

r 2009, föstudaginn 13. nóvember, var í Héraðsdómi Reykjavíkur í málinu nr.

**E-2116/2008:**

**Kristinn Sverrisson**

**og**

**Tryggvi Sverrisson**

**gegn**

**Ísaki Sverri Haukssyni**

**og gagnsök**

kveðinn upp svohljóðandi

**d ó m u r**

**I**

Mál þetta, sem dómtekið var þriðjudaginn 3. nóvember sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Kristni Sverrissyni, kt. 240351-4399, Heiðarbakka 10, Keflavík, með stefnu birtri 13. marz 2008, á hendur Ísaki Sverri Haukssyni, kt. 251063-2229, Víðihlíð 43, Reykjavík. Með stefnu, birtri sama dag höfðaði Tryggvi Sverrisson, kt. 210958-3559, Álfaskeiði 96, Hafnarfirði, mál á hendur Ísaki Sverri Haukssyni. Voru málin sameinuð hinn 22. janúar 2009. Með gagnstefnu, þingfestri 22. janúar 2009, höfðaði stefndi, Ísak Sverrir Hauksson, gagnsök á hendur stefnendum, Kristni Sverrissyni og Tryggva Sverrissyni.

**Dómkröfur stefnenda í aðalsök** eru þær, að stefnda verði gert að greiða þeim in solidum kr. 741.448 ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 38/2001 frá 14.04. 2007 til greiðsludags, auk vaxtavaxta samkvæmt 12. gr. sömu laga, sem leggist við höfuðstól á 12 mánaða fresti. Enn fremur er krafizt málskostnaðar samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi.

**Dómkröfur stefnda í aðalsök** eru þær **aðallega**, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnenda og honum dæmdur málskostnaður að skaðlausu úr hendi þeirra að mati réttarins, en **til vara**, að kröfur stefnenda verði lækkaðar stórlega og

málskostnaður verði látinn niður falla.

**Dómkröfur gagnstefnanda** eru þær **aðallega**, að gagnstefndu verði in solidum gert að greiða gagnstefnanda skaðabætur og/eða afslátt, að fjárhæð kr. 2.523.667, auk dráttarvaxta samkvæmt l. nr. 38/2001 frá 28.11. 2008 til greiðsludags, og er krafizt uppfærslu samkvæmt 12. gr. sömu laga miðað við 28.11. 2009. **Til vara** krefst gagnstefnandi skaðabóta og/eða afsláttar úr hendi gagnstefndu in solidum að álitum að mati dómsins auk vaxta svo sem greinir í aðalkröfu.

Gagnstefnandi krefst þess **aðallega**, að dómkröfur í gagnsök verði notaðar til skuldajafnaðar við kröfur aðalstefnenda í aðalsök að svo miklu leyti, sem til þurfi, en sjálfstæður dómur verði kveðinn upp um eftirstöðvarnar. **Til vara** er þess krafizt, að kveðinn verði upp sjálfstæður dómur um allar dómkröfur í gagnsök. Í báðum tilvikum er gerð krafa um greiðslu málskostnaðar úr hendi gagnstefndu, að mati réttarins, að teknu tilliti til virðisaukaskatts og kostnaðar vegna matsmáls.

**Dómkröfur gagnstefndu** eru þær **aðallega**, að þeir verði með öllu sýknaðir af kröfum gagnstefnanda, en **til vara**, að kröfur gagnstefnanda verði stórlega lækkaðar. Bæði í aðal- og varasök gagnsakar krefjast gagnstefndu málskostnaðar úr hendi gagnstefnanda að mati dómsins.

## II

### **Málavextir í aðalsök og gagnsök**

Stefnendur, sem eru bræður, tóku að sér að framkvæma ýmsa trésmíðavinnu, flísalögn o.fl. fyrir stefnda í fasteign hans að Víðihlíð 43, Reykjavík, og stóð verkið yfir í um það bil þrjá mánuði, frá desember 2006 og út febrúar 2007. Var m.a. um að ræða vinnu við að taka upp og lagfæra plötur í lofti undir þaki, lagnir gólfflísa í forstofu, baðherbergi og bílskúr og útbúa hurðarop fyrir rennihurð í millivegg í íbúðinni.

Stefnendur gerðu stefnda hvor fyrir sig reikninga fyrir vinnu sína, sem stefnandi greiddi framan af athugasemdalaust og voru greiðslur iðulega inntar af hendi áður en reikningar voru gefnir út, eftir því sem verkinu miðaði áfram.

Reikningar stefnandans Tryggva eru þessir:

<u>Dags.</u>	<u>Gjalddagi</u>	<u>Fjárhæð kr.</u>
30.12. 2006	31.01. 2007	657.360
14.03. 2007	14.04. 2007	338.640

14.03. 2007	14.04. 2007	398.619
<u>14.03. 2007</u>	<u>14.04. 2007</u>	<u>325.693</u>
Samtals		1.720.312

Innborganir á reikninga stefnandans Tryggva voru eftirfarandi:

-

<u>Dags.</u>	<u>Fjárhæð kr.</u>
29.12. 2006	500.000
04.01. 2007	165.000
18.01. 2007	338.640
<u>08.02. 2007</u>	<u>377.608</u>
Samtals	1.381.248

Eftirstöðvar kr. 339.064

Reikningar stefnandans Kristins eru þessir:

<u>Dags.</u>	<u>Gjalddagi</u>	<u>Fjárhæð kr.</u>
03.01. 2007	03.02. 2007	143.424
28.02. 2007	28.03. 2007	912.336
<u>14.03. 2007</u>	<u>14.04. 2007</u>	<u>258.960</u>
Samtals		1.314.720

Innborganir á reikninga stefnandans Kristins:

<u>Dags.</u>	<u>Fjárhæð kr.</u>
--------------	--------------------

18.01. 2007	290.832
07.02. 2007	340.632
<u>28.02. 2007</u>	<u>280.872</u>
Samtals	912.336

Eftirstöðvar kr. 402.384

Stefnendur höfðuðu upphaflega tvö aðskilin mál til heimtu krafna sinna, en samkomulag varð með málsaðilum að sameina málin og að stefnendur myndu hafa kröfuna uppi óskipa á hendur stefnda. Nemur krafa stefnenda á hendur stefnda því samtals kr. 741.448.

Áður en stefnendur höfðu lokið verkinu vék stefndi þeim, að því er stefnendur halda fram, fyrirvaralaust frá verkinu.

Byggir stefndi sýknukröfu sína í aðalsök og kröfur í gagnsök á því annars vegar, að hann hafi þegar ofgreitt stefnendum fyrir vinnu sína, auk þess sem verkinu hafi verið áfátt og á því reynt gallar. Fékk stefndi Örvar Ingólfsson, skoðunarmann fasteigna, til að mæla upp verkið. Þá var að kröfu stefnda dómkvaddur matsmaður, Freyr Jóhannesson byggingateknifræðingur, til að skoða og meta klæðningu í lofti í stofu, gólfllisar á baði við forstofu, flísalögn í bílskúr, reikning matsþola og leka í kjallara. Er matsgerð hans dagsett í nóvember 2008. Í kjölfarið voru að kröfu stefnenda dómkvaddir tveir yfirmatsmenn, Ágúst Þórðarson byggingafræðingur og Karl Jón Kristjánsson múrari, til að meta orsakir og ástæður þess að hluti flísa í bílskúrgólfi fasteignarinnar hefði losnað. Er yfirmatsgerðin dagsett 23. marz 2009.

-

### III

#### **Málsástæður stefnenda í aðalsök**

Stefnendur byggja kröfur sínar í aðalsök á eftirstöðvum reikninganna, samtals kr. 741.448.

Vísað sé til meginreglu kröfuréttarins um efndir fjárskuldbindinga, en regla þessi fái m.a. lagastoð í 45., 47. og 51. gr. laga 50/2000. Um gjalddaga kröfunnar sé einkum vísað til meginreglu 49. gr. sömu laga. Kröfur um dráttarvexti, þ.m.t. vaxtavexti, styðji stefnandi við reglur III. kafla vaxtalaga nr. 38/2001 með síðari breytingum. Krafan um málskostnað styðjist við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Varðandi varnarþing vísist til 32. gr. laga nr. 91/1991.

#### **Málsástæður stefnda Ísaks í aðalsök og gagnsök**

Stefndi telji ljóst, að hann hafi orðið fyrir stórfelldu tjóni, en alvarlegir ágallar séu á verkinu, eins og skilið hafi verið við það af hálfu stefnanda máls þessa. Sýnilegir ágallar séu m.a. lélegur frágangur á plötum í lofti, mishalli á flísam á gólfi í forstofu, ójafna í gólfplötum á WC og forstofu, en vatn úr sturtu renni fram á gólf vegna ranghalla í gólfi. Í bílskúr séu flísar mishallandi á gólfi og niðurfall í rangri hæð. Þá sé ófrágengið við bílskúrshurð og vatn renni undir hurð og inn í bílskúrinn. Enn fremur vanti þéttingu undir állista og ágalli sé á frágangi flísa, þar sem flísamiðja sé notuð í stað endaflísa og flísalím vanti undir flísa horn svo sýnilegt sé. Þá veki athygli, að uppbrot á flísam hafi átt að vera á útvegg en ekki á innivegg, eins og gengið hafi verið frá. Þá sé ófrágengið við millivegg, sem verði hurðarop, og loks sé alvarlegur leki niður í kjallara af efri hæð vegna ófullnægjandi frágangs.

Við aðalmeðferð var bókað eftir lögmanni aðalstefnda, að ekki sé ágreiningur um innborganir og fjárhæð eftirstöðva reikninga stefnanda.

Vísað sé í aðalsök til laga nr. 42/2000 um þjónustukaup, einkum 28. gr., og enn fremur 9. og 13. gr. laganna og til laga nr. 91/1991, 1. mgr. 130. gr., varðandi málskostnað.

Kröfum gagnstefnanda í gagnsök sé beint að gagnstefndu sameiginlega og in solidum með stoð í 18. gr. l. nr. 91/1991. Aðalkrafa gagnstefnanda sé reist á því, að hann telji, að hann hafi orðið fyrir tjóni, en í matsgerð séu metnar til verðs endurbætur á meintum göllum á verkinu, og nemi matsfjárhæð kr. 1.241.895.

Vísist til niðurstöðu hins dómkvadda matsmanns varðandi kröfufjárhæðir, en á bls. 8 í matsgerð sé nákvæm sundurgreining á matsliðum. Þá sé aðalkrafa enn fremur á því reist, að gagnstefndu beri að endurgreiða gagnstefnanda mismun á uppmælingu Örvars Ingólfssonar samkvæmt matsgerð hans, kr. 1.123.364, og þess, sem gagnstefnandi hafi greitt til gagnstefndu, kr. 2.293.584, eða kr. 1.170.220. Þá sé aðalkrafa enn fremur studd þeim rökum, að gagnstefndu beri að greiða gagnstefnanda kostnað vegna lagfæringa á röngum frágangi gagnstefndu á hurðaropi fyrir rennihurð samkvæmt vinnuskýrslum og reikningi HBK bygginga ehf., dags. 31.3. 2008, að fjárhæð 111.552. Samtals nemi aðalkrafan því kr. 2.523.667 og sundurliðist svo:

Krafa samkvæmt niðurstöðu matsgerðar Freys Jóhannesson	kr. 1.241.895
Krafa um endurgreiðslu ofgreiðslna til gagnstefndu	kr. 1.170.220
Krafa um greiðslu á viðgerðarreikningi	<u>kr. 111.552</u>
Samtals	kr.
2.523.667	

Varakrafa gagnstefnanda sé sú, að gagnstefndu verði in solidum dæmdir til að greiða gagnstefnanda skaðabætur að álitum. Sé þar litið til þess, að fyrir liggir

matsgerð, sem leggja verði til grundvallar við úrlausn málsins, en telji dómurinn, að einhver atriði eigi ekki að taka til greina við rökstuðning gagnstefnanda, sé það lagt í mat dómara að kveða upp úr með það. Hið sama eigi við um meinta ofgreiðslu gagnstefnanda til gagnstefndu og einnig kostnað vegna lagfæringa á opi fyrir rennihurð. Eins og áður sé að vikið, hafi aðalstefnendur ekki léð máls á því að semja um bætur eða afslátt, heldur vísað á bug öllum kröfum um meinta galla eða úrbætur, og hafi gagnstefnanda því verið nauðugur einn kostur að höfða gagnsakarmál þetta til að fá dæmdar skaðabætur og/eða afslátt.

Vísað sé til l. nr. 91/1991, 28. gr. 3.mgr. varðandi gagnsök og 42. gr. varðandi varnarþing, 18. gr. varðandi aðild og 130. gr. 1. mgr. varðandi málskostnað og loks til l. nr. 50/1988 varðandi virðisaukaskatt á málflutningsþóknun. Þá sé vísað til laga um þjónustukaup nr. 42/2000 einkum 4. gr. og 9. gr. varðandi galla og 13. gr. og 15. gr. varðandi skaðabætur og afslátt. Um vexti vísist til l. nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

### **Málsástæður gagnstefndu**

Kröfu gagnstefnanda, hvað varði einstaka kröfuliði, sem byggist á útreikningum og uppmælingu Örvars Ingólfssonar, sé einfaldlega hafnað. Verkið hafi ekki verið unnið samkvæmt uppmælingu, enda nánast óframkvæmanlegt að mæla allt það, sem gagnstefndu hafi unnið fyrir gagnstefnanda í niðurrifi, aðstöðusköpun, tilfærslu húsgagna og innréttinga o.fl., enda séu þessir liðir ekki teknir með í mælingu Örvars. Það hafi ekki verið að ástæðulausu, að verkið hafi verið unnið í tímavinnu, heldur hafi það verið af nauðsyn.

Viðgerðarreikningur, að fjárhæð kr. 111.552, sé gagnstefndu óviðkomandi. Þeir hafi ekki beðið um þessa vinnu og telji hana hafa verið óþarfa. Á matsfundi hafi gagnstefnandi óskað eftir því, að metið yrði, hvort frágangi í umræddum vegg væri ábótavant. Matsmaður hafi ekki getað lagt neitt mat á það, og á þetta sé ekki minnzt í matsgerðinni. Ósannað sé með öllu, að nokkuð hafi verið ábótavant við vinnu gagnstefndu að þessu leyti, og sé kröfunni því hafnað alfarið.

Krafa gagnstefnanda, að fjárhæð kr. 1.241.896, sé byggð á matsgerð dómkvadds matsmanns, og sé hún í matsgerð sundurliðuð í níu liði. Þeim sé öllum mótmælt sem gagnstefndu óviðkomandi, röngum og allt of háum.

Fyrsti liðurinn varði yfirborð klæðningar í lofti. Matsmaður komist að þeirri niðurstöðu, að loftið sé bylgjótt, og sé þeirri niðurstöðu sem slíkri mótmælt sem rangri. Klæðningin sé svokölluð Clipboard klæðning, sem sé úr mjög hörðu efni. Hún sé nótuð og smellt saman. Samsetning hennar sé útilokuð nema grindin sé rétt. Gagnstefndu hafi tekið grindina rétta og hafi ekki átt í neinum vandræðum með að fella klæðninguna saman. Óhjákvæmilegt sé engu að síður að sparsla í samskeyti og gæta að öllum misfellum í efninu. Gagnstefnandi hafi sjálfur verið með málara á sínum snærum, sem hafi átt að sjá um þetta. Allur frágangur klæðningarinnar, eftir að hún hafði verið fest upp, hafi verið gagnstefndu óviðkomandi. Ef eitthvað sé að þessari klæðningu í dag, sem gagnstefndu dragi stórlega í efa, sé það vegna þess að þessum verklið hafi ekki verið sinnt sem skyldi. Gagnstefndu hafni því þessum lið sem röngum og sér óviðkomandi.

Þegar baðherbergi inn af forstofu hafi verið flísalagt, hafi átt að byggja sérstakan skjólvegg við sturtuklefan og flísaleggja hann. Engin hurð hafi átt að vera á klefanum, en gagnstefndi hafi skipt um skoðun, eftir að búið hafi verið að flísaleggja gólfíð. Ef sú ákvörðun kalli á sérstakar ráðstafanir nú vegna vatnsaga, þá sé það alfarið á ábyrgð gagnstefnanda sjálfs.

Raki í bílskúrgólfi stafi af vatnsaga utanfrá, þ.e.a.s. úr innkeyrslu, eins og fram komi í matsgerð. Gagnstefndu hafi ekki tekið að sér neina vinnu við frágang á innkeyrslu, bílskúrshurð eða neinu öðru, er varðað hafi varnir við því að vatn kæmist þarna inn. Þeim hafi verið vikið frá verkinu, áður en þeir hafi getað gengið frá skilum flísalagnar við bílskúrhurð. Allur þessi frágangur og þeir ágallar, sem séu á húsinu að þessu leyti, séu því gagnstefndu óviðkomandi og alfarið á ábyrgð gagnstefnanda. Gagnstefndu verði ekki gerðir ábyrgir fyrir einhverju ástandi eignarinnar, sem þeir hafi ekkert komið að eða snerti verk þeirra á engan hátt. Liðir 4.5, 4.6 og 4.7 í matsgerð séu því gagnstefndu óviðkomandi með öllu.

Frágangi niðurfalls í bílskúrgólfi hafi einfaldlega ekki verið lokið, þegar gagnstefndu var vikið frá verkinu. Þeir hafi ekki krafizt greiðslu fyrir vinnu við þann frágang, enda hafi þeir ekki unnið við hann. Það sé ekki á þeirra ábyrgð, að þetta sé enn ófrágengið, heldur hljóti það að vera á ábyrgð gagnstefnanda, sem hafi ákveðið að hætta vinnu við húsið á þessum tímapunkti.

Þegar komið hafi verið að því að flísaleggja bílskúrinn, hafi gagnstefndu fljótlega séð, að ílögn í bílskúrgólfi hafi verið illa farin og laus í sér, líkt og í forstofurýminu, þar sem hún hafi verið brotin upp og lögð að nýju. Gagnstefndi hafi hins vegar ekki viljað leggja í þennan kostnað, þ.e.a.s. að brjóta upp alla ílögnina og leggja í gólfíð að nýju. Ástæðan hafi verið sú, að það hafi verið mjög dýrt og ekki síður, að það hafi ekki staðið til að nota skúrinn sem bílskúr heldur sem geymslu. Hafi orðið úr, að gagnstefndu hafi slípað allt gólfíð, borað síðan göt með reglulegu millibili í ílögnina og dælt í þau lími. Hafi hugmyndin verið sú, að freista þess að með þessu festist ílögnin nægjanlega. Síðan hafi verið límdur dúkur yfir gólfíð og flísarnar að lokum límdar á hann.

Við aðalmeðferð var bókað eftir lögmanni gagnstefndu, að þeir viðurkenni ábyrgð á lausum flísum í bílskúr, en byggi hins vegar á því, að nægilegt sé að líma niður lausar flísar, og mótmæli þeir niðurstöðu matsmanns og tillögum hans til úrbóta.

Ljóst sé, að töluleg niðurstaða matsmannsins í þessum lið sé allt of há. Hann miði við, að fermetri af flísum á gólfíð kosti kr. 3.400, en hið rétta sé, að þær hafi kostað innan við kr. 1.500. Aðrir liðir séu einnig allt of háir.

Eins og sjá megi af framansögðu, liggi ábyrgðin á ástandi fasteignar gagnstefnanda ekki hjá gagnstefndu. Þeir beri einungis ábyrgð á sínu verki. Ekki því, að eitthvað hafi ekki verið unnið, því gagnstefnandi hafi alfarið stjórnað því, hvaða verk hafi verið farið í. Gagnstefndu hafni því, að verk þeirra sé gallað, og þeir hafni því, að það endurgjald, sem þeir krefjast fyrir vinnu sína, sé of hátt, miðað við þá vinnu sem þeir hafi lagt fram.

Gagnstefndu vísi til almennra reglna samninga- og kröfuréttarins, auk reglna skaðabótaréttarins um bótagrundvöll, tjón og sönnun tjóns. Kröfu sína um málskostnað í gagnsök byggir gagnstefndu á 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

#### IV

#### **Forsendur og niðurstaða**

Stefnandi, Tryggvi Sverrisson, og stefndi, Ísak Sverrir Hauksson, gáfu skýrslu fyrir dómi og auk þeirra Freyr Jóhannesson, dómkvaddur matsmaður, og Örvar Ingólfsson, skoðunarmaður fasteigna. Þá fóru dómarar, ásamt lögmönnum, stefnanda Tryggva og stefnda á vettvang við upphaf aðalmeðferðar.

#### **Aðalsök**

Af hálfu stefnda hefur því ekki verið haldið fram, að verk það, sem stefnendur krefjast greiðslu fyrir, hafi ekki verið unnið. Þá hefur því ekki verið haldið fram, að stefnendur hafi ekki unnið þann tíma, sem stefnendur krefjast greiðslu fyrir. Sýknukrafa stefnda byggir á því annars vegar, að hann hafi ofgreitt stefnendum sem nemur mismun á greiddum reikningum og matsverði samkvæmt uppmælingu Örvars Ingólfssonar. Hins vegar byggir stefndi sýknukröfu sína á því, að verkið hafi verið gallað, og vísar til matsgerðar Freys Jóhannessonar.

Af hálfu stefnenda hefur gagnkröfum stefnda vegna ofgreiðslu verið mótmælt og vísað til þess, að verkið hafi átt að greiðast samkvæmt tímavinnu en ekki uppmælingu, og hafi aðstæður á vinnustað verið þannig, að uppmælingu hefði ekki verið við komið.

Stefndi Ísak Sverrir skýrði m.a. svo frá fyrir dómi, að hann hefði upphaflega greitt fyrir verkið samkvæmt tímavinnu, og oftast hefði hann greitt fyrst og fengið síðan reikninginn, greiðslur hefðu farið eftir framvindu verksins. Þegar af þessum sökum er ekki fallizt á, að stefndi geti, eftir verklok stefnenda krafizt þess, að greiðsla til stefnenda fari eftir uppmælingu verksins, og breytir engu, þótt stefnendur hafi verið viðstaddir uppmælinguna.

Samkvæmt framansögðu verða kröfur stefnenda í aðalsök teknar til greina að fullu.

#### **Gagnsök**

Um þá meintu galla, sem stefndi telur hafa komið fram á verki stefnenda, er fjallað í matsgerð Freys Jóhannessonar í fjórum liðum. Verður nú fjallað um þá, hvern fyrir sig:

## 1. Loft

Í matsgerð segir svo um þennan lið, að meintir gallar á lofti og veggjum í „stofu“ á efsta lofti séu aðallega fölgirnir í því, að afrétting lofta- og veggjaklæðningar sé víða ófaglega unnin að því leyti, að yfirborðið sé í bylgjum. Búið sé að mála herbergið og við það hafi yfirborðið væntanlega lagast. Til þess að lagfæra til fullnustu afréttingu lofts og veggja væri hægt að heilspartla alla fleti og mála síðan. Kostnaður við þá framkvæmd er metinn samtals kr. 174.200, þar af vinna kr. 143.000.

Dómarar skoðuðu loftið á vettvangi. Þegar á það var bent mátti greina skil, þar sem loftplötur höfðu verið felldar saman. Dómarar gátu hins vegar ekki greint bylgjur í loftinu, en þeir gerðu ekki á því sérstaka mælingu. Stefndi var inntur eftir því fyrir dómi, hvers vegna stefnendur hefðu verið ráðnir til áframhaldandi vinnu við húsið, eftir að þeir lögðu flekana á loftið. Svaraði stefndi því á þá leið, að verkið hefði verið gallalaust í upphafi, en skilin hefðu komið fram síðar.

Það er álit hinna sérfróðu meðdómenda, að ekki sé hægt að girða fyrir það, að flekar, sem lagðir eru á sperrur í þakloft eins og þarna er, geti hreyfst til, og gildi þar önnur lög málin en þegar flekar eru festir á fast undirlag. Þetta fær jafnframt stöð í framangreindum framburði stefnda, þar sem hann kveður gallann hafa komið fram síðar. Dómurinn fellst þannig ekki á, að um galla sé að ræða sem stefnendur beri ábyrgð á.

## 2. Gólfflísar

Um þetta atriði segir svo í matsgerð m.a., að matsmaður hafi mælt halla á gólfi baðherbergis við anddyri, í anddyri og í forstofu fyrir ofan tröppur. Halli sé nokkuð jafn á gólfum frá baðherbergi og að tröppum, eða 0,1-0,2%. Gólf baðherbergis halli að mestu leyti að niðurfalli í sturtuklefa, en vegna þess að engin hindrun sé á því, að vatn, sem safnist fyrir á gólfi sturtuklefans, renni undir hurð baðherbergisins eftir gólfi anddyris og að tröppum í forstofu, sé nauðsynlegt að gera ráðstafanir til að bæta úr þeim ágalla. Kveður matsmaður úrbætur geta verið fölgnar í því að ganga frá ryðfríu flatjárnri, sem stæði 8-10 mm upp úr gólfi, sem verði fræst niður í gólfið undir baðherbergishurðinni og þétt við hurðarkarma og gólfplísar. Reiknar hann kostnað við það kr. 52.500, þar af vinna kr. 48.000.

Ekkert liggur fyrir um það í málinu, að vatnshalli á gólfi í sturturými sé rangur, en hinir sérfróðu meðdómendur telja, að til að koma í veg fyrir, að vatn úr sturturýminu flæði inn yfir allt baðherbergisgólfíð þurfi að setja hindrun við sjálft sturturýmið, sem megi gera með því að setja kant, eins og lýst er undir þessum matslið í matsgerð, við sturturýmið sjálft, í stað þess að setja hann undir baðherbergishurðina. Stefnendur hafa haldið því fram, að stefndi hafi upphaflega ætlað að hafa fastan glervegg, sem lokaði sturtuklefanum að hluta, en hætt síðan við það. Hefur stefndi mótmælt því, en ekkert liggur fyrir um það í málinu, hvernig hann vildi hafa sturtuklefan og gólfíð í endanlegri mynd. Stefnendur hafa borið

Því við, að þeim hafi verið vikið frá verkinu, áður en því var lokið.

Með því að dómurinn telur ósannað að gallar séu á sjálfri gólfloagninni, heldur hafi frágangi við sturtuklefan verið ólokið, þegar stefnendum var vikið frá, þá er þessum kröfulið stefna hafnað, enda liggur ekki fyrir, að stefnendur hafi krafist stefnda um greiðslu fyrir þann hluta verksins, sem ólokið er.

### 3. Reikningar matsþola

Matsmaður kveðst ekki hafa forsendur til að meta, hvert hafi verið umfang þess verks, sem matsþolar unnu, en telur víst að útreikningar, sem Örvar Ingólfsson gerði, séu að mestu leyti réttir svo langt sem þeir ná. Matsmaður treystir sér þannig ekki til að fullyrða, að þeir verkliðir, sem uppmælingarútreikningar byggjast á, feli í raun í sér alla þá vinnu, sem matsþolar inntu af hendi.

-

### 4. Flísar á bílskúrgólfi – leki í kjallara

Matsmaður kemst að þeirri niðurstöðu, að um 40% af flísum í bílskúrgólfi sé laus. Hið sama kemur fram í yfirmatsgerð, sem framkvæmd var að ósk stefnenda, og hafa stefnendur lýst því yfir, að þeir viðurkenni að bera ábyrgð á lausum flísum í bílskúr, en hafna hins vegar tillögum matsmanns til úrbóta. Þeir hafna einnig ábyrgð á leka í kjallara undir bílskúr.

Í matsgerð segir svo um þetta atriði:

Í kjallara undir bílskúr eru víða lekamerki í lofti og veggjum, aðallega á svæði á móts við bílskúrshurð og gólfniðurfall. Frágangur milli gólfniðurfalls í bílskúr og flísalagnar er ófullnægjandi og að öllum líkindum óþéttur. Hornsprunga er í steyptri plötu milli bílskúrs og kjallara og eru mikil lekaummerki við hana og einnig í loftplötu við langvegg kjallarans næst aðliggjandi húsi. Einnig eru mikil lekamerki á vegg við inntak hitaveitu, sem er undir bílskúrshurð.

Hellulagt plan utan við bílskúrshurð hallast allmikið að bílskúrnum og má reikna með því að í miklum vatnsveðrum og/eða hláku þá liggi vatn að þröskuldi bílskúrshurðarinnar en hann er gerður úr ryðfríum stálvinkli. Utan við hurðina er niðurfallsrenna með rist sem ætti í flestum tilfellum að taka við því rigningar- og leysingarvatni, sem safnast fyrir ofan rennuna. Frágangur milli niðurfallsrennu og bílskúrshurðar er ófullnægjandi, þar sem planið hallar frá rennu að bílskúrshurð og þétting er lítil sem engin undir stálþröskuldinum og eru allar líkur á því að vatn sem kemst að hurðinni leiti undir flísar sem eru lausar næst dyrum og niður í sprungur og göt sem eru á plötunni og einnig getur vatnið runnið milli einangrunar og kjallaraveggins. Einnig virðist gat í kjallaravegg fyrir hitaveituinntak vera óþétt og því þarf að þétta í kringum inntaksrörin.

Bílskúrshurð er ófrágengin að miklu leyti. Öðrum megin við hurðarkarm er 10-15 mm rifa, þéttlista vantar og járnun hurðarinnar er ekki lokið.

Matsmaður leggur til úrbætur, sem felast í því að fjarlægja flísar af bílskúrgólfi, flota undir flísar og leggja nýjar og skipta úr dúk undir flísum. Einnig leggur hann til, að þétt verði við þröskuld bílskúrshurðar og steipt plan frá bílskúrsdyrum og að niðurfallsrist, loft og veggir í bílskúrskjallara verði málað, þétt í kringum gólfniðurfall og gengið frá bílskúrshurð á faglegan hátt. Kostnaður við að lagfæra flísar á bílskúrgólfi er metinn samtals kr. 796.000, þ.e. kr. 140.000 við að fjarlægja flísar og dúk og farga, kr. 155.000 flotun og dúkur, kr. 405.000 nýjar gólfplísar, og kr. 96.000 niðursetning og uppsetning innréttinga, sem matsmaður kveður nauðsynlegt svo hægt sé að endurnýja gólfefni í bílskúrnum. Þá metur matsmaður þéttingu og steipt plan við bílskúrshurð kr. 134.000, málningu veggja og lofts í bílskúrskjallara kr. 123.200 og uppsetningu og þéttingu bílskúrshurðar kr. 94.000.

Það er álit hinna sérfróðu meðdómsmanna, sem m.a. er byggt á skoðun á lausum flísum í bílskúrgólfi, að ekki sé þörf á svo kostnaðarsömum aðgerðum sem matsmaður leggur til, heldur sé unnt að taka upp þær flísar, sem eru lausar, og líma þær fastar á ný. Óþarfi sé að skipta um dúk undir flísunum, en fram kemur í yfirmatsgerð, að flísarnar hafi verið lausar í líminu, en límið hafi verið fast við dúkinn, sem aftur hafi verið pikkfastur við ilögnina. Þá sé óþarfi að endurnýja allar flísar á gólfi bílskúrsins.

Telur dómurinn, að kostnaður við að taka einungis upp þær flísar sem eru lausar og líma þær á ný, að teknu tilliti til þess að um 20% flísanna kunni að skemmast við þær aðgerðir og þurfi að endurnýja, sé hæfilega metinn að álitum kr. 300.000, og er þá jafnframt litið til kostnaðar við að taka niður innréttingar og setja upp á nýjan leik. Ber stefnendum in solidum að greiða stefnda þessa fjárhæð, sem skuldajafnast við kröfur stefnenda á hendur stefnda hinn 28. nóvember 2008.

Í matsgerð kemur ekki fram, að matsmaður hafi kannað ítarlega orsök leka í kjallara bílskúrs, heldur dregur hann ályktanir um orsakir, án þess að staðreyna þær. Gegn andmælum stefnenda er ekki fallizt á, að staðreynt hafi verið að leki í kjallara, að hluta eða öllu leyti, stafi af handvömm þeirra við flísalagningu í bílskúr. Þá er ósannað, að stefnendum hafi verið falið að ganga frá útiplani við bílskúrshurð eða niðurfallsrennu. Þá hafa stefnendur bent á, að vinna þeirra stóð yfir að vetrarlagi, meðan frost var enn úti, og við þær aðstæður hafi ekki verið hægt að steypa úti. Enn fremur hafa stefnendur borið því við, að þeim hafi verið vikið frá starfinu áður en því var lokið. Að framangreindu virtu er hafnað öllum kröfum stefnda um bætur vegna lekatjóns í kjallara.

Auk framangreinds krefur stefndi stefnendur um greiðslu viðgerðarreiknings vegna hurðarops í íbúð, kr. 111.552. Stefnendur hafa hafnað þessum kröfuleið sem sér óviðkomandi.

Stefndi var inntur eftir þessum kostnaði þegar hann gaf skýrslu fyrir dómi. Gat stefndi ekki staðfest, að stefnendur hefðu komið að því að mæla upp eða panta

umrædda hurð, sem mun síðan ekki hafa passað í hurðaropið. Kvað stefndi hurðina hafa komið, eftir að stefnendur létu af störfum. Er ósannað, að stefnendur beri ábyrgð á því, sem þarna fór úrskeiðis og er þessum kröfulið því hafnað.

Samkvæmt framansögðu ber stefnda að greiða stefnendum in solidum kr. 441.448, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 38/2001 af kr. 741.448 frá 14.04. 2007 til 28.11. 2008, en af kr. 441.448 frá þeim degi til greiðsludags. Eins og mál þetta er vaxið og með hliðljón af þessum úrslitum ber að dæma stefnda til að greiða stefnendum in solidum málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn kr. 300.000.

Dóminn kváðu upp Sigríður Ólafsdóttir héraðsdómari, Ragnar Ingimarsson verkfræðingur og Steingrímur Hauksson, múrarameistari og byggingatæknifræðingur.

-

## **D Ó M S O R Ð**

Stefndi, Ísak Sverrir Hauksson, greiði stefnendum, Tryggva Sverrissyni og Kristni Sverrissyni, in solidum kr. 441.448, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 38/2001 af kr. 741.448 frá 14.04. 2007 til 28.11. 2008, en af kr. 441.448 frá þeim degi til greiðsludags og kr. 300.000 í málskostnað.

Sigríður Ólafsdóttir

Ragnar Ingimarsson

Steingrímur Hauksson