkti, líklega eftir stefnubirtingu, rætt við Njál um þær aðgerðir sem hann hafði lagt til við stefnendur að gerðar yrðu til að bæta úr göllum hússins. Njáll hefði verið sammála honum.

Lagt var fyrir Erling dskj. nr. 7, sem er svokölluð byggingasaga Bakkastaðar 27. Vísað er til þess að þar sé greint frá að starfsmaður Reykjavíkurborgar, Þórður Ólafur Búason, hafi haft samskipti við Baldvin, hönnuð plötunnar, þar sem segir 15. október 2001:

Heill og sæll Baldvin! Nú er manni að hefnað fyrir að hafa áritað uppdrætti með fljótandi plötur með treffjum í Bakkastöðum! Mér skilst að þarna sé allt sigið eða svo segir mér Sveinbjörn í Hönnun sem hér hringdi í dag! Þetta er ef til vill mál sem þú ættir að skoða með byggingarstjóranum ef eitthvað fer milli mála. Kveðja Þórður!

Þá segi á öðrum stað í skjalinu, sem greinir frá skilaboðum Þórðar til Baldvins 16. október 2001:

Við höfum nokkur dæmi í viðbót úr Staðarhverfinu sem verða til þess að við komum til með að amast við þessu frekar en hitt.

Þá segir í skilaboðum Baldvins til Þórðar sama dag m.a.:

Þetta plötufyrirkomulag er greinilega ekki eftirsóknarvert.

Erling var spurður, hvort þetta benti ekki til þess að sams konar vandamál hefði komið upp í öðrum húsum og í húsinu að Bakkastöðum 27. Kvað hann svo ekki hafa verið í öðrum húsum, sem hann hefði byggt. Hann kvaðst hafa reist mörg hús með fljótandi plötum, um viðurkennda aðferð væri að ræða og hefði aldrei „klikkað“, nema í húsinu að Bakkastöðum 27, en það hefði gerst út af þungum hleðslusteinum, sem hlaðið hefði verið ofan á plötuna. Hann sagði að stefnendur hefðu ekki haft samráð við hann um not á hleðslusteinum í milliveggi hússins; hefði hann verið spurður, hefði hann ekki samþykkt það. Kvaðst hann hafa verið nógu lengi við húsbyggingar til að vita að sökkul þurfi undir veggum úr slíku efni, „massífa“ steypu niður á fast.

Erling sagðist halda að Borgarvirki hefði annast uppgröft á grunni og þjöppun undir sökkla hússins að Bakkastöðum 27. Þjöppunarpróf hefði farið fram og staðist. Staðið hefði verið að fyllingu inn í sökkla af þeirri reynslu, sem hann hefði fengið við jarðvinnu í nokkur ár, áður en hann fór í smíðavinnu. Hafi hann þekkt vel til þjöppunar á götum og hefði vitað hve mikilvægt væri að þjappa vel, þannig hafi hann öll sín byggingarár alltaf lagt mikla áherslu á að þjappa í lögum og þjappa mikið. Hefði hann í þessu tilviki fengið frostfrítt efni, þar sem um vetrartíma var að ræða. Fyllingin hafi verið tæpur metri á þykkt. Þegar skoðunarmaður var kallaður til að gera úttekt á þessu, hefði ástand þjöppunar verið gott og plastið ofan á slétt. Ekki hafi farið fram þjöppun inni í „prófinu“, byggingareftirlitsmenn geri ekki kröfu um slíkt; einungis undir sökklum væri farið fram á þjöppunarpróf.

Hjalti Sigmundsson, byggingatæknifræðingur og húsasmíðameistari, kom fyrir réttinn. Hann staðfesti að hafa ásamt Ásmundi Ingvarssyni, byggingaverkfræðingi og múrarmeistara, unnið matsgerðina í málinu sem liggur frammi sem dskj. nr. 8.

Hjalti sagði m.a. að ekkert hefði verið að hönnun hússins en niðurstaða matsmanna um gólfplötuna og sprungumyndun, sem tengist henni, hefði fyrst og fremst verið reist á því að fyllingin var illa jöfnuð, einangrunarplastið hefði verið lagt ofan á fyllinguna og borið steypuna, og plastið síðan sigið saman með tímanum, en plastið hafi ekki verið eins þétt í sér og almennt hefði verið notað.

Hjalti sagði að 24 kg/m³ einangrunarplast væri almennt notað þar sem álag komi á gólfplötu, léttara plast þjappist meira saman undan álagi.

Hjalti sagði að matsmenn hefðu við matið haft til hliðsjónar teikningar, sem húsið var byggt eftir.

Ásmundur Ingvarsson kom fyrir réttinn og staðfesti að hafa ásamt Hjalta Sigmundssyni unnið matsgerðina í málinu sem liggur frammi sem dskj. nr. 8.

Magnús Sædal Svavarsson, byggingarfulltrúi, gaf skýrslu fyrir rétti. Lagt var fyrir hann dskj. nr. 7, sem áður var getið. Spurt var, hvenær húsið að Bakkastíg 27 hefði verið komið með samþykktar teikningar og samþykkt fyrir því að það mætti byggjast. Magnús sagði að erindið hefði komið til sín 20. júlí 1998. Takmarkað byggingarleyfi hafi verið gefið út 21. ágúst 1998 til Erlings Magnússonar, húsasmíðameistara, væntanlega leyfi til að grafa og fylla undir húsið. Eftir að umsóknin hefði borist til hans 20. júlí 1998 hafi athugasemdir verið gerðar við aðaluppdrættina. Þess vegna hefði umsóknin ekki strax verið afgreidd. [Lögmaður Reykjavíkurborgar upplýsti að umsóknin hefði verið samþykkt í bygginganefnd 27. ágúst]. Reglur er í gildi voru 20. júlí 1998 hefðu því átt við þetta hús. Núverandi byggingarreglugerð hefði nákvæmlega verið viku gömul þegar byggingarnefnd tók við málinu. Í raun og veru mætti segja að húsið hefði verið hannað á tímum fyrri reglugerðar, reglug. nr. 177/1992.

Spurður hverjar væru skyldur um eftirlit og úttektir hjá byggingarfulltrúa og hvernig þeim væri háttað, vísaði Magnús til 48. gr. byggingarreglugerðarinnar nr. 441/1998 um áfangaúttektir, en þolraunarreglurnar hefðu ekkert breyst frá eldri reglum.

Magnús sagði að byggingarnefnd hefði eftirlit með byggingarframkvæmdum með því að fara á staðinn, þegar þess væri óskað, til að ganga úr skugga um að búið væri að framkvæma þann verkþátt, sem beðið hefði verið hverju sinni um úttekt á, og jafnframt að verkið væri í samræmi við samþykktu uppdrætti.

Spurður hvað fælist í úttekt er gerð væri áður en botnplata væri steyp, sagði Magnús, að áður en botnplata væri steyp, væri búið að taka út botninn sjálfan. Í umræddu tilviki hafi þurft að graf djúpt. Fyllt hafi verið í holuna og gerð á henni svokölluð plötupróf, en bókað væri að það hafi farið fram. Rannsóknarstofa byggingar-iðnaðarins geri plötuprófin. Síðan hefði verið slegið upp sökkulveggjum. Tekin hefði verið út járnabindingin í sökkulveggjunum og annað sem þeim hefði komið við. Síðan hafi aftur verið farið á staðinn, þegar búið var að fylla upp innan sökkulveggjanna og menn tilbúnir að steypa botnplötuna, jafnframt í leiðinni teknar út lagnir, sem færu í jörð innan sökkulsins. Í þessu tilviki hafi ekki verið um járnalögn að ræða, heldur hefði verið notuð trefjasteypa í þessa plötu, þannig að úttektarmaðurinn hefði tekið út uppfyllinguna og að einangrun væri til staðar.

Spurður hvort skylda hvíldi á byggingayfirvöldum að framkvæma þjöppunarpróf, hvort það sem er sett inn í sökkulana sé nægilega þétt, kvað Magnús að bygginga-yfirvöldum væri ekki beinlínis skylt að gera það, en skoða þyrfti hvort fyllt hefði verið með viðeigandi fylliefnum, efnið verði að vera frostþolið. Magnús sagði að prófanir innan sökkla væri mjög kostnaðarsöm, hins vegar væri byggt á reynslu starfsmanna byggingayfirvalda, hvaða efni væri notað í hvert skipti, úr hvað námu það kæmi og hvað þyrfti að þjappa það mikið til að ná tilætluðum árangri. Þarna hefði verið fyllt ofan á fyllingu, sem fyrir var og búið að þjappa með vélum og taka próf á henni, svo hafi verið fyllt inn í sökkulana og - samkvæmt þeim uppdrætti sem hér liggur fyrir - hafi ekki um háa sökkla verið að ræða. Menn hefðu líklega þjappað þessa fyllingu í tveimur til þremur lögum eða ættu að hafa gert það. Byggingayfirvöld geti hins vegar ekki staðreynt það.

Spurður hvort byggingayfirvöld hefðu fylgst með þykkt á plötunni, kvað Magnús að þess hefði ekki verið kostur. Að vísu hefði verið unnt að sjá rammann, sem slegið hefði verið upp fyrir plötunni. Af honum hefðu menn getað séð, hve þykk henni var ætlað að vera. En síðan tæki steypuvinnan við og þá sé spurning, hvað menn steypi plötuna nákvæmlega. Ef menn væru óvandaðir gætu þeir þynnt steypuna án þess að byggingayfirvöld vissu af því.

Spurður hvort hann greindi af dskj. nr. 7, að upplýsingar hefði skort um meistara, um ábyrgð húsasmíðameistarans og svo um byggingarstjóra, sagði Magnús að í skjalinu kæmi fram að takmarkað byggingarleyfi hefði verið gefið út og Erling Magnússon skráður sem húsasmíðameistari. Reglan væri samkvæmt byggingarreglugerðinni að annaðhvort húsasmíðameistarinn eða múrarameistarinn megi annast þennan verkþátt. Byggingayfirvöld væru þarna einungis að gefa takmarkað leyfi, menn væru að grafa þarna, um jarðvinnu væri að ræða. Þegar endanlegt byggingarleyfi er gefið út, þá hafi verið skráður byggingarstjóri á þetta allt saman og allir meistararnir skráðir. Í þessu tilviki væri byggingastjórinn sá sami og húsasmíðameistarinn eins og heimilt sé samkvæmt byggingarreglugerðinni.

Spurður hver væri munurinn á byggingarleyfi og takmörkuðu byggingaleyfi, sagði Magnús að takmarkaða leyfið væri heimilt að gefa út samkvæmt ákvæðum byggingarreglugerðarinnar, er taki til tiltekinna verkþátta. Verði þá að liggja fyrir þau hönnunargögn, sem lúta að þeirri framkvæmd. Í því tilviki, sem hér um ræðir, hafi væntanlega legið fyrir sökkulateikningin, sem var

búið að gera, sem sýnir hvað þurfi að grafa mikið. Þar eru og fyrirmæli um hvernig eigi að fylla o.s.frv.

Spurður hvort sterkar líkur hefðu verið fyrir því að samþykktin verði þannig að endanlegt byggingarleyfi sé veitt eða hvort þarna sé ef til vill stórt sem á vanti, sagði Magnús að í þeim tilvikum þar sem takmörkuð byggingarleyfi væru gefin, væri gengið út frá því að mannvirkið falli að skipulaginu, að ekkert sé í vegi af skipulagsástæðum. Yfirleitt séu þetta einhver smávægileg atriði sem menn eigi eftir að ljúka. Byggingayfirvöld séu með athugasemdir t.d. varðandi skráningu mannvirkisins, skráningartöflur e.þ.u.l., og þá verði fresta þar til ljóst er að úr þessu hafi verið bætt.

Bent var á að á bls. 2 í dskj. nr. 7 væri m.a. fjallað um móhelli og jökulruðning í grunninum og síðan kæmu fram úttektir. Magnús sagði að þarna kæmi fram að úttektarmaður hafi farið á staðinn 28. ágúst 1998 og tekið út gröftinn, en búið hafi verið að grafa niður á það sem byggingarmeistarinn hafi talið vera nothæfan botn. Úttektarmaðurinn skrái þarna hjá sér að í botninum sé móhella og jökulruðningur, sem er einkennandi jarðvegur á Reykjavíkursvæðinu, botninn sé í lagi. Síðan hafi aftur verið farið á staðinn 6. október 1998. Þá hafi verið tekin út fyllingin í þessa holu og bókað, að plötuprófun hafi verið gerð. Plötuprófunin sýni að hlutirnir hefðu verið í lagi. Þá hafi verið haldið áfram og sökklar teknir út 13. sama mánaðar. Síðan hefði frárennsli í grunni verið tekið út 11. nóvember 1998. Aftur hefði verið farið á staðinn 13. sama mánaðar og tekið út lagnir eins og áður var sagt. Hinn 20. nóvember 1998 hefði enn verið farið á staðinn. Í þessu tilviki hafi ekki verið úttekt á járnri af því að þetta er fljótandi plata, ójárnbent. Úttektarmaðurinn hafi þá séð að lagt hefði verið einangrunarplast, sem vera skyldi undir plötunni, og væntanlega hafi hann skoðað það. Hafi hann leyft að platan væri steipt, en hafi gert þá athugasemd að breiða skyldi yfir plötuna.

Bent var á að á bls. 3 í dskj. nr. 7 væri m.a. fjallað um að 21. ágúst 1998 hafi byggingarleyfi verið greitt með 14.938 kr. Magnús sagði að þessarar greiðslu hafi verið krafist til að hafa reglu á peningamálunum, byggingaryfirvöld hafi átt eftir að gefa út byggingarleyfið, en hafi samt sem áður viljað fá greitt fyrir það á þessum tímamarki. Bent var á að nokkrum dögum síðar, eða 2. september 1998, hafi 25.000 kr. verið greiddar. Magnús sagði að þá hafi væntanlega verið gengið frá þessu endanlega.

Vísað var til þess að á þessum tíma hefðu verið komnar nýjar reglur um að byggingarstjóri ætti að vera ábyrgur fyrir byggingu hússins. Magnús sagði að þarna hafi verið ákveðið að skylt væri að byggingarstjóri væri á hverju byggingarleyfi, en áður hafi um heimildarákvæði verið að ræða.

Spurður hvort ekki væri sett skilyrði af hálfu byggingaryfirvalda að byggingarstjóri væri, þegar framkvæmdir hefjast og húsameistari er skráður á teikningar til vinnslu eða til afgreiðslu, sagði Magnús að svo væri.

Lögmaður varastefnda vísaði til þess að húsameistarinn hefði lagt inn teikningarnar í upphafi, sem verið hefði 20. júlí 1998, og spurði, hvort ekki hefði um leið verið sett skilyrði um byggingarmeistara. Magnús neitaði því og sagði, að það væri vegna þess að þarna hefði einungis verið sótt um leyfi fyrir mannvirkinu. Fyrirspurn hefði komið um hvort leyfi fengist til að byggja þarna. Ótækt hefði

verið að heimta byggingarstjóra um leið. Eftir að byggingarleyfið er samþykkt gildi það í eitt ár. Á þessu ári geti byggjandinn hvenær sem er byrjað. Gerræði væri að heimta byggingarstjóra þegar engar framkvæmdir hefðu farið af stað. Það væri ekki fyrr en eiginlegar framkvæmdir hefjist að byggingarstjóra þurfi að verkinu. Áður en endanlegt skriflegt byggingarleyfi er gefið út þá verður byggingarstjóri að vera fyrir verkinu. Meginbreytingin, sem varð með reglugerðarbreytingunni, var sú, að tekin var upp starfsábyrgðartrygging.

Spurður hvenær ráðuneytið hafi tilkynnt byggingaryfirvöldum að búið væri að staðfesta þá skilmála, sem gilda ættu um starfsábyrgðartryggingar, sagði Magnús að það hefði verið mjög seint sem það kom fram. Lögin hafi tekið gildi 1. janúar 1998 en reglugerðin hafi ekki komið út fyrr en 13. júlí, en þá hafi hún fyrst verið birt í Stjórnartíðindum. Þá hafi þessi tryggingamál ekki verið klár, þ.e. hvernig ætti að standa að þeim. Tryggingarskilmálarnir voru ekki klárir og hafi menn staðið í löngu stappi um hvernig þetta ætti að vera. Hafi hann og menn hjá hans embætti ekki talið tilbúið að framfylgja þessu að einhverju gagni fyrr en um áramót 1998/1999.

Vísað var til bls. 1 á dskj. nr. 7, þar sem standi að Erling Magnússon sé byggingarstjóri 22. september 1998. Magnús sagði að Erling hefði komi sem húsasmíðameistari 21. ágúst 1998 en byggingarstjóri 22. september sama ár, en þá hafi ótakmarkað byggingarleyfi verið fengið.

Þá var vísað til þess sem þar stendur: *Erling má ekki segja sig af verkinu fyrr en hálfkláraður hlaðinn veggur milli bílskúrs og íbúðar er fullbúinn. [B]iðja um sérstaka úttekt.* Spurt var hvað fælist í þessum orðum. Magnús sagðist skilja þau þannig að beðið hefði verið um einhver meistaraskipti eða byggingarstjóraskipti og við þau skipti hafi komið í ljós að einhver veggur sem er milli bílskúrs og íbúðar, sem er þá eldvarnar-veggur, hafi ekki verið kláraður og hafi menn hans þá ekki viljað að hann færi af verkinu fyrr en hann væri búinn að klára þennan vegg, þannig að ábyrgðarskilin væru hrein.

Bent var á að breytt hefði verið um teikningar af innréttingu hússins og nýr hönnuður hefði komið að því, og spurt var, hvort byggingarstjóri skrifaði upp á þannig breytingar. Magnús kvað hann ekki gera það: „Umsókn berist, sem þá sé í umboði eiganda hússins, og lögð fram. Falli hún að byggingarreglugerð verði hún samþykkt, en þá verði að sjálfsögðu til nýtt byggingaleyfi“. Magnús sagði að beinlínis þyrfti að sækja um skipti á byggingarstjóra til að af þeim yrði og þá færi fram samkvæmt reglugerðinni sérstök úttekt á ábyrgðarskiptunum. Byggingarstjóranum beri að haga framkvæmdum í samræmi við samþykktar teikningar.

Magnús tók fram að byggingayfirvöld hafi eitthvað fyrir áramót 1998/1999 byrjað að framfylgja skilyrðum fyrir ábyrgðartryggingu en í janúar 1999 hafi þau sett það „alveg í lás“. Gögn, sem þau hefðu fengið frá tryggingafélögunum, hefðu ekki verið samhljóða og erfitt að lesa úr þeim, þannig að starfsmenn hefðu verið í stökustu vandræðum. Um illa undirbúna stjórnvaldsaðgerð hefði verið að ræða.

Vísað var til bls. 6 á dskj. nr. 7 þar sem stendur: *Heill og sæll Baldvin! Nú er manni að hefna fyrir að hafa áritað uppdrætti með fljótandi plötur með treffjum í Bakkastöðum!* Ofar á sömu bl.: *Heill og sæll Baldvin! Það var lóðið! Það er*

trúlega best að setja þig í beint samband við Sveinbjörn! Við eigum auðvita allir að hjálpast að við að læra af þessu. Við höfum nokkur dæmi í viðbót úr Staðarhverfinu sem verður til þess að við komum til með að amast við þessu frekar en hitt. Var Magnús spurður, hvort fljótandi plötur væru enn samþykktar. Magnús sagði að samkvæmt ákvæðum byggingar-reglugerðar þá væri fljótandi plata ekki hemill á hönnun eða útfærslu, byggingaryfirvöld hefðu haft efasemdir um ágæti þeirra, ekki að þær sígi eða eittvað slíkt, heldur að þær brotnuðu í jarðskjálftum og verulegt eignatjón yrði.

Vísað var til bls. 2 á dskj. nr. 7 þar sem stendur: *22.11.1998 Botnplata Bjarni Guðmundsson*. Bent var á að Magnús hafi lýst því rétt áður, að þá hefði verið búið að leggja út plastið, og spurt var, í hverju eftirlitið hefði verið fólgið og hvort það hefði getað farið fram hjá eftirlitsmanninum að fyllingin væri mishæðótt. Magnús sagði að það hefði hæglega getað farið fram hjá honum vegna þess að plastið, sem notað væri, væri tiltölulega stíft, reiknað væri með 24 kg pressu á fermetri, þannig að það bæri sig yfir ójöfnur. Þá lægju venjulega einhver borð ofan á til að plastið fjúki ekki.

Ályktunarorð: Stefnendur byggja í fyrsta lagi á því að stefndi, Njáll Hannes Kjartansson, skrásettur múrarmeistari fasteignarinnar að Bakkastöðum 27 í Reykjavík, beri *hlutlæga ábyrgð* á tjóni, sem þau hafa orðið fyrir vegna mistaka við byggingu íbúðarhúss á staðnum; en ekki er deilt um að mistök hafi orðið.

Stefndi hafnar því að hann beri hlutlæga ábyrgð á tjóni stefnanda. Ekkert samningssamband hafi verið á milli hans og þeirra. Stefnendur hafi ekki eignast húsið fyrir en með kaupsamningi 12. maí 1999, eða nokkru eftir að stefndi skráði sig sem múrarmeistari þess, þ.e. 25. september 1998, og ótvírætt væri að hann hefði hvorki fyrir né eftir 12. maí 1999 verið kallaður að verki við húsið.

Byggingarstjóri hússins er Erling Magnússon. Hann er jafnfram annar tveggja eigenda Handverks sf., sem seldi stefnendum fasteignina að Bakkastöðum 27. Í 3. mgr. 51. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 segir, að byggingarstjóri sé framkvæmdastjóri byggingarframkvæmda. Hann ráði iðnmeistara í upphafi verks með samþykki eiganda eða samþykkir ráðningu þeirra. Samsvarandi gildi um uppsögn iðnmeistara. Byggingarstjóri beri ábyrgð á því að byggt sé í samræmi við samþykktu uppdrætti, lög og reglugerðir og hann skuli hafa fullnægjandi ábyrgðartryggingu er gildi a.m.k. í fimm ár frá lokum þeirrar framkvæmdar sem hann stýrir.

Stefnendur sækja hins vegar lagastoð fyrir hlutlæga bótaábyrgð stefnda til ákvæða 1. mgr. 52 gr. sömu laga þar sem segir, að iðnmeistari beri ábyrgð gagnvart byggingarstjóra og eiganda byggingarframkvæmda á að þeir verkþættir, sem hann tekur að sér að hafa umsjón með, séu unnir í samræmi við viðurkennda verkþætti, samþykktu uppdrætti og lög og reglugerðir.

Skóða verður ákvæði 1. mgr. 52 gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 í samhengi við ákvæði 51. gr. laganna. Verður að líta til þess að stefnendur hafa ekki staðfestingu byggingarstjórans á því að stefndi hafi gert mistök varðandi múrverk hússins. Raunar liggur ekki fyrir í málinu að stefndi hafi komið að verki við

byggingu hússins eða haft umsjón með verkþáttum á staðnum, sem heyra undir múrarameistara. Af öllu framangreindu verður að telja að skrásetning stefnda sem múrarameistara, ein og sér, sé ekki viðhlítandi grundvöllur hlutlægrar bótaábyrgðar stefnda á mistökum eða vanrækslu starfsmanna við byggingu hússins, en byggingarstjórinn var yfirmaður verksins og þar með yfirmaður múrarameistarans.

Í annan stað byggja stefnendur á því að stefndi - eða aðilar sem hann ber ábyrgð á - hafi valdið þeim tjóni *með saknæmum og ólögmætum hætti*. Vanrækt hafi verið að gæta þess að þjappa nægilega yfirborð jarðvegsfyllingar undir gólfplötu hússins þannig að yfirborðið væri nægilega slétt til að yfirálag (þrýstipunktur) á einangrun undir gólfplötu myndaðist ekki og yki hættuna á samþjöppun hennar. Þá hafi stefndi - eða aðilar sem aðalstefndi ber ábyrgð á - sýnt af sér gáleysi við val á einangrun undir gólfplötu hússins, valið burðarminni einangrun en venja sé, þ.e. einangrun með eðlisþyngd 16 kg/m³ í stað einangrunar með eðlisþyngd 24 kg/m³, en það, ásamt ósléttri jarðvegsfyllingu undir gólfplötuna, séu höfuðorsakir sigs á gólfplötunni. Þá hafi gáleysi varðandi þjöppun og sléttun jarðvegsfyllingar undir gólfplötu og frágangur einangrunar valdið því að gólfplata hússins varð verulega þynnri en samþykktar byggingarteikningar hússins mæltu fyrir um, þ.e. á bilinu 7 – 11, 7 cm í stað 12 cm, og því mun burðarminni en ætlunin var.

Þó að stefndi hafi verið skráður múrarameistari að byggingarframkvæmdum að Bakkastöðum 27 í Reykjavík, hinn 25. september 1998, kom hann eins og áður sagði hvorki fyrir né síðar þar að verki. Þá hafði hann ekki menn í vinnu þar á sínum snærum. Ekki liggur fyrir að neinn annar en byggingarstjóri hússins hafi stjórnað þeim verkum er vörðuðu grunngröft, alla steinsteypu, niðurlögn hennar og eftirmeðhöndlun, alla hleðslu, múrhúðun og ílögn, fyllingu í og við grunn og þjöppun hennar og frágang á einangrun undir múrvinnu, allt þar til stefnandi, Jón Bender, fékk Hafstein Ólafsson múrarameistara til að setja upp millveggi í húsinu án samráðs við stefnda. Stefndi verður því ekki talinn hafi valdið stefnendum tjóni eins og hér er haldið fram af þeirra hálfu.

Stefnendur gera *til vara* sömu kröfur á hendur Reykjavíkurborg og á hendur Njáli Hannesi Kjartanssyni. Byggt er á því að byggingarfulltrúinn í Reykjavík hafi með saknæmum og ólögmætum hætti valdið stefnendum tjóni með því að ganga ekki eftir, að Erling Magnússon legði fram gilda ábyrgðartryggingu eða bankaábyrgð, svo sem 2. mgr. 31. gr., sbr. 1. mgr. 33. gr. reglug. nr. 441/1998 kveður á um, vegna tjóns, sem hann kynni að valda í starfi sínu sem byggingarstjóri. Óheimilt hefði verið að skrá Erling sem byggingarstjóra fasteignarinnar að Bakkastöðum 27 í Reykjavík, hinn 22. september 1998, án þess að öllum formskilyrðum reglugerðarinnar fyrir skráningunni væri fullnægt, en ljóst væri, að Erling lagði ekki fram trygginguna fyrir en 1. janúar 1999. Reykjavíkurborg beri því ábyrgð á öllu því tjóni, sem stefnendur urðu fyrir vegna þess, að Erling hafði ekki lögskylda váttryggingarvernd á tímabilinu frá 22. september 1998 til 1. janúar 1999, en fjárhagur Erlings væri slíkur að skaðabótakrafa á hendur honum vegna mistaka hans væri ekki raunhæfur kostur.

Þá byggja stefndendur á því að Reykjavíkurborg eða aðilar, sem borgin ber ábyrgð á, hafi með saknæmum og ólögmætum hætti valdið stefnendum tjóni, með því að hafa við úttekt á botnplötu hússins, 20. nóvember 1998, ekki gert

athugasemdir við einangrun, sem notuð var undir botnplötu hússins og frágang hennar.

Af hálfu Reykjavíkurborgar er byggt á því að borgin eigi ekki með réttu aðild að þessu máli. Einu aðkomu borgarinnar að fasteigninni að Bakkastöðum 27 megi rekja til lögbundinna úttekta byggingarfulltrúans í Reykjavík, úttekta á byggingaráföngum og undirbúningi á ákveðnum byggingarstigum.

Þeirri málsástæðu stefnenda, að borgin hafi valdið stefnendum tjóni með því að ganga ekki eftir því að Erling Magnússon legði fram gilda ábyrgðartryggingu eða bankaábyrgð, er af hálfu borgarinnar andmælt með röksemdum er fram koma á bls. 11 til 12 hér að framan. Byggt er á því m.a. að byggingarreglugerð nr. 441/1998 hafi ekki öðlast gildi fyrr en með auglýsingu um gildistöku hennar í B-deild Stjórnartíðinda hinn 23. júlí 1998. Fyrir þann tíma hafi ekki verið hægt að krefjast þess að byggingarstjórar væru með tryggingu, þar sem grundvöllur tryggingarskilmála hafi verið settur með reglugerðinni, þ.e. 33. gr. hennar. Umsókn um byggingarleyfi fyrir húsinu að Bakkastöðum 27 hafi verið móttækin af Reykjavíkurborg hinn 20. júlí 1998, þ.e. fyrir gildistöku núgildandi reglugerðar. Verði því að telja að umsóknina hefði borið að afgreiða á grundvelli eldri reglugerðar og þar með án þess að krafist væri byggingarstjóra og þaðan af síður að hann hefði ábyrgðartryggingu. Þá hafi einnig verið ókleift að krefjast tryggingar, þar sem váttryggingarfélögin hefðu ekki getað boðið þær til sölu fyrr en reglugerðin hafði öðlast gildi. Í 7. mgr. 33. gr. byggingarreglugerðarinnar komi fram að skilmálar fyrir tryggingunum skuli kynntir umhverfisráðuneyti, áður en þeir séu boðnir viðkomandi aðilum, og sé um váttryggingu að ræða skuli þeir jafnframt kynntir Váttryggingaæftirliti. Í bréfi umhverfisráðuneytisins, dags. 2. nóvember 1998, dskj. nr. 16, komi fram að ráðuneytið hafi fyrir sitt leyti afgreitt skilmálana 4. september 1998 og Váttryggingaæftirlitið hinn 19. ágúst s.á. Því verði að líta svo á að fyrir 4. september 1998 hefði ekki verið hægt að krefja byggingarstjóra um að þeir hefðu í gildi tryggingu.

Ekki er fallist á að framangreindar málsástæður varastefnda leiði til sýknu hans. Í 1. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, er tóku gildi 1. janúar 1998, segir, að markmið laganna sé m.a. að tryggja réttaröryggi í meðferð skipulags- og byggingarmála, þannig að réttur einstaklinga og lögaðila verði ekki fyrir borð borinn, þótt hagar heildarinnar sé hafður að leiðarljósi; jafnframt sé markmiðið að tryggja faglegan undirbúning mannvirkjagerðar og virkt eftirlit með því að kröfum um öryggi, endingu, útlit og hagkvæmni bygginga og annarra mannvirkja sé fullnægt. Í 3. mgr. 51. gr. laganna segir m.a. að byggingarstjóri beri ábyrgð á því að byggt sé í samræmi við samþykktu uppdrætti, lög og reglugerðir. Þá segir að hann skuli hafa fullnægjandi ábyrgðartryggingu er gildi a.m.k. í fimm ár frá lokum þeirra framkvæmda sem hann hafi stýrt.

Byggingarreglugerð nr. 441/1998, er dagsett 9. júlí 1998 og öðlaðist gildi sama dag. Í 33. gr. reglugerðarinnar er kveðið á um ábyrgðartryggingu byggingarstjóra. Þar segir í 1. mgr. að byggingarstjóri skuli hafa í gildi tryggingu vegna fjárhagstjóns sem leitt getur af gáleysi í starfi hans. Slíka tryggingarskyldu geti byggingarstjóri uppfyllt með því að kaupa starfsábyrgðartryggingu hjá váttryggingarfélagi, sem starfsleyfi hefur hér á landi, með því að afla sér ábyrgðar hjá viðskiptabanka eða sparisjóði eða leggja fram annars konar tryggingu, sem umhverfisráðherra metur gilda.

Byggingarstjórinn, Erling Magnússon, er hóf verkið í ágúst 1998, hafði ekki ábyrgðartryggingu fyrr en 1. janúar 1999, en úttekt var gerð á fyllingu í grunn byggingarinnar 28. ágúst 1998, úttekt á plötuprófi 6. október 1998, sökklum 13. sama mánaðar, frárennsli í grunni 11. og 13. nóvember 1998 og úttekt á botnplötu 20. sama mánaðar.

Með matsgerð dómkvaddra matsmanna er sýnt fram á að umtalsverð mistök hafi orðið við að reisa húsið að Bakkastöðum 27. Jafnframt hefur því ekki verið hnekkð að um gáleysi byggingarstjórans hafi verið að ræða. Þá hafa af hálfu borgarinnar ekki verið bornar brigður á, að tilraunir stefnenda til að fá tjón sitt bætt úr hendi Erlings Magnússonar og Handverks sf., hafi reynst árangurslausar, sökum eignaleysis Erlings Magnússonar og Elínar Pétursdóttur, eigenda sameignarfélagsins.

Í 2. mgr. 3. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 segir að sveitarstjórnir veiti byggingarleyfi og framkvæmdaleyfi og annist byggingareftirlit með atbeina kjörinna nefnda og sérhæfðra starfsmanna. Af ákvæðum 33. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998 verður ráðið, að byggingarfulltrúi eigi að hafa eftirlit með að byggingarstjórar hafi gilda starfsábyrgðartryggingu. Þá er ljóst samkvæmt því sem hér hefur verið rakið að byggingarfulltrúi vanrækti með tilteknum hætti þetta eftirlit, jafnframt er ljóst að ábyrgðartryggingin hefði bætt tjón stefnenda.

Samkvæmt framangreindu verður fallist á dómkröfur stefnenda, að viðurkennd verði bótaskylda Reykjavíkurborgar gagnvart stefnendum vegna sigs á gólfplötu fasteignarinnar að Bakkastöðum 27, Reykjavík.

Eftir þessum úrslitum verða stefnendur dæmdir til að greiða aðalstefnda 150.000 krónur í málskostnað, og stefndi, Reykjavíkurborg, dæmd til að greiða stefnendum óskipt 373.500 krónur í málskostnað, en reikningur liggur ekki fyrir í málinu um matskostnað stefnenda.

Páll Þorsteinsson héraðsdómari kveður upp dóminn.

DÓMSORÐ:

Stefndi, Njáll Hannes Kjartansson, er sýkn af kröfum stefnenda, Jóns Bender og Guðrúnar Ragnarsdóttur.

Viðurkennd er bótaskylda stefnda, Reykjavíkurborgar, gagnvart stefnendum vegna sigs á gólfplötu fasteignarinnar að Bakkastöðum 27, Reykjavík.

Stefnendur greiði stefnda, Njáli Hannesi Kjartanssyni, 150.000 krónur í málskostnað.

Stefndi, Reykjavíkurborg, greiði stefnendum samtals 373.500 krónur í málskostnað.

Páll Þorsteinsson