

## D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur föstudaginn 27. júní í máli nr. E-6840/2006:

**Anna Karitas Bjarnadóttir og**

**Þorvaldur Gylfason**

*(Ragnar Aðalsteinsson hrl.)*

**gegn**

**101 Skuggahverfi hf.**

*(Ingvi Snær Einarsson hdl.)*

### I

Mál þetta var höfðað 15. nóvember 2006 og dómtekið 9. júní 2008. Stefnendur eru Anna Karitas Bjarnadóttir og Þorvaldur Gylfason, bæði til heimilis að Lindargötu 33, Reykjavík, en stefndi er 101 Skuggahverfi hf., Kringlunni 4-12, Reykjavík.

Dómkröfur stefnenda eru að stefndi verði dæmdur til að greiða þeim skaðabætur og/eða afslátt að fjárhæð 12.486.400 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 11. mars 2006 til greiðsludags. Til vara er krafist dráttarvaxta af 12.012.400 krónum frá 21. september 2006 til 14. október 2006, en af 12.486.400 krónum frá þeim degi til greiðsludags. Í báðum tilvikum er þess krafist að áfallnir dráttarvextir leggist árlega við höfuðstól kröfunnar, samkvæmt aðalkröfu um dráttarvexti í fyrsta sinn 11. mars 2007, en samkvæmt varakröfu um dráttarvexti í fyrsta sinn 21. september 2007.

Stefnendur krefjast þess einnig að stefndi verði dæmdur til að greiða þeim málskostnað, þar á meðal útlagðan matskostnað að fjárhæð 2.846.315 krónur og lögmanskostnað að viðbættum lögmæltum virðisaukaskatti. Þess er krafist að matskostnaðurinn beri dráttarvexti samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 af 2.786.555 krónum frá 21. september 2006 til greiðsludags, sbr. 9. gr. laga nr. 38/2001, en af 59.760 krónum frá þingfestingardeggi til greiðsludags, sbr. 4. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001. Til vara er krafist dráttarvaxta af öllum matskostnaðinum, 2.846.315 króna, frá þingfestingardeggi til greiðsludags, sbr. 4. mgr. 5. gr. laga nr.

38/2001.

Dómkröfur stefnda eru að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnenda og að stefndum verði gert að greiða honum málskostnað.

## II

Hinn 4. janúar 2005 keyptu stefnendur af stefnda íbúð 06-09-01 í nýbyggðu fjölbýlishúsi við Lindargötu 33, Reykjavík. Kaupverð íbúðarinnar var 57.000.000 króna. Voru 50.000.000 króna greiddar við undirritun kaupsamnings, en afgangurinn, 7.000.000 króna, auk vísitöluhækkunar, var greiddur við afhendingu íbúðarinnar.

Stefnendur höfðu mál þetta á hendur stefnda til greiðslu skaðabóta og/eða afsláttar á þeim grunni að fasteignin hafi verið haldin göllum auk þess sem um afhendingardrátt hafi verið að ræða af hálfu stefnda. Stefnendur kveða alkunna að íbúðir í hinu svokallaða Skuggahverfi, sem íbúð stefnenda sé í, hafi verið markaðssettar sem glæsiíbúðir. Samkvæmt kaupsamningi aðila hafi stefnda borið að afhenda stefndum íbúðina eigi síðar en 15. febrúar 2005 tilbúna til innréttingar. Stefnendur hafi hins vegar ekki fengið íbúðina afhenta fyrr en 11. mars 2005, eða 24 dögum eftir umsaminn afhendingartíma.

Stefnendur kveða óumdeilt að íbúðin hafi ekki verið í umsömdu ásigkomulagi við afhendingu og hafi stefndi átt eftir að ljúka ýmsum framkvæmdum við frágang sameignar og íbúðar. Hafi íbúðin því ekki verið tilbúin til innréttingar við afhendingu. Hvort tveggja hafi brotið gegn skyldum hans samkvæmt samningi aðila þar sem sagði að frágangi við hús að utan og sameign skyldi vera lokið í febrúar 2005. Til viðbótar við afhendingardráttinn hafði því stefndi, þegar íbúðin loks var afhent, hvergi nærri fullnægt samningsskyldum sínum innan þess frests sem samið hafði verið um. Þá hafi komið í ljós að umtalsverð skekkja var á veggjum, gluggum, hurðaropum og loftum og hafi ekki verið hægt að koma fyrir innréttingum í íbúðinni. Hafi stefnendur neyðst til að slá á frest vinnu iðnaðarmanna á sínum vegum við að innrétta íbúðina á meðan umfangsmiklar steypuviðgerðir hafi farið fram á vegum stefnda til að lagfæra það. Vegna tafa sem hlotist hafi af steypuviðgerðunum hafi stefnendur loksins getað flutt inn í íbúð sína um miðjan júlí 2005, sex vikum eftir að upphaflega hafi staðið til. Viðgerðir og frágangur stefnda hafi þó haldið áfram enn um sinn og valdið stefndum margvíslegu ónæði og óþægindum og hafi ýmsir verkþættir enn verið ókláraðir í byrjun október 2005 eða um sjö mánuðum eftir afhendingu íbúðarinnar.

Í júní 2005 kveðst stefndi hafa mótttekið minnisblað stefnenda þar sem tíundaðar voru kvartanir stefnenda en minnisblað þetta er dagsett 31. maí 2005. Var minnisblaði þessu svarað af stefnda 10. júní 2005 og í kjölfarið fóru fram

tölvupóstsamskipti milli aðila vegna hinna meintu vanefnda stefnda. Lögmaður stefnenda sendi stefnda svo bréf 7. október 2005 þar sem krafist var úrbóta vegna meintra galla sem þau töldu hafa komið fram á íbúðinni. Því bréfi var svarað með minnisblaði Verkfræðistofu Sigurðar Thoroddsen hf.

Með beiðni 2. desember 2005, óskuðu stefnendur eftir því við Héraðsdóm Reykjavíkur að dómkvaddir yrðu matsmenn til að skoða og meta meinta galla á parketi og gluggum, svo og meint tjón vegna afhendingardráttar. Með framhaldsmatsbeiðni 9. febrúar 2006 óskuðu þau svo framhaldsmats vegna hljóð einangrunar á milli íbúða. Var sérstakt matsmál, mál nr. M-216/2005, tekið fyrir í Héraðsdómi Reykjavíkur hinn 3. mars 2006 og samkvæmt því voru matsþolar auk stefnda, Parket og gólf ehf. og HG og hinir ehf. Í því þinghaldi voru matsmennirnir, Freyr Jóhannesson byggingatæknifræðingur og Magnús Guðjónsson húsasmíðameistari, dómkvaddir til að framkvæma hið umbeðna mat. Er matsgerð þeirra dagsett 12. júlí 2006. Að ósk lögmanns stefnenda og með samþykki stefnda var matsmönnum einnig falið að meta kostnað við málningarvinnu að loknum viðgerðum. Skiluðu matsmenn sérstakri matsgerð vegna þess og er hún dagsett 31. ágúst 2006. Með bréfum lögmanns stefnenda 21. ágúst 2006 og 14. september 2006 var lögmanni stefnda sendar framangreindar matsgerðir. Með bréfi lögmanns stefnda til lögmanns stefnenda 13. september 2006 var boðað að stefndi hygðist óska eftir yfirmati.

Máli þessu var úthlutað undirrituðum dómara hinn 2. janúar 2007. Í þinghaldi 18. janúar 2007 lagði stefndi fram beiðni um dómkvaðningu yfirmatsmanna og óskaði lögmaður stefnenda eftir fresti til að skoða beiðnina og var málinu frestað í því skyni til 25. janúar 2007. Í því þinghaldi lagði lögmaður stefnenda fram bókun þar sem þess var krafist að framkominni yfirmatsbeiðni yrði vísað frá dómi. Leyst var úr þeim ágreiningi með úrskurði, uppkveðnum 9. febrúar 2007, og fór dómkvaðning fram í framhaldinu og voru Steingrímur Hauksson byggingatæknifræðingur, Björn Björnsson húsasmíðameistari og Kristinn J. Gíslason verkfræðingur dómkvaddir til starfans. Matsgerð yfirmatsmanna er dagsett í febrúar 2008.

Byggja stefnendur kröfur sínar á undirmatsgerð og krefjast skaðabóta og/eða afsláttar vegna skemmda á parketi, skemmda á rúðum og gallaðri hljóðeinangrun íbúðarinnar. Stefndi hefur viðurkennt að honum beri að bæta skemmdar rúður og vill sjálfur skipta þeim út nú í sumar. Hann mótmælir því hins vegar að það þurfi að skipta um allt gler í íbúðinni. Krefst hann sýknu af öllum kröfum stefnenda og kveðst ekki bera ábyrgð á skemmdu parketi auk þess sem hann mótmælir því að hljóðeinangrun íbúðarinnar sé ábótavant.

### III

Stefnendur kveða að nokkru eftir að þau fluttu inn hafi komið í ljós umfangsmiklar skemmdir á rúðum í öllum gluggum íbúðarinnar auk þess sem komið hafi fram í ágúst 2005 að parketið væri ónýtt. Þá hafi komið í ljós að hljóðeinangrun milli íbúða í húsinu væri ófullnægjandi. Byggi kröfur þeirra á niðurstöðum undirmatsmanna um heildarkostnað við lagfæringar á göllum og vanefndum. Séu gallar á íbúðinni stórfelldir og vísa stefnendur sérstaklega til þess að íbúðin hafi verið markaðssett, auglýst og seld sem glæsiíbúð. Því til viðbótar sé um nýbyggingu að ræða og því enn strangari kröfur gerðar til stefnda um að íbúðin sé ekki haldin neinum göllum.

Stefnufjárhæðin sundurliðist svo:

Skemmdir á parketi 7.211.800	kr.
Skemmdir á rúðugleri 3.723.900	kr.
Gölluð hljóðeinangrun	kr. 1.076.700
Málningarvinna <u>474.000</u>	<u>kr.</u>
Samtals 12.486.400	kr.

#### Parket

Stefnendur kveða hina dómkvöddu undirmatsmenn segja að skemmdirnar í parketinu verði raktar til staðsetningar hitalagna í gólfi íbúðarinnar. Sé að mati undirmatsmanna óheppilegt að vera með hitalagnir að miðstöðvarofnum svo ofarlega í gólfi þar sem líma eigi niður gegnheilt parket. Út frá hitalögninni myndist spenna og mishitun sem geti valdið því að lím ofþorni, parketflísar bogni, vindist og losni síðan upp úr límingu. Á þessari hönnun og frágangi beri stefndi ábyrgð.

Komi fram hjá undirmatsmönnum að gætni og fyrirbyggju þurfi að sýna í vinnu brögðum þegar um nýjungar sé að ræða í frágangi gólfa og miðstöðvarlagna eins og hér um ræði. Af undirmatsgerðinni sjáist að við frágang gólfa hafi ekki verið farið eftir leiðbeiningum framleiðenda hljóðeinangrunardúks þess sem notaður hafi

verið. Í leiðbeiningunum sé mælt með að öllum lögnum sé komið fyrir í sérstakri ílögn ofan á steyptri gólfplötu íbúðarinnar. Þar ofan á komi svo hljóðeinangrunardúkurinn og ofan á hann efsta ílögnin, svokölluð anhydrit-ílögn, en þar næst gólfefni íbúðarinnar. Dúkurinn hafi verið lagður beint ofan á gólfplötuna og öllum lögnum komið fyrir ofan á honum inni í anhydrit-lögninni og því rétt undir væntanlegum gólfefnum. Þegar tekið sé tillit til þvermáls lagnanna og þess að þær hvíli á festingum ofan á gólfinu, sem lyfti þeim enn frekar upp, sé ljóst að frá lögnunum og upp að parketinu sé lítil sem engin fjarlægð eða í mesta lagi 1-2 cm.

Þá telji matsmenn gólfílögnina undir parketinu ekki hafa haft nægilegan styrkleika. Til þess bendi að límið sem notað hafi verið hafi haft meiri bindingu við sjálft parketið en yfirborð gólfílagningarinnar.

Í undirmatsgerð komi fram að við vettvangsskoðanir á íbúð stefnenda hafi komið í ljós að parketið sé víða laust úr límingu og bólgið upp í hryggi frá gólfílögninni. Megi hinir löngu og bólgnu hryggir teljast nokkuð skýr vottur um það að rakaskemmdirnar á parketinu hafi orðið út frá miðstöðvarlögnunum sem liggja rétt undir því. Það hafi svo enn frekar orðið til að greiða fyrir og hraða myndun hryggjanna hversu auðveldlega parketið losnaði úr límingu vegna áður nefnds galla á gólfílögninni.

Að mati stefnenda sé því ljóst að gallaður frágangur á hitalögnum í gólfi íbúðarinnar og galli á gólfílögninni sjálfri hafi valdið skemmdum þeim sem fram hafi komið á parketi íbúðarinnar. Á hvoru tveggja beri stefndi ábyrgð gagnvart stefnendum samkvæmt fasteignakaupalögum nr. 40/2002 og almennum reglum um skaðabætur innan samninga. Enn fremur bendi það til ábyrgðar stefnda á skemmdum á parketi að niðurstöður undirmatsmanna bendi ekki til þess að neinn galli hafi verið á vinnubrögðum þeirra sem lögðu parketið, parketinu sjálfu eða efnum þeim sem notuð hafi verið.

Telji hinir dómkvöddu undirmatsmenn að fjarlægja þurfi allt parket af gólfum íbúðarinnar sem og alla gólfista, ganga frá yfirborði gólfílagna upp á nýtt, líma gúmmíkork þar ofan á og leggja síðan nýtt parket af sömu gerð og gæðum á gólf íbúðarinnar. Sé það mat undirmatsmanna að tjón stefnenda af þessum sökum sé 5.711.800 krónur. Þá sé það mat hinna dómkvöddu undirmatsmanna að óhjákvæmi lagt sé fyrir stefnendur að flytja út úr íbúðinni með nauðsynlegustu eignir sínar í að minnsta kosti tvo mánuði meðan úrbætur standi yfir auk þess sem mikilvægt sé að þau hafi hönd í bagga með framkvæmdinni og hafi tækifæri til að fylgjast með öllu. Af þessum sökum sé tjón stefnenda metið 1.500.000 krónur sem sé vegna húsnæðis í tvo mánuði og vinnutaps vegna eftirlits.

## Rúður

Að mati stefnenda sé niðurstaða undirmatsmanna um orsök skemmda í rúðugleri íbúðarinnar og ábyrgð stefnda á þeim ótvíræð. Telji þeir orsökina vera þau mistök að við uppsetningu á rennibrautum fyrir gluggaþvottakörfu utan á húsinu hafi neistaflug frá rafsudu og/eða slípirokkum brennt sig inn í rúðuglerið með tilheyrandi skemmdum sem komi fram sem ryðdeplar í ytri rúðunum. Telji undirmatsmenn að uppsetning á rennibrautum þessum hafi alfarið verið á verksviði stefnda eða mönnum sem hann hafi borið ábyrgð á.

Leiði reglur fasteignakaupalaga um ábyrgð vegna galla og almennar reglur kröfuréttar um hið sama til sömu niðurstöðu um ábyrgð stefnda á þessum tiltekna galla íbúðarinnar.

Telji undirmatsmenn umfang tjónsins slíkt að skipta þurfi um allt rúðuglerið í íbúðinni þó þannig að glerlistar og glerborðar nýtist aftur. Telji undirmatsmenn að stefnendur þurfi ekki að flytja út úr íbúðinni meðan á viðgerð standi vegna rúðuskemmdanna og ekki þurfi að flytja út búslóð. Hins vegar fullyrði undirmatsmenn að viðgerðir á parketi og viðgerðir á gleri fari ekki saman. Þess vegna sé óhjákvæmilegt að stefnendur verði sjálfir að vera til staðar eða ráði sérstakan starfsmann til að vera í íbúðinni meðan á glerviðgerðum standi til að sjá um að flytja til húsgögn ef þurfi og líta til með framkvæmdinni. Sé tjón stefnenda vegna þessa metið vera 3.723.000 krónur.

## Hljóðeinangrun

Hinir dómkvöddu undirmatsmenn hafi falið Stefáni Guðjohnsen tæknifræðingi að framkvæma nauðsynlegar rannsóknir og mat vegna spurninga í framhaldsmatsbeiðni. Hafi skipun hans í það hlutverk verið samþykkt og bókuð á matsfundi án nokkurra athugasemda frá stefnda. Taki undirmatsmenn fram að þegar talað sé um hljóðbærni sé um að ræða svokallaða högghljóðeinangrun en þegar fjallað sé um hljóðeinangrun sé um að ræða svokallaða lofthljóðeinangrun. Sé þessi hugtakanotkun í samræmi við byggingarreglugerð nr. 441/1998 og verði því notast við þessi hugtök. Umfjöllun um hljóðvistarflokka sé samkvæmt staðli um hljóðvistarflokkun bygginga ÍST 45 sem tekið hafi gildi í júlí 2003.

Séu niðurstöður Stefáns þær að samkvæmt hljóðeinangrunarmælinum milli íbúðar stefnenda og íbúðinni á hæðinni fyrir neðan svari hljóðeinangrun kröfum fyrir hljóðvistarflokk C, þ.e. lágmarkskröfum fyrir nýjar byggingar, en ná ekki hljóðvistarflokki B, sem jafngildi umtalsverðri bót á hljóðvist frá lágmarkskröfunum í flokki C. Högghljóðeinangrun milli stofa íbúðanna svari kröfum fyrir hljóðvistarflokk D, sem samkvæmt áðurnefndum staðli sé ætlaður

eldri byggingum þar sem fullnægjandi kröfur séu ekki uppfylltar en hann sé alls ekki ætlaður fyrir nýjar byggingar. Högghljóðeinangrunin nái heldur ekki leiðbeiningargildi byggingarreglugerðar fyrir fjölbýlishús. Þá sé hljóðeinangrun milli baðherbergja íbúðanna sögð mjög léleg.

Af ofangreindum niðurstöðum undirmatsmanna sjáist að högghljóðeinangrun (hljóð bærne) milli íbúðar stefnenda og íbúðarinnar á hæðinni fyrir neðan sé mjög ábótavant og allsendis ófullnægjandi, jafnvel þótt aðeins sé miðað við að um nýbyggingu sé að ræða. Auknar kröfur verði þó að gera til frágangs íbúðar stefnenda þar sem hún hafi verið markaðssett og auglýst sem glæsiíbúð eða lúxusíbúð sem endurspeglast hafi í verði hennar. Eigi stefnendur því kröfur á því að grundvallaratriði eins og hljóðeinangrun sé í samræmi við kröfur sem eðlilegt sé að gera til slíkra eigna. Hljóti þær kröfur að vera meiri en nemur lágmarkskröfum til nýbygginga. Þá bendi stefnendur á að í auglýsingum um íbúðina hafi verið sérstaklega fullyrt að góð hljóðeinangrun væri milli íbúða.

Samkvæmt framansögðu fullnægi lofthljóðeinangrun íbúðarinnar lágmarkskröfum fyrir nýjar byggingar. Stefnendur byggi á því að miða beri við aðrar og meiri kröfur en lágmarkskröfur til hljóðeinangrunar að þessu leyti. Við mat á ábyrgð stefnda vegna lélegrar hljóðeinangrunar íbúðar og óeðlilega mikillar hljóðbærni milli hennar og íbúðanna sem næstar henni séu sé nauðsynlegt að hafa í huga þá sérstöku og auknu ábyrgð sem stefndi hafi tekist á hendur að eigin frumkvæði með sérstakri yfirlýsingu í skilalýsingu íbúðarinnar sem sé fylgiskjal með kaupsamningi og þar með hluti hans. Þar segi meðal annars að sérstök hljóðeinangrun sé á milli íbúða. Orðalag þetta verði ekki skilið öðru vísi en að með því hafi stefndi ábyrgst gagnvart stefnendum að hljóðeinangrun milli íbúða væri betri en almennt gerist, að minnsta kosti betri en samkvæmt lágmarkskröfum.

Í matsgerð Stefáns Guðjohnsen sé að beiðni stefnenda tekin afstaða til þess hvort loft- og högghljóðeinangrun í íbúð stefnenda geti talist vera í samræmi við nefnda yfirlýsingu í kaupsamningi aðila og komi fram hjá honum að svo sé ekki. Sé ítarleg og vönduð matsgerð Stefáns Guðjohnsen fullnægjandi sönnun þess að galli sé á hljóðvist íbúðarinnar.

Þá sé ljóst samkvæmt matsgerð að frágangur við hljóðeinangrun, sem þó hafi verið komið fyrir í gólfi íbúðar stefnenda af hálfu verktaka stefnda, hafi verið stórlega gallaður þar sem ekki hafi verið fylgt leiðbeiningum framleiðanda þeirrar hljóð einangrunar sem notuð hafi verið og hafi verið vikið frá þeim í grundvallaratriðum. Sé samkvæmt öllu framangreindu ljóst að ástandi lofthljóðeinangrunar og högg hljóðeinangrunar sé mjög ábótavant í íbúð stefnenda og á þeim galla beri stefndi ábyrgð.

Þær aðgerðir til úrbóta sem undirmatsmenn leggi til gangi skemur en stefnendur telji sig eiga rétt á en þau séu tilbúin að setta sig við þær. Sé tjón stefnenda vegna þessa galla metið að fjárhæð 1.076.700 krónur.

### Málningarvinna

Í undirmatsgerð komi fram að ekki verði hjá því komist að íbúðin verði öll máluð í ljósi þeirra viðgerða sem fara þurfi fram. Beri stefndi ábyrgð á því tjóni sem leiðir af viðgerðum á þeim göllum sem hann beri ábyrgð á. Meti undirmatsmenn tjón þetta að fjárhæð 474.000 krónur.

Feli framangreindir gallar, sem sannaðir hafi verið með undirmatsgerð sem ekki hafi verið hnekkkt, í sér verulegar vanefndir af hálfu stefnda á samningi aðila og skyldum hans að öðru leyti samkvæmt lögfestum og ólögfestum reglum um fasteignaviðskipti, sbr. einkum 18. og 19. gr. fasteignakaupalaga. Á þessum göllum beri stefndi ábyrgð gagnvart stefnendum, sbr. 20. gr. fasteignakaupalaga. Stefnendur krefji því stefnda um skaðbætur og/eða afslátt vegna tjóns þeirra, sbr. 37. gr. fasteignakaupalaga og önnur ákvæði IV. kafla laganna um vanefndarúrræði kaupanda.

Fébótaábyrgðina beri stefndi samkvæmt almennum meginreglum samninga- og kröfuréttar og samkvæmt ákvæðum fasteignakaupalaga. Reisi stefnendur dómkröfur sínar á reglum skaðabótaréttar innan samninga og á dómvenjum íslensks réttar um bótaskyldu seljanda á göllum í fasteignaviðskiptum.

Aðalkrafa stefnenda um dráttarvexti á útlagðan matskostnað miðist við einn mánuð eftir dagsetningu bréfs lögmanns stefnenda til lögmanns stefnda en með því bréfi hafi undirmatsgerðin verið send og tilkynnt um niðurstöðu hennar og matskostnað, en tekið fram að matskostnaður vegna málningarvinnu lægi ekki fyrir. Því sé krafist dráttarvaxta af þeim hluta matskostnaðarins frá þingfestingardegi svo sem ávallt sé heimilt samkvæmt 4. mgr. 5. gr. laga um vexti og verðtryggingu. Varakrafa um dráttarvexti af öllum matskostnaðinum miðist við þingfestingardag samkvæmt sama ákvæði vaxtalaga.

Krafa um dráttarvexti á aðalkröfu stefnenda miðist við afhendingardag íbúðarinnar. Þann dag hafi stefnendum verið afhent gölluð íbúð og sé byggt á því að um svo alvarlega galla sé að ræða og umfangsmiklar vanefndir á samningi aðila að eðlilegt sé að reikna dráttarvexti frá þeim degi. Til vara sé þess krafist að dráttarvextir á kröfufjárhæðina miðist annars vegar við einn mánuð eftir dagsetningu ofangreinds bréfs lögmanns stefnenda til lögmanns stefnda þegar honum hafi verið send undir

matsgerðin og kynntar niðurstöður hennar en hins vegar einn mánuð eftir dagsetningu annars bréfs lögmanns stefnda sem með fylgdi framhaldsmatsgerð.

Málskostnaðarkrafa stefnenda byggist á XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og krafa um virðisaukaskatt á málskostnað byggist á lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt.

#### IV

Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnenda og kveður að í þeirri kröfu felist krafa um verlega lækkun dómkrafna. Mótmælir stefndi því að hið selda hafi verið haldið göllum sem hann beri ábyrgð á fyrir utan hluta rúða sem hann hafi boðist til að skipta um og vísar stefndi til ákvæða III. og IV. kafla laga um fasteignakaup nr. 40/2002.

#### Parket

Stefndi kveður íbúð stefnenda hafa verið afhenta þeim að öllu leyti í samræmi við skilalýsingu sem verið hafi fylgiskjal með kaupsamningi aðila. Fram komi í skila lýsingu að gólfum væri skilað frágengnum undir endanlegt gólfefni og rykbundnum. Sé ósannað að vikið hafi verið frá þessari skyldu stefnda og að um galla sé að ræða sem stefndi beri ábyrgð á. Bendi stefndi hér á 20. gr. laga um fasteignakaup þar sem fram komi að við mat á því hvort fasteign teljist gölluð skuli miðað við áhættuskipti sem verið hafi við afhendingu eignarinnar.

Sé því sérstaklega mótmælt sem fram komi í stefnu að við frágang gólfa hafi verktaki stefnda ekki farið eftir leiðbeiningum framleiðanda. Oljósar hugleiðingar hljóðsérfræðingsins Stefáns Guðjohnsen í þá átt styðji í engu þá málsástæðu stefnenda. Jafnvel þó svo hefði verið sé ósannað að það hafi orsakað galla á fasteign stefnenda. Fullyrðing stefnenda um þetta atriði sé engum gögnum studd og ósönnuð. Hefði þurft skýra afstöðu í undirmatsgerð þeirri sem stefnendur byggja kröfur sínar á um þetta atriði til að unnt hefði verið að byggja á því. Þar sem á skorti að gögn um sönnun þessa atriðis hafi verið lögð fram verði þegar af þeirri ástæðu að sýkna stefnda af kröfum þessa þáttar.

Þá sé öllum bollaleggingum um lagningu anhydrit-grunns mótmælt, enda hafi það ekki verið á ábyrgð stefnda að leggja grunninn miðað við skilalýsingu. Hafi það verið á ábyrgð stefnenda eða þess sem lagði parketið fyrir þau. Mótmælir stefndi því að niðurstaða undirmatsmanna geti orðið grundvöllur ábyrgðar enda sé hún haldin verulegum annmörkum. Byggi hún að því er virðist að verulegu leyti á getgátum en ekki sérfræðilegri þekkingu matsmanna. Færi undirmatsgerðin ekki sönnun um að galla á parketi sé að rekja til þátta sem séu á ábyrgð stefnda. Segi í undirmatsgerð að margt bendi til að óheppilegt sé að vera með hitalagnir sem nefnt

sé rör í rör kerfi að miðstöðvarofnum í gólfilögn þar sem líma eigi niður gegnheilt parket. Mótmæli stefndi því að þessi afstaða undirmatsmanna bendi til þess að stefndi beri ábyrgð á framkomnum göllum parketsins. Bent sé á að undirmatsmenn telji að ekki hafi verið um ranga hönnun að ræða. Þá segi í undirmatsgerð að menn þurfi að sýna gætni og fyrirbyggju í vinnubrögðum þegar um nýjungar sé að ræða í gólfi og miðstöðvarlögnum eins og hér sé um að tefla. Verði vart lesið út úr þessum forsendum að gallar í parketi verði raktir til atriða sem stefndi sé ábyrgur fyrir. Jafnvel þótt undirmatsmenn telji óheppilegt að vera með hitalagnir eins og hér um ræði verði það ekki lagt að jöfnu við að um sé að ræða annmarka sem geri stefnda ábyrgan fyrir meintu tjóni stefnenda. Þá sé ekkert fullyrt í undirmatsgerð að staðsetning hitalagna hafi gert það að verkum að parket stefnenda skemmdist heldur segi í undirmatsgerð að spenna og mishitun geti valdið því að lím ofþorni og parketflísar bogni.

Byggi stefndi á að langlíklegast sé að lögn parkets hafi verið ábótavant og verði það frekar leitt af matsgerðum en að galli í gólfi undir parketi sé orsök meintra galla. Parket á íbúð stefnenda hafi verið lagt af HG og hinum ehf. og hafi stefndi skilað íbúðinni frágenginni og tilbúinni undir endanlegt gólfefni. Stefnendur hafi lagt til endanlegt gólfefni og hafi efnisval þeirra og lagning gólfefnis verið á þeirra ábyrgð. Þegar af þeirri ástæðu verði að sýkna stefnda af þessum kröfuflið, sbr. 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991.

Í undirmatsgerðinni komi fram að í vettvangsgöngu hafi komið í ljós að límið sem notað hafi verið hafði mun meiri bindingu við sjálft parketið en við yfirborð gólfilagnarinnar sem losnað hafi upp með líminu. Það bendi að mati undirmatsmanna til þess að ilögnin hafi ekki í raun haft eðlilegan styrkleika. Sé gallinn í parketinu tilkominn vegna framkvæmda annarra. Telji stefndi líkur á að gengið hafi verið út frá því að búið væri að grunna múrílögnina á gólfum íbúðar stefnenda með anhydrit akryl grunni svo sem fram hafi komið á matsfundi hjá fyrirsvarsmanni HG og hinna ehf. Þetta sé rangt enda verði að ganga út frá því að íbúðinni hafi verið skilað í samræmi við verklýsingu enda liggi ekkert annað fyrir í málinu. Hafi það verið á ábyrgð annars aðila en stefnda að leggja grunn á múrílögnina áður en parketið var lagt.

Framangreindur misskilningur þeirra sem lögðu parketið skýri þá galla sem fram hafi komið á parketinu. Skipti verulegu máli ef sá verktaki setti límið beint á rykbundið gólfið án þess að grunna. Verði raunar ráðið af orðalagi undirmatsmanna, um að límið hafi haft mun meiri bindingu við sjálft parketið en við yfirborð gólfilagnarinnar, að þessi mistök hafi átt sér stað. Þá kunni að vera að skýringar á göllum parketsins sé að finna í því að límið hafi verið ranglega lagt á.

Hvað varði þýðingu hitalagna í gólfi fyrir framkomna annmarka á parketi bendi stefndi á að tekið hafi verið fram í skilalýsingu að lagnir yrðu lagðar að mestu í

gólfum. Virðist undirmatsmenn gefa sterklega til kynna að ekki hafi verið sýnd gætni í vinnubrögðum þeirra sem parketið lögðu miðað við staðsetningu lagna.

Sé samkvæmt framangreindu hvorki leitt í ljós að hið selda hafi verið haldið göllum né að stefndi beri ábyrgð á slíkum meintum göllum. Um þetta vísi stefndi til 18. og 19. gr. laga um fasteignakaup. Liggi ekkert fyrir um að fasteignin hafi ekki staðist þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiði af lögum eða kaupsamningi, sbr. 18. gr. laganna. Þá sé því mótmælt að fasteignin hafi ekki hentað til þeirra afnota sem sambærilegar eignir séu venjulega notaðar til, sbr. a lið 19. gr. laganna enda hafi eigninni verið skilað í samræmi við samning aðila.

Fjárkröfum stefnenda vegna annmarka á parketi mótmælir stefndi. Verði ekki fallist á framangreind rök verði að sýkna stefnda þar sem kröfur stefnenda séu rangar og ósannaðar. Telur stefndi að undirmatsgerð geti ekki orðið grundvöllur greiðsluskyldu hans þar sem hún sé að mestu órökstudd og forsendur óljósar. Sé kröfugerð stefnenda vanreifuð vegna annmarka á undirmatsgerð.

Stefndi kveðst mótmæla kröfu vegna kostnaðar við að fjarlægja innréttingar og húsmuni að fjárhæð 564.000 krónur og sé sá kostnaður úr hófi. Þá mótmæli hann áætluðum kostnaði vegna förgunar parkets að fjárhæð 344.000 krónur. Byggi niðurstaða undirmatsmanna á því að parketið sé alls 172 fermetrar en því sé mótmælt af hálfu stefnda. Þá mótmæli hann kostnaði vegna nýs parkets og lökkunar þess. Þá verði ekki séð á hverju undirmatsmenn byggi mat sitt um kostnað vegna uppsetningar innréttinga og húsmuna að fjárhæð 920.000 krónur eða kostnað vegna umsjónar framkvæmda. Þá telur stefndi ósannað að þörf sé á sérstakri leigu fyrir húsnæði í tvo mánuði og sé matsfjárhæðin 600.000 krónur úr hófi. Þá séu engar líkur færðar fyrir því að vinnutap, sem metið sé að fjárhæð 900.000 krónur, hljóti af framkvæmdunum.

Þannig sé allri kröfugerð stefnenda vegna parketsins mótmælt á þeirri forsendu að ósannað sé að skipta þurfi um allt parket íbúðarinnar og telur stefndi að notast megi við hluta þess áfram. Hvað sem öðru líði, komi framangreind atriði til lækkunar krafna ef ekki verður fallist á sýknu. Enn fremur hafi ekki verið tekið tillit til þess að stefnendur eigi tilkall til 60% endurgreiðslu virðisaukaskatts á vinnu sem stefndi telur að eigi að koma til lækkunar.

## Rúður

Stefndi mótmælti því í upphafi að annmarkar þeir sem fram komu á gleri fasteignar innar væru á hans ábyrgð og taldi slíkan annmarka á undirmati að ekki yrði byggt á henni við úrlausn málsins. Stefndi hefur við meðferð málsins viðurkennt að

skemmdir séu í einhverjum rúðum íbúðarinnar og hefur boðist til að skipta út þeim rúðum sem séu skemmdar nú í sumar. Hann heldur því fast við kröfu sína um sýknu af þessum kröfulið. Verði ekki fallist á sýknu mótmælir stefndi fjárhæð kröfunnar þar sem hann telur ekki þörf á að skipta út öllum rúðum í íbúðinni enda þurfi ekki að skipta út rúðu þó minnsti ryðpunktur sé á henni. Sé því mótmælt að allar rúðurnar séu haldnar göllum í skilningi 18. og 19. gr. fasteignakaupalaga þar sem þær geti þjónað tilgangi sínum þó litlir ryðpunktar séu á þeim. Eigi það ekki síst við þar sem ryðpunktarnir séu ekki í sjónlínu eða á áberandi stað. Þá sé á það bent að um smávægilegt hlutfall sé að ræða þegar litið sé til verðmætis íbúðar stefnanda og því ekki um galla að ræða.

Verði ekki fallist á sýknu af þessum kröfulið vísi stefndi til framangreindra sjónarmiða varðandi lækun kröfunnar. Þannig mótmæli hann kostnaði um niðurtöku og förgun að fjárhæð 595.000 krónur og kostnaði vegna uppsetningar nýrra rúða að fjárhæð 2.116.700 krónur. Þar sem ósannað sé að skipta þurfi um allar rúður sé fjárhæð vegna vinnu og efnis of há. Þá sé kostnaði vegna vinnupalla að fjárhæð 760.000 mótmælt sem of háum auk þess sem stefndi mótmælir kostnaði vegna umsjónar framkvæmda. Séu, að mati stefnda, allir liðir mats hinna dómkvöddu undirmatsmanna vegna rúðanna órökstuddir og því þýðingarlausir. Þá beri að lækka kröfuna á þeim grunni að stefnendur eigi rétt á 60% endurgreiðslu virðisaukaskatts vegna vinnu.

### Hljóðeinangrun

Í matsgerð undirmanna komi fram að þeir séu ekki sérfróðir um hljóðvist og mótmæli stefndi því að álit Stefáns Guðjohnsen geti haft sönnunarþýðingu eins og hér standi á. Hann hafi ekki verið dómkvaddur og sé engin lagastoð fyrir framkvæmd þeirri sem viðhöfð hafi verið við aðkomu hans að matsgerðinni. Sé því brostinn grundvöllur vegna þessarar kröfu og sé hún raunar vanreifud. Verði ekki fallist á framangreint sé því mótmælt sérstaklega að kröfur stefnenda verði leiddar af niðurstöðum álits Stefáns.

Liggi fyrir í skilalýsingu kaupsamnings aðila að sérstök hljóðeinangrun væri á milli íbúða. Þá hafi verið tekið fram að stefnendur legðu fram endanlegt gólfefni. Segi Stefán í álitu sínu að ætla megi að þessi áskilnaður um sérstaka hljóðeinangrun þýði að hljóðeinangrun skuli vera einum flokki betri en lágmarksgildi sem krafist sé fyrir fjölbýlishús í byggingarreglugerð nr. 441/1998 og einum flokki betri en hljóðvistarflokkur C fyrir fjölbýlishús í staðli ÍST 45. Þessum ályktunum mótmæli stefndi og hafi staðallinn ÍST 45 ekki verið hluti af samningi aðila. Allar bollaleggingar um viðmið sem þar séu gefin séu því algerlega þýðingarlausar. Þá sé enn fremur byggt á því að hljóðeinangrun fullnægi hvort sem er skilyrðum um B flokk ÍST 45, verði talið að staðallinn gildi í lögskiptum aðila.

Þá kveður stefndi að Stefán og undirmatsmenn meti atriði sem einungis dómstólum beri að meta. Þannig sé fullyrt að ætla megi að áskilnaður í skilalýsingu kaupsamnings aðila vísi til þess að hljóðeinangrun skuli vera einum flokki betri en ÍST 45 geri ráð fyrir. Heyri það undir dómstóla að túlka orðalag samnings aðila.

Eins og fram hafi komið hafi verið áskilið að sérstök hljóðeinangrun væri í fasteign stefnenda. Telji stefndi að svo hafi verið og beri stefnendur sönnunarbyrði fyrir þeirri fullyrðingu að þessi áskilnaður hafi ekki staðist. Sérstakt eftirlit hafi verið með þessum hætti til að tryggja að vel tækist til. Hljóðeinangrun í hefðbundnum fjöleignarhúsum sé oftast rétt undir viðmiðunargildum í byggingarreglugerð, sbr. einkum 173. og 174. gr. Sé hljóðeinangrun í íbúð stefnenda betri en þessi viðmiðunargildi og því sé áskilnaði um sérstaka hljóðeinangrun fullnægt.

Mælingar Stefáns bendi til þess að fullnægt sé skilyrðum áðurnefndrar byggingarreglugerðar. Hvað snerti lofthljóðeinangrun séu helstu niðurstöður Stefáns þær að milli stofu stefnenda og stofu íbúðar fyrir neðan hafi lofthljóðeinangrun verið 58 dB. Sé það 6 dB betra en það sem miðað sé við í reglugerðinni. Sé því augljóst að sérstök hljóðeinangrun sé í íbúð stefnenda, jafnvel þótt túlkun Stefáns á áskilnaði í samningi aðila sé notuð.

Um högghljóðeinangrun og mælingar Stefáns sé það að segja að sá verulegi annmarki sé á mælingu sérfræðingsins að mæling hans hafi ekki farið fram í íbúð stefnenda heldur íbúð nággranna þeirra á næstu hæð fyrir neðan þau. Ekki sé til umfjöllunar í máli þessu hvort sá nággranni verði fyrir tjóni vegna hljóðs sem heyrir frá íbúð stefnenda. Sé útilokað af þessari ástæðu að stefnendur geti byggt á matsgerðinni.

Þá séu ýmis atriði sem þýðingu hafi fyrir mælinguna og geri það að verkum að gildi hennar sé takmarkað. Þannig hafi það áhrif á högghljóðstig að parket nái stíft út í vegg og tengi saman hljóðdeyfigólf og veggina. Þá hafi mælingar Stefáns verið gerðar við þær aðstæður að á parketinu höfðu myndast stórir upphleyptir hryggir og það verið stórskemmt eins og stefnendur haldi fram. Geti því mælingar Stefáns ekki komið til skoðunar á því hvort hljóðeinangrun sé gölluð í skilningi laga.

Fjárhæð kröfu stefnenda vegna meintra annmarka á hljóðeinangrun mótmæli stefndi. Komi öll framangreind atriði til lækkunar krafna stefnenda verði stefndi ekki sýknaður af þessum kröfuflið. Sé kostnaðarmati mótmælt, sem og fermetra fjölda sem lagður sé til grundvallar. Þá beri að lækka kröfuna vegna þess að stefnendur eigi kröfu á endurgreiðslu 60% virðisaukaskatts á vinnu.

## Málningarvinna

Með vísan til framangreindra atriða sé þessari kröfu og fjárhæð hennar mótmælt. Falli krafan um sjálfa sig við úrlausn á öðrum kröfum og lækki í hlutfalli við lækkun annarra krafna, verði ekki fallist á sýknu. Telur stefndi óþarfi að mála þurfi alla íbúðina auk þess sem taka þurfi tillit til réttar stefnenda á endurgreiðslu 60% virðisaukaskatts á vinnu.

Stefndi mótmælir dráttarvaxtakröfu stefnenda og telur að dráttarvexti eigi fyrst að dæma frá dómsuppsögudegi. Þá byggi stefnendur á verðlagi í júní 2006 og því sé ekki rétt að dráttarvaxtareikna kröfuna frá mars 2006. Þá sé varadráttarvaxtakröfu stefnenda einnig mótmælt.

Varðandi kröfu stefnenda um matskostnað þá sé sú krafa engum gögnum studd og bersýnilega úr hófi, ekki síst þegar litið sé til verulegra annmarka á matsgerð dómkvaddra undirmatsmanna. Þá hljóti í kröfunni að felast kostnaður vegna vinnu Stefáns Guðjohnsen en gögn skorti því til stuðnings fjárhæðinni. Sé því sérstaklega mótmælt að stefnda verði gert að greiða vinnu Stefáns enda engin lagastoð fyrir aðkomu hans að málinu.

Kröfu stefnenda, um dráttarvexti á málskostnað með upphafstíma 21. september 2006, kveður stefndi skorta lagastoð. Sé því mótmælt að 4. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu geti orðið grundvöllur kröfunnar. Málskostnaður sem dæmdur sé aðila úr hendi gagnaðila hans beri dráttarvexti frá fimmtánda degi eftir uppkvaðningu dóms, sbr. 4. mgr. 129. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sem séu sérlög gagnvart hinum almennu vaxtalögum og gangi því framar samkvæmt viðteknum lögskýringarsjónarmiðum.

Um lagarök að öðru leyti en að framan er rakið vísar stefndi til meginreglna fasteignakauparéttarins og um málskostnað vísar hann til XXI. kafla laga nr. 91/1991.

## V

Eins og rakið hefur verið snýst ágreiningur aðila um meinta galla á fasteign stefnenda, sem þau keyptu af stefnda vegna parkets, rúðuglerja og hljóðeinangrun íbúðarinnar. Þá má af málatilbúnaði stefnenda ráða að stefndi hafi vanefnt samning aðila vegna afhendingardráttar en ekki verður séð að kröfugerð þeirra byggi á þeim

meintu vanefndum og eru því ekki efni til að fjalla um það frekar.

Í málinu liggja fyrir matsgerðir undir- og yfirmatsmanna vegna þeirra galla sem stefnendur kveða vera á fasteigninni og eru niðurstöður þeirra varðandi mat á kostnaði við að lagfæra það sem talið er ábótavant nokkuð samhljóða í stórum dráttum en helsti munurinn milli þeirra skýrist á því að í undirmati er við það miðað að gólfplötur íbúðar stefnenda sé 172 fermetrar en í yfirmati er gert ráð fyrir 163 fermetrum. Ekki verður ráðið af undirmatsgerð hvernig fermetrafjöldinn er fundinn út en samkvæmt yfirmatsgerð kemur fram að parketlagðir fletir séu samkvæmt teikningum 163 fermetrar.

### Parket

Ekki er ágreiningur um að parketið á íbúð stefnenda er stórskemmt heldur lýtur ágreiningurinn að því hvort stefndi beri ábyrgð á þeim skemmdum. Í skilalýsingu, sem fylgdi kaupsamningi aðila og var hluti af honum, segir um frágang gólfa að þau verði frágengin undir endanlegt gólfefni og rykbundin en kaupandi leggi til endanlegt gólfefni. Stefnendur völdu að leggja gegnheilt parket sem er límt niður á gólfið.

Í matsgerð undirmatsmanna kemur fram að komið hafi í ljós við skoðun parketflísa að límið sem notað var hafi haft mun meiri bindingu við sjálft parketið en yfirborð gólfílagnarinnar og bendi það til þess að ílögnin hafi ekki haft nægan styrkleika. Í yfirmatsgerð segja yfirmatsmenn að líklegasta skýringin á því að parketið hafi losnað sé sú að límið hafi ekki haft næga festu við ílögn, þ.e. gólfið hafi ekki verið slípað og grunnað með viðeigandi grunni, áður en parketið var límt niður.

Stefnendur byggja á því að skemmdirnar á parketinu verði raktar til staðsetningar hitalagna í gólfi íbúðarinnar. Í matsgerð undirmatsmanna segir að margt bendi til þess að óheppilegt sé að vera með hitalagnir svo ofarlega í gólfögn þar sem líma eigi niður gegnheilt parket. Út frá hitalögninni myndist spenna og mishitun sem geti valdið því að lím ofþorni, parketflísar bogni, vindist og losni upp úr límingu. Yfirmatsmenn kveða los í parketinu ekki vera bundið við þá staði þar sem hitalagnir liggja. Er það niðurstaða þeirra að mishitun í gólfi vegna hitalagna geti verkað hvetjandi á los en sé ekki meginorsök.

Þá byggja stefnendur á því að ekki hafi verið farið eftir leiðbeiningum framleiðanda hljóðeinangrunardúks þess sem notaður hafi verið í gólfið heldur hafi dúkurinn verið lagður beint ofan á gólfplötuna og byggja þeir þá skoðun sína á niðurstöðum í hljóðvistaraskýrslu Stefáns Guðjohnsen sem hinir dómkvöddu undirmatsmenn fengu til að meta hljóðbærni íbúðar stefnenda. Kemur þar fram að ekki hafi verið farið

eftir leiðbeiningum framleiðanda við framkvæmdina. Ekki verður af því dregin ályktun um að af þeim sökum hafi parketið losnað frá gólfinu og ekkert er fullyrt um það í niðurstöðum Stefáns enda hans hlutverk að meta hljóðbærni.

Samkvæmt 2. mgr. 66. gr. laga nr. 91/1991 metur dómari sönnunargildi matsgerða. Að öllu jöfnu hlýtur sönnunargildi yfirmatsgerðar þriggja matsmanna, sem ekki hefur verið hnekkkt með öðrum gögnum að veða þyngra við mat á sönnun en undirmatsgerð tveggja matsmanna, að því tilskildu að ekki hafi verið sýnt fram á ágalla á yfirmatsgerðinni. Yfirmatsgerðin er vönduð og er ekkert komið fram í málinu um að ekki hafi verið gætt rétttra aðferða við mat hinna dómkvöddu yfirmatsmanna eða að niðurstaða þeirra sé reist á röngum forsendum.

Þykja stefnendur ekki hafa sýnt fram á það að ástæður þess að parketið skemmdist séu galli í gólfilögnum eða að frágangur á hitalögnum í gólfi hafi verið gallaður. Þykir ljóst að ástæða þess að parketið losnaði frá gólfinu sé sú að gólfið var ekki slípað og grunnað með viðeigandi grunni áður en parketið var límt niður á það. Á því bar stefndi enga ábyrgð enda bar honum einungis að afhenda íbúðina með gólfið rykbundið en rykbinding er ekki nægilegt undirlag fyrir gegnheilt parket sem límt er niður á gólfið. Stefnendur völdu sjálf gólfefnið og fengu aðra aðila til að sjá um að leggja það. Var sú ákvörðun allsendis óviðkomandi stefnda og breytir engu þar um hvort stefnendur hafi fengið í hendur dreifibréf stefnda sem dagsett var í maí 2005 þar sem mælt er með því að undirlagsdúkur verði notaður ætli eigendur að leggja gegnheilt parket. Verður stefndi því sýknaður af þessum kröfulið stefnenda.

### Rúður

Eins og rakið hefur verið hefur stefndi viðurkennt að rúður í íbúð stefnenda séu skemmdar og að honum beri að bæta úr því. Er því ljóst að fasteign stefnenda stenst ekki þær kröfur um gæði sem gera má til nýrrar fasteignar og telst hún því gölluð, sbr. 18. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Þar sem um er að ræða nýja eign telst hún gölluð án tillits til þess hversu mikið sá ágalli rýrir verðmæti hennar. Stefnendur keyptu íbúð sem auglýst var sem glæsííbúð og er einn af kostum hennar það útsýni sem hún býður upp á. Ekki síst þess vegna þurfa þau ekki að sætta sig við að rúður íbúðarinnar séu með ryðblettum.

Stefnandi hefur, eins og rakið hefur verið, boðist til að skipta út þeim rúðum sem eru skemmdar en er ósammála því að nauðsynlegt sé að skipta út öllum rúðunum. Hefur stefndi sagst munu skipta um rúður í sumar án þess að það sé nákvæmar tímasett og hefur hann haldið fast við sýknukröfu sína vegna þessa kröfuliðar. Stefnendur samþykkja ekki að stefnendur skipti út rúðunum og halda fast við skaðabótakröfu sína hvað snertir þennan kröfulið. Samkvæmt 1. mgr. 39. gr. laga nr. 40/2002 er kaupanda skylt að una því að seljandi bæti úr galla á eigin reikning

ef úrbæturnar hafa ekki í för með sér slík óþægindi fyrir hann að ósanngjarnt megi telja og hann hafi ekki sérstakar ástæður til að leggjast gegn þeim. Með hliðsjón af atvikum öllum og því að aðila greinir á um umfang þessa galla verður að telja að stefnendur hafi sérstakar ástæður til að leggjast gegn því að stefndi bæti úr þessum galla á sínum forsendum.

Samkvæmt matsgerð yfirmatsmanna þykir ljóst að gallar þessir á rúðunum verði raktir til neistaflugs frá slípirokki sem líklega hefur gerst þegar unnið var við uppsetningu á leiðurum vegna utanhússklæðningar og vegna uppsetningar á rennibraut fyrir gluggaþvottakörfu. Í niðurstöðum matsmanna í báðum mötunum kemur fram að skipta þurfi um allar rúður enda sé ryðpunkta að finna nánast í þeim öllum.

Stefndi hefur ekki sýnt fram á það með haldbærum gögnum að óþarfi sé að skipta út þeim rúðum sem báðar matsgerðirnar gera ráð fyrir að skipta þurfi út og þykja stefnendur eiga rétt á skaðabótum vegna þessa galla, sbr. 1. mgr. 43. gr. laga nr. 40/2002. Báðar matsgerðirnar eru samhljóða hvað snertir kostnaðarmat að þessu leyti og er það niðurstaða þeirra að kostnaður við úrbætur á rúðum nemi 3.723.900 krónum sem sundurliðast svo:

Taka niður og farga núverandi rúðum	kr.	595.200
Uppfesting á nýjum rúðum 2.116.700	kr.	
Kostnaður við vinnupalla og hífingar 760.000	kr.	
Umsjón framkvæmda <u>252.000</u>	<u>kr.</u>	
Samtals 3.723.900	kr.	

Innifalið í framangreindri fjárhæð er vinna að fjárhæð 1.958.600 krónur. Í báðum matsgerðum er gerð grein fyrir því að í kostnaðartölum sé innifalinn virðis aukaskattur. Samkvæmt lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt fást 60% af virðisaukaskatti af vinnu á verkstað vegna endurbóta og viðhalds á húsnæði endurgreidd. Þykir við mat á tjóni stefnenda rétt að taka tillit til þessa en gera má ráð fyrir að öll sú vinna sem matsmenn gera ráð fyrir í kostnaðarmati fari fram á verkstað. Að þessu virtu verður tekin til greina krafa stefnenda um skaðabætur að fjárhæð 3.492.644 krónur, þ.e. 3.723.900 að frádrögnum 60% af virðisaukaskatti af vinnu á verkstað, eða 231.256 krónur.

## Hljóðeinangrun

Í skilalýsingu sem fylgdi kaupsamningi segir varðandi frágang gólfa að sérstök hljóðeinangrun sé á milli íbúða án þess að þar sé nokkuð skilgreint frekar hvað í því felist. Hins vegar verður að líta svo á að með því að taka þetta sérstaklega fram sé verið að hnykkja á því að hljóðeinangrun sé betri en almennt gerist enda kemur fram í auglýsingum um íbúðirnar að góð hljóðeinangrun sé milli íbúða og að fjölbýlishúsið sé í einbýlishúsaklassa.

Stefnendur byggja kröfur sínar hvað þetta snertir á undirmatsgerð og hljóðvistarskýrslu Stefáns Guðjohnsen og í skýrslu Stefáns er stuðst við staðalinn ÍST 45 og byggingarreglugerð nr. 441/1998. Ekki er vísað til umrædds staðals í kaupsamningi aðila og hefur hann ekki þýðingu í máli þessu. Samkvæmt byggingarreglugerð nr. 441/1998, grein 173 er gerð krafa um að vegið loft hljóðeinangrunargildi milli íbúðar og rýmis utan íbúðar í fjölbýlishúsi skuli að minnsta kosti vera jafnhátt og viðmiðunargildi R'w 52dB og er leiðbeinandi gildi R'w 55 dB. Þá kemur fram í 174 gr. reglugerðarinnar að vegið höggghljóðstigsgildi, L'n,w, skuli aldrei vera hærra en viðmiðunargildi. Höggghljóð í íveruherbergjum L'n,w 63(58) dB, frá gólfum í göngum, stigum o.s.frv. Höggghljóð í íveruherbergjum L'n,w 58(53) dB, frá gólfum í öðrum rýmum utan íbúðar.

Stefán Guðjohnsen tæknifræðingur og dr. í hljóðtæknifræði gerði mælingu á hljóðeinangrun íbúðar stefnenda að ósk dómkvaddra undirmatsmanna og ekki verður af gögnum málsins ráðið að fram hafi komið athugasemdir á matsfundum af hálfu stefnda vegna aðkomu hans að málinu. Hefur mælingum Stefáns og vel rökstuddri skýrslu hans ekki verið hnekkkt með haldbærum gögnum. Er það niðurstaða hans að lofthljóðeinangrun milli stofa íbúða hafi mælst R'w 58 dB sem uppfyllir kröfur byggingarreglugerðar. Þá hafi höggghljóðeinangrun milli stofa reynst vera L'n,w 59-58 dB sem er alveg á mörkunum að uppfylla framangreindar kröfur samkvæmt byggingarreglugerð.

Samkvæmt 174. gr. reglugerðarinnar gilda kröfur aðeins um íveruherbergi eins og stofur, svefnherbergi og eldhús, en ekki baðherbergi og salerni. Verður því aðeins við framangreindar mælingar milli stofa íbúðanna stuðst við mat á því hvort hljóðbærni íbúðarinnar sé haldin annmörkum. Þykir ljóst að miðað við byggingarreglugerð þá uppfyllir höggghljóðeinangrun milli stofu íbúðar stefnenda og stofu íbúðarinnar fyrir neðan varla þær kröfur sem þar eru gerðar. Verður því ekki séð, miðað við það sem að framan greinir, að um góða hljóðeinangrun sé að ræða milli íbúða og að íbúðir af því tagi sem hér um ræðir geti talist, hvað þetta snertir, vera í einbýlishúsaklassa. Þykir hljóðeinangrun því vera áfátt og fasteignin því gölluð að þessu leyti.

Eins og fram kemur í yfirmatsgerð þá segja yfirmatsmenn að þegar ráðgert sé að ná fullnægjandi árangri í hljóðeinangrun á milli íbúða þurfi að gæta þess að parket sé slitnið frá gólfi, að það snerti ekki vegg og gólflistar slitni frá parketi. Telja yfirmatsmenn að það hafi haft þýðingu að parketið var ekki límt niður á sérstakan hljóddúk og að gólflistar væru ekki slitnir frá parketi með mjúkum undirlista. Matsgerðum ber saman um kostnaðarmat við að setja þéttiborða undir gólflista og undir húsgögn og innréttingar, en á þessum lagfæringum ber stefndi enga ábyrgð þar sem stefnendur sáu sjálfir um lagningu gólfefnis og þar með gólflista og stefndi kom ekkert nálægt innréttingum og húsgögnum stefnenda.

Þar sem ósannað er að stefndi hafi leiðbeint kaupendum um frágang gólfefna til að tryggja góða hljóðvist og það kemur ekki fram í kaupsamningi eða fylgigögnum með honum, verður stefndi látinn taka þátt í þeim kostnaði sem hlýst af því að bæta úr hljóðvistinni sem nemur þeim kostnaði matsmenn leggja til varðandi lagningu gúmmíkorks, svo sem matsmenn leggja til og verður við kostnaðarmat stuðst við yfirmat sem byggir á teikningum sem gera ráð fyrir að fermetrafjöldinn sé 163. Er það því niðurstaðan að kostnaðurinn við þessar lagfæringar sé 627.550, þar af vinna 228.200 krónur. Miðað við að stefnendur eigi rétt á endurgreiðslu 60% virðisaukaskatts af vinnu, sbr. það sem að framan er rakið, þykir rétt að lækka ofangreinda fjárhæð sem því nemur og er það því niðurstaðan að stefndi verður dæmdur til að greiða stefnendum 600.606 krónur í skaðabætur, þ.e. 627.550 - 26.944 krónur.

### Málningarvinna.

Í yfirmatsgerð er gert ráð fyrir að kostnaður við málningarvinnu sé að fjárhæð 237.000 krónur, þar af vinnuliður 169.850 krónur. Ekki verður af matsgerðum ráðið að málningarvinna þurfi að fara fram vegna rúðuskipta. Hins vegar er ljóst að nauðsynlegt verður að mála eftir að umræddum gúmmídúk hefur verið komið fyrir á gólfið og með hliðsjón af því hlutfalli í heildarkostnaði vegna viðgerða sem stefndi telst bera ábyrgð á og mála þarf á eftir þykir rétt að fella 10% kostnaðarins á hann. Með hliðsjón af rétti stefnenda til að fá endurgreidd 60% af virðisaukaskatti verður stefndi dæmdur til að greiða þeim 21.695 krónur vegna þessa, þ.e. 23.700-2005 krónur.

-

Að öllu því virtu sem nú hefur verið rakið verður stefndi dæmdur til að greiða stefnendum 4.114.945 krónur með dráttarvöxtum, eins og greinir í dómsorði, en rétt þykir eins og hér stendur á að miða að upphafsdag dráttarvaxta við dómsuppsögudag, sbr. 2. ml. 9. gr. laga nr. 38/2001.

Stefnendur hafa krafist greiðslu á útlögðum matskostnaði, samtals að fjárhæð 2.846.315 krónur. Hafa þau hins vegar aðeins lagt fram gögn vegna kostnaðar matsmanna að fjárhæð 1.669.790 krónur og er frekari kostnaður af mati ósannaður. Verða stefnendur að bera hallann af þeim sönnunarskorti.

Með hliðsjón af niðurstöðu málsins verður stefndi dæmdur til að greiða stefnendum málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 1.000.000 króna, þar með talinn útlagður kostnaður vegna öflunar matsgerðar dómkvaddra matsmanna, en hlutdeild stefnda í þeim kostnaði þykir hæfilega ákveðinn 500.000 krónur. Í málskostnaðarákvörðun hefur ekki verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Samkvæmt e lið 1. mgr. 29. gr. laga nr. 91/1991 telst þóknun til matsmanna til málskostnaðar. Samkvæmt 4. mgr. ákvæðisins ber málskostnaður sem dæmdur er úr hendi gagnaðila hans dráttarvexti frá fimmtánda degi eftir uppkvaðningu dóms og verður ekki séð að lagastoð sé fyrir kröfu stefnenda um dráttarvexti á matskostnað frá fyrri tíma.

Af hálfu stefnenda flutti málið Ragnar Aðalsteinsson hrl., en af hálfu stefnda flutti málið Ingvi Snær Einarsson hdl.

Dóm þennan kveða upp Greta Baldursdóttir héraðsdómari, sem formaður dómsins, og meðdómsmennirnir Jón Ágúst Pétursson, byggingatæknifræðingur og húsasmíðameistari, og Kristinn Tanni Hannesarson byggingarverkfræðingur.

## **D Ó M S O R Ð**

Stefndi, 101 Skuggahverfi hf., greiði stefnendum, Önnu Karitas Bjarnadóttur og Þorvaldi Gylfasyni, 4.114.945 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 27. júní 2008 til greiðsludags.

Stefndi greiði stefnendum 1.000.000 króna í málskostnað, þar með talinn matskostnaður að fjárhæð 500.000 krónur.

Greta Baldursdóttir

Jón Ágúst Pétursson

Kristinn Tanni Hannesarson