



D Ó M U R

29. nóvember 2010

Mál nr. E-2052/2010:

Stefnendur: Hildur Símonardóttir

Steinn Hildar Þorsteinsson

Eva Valsdóttir

(Steinn Finnbogason hdl.)

Stefndu: Kambvað ehf.

(enginn)

Sturlaugur Þorsteinsson

(Erlendur Þór Gunnarsson hdl.)

Vátryggingafélag Íslands hf.

(Skarphéðinn Pétursson hrl.)

Dómari: Sigrún Guðmundsdóttir héraðsdómari, Ásmundur Ingvarsson og
Jón Ágúst Pétursson

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 29. nóvember 2010 í máli nr. E-2052/2010:

Hildur Símonardóttir

Steinn Hildar Þorsteinsson

Eva Valsdóttir

(Steinn Finnbogason hdl.)

gegn

Kambvaði ehf.

(enginn)

Sturlaugi Þorsteinssyni

(Erlendur Þór Gunnarsson hdl.)

Vátryggingafélag Íslands hf.

(Skarphéðinn Pétursson hrl.)

Mál þetta, sem var dómtekið 4. nóvember sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Hildi Símonardóttur, Steini Hildari Þorsteinssyni, Evu Valsdóttur og

Bjarna Val Einarssyni, öllum til heimilis að Kambavaði 1, Reykjavík á hendur Kambvaði ehf., Hafnarbraut 47A, Höfn í Hornafirði, Sturlaugi Þorsteinssyni, Skógarseli 41, Reykjavík, og Vátryggingafélagi Íslands hf., Armúla 3, Reykjavík, með stefnu birtri 22. febrúar 2010.

Dómkröfur stefnenda

1. Þess er krafist að stefndu greiði Hildi Símonardóttur og Steini Hildari Þorsteinssyni sameiginlega 3.191.739 kr. ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 22. maí 2009 til greiðsludags.
2. Þess er krafist að stefndi, Kambvað ehf., gefi út afsal til Hildar Símonardóttur og Steins Hildar Þorsteinssonar vegna eignar þeirra að Kambavaði 1, Reykjavík, fastanúmer 228-1101.
3. Þess er krafist að stefndu greiði Evu Valsdóttur og Bjarna Val Einarssyni sameiginlega 3.255.481 kr. ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 22. maí 2009 til greiðsludags.
4. Þess er krafist að stefndi, Kambvað ehf., gefi út afsal til Evu Valsdóttur og Bjarna Vals Einarssonar vegna eignar þeirra að Kambavaði 1, Reykjavík, fastanúmer 228-1107.
5. Þess er krafist að stefndu sameiginlega greiði stefnendum málskostnað að skaðlausu ásamt virðisaukaskatti.

Stefndi, Sturlaugur Þorsteinsson, krefst þess aðallega að vera sýknaður af kröfum stefnenda. Til vara er krafist verulegrar lækkunar á dómkröfum stefnenda og málskostnaðar úr hendi stefnenda.

Stefndi, Vátryggingafélag Íslands, krefst þess að honum verði aðeins gert að greiða Hildi Símonardóttur og Steini Hildari Þorsteinssyni 394.675 kr. og Evu Vals dóttur og Bjarna Val Einarssyni 397.842 kr. ásamt vöxtum skv. 8. gr. vaxtalaga nr. 38/2001 frá 1. janúar 2008 til greiðsludags, en að öðru leyti verði stefndi sýknaður af kröfum stefnenda og honum tildæmdur málskostnaður úr þeirra hendi að mati dómsins.

Stefndi, Kambvað ehf., hefur ekki látið málið til sín taka.

Málavextir

Stefnendur keyptu íbúðir í húsinu nr. 1-3 að Kambavaði í Reykjavík, sem er 18 íbúða fjölbýlishús á þremur hæðum, ásamt bílageymslu. Seljandi íbúðanna var stefndi, Kambvað ehf. og skráður byggingarstjóri yfir verkinu var stefndi, Sturlaugur Þorsteinsson.

Stefnendurnir Hildur og Steinn Hildar keyptu íbúð á fyrstu hæð, merkt 01 0101 ásamt stæði í bílageymslu og geymslu í kjallara í húsinu nr. 1 með kaupsamningi, dags. 6. mars 2007. Kaupverð eignarinnar var 30.700.000 kr.

Stefnendurnir Eva og Bjarni Valur keyptu íbúð á annarri hæð, merkt 01 0201 ásamt stæði í bílageymslu og geymslu í kjallara í húsinu nr. 1 með kaupsamningi, dags. 29. janúar 2007. Kaupverð var 29.300.000 kr.

Hófst bygging hússins árið 2006. Byggingarfyrirtækið G. Þorsteinsson & Co ehf., smíðaði húsið, en fyrirsvarsmaður Kambvaðs ehf., Geir Þorsteinsson, var einnig fyrirsvarsmaður G. Þorsteinssonar ehf. Verkframkvæmdum við húsið var ekki að fullu lokið, þegar hinar umstefndu íbúðir voru afhentar. Samkvæmt bréfi Kambvaðs ehf., til íbúa hússins dags. 10. des. 2007, var unnið að lokafrágangi á húsi og lóð síðari hluta árs 2007 og stefnt að verklokum í jan./febr. 2008.

Hinn 14. nóvember 2008 var Hjalti Sigmundsson, húsasmíðameistari og byggingartæknifræðingur, dómkvaddur til að meta þau atriði sem tilgreind voru í matsbeiðnum. Skilaði hann matsgerðum í apríl 2009. Komst hann að þeirri niðurstöðu að stefnendur hefðu orðið fyrir margvíslegu tjóni vegna verkliða sem ekki höfðu verið byggðir í samræmi við teikningar, lög og reglugerðir, vegna verkliða sem ekki hafði verið skilað með fullnægjandi frágangi og vegna verkliða sem þóttu óeðlilegir og óheppilegir.

Byggingarstjóri við byggingu hússins var stefndi Sturlaugur Þorsteinsson, verkfræðingur, Verkfræðistofunni Höfn ehf. í Reykjavík. Var hann ráðinn af G. Þorsteinssyni og Co. ehf. Hann var með lögboðna starfsábyrgðartryggingu byggingarstjóra hjá stefnda, VÍS. Um þá tryggingu giltu skilmálar nr. AP28. Nam váttryggingarfjárhæð í hverju tjóni 7.712.600 kr. frá 1. janúar 2007, samtals 23.137.800 kr. á váttryggingartímabilinu. Eigin áhætta í hverju tjóni nam 228.400 kr.

Með bréfum, dags. 22. apríl 2009, gerði lögmaður stefnenda kröfu um að hið stefnda tryggingafélag, sem byggingarstjóri verksins hafði starfsábyrgðartryggingu hjá, bætti stefnendum tjón samkvæmt matsgerðum.

Hinn 12. ágúst 2009 svaraði tryggingafélagið og samþykkti að þrjár tilgreindir bótapættir í sameign hússins féllu undir ábyrgð byggingarstjóra en með samþykki á bótaskyldu vegna þeirra hefði hámarksfjárhæð váttryggingarinnar verið náð og því væri ekki tilefni til að fjalla nánar um einstaka bótapætti. Samþykkt var að greiða stefnendum í hlutfalli við eign þeirra í sameign hússins.

Hinn 15. september 2009 ítrekaði lögmaður stefnenda að krafist væri bóta vegna allra liða matsgerðar auk þess sem sjónarmiðum tryggingafélagsins um hámarksábyrgð var mótmælt. Með tölvupósti 16. október 2009 var sjónarmiðum stefnenda hafnað.

Hinn 14. apríl 2009 gerði byggingarfulltrúinn í Reykjavík tilraun til lokaúttektar á eigninni að beiðni íbúðareigenda. Gerðar voru 10 athugasemdir auk þess sem óskað var eftir tímasettri verkáætlun frá byggingarstjóra vegna úrbóta við fram komnar athugasemdir. Hinn stefndi byggingarstjóri var ekki viðstaddur úttektina og hefur hann ekki skilað tímasettri verkáætlun eða unnið að úrbótum vegna athugasemda.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Um aðild og ábyrgð. Stefnendur byggja ábyrgð stefnda, Kambvaðs ehf., á reglum fasteignakauparéttar. Stefnendur telja hina seldu eign gallaða í skilningi III. kafla,

sbr. 18. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002 og byggist ábyrgð stefnda, Kambvaðs ehf. á 43. gr. laganna.

Stefnendur telja að stefndi, Kambvað ehf., hafi með ásetningi eða stórfelldu gáleysi valdið þeim því tjóni sem er grundvöllur dómkreftunnar. Stefnda, Kambvað ehf., ber því einnig ábyrgð á tjóni stefnenda á grundvelli 2. mgr. 43. gr.

Fyrirsvarismaður stefnda, Kambvaðs ehf., Geir Þorsteinsson, er einnig fyrirsvarismaður byggingaraðila, G. Þorsteinssonar ehf. Stefnendur telja augljóst, að Geir Þorsteinsson hafi með háttsemi sinni við stjórnun félaganna valdið stefnendum tjóni þar sem framangreind félög eru á barmi gjaldþrots og greinilega eingöngu stofnuð í því skyni að takmarka áhættu fyrirsvarsmannsins gagnvart hugsanlegum kröfum kaupenda íbúða sem félögin láta byggja með eins litlum tilkostnaði og mögulegt er en selja á sem hæstu verði. Með háttsemi sinni virðist fyrirsvarismaðurinn hafa tryggt það að stefnendur gætu ekki fengið tjón sitt bætt frá seljanda eignarinnar, stefnda, Kambvaði ehf., né byggingaraðila eignarinnar, G. Þorsteinssyni ehf. Saknæm háttsemi fyrirsvarsmannsins er til hagsbóta fyrir hann sjálfan og félögin, þ.á m. stefnda, Kambvað ehf., en til tjóns fyrir stefnendur. Samkvæmt framansögðu ber stefnda Kambvað ehf. ábyrgð á tjóni stefnenda vegna saknæmrar háttsemi.

Stefnendur byggja ábyrgð stefnda, Sturlaugs Þorsteinssonar, á skipulags- og byggingarlögum nr. 73/1997, sbr. 2. kafla byggingarreglugerðar nr. 441/1998 sem byggingarstjóra framkvæmdarinnar.

Stefnendur telja stefnda, Sturlaug, bera ábyrgð á því að húsnæði þeirra hafi verið byggt í samræmi við samþykktu uppdrætti, lög og reglugerðir, auk þess sem hann hafi vanrækt skyldu sína sem framkvæmdastjóri byggingarframkvæmdarinnar en sem slíkum ber honum að hafa yfirumsjón og eftirlit með framkvæmdinni á grundvelli reglugerðar og samninga við eiganda framkvæmdarinnar.

Sem framkvæmdastjóra verksins ber byggingarstjóra að fylgjast með og hafa yfirumsjón með meisturum og starfsmönnum dag frá degi. Stefnendur telja að ábyrgð hins stefnda byggingarstjóra nái einnig til verka meistara og starfsmanna samkvæmt samningum byggingarstjórans við byggingaraðila. Byggingarstjóra ber að vera viðstaddur úttektir byggingarfulltrúa og svara fyrir verk þeirra starfsmanna sem hann hefur fengið til verksins. Hefði stefndi, Sturlaugur, sinnt starfi því sem hann tók að sér í þessu máli má gera ráð fyrir að verk sem unnin voru með ófullnægjandi hætti hefðu verið lagfærð áður en lokaúttekt fór fram og stefnendur þar með ekki orðið fyrir því tjóni sem þau krefjast bóta fyrir í þessu máli. Stefndi, Sturlaugur, mætti ekki í lokaúttekt og allt bendir til þess að hann hafi aldrei mætt á verkstað yfir höfuð eða látið verkið að Kambavaði skipta sig nokkru máli. Stefndi vanrækti skyldu sína sem framkvæmdastjóri verksins og þar með sem yfirmaður og umsjónarmaður daglegs reksturs verksins, að hafa eftirlit með meisturum, starfsmönnum og verkinu í heild. Þá hefur stefndi ekki enn getað séð sér fært að svara fyrir athugasemdir stefnenda á verkinu og því síður hefur stefndi leitast við að lagfæra eða fara með öðrum hætti að ábendingum stefnenda. Stefndi ber því ríka ábyrgð, sem skráður byggingarstjóri, á vanrækslu sinni og þeirri handvömm sem valdið hefur stefnendum þessa máls tjóni. Háttsemi stefnda, Sturlaugs, er með þeim hætti í þessu máli að nauðsyn ber til að meta skyldu hans sem byggingarstjóra með víðtækum hætti.

Stefnendur byggja ábyrgð hins stefnda tryggingafélags á sama grunni og stefnda, Sturlaugs, auk 33. gr. byggingarreglugerðar og vátryggingarskírteinis stefnda, Sturlaugs hjá félaginu. Stefndi, Sturlaugur, hafði í gildi starfsábyrgðartryggingu hjá félaginu og ber félaginu því að greiða stefnendum bætur á grundvelli tryggingarinnar vegna bótaskyldrar háttsemi byggingarstjórans er leiddi til tjóns stefnenda vegna kaupa á húsnæðinu sem stefndi, Sturlaugur, hafði yfirumsjón með byggingu á.

Stefnendur telja ábyrgð tryggingafélagsins í þessu máli ekki takmarkaða við einstakt tjónsatvik, skv. 2. mgr. 33. gr. byggingarreglugerðar, þar sem slíkt kemur í veg fyrir að markmið reglugerðarákvæðisins og starfsábyrgðartryggingarinnar nái fram að ganga. Þá telja stefnendur að verðbæta beri hámarksfjárhæðir 33.2 gr. byggingarreglugerðar og vátryggingarskírteinis í fyrsta lagi til þess tíma er verki byggingarstjóra telst lokið, en ekki þegar stefnendur festu kaup á eignum sínum.

Hvert einstakt tjónsatvik. Í 33.2 gr. byggingarreglugerðar er kveðið á um tiltekna lágmarksfjárhæð sem starfsábyrgðartrygging byggingarstjóra skuli tryggja vegna hvers einstaks tjónsatviks. Þá er gert ráð fyrir þrefaldri þeirri upphæð sem lágmarksfjárhæð innan hvers tólf mánaða tímabils.

Í 8.1 gr. skilmála tryggingafélagsins sem gilda um starfsábyrgðartryggingar byggingarstjóra er samhljóða ákvæði nema þar eru fjárhæðir ekki tiltekna heldur aðeins vísað í vátryggingarskírteini auk þess sem miðað er við hvern einstakan vátryggingaratburð, en ekki hvert einstakt tjónsatvik. Þetta orðalag er ekki að finna í sambærilegum skilmálum neinna annarra tryggingafélaga á landinu. Önnur tryggingafélög taka orðalag byggingarreglugerðar, um hvert einstakt tjónsatvik, inn í skilmála sína. Stefndur telja þetta orðalag geta útskýrt víðtækari skilning tryggingafélagsins á orðalagi byggingarreglugerðar. Svo virðist sem tryggingafélagið geri ekki greinarmun á vátryggingaratburði og tjónsatviki og gæti það skýrt ágreining aðila um þetta efni.

Stefnendur telja að ekki sé hægt að miða við orðalag skilmála tryggingafélagsins þar sem skilmálarnir takmarki réttindi sem kveðið er á um í reglugerð. Vátryggingaratburður getur talist vera fleiri en eitt tjónsatvik, ef um sömu orsök er að ræða, og því sé ljóst að orðatúlkun á skilmálum og byggingarreglugerð geta skipt höfuðmáli.

Stefnendur telja sig hafa orðið fyrir gríðarlegu tjóni og að orsakir hvers bótaþáttar í því séu álíka margar og fjöldi bótaþátta. Við túlkun á því hvort fleiri en eitt tjónsatvik geti átt sér stað í einni mannvirkjaframkvæmd ber í fyrsta lagi að skoða ákvæði byggingarreglugerðar um þetta atriði.

Kemur þá til skoðunar hvort viðkomandi byggingarstjóri hafi tryggingu vegna hvernar og einnar mannvirkjaframkvæmdar sem hann skráir sig fyrir eða hvort hann hafi tryggingu vegna tiltekins tímabils óháð fjölda mannvirkjaframkvæmda sem hann er skráður fyrir.

Ef byggingarstjóri hefur tryggingu vegna hvernar og einnar mannvirkjaframkvæmdar með þeim lágmarksákvæðum sem byggingarreglugerð kveður á um, er ljóst að kaupendur eigna í þeirri byggingarframkvæmd eru mun

betur settir en kaupendur eigna þar sem byggingarstjóri hefur tímabilstryggingu með sömu lágmarksákvæðum óháð fjölda framkvæmda, ef sá skilningur er réttur að fjöldi tjóna í einni mannvirkjaframkvæmd teljist eitt tjónsatvik óháð samsetningu og fjölda bótaþátta í þeirri framkvæmd.

Af orðum 33.2 gr. má ráða að ekki sé gert ráð fyrir því að lágmarksfjárhæðir eigi við um þessar tímabilstryggingar enda má þá ætla, að annað orð en *atvik* hefði verið notað, s.s. framkvæmd eða verk, auk þess sem tilgangur ákvæðisins í heild sinni myndi algjörlega missa það gildi sem ákvæðinu er ætlað að hafa, þ.e. að bæta kaupendum eigna tjón sem hlýst af háttsemi byggingarstjórans.

Það skiptir grundvallarmáli hvort dómurinn telur tryggingafélagið hafa veitt stefnendum þá lágmarksvernd sem ákvæðið kveður á um. Skoðun stefnenda er sú að það geti ekki undir nokkrum kringumstæðum talist eðlileg túlkun á ákvæðinu að heildarbótafjárhæð vegna byggingarframkvæmdar þar sem eignir eru seldar á samtals 450-630 milljónir, eins og í tilviki stefnenda, sé á bilinu 7-10 milljónir eða u.þ.b. 1% af söluverði.

Verði ákvæði byggingarreglugerðarinnar talið eiga við um tímabilstryggingar og skilningur hins stefnda tryggingafélags telst réttur, má ætla að opið sé fyrir þann möguleika að kaupendur eigna, þar sem skráður byggingarstjóri hefur verið skráður fyrir fleiri en þremur eignum, þurfi að sitja sjálfir uppi með tjón sitt ef tjón hefur verið í þremur byggingarframkvæmdum viðkomandi byggingarstjóra á tímabilinu.

Túlkun á orðinu *tjónsatvik* í margnefndu ákvæði getur samkvæmt framansögðu ekki verið önnur en sú að um sé að ræða fleiri en eitt tjónsatvik, ef hægt er að aðgreina það atvik í tíma og rúmi frá öðrum slíkum atvikum. Hámark bótafjárhæðar vegna þess að svalir fjölþýlishúss eru t.d. ekki steypar í samræmi við lög, reglur og teikningar væri þá minnst 5.000.000 kr. m.v. vísitölu 229,8, og hámark bótafjárhæðar í sama húsi vegna þess að raflagnir eru ekki í samræmi við lög, reglur og teikningar væri þá minnst 5.000.000 kr. m.v. sömu vísitölu. Telja verður þetta mun rökréttari og eðlilegri skýringu en þá sem áður hefur verið vikið að.

Samkvæmt framansögðu er það ljóst að hver bótaþáttur í heildartjóni stefnenda telst eitt tjónsatvik í skilningi 33.2 gr. byggingarreglugerðar.

Verðbætur hámarksfjárhæða. Lágmarksfjárhæðir þær sem fram koma í 33.2 gr. byggingarreglugerðar skal verðbæta með byggingarvísitölu (229,8) til 1. janúar hvers árs. Stefnendur telja að verðbæta beri fjárhæðirnar í fyrsta lagi til ársins 2009, er tilraun til lokaúttektar fór fram hinn 14. apríl það ár, en tryggingafélagið telur að verðbæta beri fjárhæðirnar til ársins 2007, með þeim rökum að á því ári hafi tjónsatburður orðið.

Í byggingarreglugerð er gert ráð fyrir því, að smíði húss sé ekki að fullu lokið fyrir en byggingarstjóri eða byggjandi óski eftir lokaúttekt byggingarfulltrúa, sbr. 53.1 gr. reglugerðarinnar. Komi hins vegar fram við lokaúttekt atriði sem þarfnast úrbóta skal byggingarfulltrúi setja byggingarstjóra og byggjanda tímafrest til að ljúka endurbótum, sbr. 54. gr. Sé hús tekið í notkun áður en lokaúttekt hefur farið fram skal byggingarstjóri óska eftir stöðuúttekt. Á stöðuúttektarvottorði skal getið um áframhaldandi ábyrgð byggingarstjóra á verkinu, skv. 55.3 gr.

Stefndi, Sturlaugur, fór ekki fram á stöðuúttekt og því liggur ekki fyrir stöðuúttektarvottorð þar sem ábyrgð hans er takmörkuð við árið 2007. Stefndu bera hallann af því, ef ábyrgð hefur ekki verið takmörkuð eins og haldið hefur verið fram. Ábyrgð stefnda, Sturlaugs, og framkvæmdastjórn hans á byggingarframkvæmdinni heldur því áfram þar til hann sjálfur eða byggjandi óska eftir lokaúttekt enda má gera ráð fyrir því að framkvæmdir hafi enn verið í gangi eða hafi átt að vera í gangi eftir árið 2007 í ljósi framlagðra matsgerða um ófullnægjandi frágang og vinnubrögð í mörgum verkþáttum.

Farið var fram á lokaúttekt árið 2009 og getur fyrst á þeim tímapunkti komið til álita að fella niður ábyrgð byggingarstjóra á verkinu og þar með líta svo á að tjón hafi orðið þar sem lagfæringar og frekari vinna við verkþætti í húsinu fór ekki fram eftir þann tíma og verkinu þá formlega lokið.

Framkvæmd lokaúttektar leiddi í ljós að enn var mörgum verkþáttum ólokið og var því óskað eftir verkáætlun frá byggingarstjóra vegna þeirra úrbóta. Það getur ekki talist eðlilegt eða sanngjarnt að sú vinna sem byggingarstjóri þurfti að inna af hendi eftir þann tíma falli ekki undir ábyrgð hans og þar með ábyrgð þess tryggingafélags sem tryggir byggingarstjóran starfsábyrgðartryggingu.

Tjón stefnenda hefur því ekki átt sér stað fyrr en stefndi, Sturlaugur, hefur sjálfur tilkynnt um lok framkvæmdar og þar með lok starfa síns, skriflega, í samræmi við 35.2 gr. byggingarreglugerðar. Þetta hefur hinn stefndi byggingarstjóri ekki enn gert og ber hann hallann af þeirri vanrækslu. Aðrir hafa séð hag sinn í því að óska eftir lokaúttekt á árinu 2009. Stefndi mætti ekki í þá tilraun sem gerð var til lokaúttektar. Ekki er óvarlegt að miða við að á þeim degi hafi verið ljóst að stefndi, Sturlaugur, hafi valdið stefnendum tjóni með vanrækslu í störfum sínum. Þetta var ekki ljóst árið 2007 enda verður að gera ráð fyrir að byggingarstjóri sé enn að sinna starfi sínu vegna framkvæmdanna ef hann hefur ekki tilkynnt um lok þeirra skv. 35. gr. byggingarreglugerðar, eða óskað eftir lokaúttekt, skv. 53. gr.

Samkvæmt framansögðu ber að verðbæta fjárhæðir 33.2 gr. í fyrsta lagi við byggingarvísitölu 1. janúar 2009 en ekki 1. janúar 2007, enda hefur tjón stefnenda ekki orðið fyrr en framkvæmdinni lýkur og stefnendur geta gert sér grein fyrir því hvernig verkinu hefur verið skilað.

Bótaþættir. Stefnendur krefja stefndu um greiðslu skaðabóta vegna þeirra bótaþátta sem metnir voru af matsmanni. Þar sem vísað er til blaðsíðutala hér að neðan er átt við matsgerð á dskj. 13.

Krafa stefnendanna Hildar og Steins sundurliðast með eftirfarandi hætti:

Óumdeilt tjón:	1.880.328 kr.
Tjón v/ annarra atriða í ósamræmi við teikn., lög eða rgl.:	498.802 kr.
Tjón v/ ófullnægjandi frágangs:	<u>812.608 kr.</u>

Heildartjón:	<u>3.191.739 kr.</u>
--------------	----------------------

Undir óumdeilt tjón falla þau atriði þar sem hið stefnda tryggingafélag hefur fallist á bótaskyldu, en aðrir stefndu hafa ekki látið sig málið varða. Nánar tiltekið er hér um að ræða:

1. Vatnshalli í bílageymslu (bls. 43)
2. Þröng akstursbraut í bílageymslu (bls. 47)
3. Frágangur og gerð svala (bls. 24)

Óumdeilt tjón eru allt atriði sem matsmaður telur ekki hafa verið í samræmi við teikningar, lög eða reglugerð. Stefnendur telja fleiri atriði falla undir þessa skilgreiningu m.v. niðurstöðu matsmanns og krafist er bóta vegna þeirra, sjá nánar bls. 51:

1. Tengidósir (bls. 33)
2. Hitaeinangrun í lofti geymslugangs og geymslna (bls. 41)
3. Skolkрани (bls. 41)
4. Snjóbræðsla (bls. 45)

Þá var það niðurstaða matsmanns að eftirfarandi verkliðum hefði verið skilað með ófullnægjandi frágangi og byggist tjón stefnenda á þeim kostnaði sem hlýst af fullnægjandi frágangi verka:

1. Útidyrhurð (bls. 29)
2. Baðkar og blöndunartæki (bls. 31)
3. Loft svalagangs (bls. 34)
4. Ídráttarrör (bls. 34)
5. Leki og raki í sameign (bls. 35)
6. Hellulagnir (bls. 45)
7. Norðausturendi (bls. 46)
8. Súla undir svölum 206 (bls. 52)

9. Sorpgeymsla (bls. 53)
10. Samskeyti eininga (bls. 55)

Nánar um hvern bótaþátt er vísað í matsgerð á dskj. 13 og sundurliðun bótakröfu á dskj. 21. Þar sem tjón stefnenda varða séreign er krafist fullra bóta, þar sem tjón varðar bílageymslusameign er krafist 4,545% hlutdeildar stefnenda en 5,660% vegna tjóns á annarri sameign. Þessar hlutfallstölur eru í samræmi við eignaskiptayfirlýsingu á dskj. 20.

Krafa stefnendanna Evu og Bjarna Vals sundurliðast með eftirfarandi hætti:

Óumdeilt tjón:	1.934.075
Tjón v/ annarra atriða sem ekki eru í samræmi við teikn., lög eða rgl.:	504.712
Tjón v/ ófullnægjandi frágangs:	<u>816.693</u>
Heildartjón:	<u>3.255.481</u>

Undir ofangreinda liði falla sömu þættir og lýst var að ofan.

Nánar um hvern bótaþátt er vísað í matsgerð á dskj. 14 og sundurliðun bótakröfu á dskj. 22. Þar sem tjón stefnenda varða séreign er krafist fullra bóta, þar sem tjón varðar bílageymslusameign er krafist 4,545% hlutdeildar stefnenda en 5,910% vegna tjóns á annarri sameign. Þessar hlutfallstölur eru í samræmi við eignaskiptayfirlýsingu á dskj. 20.

Dráttarvextir. Krafist er dráttarvaxta skv. 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 frá 22. maí 2009 en þá var mánuður liðinn frá því krafa ásamt matsgerð var send.

Útgáfa afsals. Kröfur stefnenda um útgáfu afsala eru byggðar á kröfu-, samninga- og fasteignakauparétti og auk þess á kaupsamningum. Stefnendur telja sig hafa efnt skuldbindingar sínar við stefnda, Kambvað ehf., að fullu og þau eigi því rétt á því að fá útgefin afsöl vegna þeirra eigna sem þau keyptu. Að öðru leyti er vísað til sömu sjónarmiða og reifuð hafa verið að ofan.

Stefnendur byggja kröfur sínar á lögum um fasteignakaup nr. 40/2002, skipulags- og byggingarlögum nr. 73/1997 og byggingarreglugerð nr. 441/1998. Um dráttarvexti er byggt á III. kafla laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001. Um málskostnað er byggt á ákvæðum laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, einkum XXI. kafla þeirra laga og um virðisaukaskatt á málskostnaði vísast til laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt. Um varnarþing er byggt á 32., 33. og 42. gr. laga nr. 91/1991.

Málsástæður og lagarök stefnda, Sturlaugs

Stefndi byggir á því að hann hafi sinnt skyldum sínum sem byggingarstjóri verksins í samræmi við lög og reglur. Stefndi telur ekkert það sem fram hefur komið í málinu styðja þá tilgátu stefnenda að um vanrækslu stefnda hafi verið að ræða. Stefndi hafnar því að ekki hafi verið byggt í samræmi við teikningar, lög og reglugerðir. Teikningar voru samþykktar af byggingarfulltrúa í upphafi verks. Ef aðstæður breyttust á einhvern hátt, gat þurft að breyta teikningum, en það var ávallt í fullu samráði við arkitekt hússins og aðra hönnuði, sem síðan skiluðu inn endurnýjuðum teikningum.

Stefndi styður lækkunarkröfu sína við sömu málsástæður og fram koma í aðalkröfu hans. Á stefnendum hvílir sönnunarbyrði um það að þau hafi orðið fyrir fjárhagslegu tjóni sem annar maður beri ábyrgð á og um fjárhæð þess. Sú sönnunarfærsla hefur ekki tekist. Allan vafa í þeim efnum beri að túlka stefnda í hag, bæði um ábyrgðina og ábyrgðargrundvöllinn, svo og um fjárhæðir.

Stefndi styður kröfur sínar við ákvæði skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, og byggingarreglugerðar nr. 441/1998. Eins er vísað til almennra reglna skaðabótaréttar um sönnunarfærslu og sönnunarbyrði. Málskostnaðarkröfu sína styður stefndi við 129. og 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Krafa um virðisaukaskatt af málflutningsþóknun er reist á lögum nr. 50/1988. Stefndi er ekki virðisaukaskattskyldur aðili og er því nauðsyn að fá dóm fyrir skatti þessum úr hendi stefnanda.

Málsástæður og lagarök stefnda Vátryggingarfélags Íslands

Dómkröfur stefnda, Vátryggingafélags Íslands hf., eru byggðar á því, að stefnendur eigi ekki rétt á frekari greiðslum úr hendi stefnda en svarar framboðnum vátryggingabótum.

Því til stuðnings er bent á eftirfarandi:

Stefndi heldir því fram að ósannað sé að byggingarstjórinn, stefndi Sturlaugur, beri skaðabótaábyrgð á öðru og meiru en því, sem stefndi, VÍS, hefur fallist á að sé á ábyrgð byggingarstjóra.

Stefndi bendir á að skilyrði skaðabótaábyrgðar byggingarstjóra sé, að hann hafi sýnt af sér saknæma vanrækslu við umsjón og eftirlit með byggingarframkvæmdum og við það að byggt sé í samræmi við samþykktu uppdretti, lög og reglugerðir, sbr. Hrd. 2005: 5276. Stefndi telur ósannað að svo standi á hér um annað en það, sem stefndi hefur fallist á. Það eitt að dómkvaddur matsmaður telji ýmsum hlutum áfátt og ólokið við smíði fasteignar er ekki sjálfkrafa sönnun þess, að byggingarstjóri beri á því skaðabótaábyrgð. Stefndi telur að skoða þurfi sjálfstætt og rökstyðja hvern einstakan matslið í viðkomandi matsgerðum, hvort byggingarstjóri eigi þar sök á eða ekki og í hverju sök hans sé fólgin í hverju tilviki. Er ósannað, sem haldið

er fram í stefnu, að byggingarstjórinn hafi vanrækt skyldur sínar sem byggingarstjóri og allt bendi til þess, að hann hafi aldrei mætt á verkstað eða látið verkið að Kambavaði skipta sig nokkru máli.

Stefndi telur ljóst af kostnaðarmati skv. matsgerðunum, að heildartjón sem stefndi hefur viðurkennt að falli undir ábyrgð byggingarstjóra og bætist úr starfsábyrgðartryggingu hans hjá stefnda, þ.m.t. framboðnar váttryggingabætur til stefnenda, tæmir váttryggingarfjárhæðina, 7.712.600 kr. Ber einnig af þeim ástæðum að sýkna stefnda af kröfum stefnanda umfram framboðnar váttryggingabætur.

Stefndi byggir á því að, það sem áfátt er við smíði hússins og rekja má til saknæmrar vanrækslu byggingarstjórans á skyldum sínum sé einn váttryggingaratburður og eitt tjón í skilningi váttryggingarskilmálanna og váttryggingarréttarins.

Stefndi telur að um eina og sömu tjónshættu og tjónsorsök sé að ræða, þ. e. saknæma vanrækslu byggingarstjórans, um einn og sama tjónsstað og tjónshlut að ræða, þ. e. húsið Kambavað 1-3, og um eitt og sama verk að ræða, unnið í samfellu í tíma og rúmi, þ.e. smíði hússins. Stefndi bendir á að skv. fræðikenningunni og dómapraksís sé reglan sú, að þegar svo stendur á sé um eitt tjón og einn váttryggingaratburð að ræða, þó tæknilega megi búa tjónið niður í marga tjónaliði og mörg tjónsatvik.

Stefndi heldur því fram að ekkert í lögum, tryggingarskilmálum stefnda eða ákvæðum 33.2 gr. byggingarreglugerðar 441/1998 breyti þessu né bendi til, að með orðinu „tjónsatvik“ í 33. 2 gr. reglugerðarinnar sé átt við eitthvað annað en orðin „váttryggingaratburður“ „atvik“ í 2. gr. laga nr. 30/2004 um váttryggingarsamninga og sömu orð, þ.e. „váttryggingar atburður“ „atvik“, í váttryggingarskilmálum stefnda og orðið „tjón“ í váttryggingarskírteininu.

Stefndi telur það ekki fá staðist að túlkun á orðinu „tjónsatvik“ í 33.2 gr. reglugerðarinnar „geti ekki verið önnur en sú að um sé að ræða fleiri en eitt „tjónsatvik“ ef hægt er að aðgreina það atvik í tíma og rúmi frá öðrum slíkum atvikum“. Er lengi hægt að búa sama váttryggingaratburð og sama váttryggingartjón niður í fjölmörg „tjónsatvik“, „aðgreind í tíma og rúmi frá öðrum slíkum atvikum“, allt eftir því við hvað er miðað í því sambandi og hversu langt er gengið í því efni. Gæti þá farið svo, sé gengið langt og tjónsatvik talin mörg, að váttryggingarverndin yrði næsta rýr vegna eigin áhættu váttryggðs í hverju tjóni. Var eigin áhætta stefnda, Sturlaugs, í hverju tjóni árið 2007, 228.400 kr.

Stefnendur hafa ekki sýnt fram á og rökstutt, hver séu eða eigi að vera hin einstöku tjónsatvik vegna smíði Kambavaðs 1-3, hversu mörg þau séu og í hverju þau séu fólgin hvert um sig, ef ekki er um eitt tjónsatvik og eitt tjón að ræða eins og stefndi VÍS byggir á.

Stefndi andmælir þeirri staðhæfingu stefnenda, að miða eigi váttryggingarfjárhæð í starfsábyrgðartryggingu stefnda, Sturlaugs, vegna umstefnds tjóns við byggingarvísitölu 1. janúar 2009, en ekki 1. janúar 2007 eins og stefndi miðar við. Bygging hússins Kambavað 1-3 hófst árið 2006 og stóð fram á árið 2007. Gerðist váttryggingaratburðurinn á því tímabili. Ber að miða við váttryggingarfjárhæðina,

eins og hún stóð verðbætt, þegar váttryggingaratburðurinn átti sér stað og tjónið varð, en ekki að miða við einhver síðari tímamörk. Eru engin ákvæði í lögum eða tryggingarskilmálum, sem mæla fyrir um einhverja síðari tíma viðmiðun, svo sem endanlegar lyktir á verki eða lokaúttekt á verki eins og stefnendur vilja gera.

Stefnukröfur og framboðnar bætur. Stefnukröfum umfram framboðnar bætur er alfarið mótmælt.

Í fyrsta lagi getur stefndi ekki borið óskipta ábyrgð með stefnda, Kambvaði ehf., á stefnukröfunum að því leyti sem kröfurnar eru byggðar á bótaábyrgð skv. fasteignakauparétti eða samningssambandi stefnenda við Kambvað ehf. Þá falla bóталиðir vegna vanskila á verkinu, þ.m.t. ófullnægjandi frágangs á verkþáttum með því þeim er ólokið, ekki undir hina ábyrgðartryggðu bótaábyrgð byggingarstjórans hjá stefnda. Sama gildir um verkþætti, sem eru á ábyrgð viðkomandi iðnmeistara og byggingarstjóra verður ekki metið til sakar. Tekur stefndi að öðru leyti undir andmæli meðstefndu við umstefndum kröfum og kröfuliðum.

Í annan stað er ljóst af matsgerðunum að fjárhæð þess heildartjóns, sem stefndi hefur þegar samþykkt að falli undir ábyrgðartryggingu byggingarstjórans, og varðar sameign hússins að Kambavaði 1-3, er talsvert hærri en nemur gildandi váttryggingarfjárhæð, þegar tjónið varð, 7.712.600 kr. Af váttryggingarfjárhæðinni eiga stefnendur bætur í takt við eignarhluti sína í sameigninni, þ.e. Hildur og Steinn 394.675 kr. skv. útreikningi stefnda, en Elva og Bjarni 397.842 kr. Það sem eftir stendur af váttryggingarupphæðinni eiga hinir sameigendur hússins í takt við eignarhluta þeirra. Með því váttryggingarfjárhæðin er þannig tæmd geta stefnendur þegar af þeim ástæðum ekki sótt frekari bætur úr hendi stefnda, hvað sem öðru líður.

Dráttarvaxtakröfu stefnenda er sérstaklega mótmælt. Bauð stefndi þegar hinn 12. ágúst 2009 fram áður nefndar bætur til stefnenda úr ábyrgðartryggingu byggingarstjórans, eftir að hafa mótttekið kröfur stefnenda og matsgerðirnar sem bárust með bréfi lögmanns þeirra hinn 22. apríl 2010.

Er greiðslustaður bóta úr hendi váttryggingafélaga hjá félögunum. Bar stefnendum því að vitja framboðinna bóta til stefnda burtséð frá því, hvort þeir kynnu að eiga rétt á frekari bótum eða ekki. Stefnendur vitjuðu ekki bótanna. Var stefnda óskýlt að færa þeim bæturnar eða geymslugreiða þær. Ítrekaði stefndi boð sitt um bætur í bréfinu til stefnenda 16. október 2010, en stefnendur sóttu ekki framboðnar bætur frekar en áður og stendur svo enn. Eiga stefnendur því ekki rétt til dráttarvaxta af hinum framboðnu bótum.

Niðurstaða

Í máli þessu gera stefnendur kröfur um bætur vegna galla á íbúðum sínum að Kambavaði 1 Reykjavík ásamt galla í sameign þess fjölbýlishúss. Í málinu liggur fyrir matsgerð dómkvadds matsmanns, Hjalta Sigmundssonar, byggingatæknifræðings og húsasmíðameistara. Samtals er metinn kostnaður 43.351.000 kr. Hluti stefnenda Hildar og Steins er 3.191.739 kr. og hluti Evu og Bjarna er 3.255.481 kr. og eru þetta stefnukröfur hvors íbúðareigenda um sig.

Verður fyrst vikið að ábyrgð stefnda, Vátryggingafélags Íslands hf., en stefndi, Sturlaugur Þorsteinsson, var með lögbundna starfsábyrgðartryggingu hjá því félagi. Viðurkennt er af hálfu stefnda, að tryggingin taki til vanrækslu á eftirliti með framkvæmdum. Fyrir liggur einnig að stefndi, Vátryggingafélag Íslands hf., hefur viðurkennt bótaskyldu í málinu.

Samkvæmt 33.2 gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998 skal lágmark tryggingar vera 5.000.000 kr. vegna hvers einstaks tjónstilviks og heildarfjárhæð tryggingabóta innan hvers tólf mánaða tímabils skal nema minnst 15.000.000 kr. Fjárhæðir þessar breytast í samræmi við breytingar á vísitölu. Ákvæðið gerir því ráð fyrir þremur tjónsatvikum. Stefndi, Sturlaugur, hafði þessa lágmarkstryggingu og er ágreiningslaust að vátryggingin hafi 1. janúar 2007 verið 7.712.600 kr. í hverju tjóni eða samtals 23.137.800 kr. á árinu. Eigin ábyrgð stefnda, Sturlaug, var 228.400 kr. vegna hvers tjónsatviks.

Stefnendur telja túlkun á orðinu tjónsatvik vera þá, að um sé að ræða fleiri en eitt tjónsatvik ef hægt er að aðgreina það atvik í tíma og rúmi frá öðrum slíkum atvikum. Þannig sé eitt tjónsatvik t.d. á svölum og annað gæti verið halli á gólfi í bílakjallara. Hér verður að líta til þess að stefndi, Sturlaugur, var byggingarstjóri, þ.e. framkvæmdastjóri byggingarinnar. Hann hafði eftirlit með henni frá upphafi til loka verksins. Bygging eignarinnar er samfelld athöfn eða verk þótt byggt sé í áföngum. Stefndi, Sturlaugur, vanrækti starf sitt sem byggingarstjóri fasteignarinnar að Kambavaði 1-3 og lítur dómurinn svo á að um eitt tjón sé að ræða, þ.e. bygging fjölbýlishússins í heild. Vátryggingarupphæðin er því 7.712.600 kr. sé miðað við vísitölu 1. janúar 2007.

Engin efni eru til að gera greinarmun á orðunum vátryggingaratburður í vátryggingarskýrteini stefnda og tjónsatvik og verður það lagt til grundvallar að orð þessi hafi hér sömu merkingu. Það er ekkert í lögum, tryggingarskilmálum stefnda eða ákvæðum 33.2 gr. byggingarreglugerðar 441/1998, sem bendir til þess, að með orðinu tjónsatvik í 33.2 gr. reglugerðarinnar sé átt við eitthvað annað en orðin vátryggingaratburður í lögum nr. 30/2004 um vátryggingarsamninga eða í vátryggingarskilmálum stefnda.

Stefnendur telja að verðbæta eigi fjárhæðir ákvæðisins miðað við byggingarvísitölu 1. janúar 2009, en ekki 1. janúar 2007 svo sem stefndi, Vátryggingafélag Íslands, heldur fram. Samkvæmt 35.1 gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998 skal byggingarstjóri gera byggingarfulltrúa viðvart um lok úttektarskyldra verkþátta og skal hann vera viðstaddur úttektir. Samkvæmt 35.2 gr. skal byggingarstjóri svo við lok framkvæmda staðfesta skriflega að byggt hafi verið í samræmi við samþykktu uppdrætti, lög og reglugerðir. Fyrir liggur að þetta var ekki gert. Samkvæmt 53.1 gr. sömu reglugerðar skal byggingarstjóri eða byggjandi óska eftir lokaúttekt hjá byggingarfulltrúa. Samkvæmt 53.2 gr. skal byggingarstjóri tilkynna hönnuðum og iðnmeisturum hvenær lokaúttekt eigi að fara fram. Samkvæmt 53.3 gr. hvílir skylda á byggingarstjóra að leggja fram ákveðin gögn við lokaúttekt. Fyrir liggur í málinu að byggingarstjórinn hefur ekki sinnt þessum skyldum sínum þrátt fyrir að eftir því hafi verið leitað. Í ljósi þessa verður stefndi, Vátryggingafélag Íslands hf., að bera hallann af þessu athafnaleysi byggingarstjórans og ber að miða bætur við byggingarvísitölu 1. janúar 2009 svo sem stefnendur krefjast. Útreikningsaðferð stefnda, Vátryggingafélags Íslands hf., verður lögð til grundvallar, en miðað við

vísitölu í janúar 2009, þ.e. 489.6. Vátryggingarfjárhæðin vegna tjónsatviksins verður því 10.652.742 kr. Hlutur stefnenda Hildar og Steins 545.130 kr. (hlutdeild sumra er 235.666 kr. og hlutdeild allra er 309.464 kr.) og Evu og Bjarna 558.799 kr. (hlutdeild sumra er 235.666 kr. og hlutdeild allra er 323.133 kr.).

Stefndi, Sturlaugur Þorsteinsson, var byggingarstjóri að verkinu. Í dómum Hæstaréttar hefur því verið slegið föstu að á byggingarstjóra hvíli ekki aðeins að sjá til þess að byggt sé í samræmi við samþykktu uppdrætti, lög og reglugerðir, heldur einnig skylda til að hafa yfirumsjón og eftirlit með byggingarframkvæmdum sem hann stýrir, þar á meðal að iðnmeistarar, sem koma að verkinu fyrir hans atbeina, sinni skyldum sínum og að framkvæmdin sé tæknilega og faglega fullnægjandi, sbr. 3. mgr. 51. gr. skipulags- og byggingarlaga. Geti byggingarstjóri fellt á sig skaðabótaábyrgð með saknæmri vanrækslu á þessum skyldum, sbr. og dóm Hæstaréttar í máli nr. 267/2005, sem birtur er í dómasafni þess árs á bls. 5276.

Stefndi, Sturlaugur, krefst sýknu í málinu en til vara að kröfur stefnanda verði lækkaðar. Í greinargerð sinni heldur hann því fram, að hann hafi ekki sýnt vanrækslu í starfi og hafnar því að ekki hafi verið byggt samkvæmt teikningum, lögum og reglum, án þess þó að fjalla um einstaka liði matsgerðarinnar. Dómurinn, sem skipaður er sérfróðum meðdómsmönnum, hefur yfirfarið matsgerð dómkvadds matsmanns með tilliti til ábyrgðar byggingarstjóra. Verkpættir þeir er byggingarstjóri ber ábyrgð á og hafa ekki verið framkvæmdir á tæknilega og faglega fullnægjandi hátt samkvæmt matsgerð eða að ekki hefur verið byggt til samræmis við samþykktar teikningar eru eftirtaldir:

Varðandi séreignarhluta stefnenda Hildar og Steins í íbúð nr. 101 að Kambavaði 1 í Reykjavík

- 1) Málun á íbúð að innan: Málning þekur illa. Fallist er á að umræddur verkþáttur sé faglega ófullnægjandi. Skv. matsgerð er kostnaður vegna úrbóta metinn á 437.960 kr. þegar virðisaukaskattur hefur verið dreginn af vinnulið. Vinnuliðurinn er metinn á 289.960 kr. án vsk.
- 2) Leki frá útveggjum: Fallist er á að frágangur veggeininga við svalir hafi ekki verið framkvæmdur til samræmis við samþykktar teikningar. Skv. matsgerð er kostnaður vegna úrbóta metinn á 11.055.538 kr. þegar virðisaukaskattur hefur verið dreginn af vinnulið. Vinnuliðurinn er metinn á 7.034.538 kr. án vsk.
- 3) Sprungumyndun: Þessi matsþáttur er innifalinn í matslið 2 hér að framan.
- 4) Útihurð: Fallist er á að hæð á plötu á svalagangi yfir geymslum og bílageymslu hefur ekki verið gerð til samræmis við samþykktar teikningar og frágangur útihurðar eða karms er tæknilega og faglega ófullnægjandi. Skv. matsgerð er kostnaður vegna úrbóta metinn á 922.237 kr. þegar virðisaukaskattur hefur verið dreginn af vinnulið. Vinnuliðurinn er metinn á 709.237 kr. án vsk.
- 5) Frágangur á útihurð, hljóðeinangrun: Fallist er á að umræddur verkþáttur sé faglega ófullnægjandi. Skv. matsgerð er kostnaður vegna úrbóta metinn á 10.032 kr. þegar virðisaukaskattur hefur verið dreginn af vinnulið. Vinnuliðurinn er metinn á 8.032 kr. án vsk.

6) Frágangur við baðkar og blöndunartæki: Ekki er fallist á að umræddur verkþáttur sé faglega ófullnægjandi.

Varðandi sameignarhluta stefnenda Hildar og Steins í Kambavaði 1-3 í Reykjavík

1) Frágangur á gluggum að utanverðu: Fallist er á að frágangur með gluggum er faglega ófullnægjandi. Skv. matsgerð er kostnaður vegna úrbóta metinn á 130.482 kr. þegar virðisaukaskattur hefur verið dreginn af vinnulið. Vinnuliðurinn er metinn á 120.482 kr. án vsk .

2) Frágangur raflagna og tengidósa í sameign: Fallist er á að frágangur loftadósa er faglega og tæknilega ófullnægjandi og ekki til samræmis við reglugerð um raforkuvirki. Hvað varðar stökk yfir lagnarör í tengiklefa og kústun á loftum svalaganga er ekki fallist á að það sé á ábyrgð byggingarstjóra þar sem um ólokna verkþætti er að ræða. Skv. matsgerð er kostnaður vegna úrbóta metinn á 312.851 kr. þegar virðisaukaskattur hefur verið dreginn af vinnulið. Vinnuliðurinn er metinn á 212.851 kr. án vsk .

3) Leki og rakaskemmdir í sameignarhúsi: Fallist er á að frágangur á niðurföllum í stétt, kverk við hjólageymslu, útveggjaeiningum á stigahúsi, niðurföllum í gegnum svalagólf, einangrun á lofti í geymslugangi, þakfrágangur á stigahúsi, dæla í lyftugryfju, steypuskil í NV horni bílageymslu, þakdúkur á stigahúsi, þétting á lóðréttum fúgum, frágangur veggeininga við svalagólf, rifur á milli gólfefninga á svalagöngum og þakdúkur á húsi sé tæknilega og faglega ófullnægjandi. Skv. matsgerð er kostnaður vegna úrbóta metinn á 10.880.434 kr. þegar virðisaukaskattur hefur verið dreginn af vinnulið. Vinnuliðurinn er metinn á 8.108.434 kr. án vsk .

4) Skolkranar: Hér er um ólokinn verkþátt að ræða og ekki gert ráð fyrir honum á samþykktum teikningum. Ekki er fallist á að þessi verkþáttur sé á ábyrgð byggingarstjóra.

6) Vatnshalli í bílageymslu: Fallist er á að vatnshalli í bílageymslu er ekki til samræmis við samþykktar teikningar og ekki faglega fullnægjandi. Skv. matsgerð er kostnaður vegna úrbóta metinn á 3.021.759 kr. þegar virðisaukaskattur hefur verið dreginn af vinnulið. Vinnuliðurinn er metinn á 1.539.759 kr. án vsk.

7) Úttak fyrir loftræstikerfi: Ekki hefur verið sýnt fram á með matsgerð að loftræstikerfi sé í bága við samþykktu uppdrætti og telst þessi verkþáttur ekki vera á ábyrgð byggingarstjóra.

8) Hellulögn og snjóbræðsla: Fallist er á að frágangur hellulagnar er ekki faglega fullnægjandi og frágangur niðurfalla er tæknilega og faglega ófullnægjandi. Fallist er á að snjóbræðslukerfi sé faglega ófullnægjandi og ekki til samræmis við samþykktar teikningar. Skv. matsgerð er kostnaður vegna úrbóta metinn á 993.116 kr. þegar virðisaukaskattur hefur verið dreginn af vinnulið. Vinnuliðurinn er metinn á 579.116 kr. án vsk .

9) Lokafrágangur norðausturenda: Í matsgerð er fallist á að frágangur einangrunarplasts og sökkuldúks sé fullnægjandi en að villa sé á teikningum og það sé ekki á ábyrgð byggingarstjóra.

10) Umferðarleiðir í og við sameign: Í matsgerð kemur fram að hönnun og uppsteypa rampa hafi ekki verið fullnægjandi en í vætti matsmanns kom fram að uppsteypufrávikin teldust vera innan eðlilegra skekkjumarka og að uppsteypan hafi verið skv. samþykktum teikningum. Ekki er fallist á að hönnun rampans sé á ábyrgð byggingarstjóra.

11) Yfirborð svalagólfa: Fallist er á að frágangur svalagólfa er ekki faglega fullnægjandi. Skv. matsgerð er kostnaður vegna úrbóta metinn á 345.044 kr. þegar virðisaukaskattur hefur verið dreginn af vinnulið. Vinnuliðurinn er metinn á 261.044 kr. án vsk .

12) Ytra byrði hússins: Í matsgerð kemur fram að heppilegt sé að frágangur súlunnar sé með ákveðnum hætti en ekki sýnt fram á að hér sé um ófullnægjandi frágang að ræða. Ekki er fallist á að byggingarstjóri beri hér ábyrgð.

13) Sorpgeymsla: Fallist er á að frágangur sorpgeymslu að utanverðu og loft að innanverðu er faglega ófullnægjandi. Skv. matsgerð er kostnaður vegna úrbóta metinn á 228.494 kr. þegar virðisaukaskattur hefur verið dreginn af vinnulið. Vinnuliðurinn er metinn á 173.494 kr. án vsk .

14) Frágangur á samskeytum eininga: Fallist er á að frágangur lóðréttra fúga er faglega ófullnægjandi. Skv. matsgerð er kostnaður vegna úrbóta metinn á 153.530 kr. þegar virðisaukaskattur hefur verið dreginn af vinnulið. Vinnuliðurinn er metinn á 132.530 kr. án vsk.

Stefnendur, Hildur og Steinn, eiga skv. framansögðu rétt til bóta úr hendi byggingarstjóra 447.992 kr. (437.960+10.032) vegna séreignar, 137.339 kr. (4,545% af 3.021.759) vegna sameignar sumra og 1.416.230 kr. (5,66% af (11.055.538 +922.237+130.482+312.851+10.880.434+993.116+345.044+228.494+153.530)) vegna sameignar allra eða samtals 2.001.561 kr.

Með vísan til þess sem að framan greinir ber stefnda, Sturlaugi Þorsteinssyni byggingarstjóra, að greiða stefnendum Hildi og Steini 1.456.431 kr. (2.001.561-545.130).

Varðandi séreignarhluta stefnenda Evu og Bjarna í íbúð nr. 201 að Kambavaði 1 í Reykjavík

1) Málun á íbúð að innan: Málning þekur illa. Fallist er á að umræddur verkþáttur sé faglega ófullnægjandi. Skv. matsgerð er kostnaður vegna úrbóta metinn á 437.960 kr. þegar virðisaukaskattur hefur verið dreginn af vinnulið. Vinnuliðurinn er metinn á 289.960 kr. án vsk.

- 2) Leki frá útveggjum: Fallist er á að frágangur veggeininga við svalir hafi ekki verið framkvæmdur til samræmis við samþykktar teikningar. Skv. matsgerð er kostnaður vegna úrbóta metinn á 11.055.538 kr. þegar virðisaukaskattur hefur verið dreginn af vinnulið. Vinnuliðurinn er metinn á 7.034.538 kr. án vsk.
- 3) Sprungumyndun: Þessi matsþáttur er innifalinn í matslið 2 hér að framan.
- 4) Útihurð: Fallist er á að ísetning hurðar er tæknilega og faglega ófullnægjandi. Skv. matsgerð er kostnaður vegna úrbóta metinn á 44.145 kr. þegar virðisaukaskattur hefur verið dreginn af vinnulið. Vinnuliðurinn er metinn á 36.145 kr. án vsk.
- 5) Frágangur við baðkar og blöndunartæki: Fallist er á að umræddur verkþáttur sé faglega ófullnægjandi. Skv. matsgerð er kostnaður vegna úrbóta metinn á 10.032 kr. þegar virðisaukaskattur hefur verið dreginn af vinnulið. Vinnuliðurinn er metinn á 8.032 kr. án vsk.
- 6) Baðherbergi – halli á gólfi: Fallist er á að umræddur verkþáttur sé faglega ófullnægjandi. Skv. matsgerð er kostnaður vegna úrbóta metinn á 198.153 kr. þegar virðisaukaskattur hefur verið dreginn af vinnulið. Vinnuliðurinn er metinn á 138.153 kr. án vsk.

Varðandi sameignarhluta stefnenda Evu og Bjarna í Kambavaði 1-3 í Reykjavík

- 1) Frágangur á gluggum að utanverðu: Fallist er á að frágangur með gluggum er faglega ófullnægjandi. Skv. matsgerð er kostnaður vegna úrbóta metinn á 130.482 kr. þegar virðisaukaskattur hefur verið dreginn af vinnulið. Vinnuliðurinn er metinn á 120.482 kr. án vsk .
- 2) Frágangur raflagna og tengidósa í sameign: Fallist er á að frágangur loftadósa er faglega og tæknilega ófullnægjandi og ekki til samræmis við reglugerð um raforkuvirki. Hvað varðar stökk yfir lagnarör í tengiklefa og kústun á loftum svalaganga er ekki fallist á að það sé á ábyrgð byggingarstjóra þar sem um ólokna verkþætti er að ræða. Skv. matsgerð er kostnaður vegna úrbóta metinn á 312.851 kr. þegar virðisaukaskattur hefur verið dreginn af vinnulið. Vinnuliðurinn er metinn á 212.851 kr. án vsk .
- 3) Leki og rakaskemmdir í sameignarhúsi: Fallist er á að frágangur á niðurföllum í stétt, kverk við hjólageymslu, útveggjaeiningum á stigahúsi, niðurföllum í gegnum svalagólf, einangrun á lofti í geymslugangi, þakfrágangur á stigahúsi, dæla í lyftugryfju, steypuskil í NV horni bílageymslu, þakdúkur á stigahúsi, þétting á lóðréttum fúgum, frágangur veggeininga við svalagólf, rifur á milli gólfeininga á svalagöngum og þakdúkur á húsi sé tæknilega og faglega ófullnægjandi. Skv. matsgerð er kostnaður vegna úrbóta metinn á 10.880.434 kr. þegar virðisaukaskattur hefur verið dreginn af vinnulið. Vinnuliðurinn er metinn á 8.108.434 kr. án vsk .

- 4) Skolkranar: Hér er um ólokinn verkþátt að ræða og ekki gert ráð fyrir honum á samþykktum teikningum. Ekki er fallist á að þessi verkþáttur sé á ábyrgð byggingarstjóra.
- 6) Vatnshalli í bílageymslu: Fallist er á að vatnshalli í bílageymslu er ekki til samræmis við samþykktar teikningar og ekki faglega fullnægjandi. Skv. matsgerð er kostnaður vegna úrbóta metinn á 3.021.759 kr. Þegar virðisaukaskattur hefur verið dreginn af vinnulið. Vinnuliðurinn er metinn á 1.539.759 kr. án vsk.
- 7) Úttak fyrir loftræstikerfi: Ekki hefur verið sýnt fram á með matsgerð að loftræstikerfi sé í bága við samþykktu uppdrætti og telst þessi verkþáttur ekki vera á ábyrgð byggingarstjóra.
- 8) Hellulögn og snjóbræðsla: Fallist er á að frágangur hellulagnar er ekki faglega fullnægjandi og frágangur niðurfalla er tæknilega og faglega ófullnægjandi. Fallist er á að snjóbræðslukerfi sé faglega ófullnægjandi og ekki til samræmis við samþykktar teikningar. Skv. matsgerð er kostnaður vegna úrbóta metinn á 993.116 kr. Þegar virðisaukaskattur hefur verið dreginn af vinnulið. Vinnuliðurinn er metinn á 579.116 kr. án vsk .
- 9) Lokafrágangur norðausturenda: Í matsgerð er fallist á að frágangur einangrunarplasts og sökkuldúks sé fullnægjandi en að villa sé á teikningum og það sé ekki á ábyrgð byggingarstjóra.
- 10) Umferðarleiðir í og við sameign: Í matsgerð kemur fram að hönnun og uppsteypa rampa hafi ekki verið fullnægjandi en í vætti matsmanns kom fram að uppsteypufrávikin teldust vera innan eðlilegra skekkjumarka og að uppsteypan hafi verið skv. samþykktum teikningum. Ekki er fallist á að hönnun rampans sé á ábyrgð byggingarstjóra.
- 11) Yfirborð svalagólfa: Fallist er á að frágangur svalagólfa er ekki faglega fullnægjandi. Skv. matsgerð er kostnaður vegna úrbóta metinn á 345.044 kr. Þegar virðisaukaskattur hefur verið dreginn af vinnulið. Vinnuliðurinn er metinn á 261.044 kr. án vsk.
- 13) Ytra byrði hússins: Í matsgerð kemur fram að heppilegt sé að frágangur súlunnar sé með ákveðnum hætti en ekki sýnt fram á að hér sé um ófullnægjandi frágang að ræða. Ekki er fallist á að byggingarstjóri beri hér ábyrgð.
- 14) Sorpgeymsla: Fallist er á að frágangur sorpgeymslu að utanverðu og loft að innanverðu er faglega ófullnægjandi. Skv. matsgerð er kostnaður vegna úrbóta metinn á 228.494 kr. Þegar virðisaukaskattur hefur verið dreginn af vinnulið. Vinnuliðurinn er metinn á 173.494 kr. án vsk .
- 16) Frágangur á samskeytum eininga: Fallist er á að frágangur lóðréttra fúga er faglega ófullnægjandi. Skv. matsgerð er kostnaður vegna úrbóta metinn á 153.530 kr. Þegar virðisaukaskattur hefur verið dreginn af vinnulið. Vinnuliðurinn er metinn á 132.530 kr. án vsk.

Stefnendur Eva og Bjarni eiga skv. framansögðu rétt til bóta úr hendi byggingarstjóra, 690.289 kr. (437.960+44.145+10.032+198.153) vegna séreignar, 137.339 kr. (4,545% af 3.021.759) vegna sameignar sumra og 1.424.280kr. (5,91% af (11.055.538+130.482+312.851+10.880.434+993.116+345.044+228.494+153.530)) vegna sameignar allra eða samtals 2.251.908 kr.

Með vísan til þess sem að framan greinir ber stefnda, Sturlaugi Þorsteinssyni byggingarstjóra, að greiða stefnendum Evu og Bjarna 1.693.109 kr. (2.251.908-558.799).

Stefnda, Kambvað ehf., sem seldi stefnendum íbúðirnar, hefur ekki haldið uppi vörnum í máli þessu. Fallist er á að fasteignirnar séu haldnar göllum í skilningi 18. og 19. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup og jafnframt að stefndi, Kambvað ehf., beri ábyrgð á þeim göllum, sbr. 43. gr. sömu laga. Þá verður matsgerð dómkvaddis matsmanns lögð til grundvallar í málinu. Með vísan til 1. mgr. 96. gr. laga um meðferð einkamála bera stefnda, Kambvaði ehf., að greiða stefnendum, Hildi og Steini, 2.646.609 kr. (3.191.739- 545.130) með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 27. maí 2009 til greiðsludags. Þar af 1.456.431 kr. in solidum með stefnda, Sturlaugi Þorsteinssyni. Þá ber stefnda, Kambvaði ehf., að gefa út afsal til handa stefnendum, Hildi og Steini, að fasteigninni að Kambavaði 1, fastanr. 228-1101, í Reykjavík.

Stefnda, Kambvaði ehf., ber að greiða stefnendum, Evu og Bjarna, 2.696.682 kr. (3.255.481- 558.799) með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 27. maí 2009 til greiðsludags. Þar af 1.693.109 kr. in solidum með stefnda, Sturlaugi Þorsteinssyni. Þá ber stefnda, Kambvaði ehf., að gefa út afsal til handa stefnendum, Evu og Bjarna, að fasteigninni að Kambavaði 1, fastanr. 228-1107, í Reykjavík.

Kröfur á hendur stefndu, Kambvaði ehf. og Sturlaugi Þorsteinssyni, eru bótakröfur vegna tjóns er stefnendur urðu fyrir með kaupum á fasteignum sínum. Verða stefndu, Kambvað ehf. og Sturlaugur Þorsteinson, því dæmdir til að bæta tjón stefnenda in solidum, þ.e. stefnenda Hildar og Steins 1.456.431 kr. og Evu og Bjarna 1.693.109 kr., með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 27. maí 2009 til greiðsludags.

Kröfur á hendur stefnda, Vátryggingafélags Íslands hf., eru aftur á móti byggðar á vátryggingarrétti og ber stefndi Vátryggingafélag Íslands hf., því ekki óskipta ábyrgð með öðrum stefndu.

Stefndu greiði stefnendum málskostnað svo sem greinir í dómsorði.

Sigrún Guðmundsdóttir héraðsdómari kvað upp dóm þennan ásamt þeim Ásmundi Ingvarssyni verkfræðingi og Jóni Ágústi Péturssyni, byggingartæknifræðingi og húsasmíðameistara.

DÓMSORÐ

Stefndi, Vátryggingafélags Íslands hf., greiði stefnendum, Hildi Símonardóttur og Steini Hildari Þorsteinssyni, 545.130 kr. ásamt dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 27. maí 2009 til greiðsludags og 500.000 í málskostnað.

Stefndi, Vátryggingafélags Íslands hf., greiði stefnendum Evu Valsdóttur og Bjarna Val Einarssyni, 558.799 kr. ásamt dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 27. maí 2009 til greiðsludags og 500.000 kr. í málskostnað

Stefndi, Kambvað ehf., og stefndi, Sturlaugur Þorsteinsson, greiði stefnendum Hildi Símonardóttur og Steini Hildari Þorsteinssyni, in solidum 1.456.431 kr. með dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 27. maí 2009 til greiðsludags og 1.000.000 kr. í málskostnað og stefnendum, Evu Valsdóttur og Bjarna Val Einarssyni, in solidum 1.693.109 kr. ásamt dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 27. maí 2009 til greiðsludags og 1.000.000 kr. í málskostnað.

Stefndi, Kambvað ehf., greiði Hildi Símonardóttur og Steini Hildari Þorsteinssyni 1.190.178 kr. ásamt dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 27. maí 2009 til greiðsludags og stefnendum Evu Valsdóttur og Bjarna Val Einarssyni, 1.003.573 kr. ásamt dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 27. maí 2009 til greiðsludags.

Stefnda, Kambvaði ehf., er skylt að gefa út afsal að fasteigninni að Kambavaði 1, fastanr. 228-1101, í Reykjavík til handa stefnendum, Hildi Símonardóttur og Steini Hildari Þorsteinssyni, og afsal að fasteigninni að Kambavaði 1, fastanr. 228-1107, í Reykjavík til handa stefnendum, Evu Valsdóttur og Bjarna Val Einarssyni.

Sigrún Guðmundsdóttir.

Ásmundur Ingvarsson

Jón Ágúst Pétursson