

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 24. janúar 2012 í máli nr. E-2200/2011:

Friðrik Sturlaugsson

(Arnar Kormákur Friðriksson hdl.)

gegn

Ágústi Friðgeirssyni og

Vátryggingafélagi Íslands hf. (réttargæslu)

(Rúrik Vignir Vatnarsson hdl.)

Protabúi S33 ehf. (réttargæslu)

I

Mál þetta, sem dómtekið var 6. desember sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Friðriki Sturlaugssyni, Skipholti 29b, Reykjavík, með stefnu þingfestri 19. maí sl., á hendur Ágústi Friðgeirssyni, Logasölum 8, Kópavogi. Til réttargæslu er jafnframt stefnt Vátryggingafélagi Íslands hf., Ármúla 3, Reykjavík og þrotabúi S33 ehf., Stórhöfða 33, Reykjavík.

Endanlegar kröfur stefnanda eru aðallega þær að stefndi Ágúst verði dæmdur til að greiða stefnanda 2.431.000 kr., til vara að hann greiði honum 1.943.673 kr., en til þrautavara 568.418 kr. Í öllum tilvikum er krafist vaxta á tildæmda fjárhæð samkvæmt 8. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 frá 13. janúar 2009 til 26. mars 2009 en dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags og málskostnaðar. Þá krefst hann málskostnaðar úr hendi stefnda. Engar sjálfstæðar kröfur eru gerðar á hendur réttargæslustefndu.

Af hálfu stefnda Ágústs Friðgeirssonar er krafist sýknu af kröfu stefnanda í málinu. Til vara er þess krafist að tildæmd bótafjárhæð verði lækkuð. Stefndi gerir jafnframt kröfu um að sér verði tildæmdur málskostnaður úr hendi stefnanda. Af hálfu réttargæslustefnda, Vátryggingafélags Íslands hf., eru ekki gerðar sjálfstæðar dómkröfur. Þrotabúi S33 ehf., hefur ekki látið málið til sín taka.

II

Málavextir

Með kaupsamningi 19. júní 2007 keypti stefnandi íbúð nr. 02-0203 í fasteigninni að Skipholti 29b, Reykjavík, af ÁF-Húsum ehf. (nú S33 ehf.). Stefndi, Ágúst Friðgeirsson, fyrirsvarsmaður seljanda, hafði umsjón með byggingarframkvæmdum eignarinnar sem byggingarstjóri hennar. Stefndi Ágúst var váttryggður, með ábyrgðartryggingu byggingarstjóra, í samræmi við 3. mgr. 51. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, sbr. og 33. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998, hjá réttargæslustefnda Váttryggingafélagi Íslands. Í kjölfar afhendingar eignarinnar kveðst stefnandi hafa orðið þess var að ógerningur hefði verið að stjórna hitastigi íbúðarinnar en það hefði að jafnaði verið of hátt. Telur stefnandi hitakerfið meingallað og í reynd ónothæft, þar sem sjálfstæð stýring á hitastigi sé ekki möguleg. Þá telur stefnandi að fram hafi komið ágallar á eigninni vegna leka í sturtu á baðherbergi og ágalla á svalagólfi.

Að beiðni stefnanda var Helgi S. Gunnarsson, dómkvaddur af héraðsdómara í Reykjavík í máli nr. M-52/2009, fenginn til að meta ætlaða galla á fasteigninni. Í matsgerð hans frá 13. október 2009, kemur fram að hönnun og útfærsla hitakerfisins sé röng og henti ekki sem varmagjafi í íbúðarhúsi. Þá sé ákvæðum byggingarreglugerðar nr. 441/1998 að hluta ekki fylgt sem geri það að verkum að stjórnun hitakerfis í íbúð sé óviðunandi m.t.t. hitastigs í íbúðinni og orkunýtingar. Sé hin ranga hönnun og útfærsla orsök fyrir hinum verulegu og ámælisverðu ágöllum á hitakerfinu. Umræddir gallar geri það að verkum að ekki sé hægt að hafa eðlilega stjórn á því með þeim afleiðingum að ívera geti orðið nánast ómöguleg, a.m.k. séu íverugæði verulega skert, og orkunotkun geti orðið mun meiri en eðlilegt getur talist. Heildartjón á fasteigninni vegna galla hitakerfisins sé jafnt stofnkostnaði við að setja nýtt hitakerfi í íbúð matsbeiðanda og áætlað matsmaður það nema 2.129.000 kr. Þá telur matsmaður svalir eignarinnar gallaðar vegna mistaka við verkframkvæmd og að kostnaður við endurbætur sé 61.000 kr. Leki frá efri hæð sé tilkominn vegna mistaka við verkframkvæmd og kostnaður við endurbætur sé 241.000 kr.

Í málinu liggur jafnframt fyrir matsgerð Ragnars Ragnarssonar í matsmáli Héraðsdóms Reykjavíkur nr. M-65/2008 sem varði hitakerfi annars eignarhluta í sama fjöleignarhúsi. Þar var jafnframt komist að þeirri niðurstöðu að það væri gallað. Frágangur þess væri ekki í samræmi við eðlilegan frágang hitakerfa sem notuð væru til upphitunar íbúða fjölbýlishúsa.

Skýrslur fyrir dómi gáfu stefnandi Friðrik, stefndi Ágúst, Helgi S. Gunnarsson og Ragnar Ragnarsson.

III

Málsástæður stefnanda

Af hálfu stefnanda er á því byggt að matsgerð Helga S. Gunnarssonar í máli nr. M-52/2009 staðfesti að fasteignin sé gölluð í skilningi fasteignakauparéttar enda megi af matsgerðinni ráða að framkvæmd, frágangur og hönnun uppfylli í mörgum tilvikum ekki þær kröfur sem leiði af þágildandi skipulags- og byggingarlögum nr. 73/1997. Að álitni stefnanda eru umræddir ágallar á eigninni á ábyrgð stefnda, Ágústs Friðgeirssonar, og beri hann því fébótaábyrgð á tjóninu.

Stefnandi vísar til þess að stefndi, beri sem byggingarstjóri fasteignarinnar, skaðabótaábyrgð á umræddum göllum á grundvelli reglna skaðabótaréttar um sérfræðiábyrgð. Byggingarframkvæmdin hafi í mörgum tilvikum ekki verið með tæknilega og faglega fullnægjandi hætti, auk þess sem dæmi séu um að ekki hafi verið byggt í samræmi við samþykktu uppdrætti. Byggingarstjóri beri ábyrgð á því að byggingarframkvæmd sé í samræmi við fagleg vinnubrögð. Vísar stefnandi í því samhengi til þess að með skipulags- og byggingarlögum nr. 73/1997 og byggingarreglugerð nr. 441/1998 séu lagðar umfangsmiklar skyldur á byggingarstjóra. Hefði stefndi sinnt því starfi megi gera ráð fyrir að verk sem unnin voru með ófullnægjandi hætti hefðu verið lagfærð. Með vísan til þessa og með hliðsjón af matsgerð hins dómkvadda matsmanns telur stefnandi að stefndi hafi sýnt af sér vanrækslu í störfum sínum sem byggingarstjóri fasteignarinnar og beri af þeim sökum skaðabótaábyrgð á tjóni stefnanda.

Stefnandi vísar sérstaklega til hinna umfangsmiklu skyldna sem lagðar séu á byggingarstjóra samkvæmt ákvæðum byggingarlaga. Hefði stefnda verið í lófa lagið að koma í veg fyrir tjónið með því m.a. að sinna skyldu sinni við úttektir sem skyldi. Þá hafi stefndi fylgt athugasemdalaust röngum og gölluðum hönnunargögnum sem sé andstætt þeim skyldum sem á honum hvíli um að fylgjast með því að byggt sé í samræmi við lög og reglugerðir.

Stefnandi vísar til þess að stefndi Ágúst og réttargæslustefndi þrotabú S33 ehf. (áður ÁF-Hús ehf.) hafi verið með starfsábyrgðartryggingu byggingarstjóra hjá Vátryggingafélagi Íslands á árunum 2003-2008, þ.e. þegar atvik þessa máls hafi komið upp. Sé tryggingafélaginu því stefnt til réttargæslu. Réttargæsluáðild þrotabús S33 ehf., sé byggð á ábyrgð og stöðu félagsins sem seljanda eignarinnar. sbr. lög nr. 40/2002 um fasteignakaup. Umrædd fasteign sé haldin göllum í skilningi 18. og 19. gr. laganna sem S33 ehf. beri ábyrgð á sem seljandi hennar. Stefnandi eigi rétt til skaðabóta úr hendi þrotabúsins vegna framangreinds, sbr. 43. gr. laga um fasteignakaup en ella beri að veita afslátt í samræmi við kostnað við að bæta úr göllum, sbr. 41. gr. laganna. Í málflutningi kom fram að stefnandi hefði lýst kröfu í þrotabúið en ekki hefði verið tekin afstaða til hennar.

Stefnandi byggir skaðabótakröfu sína á niðurstöðum matsgerðar um kostnað við að bæta úr göllum eða samtals 2.431.000 kr.

Um lagarök vísar stefnandi til laga um fasteignakaup nr. 40/2002, skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 og byggingarreglugerðar nr. 441/1998. Þá vísar hann til laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 með síðari breytingum. Krafa um málskostnað styðst við ákvæði laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Málsástæður stefnda

Af hálfu stefnda er því alfarið hafnað að hann beri, sem byggingarstjóri, ábyrgð á þeim göllum sem fjallað sé um í matsgerð í máli M-52/2009. Vísar stefndi til þess að kröfur á hendur sér verði ekki gerðar með vísan til reglna fasteignakauparéttar eða laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Slíkar kröfur verði eingöngu gerðar á hendur seljanda eignarinnar sem hafi verið ÁF-hús ehf. (nú S33 ehf.). Krafa á hendur stefnda sem byggingarstjóra verði eingöngu gerð með vísan til reglna skaðabótaréttar um skaðabótaábyrgð byggingarstjóra, hafi hann vanrækt skyldur sínar sem slíkur þannig að leitt hafi til tjóns.

Stefndi bendir á að í lið 4.1. í skilmálum réttargæslustefnda Vátryggingafélags Íslands hf. fyrir lögboðna starfsábyrgðartryggingu byggingarstjóra sé fjallað um gildissvið vátryggingarinnar og komi þar fram að vátryggt sé gegn bótaskyldu, er falli á vátryggingartaka sem byggingarstjóra, þegar þriðji maður verði fyrir almennu fjártjóni, sem rakið verði til þess, að ekki hafi verið byggt í samræmi við samþykktu uppdrætti, lög og reglugerðir sbr. 3. mgr. 51. gr. laga nr. 73/1997, enda hafi vátryggingartaki með undirritun sinni staðfest ábyrgð sína á hlutaðeigandi mannvirki fyrir byggingarfulltrúa og tjónið falli undir þá ábyrgð að lögum. Starfsábyrgðartryggingin taki samkvæmt þessu til þess tjóns sem þriðji maður verði fyrir vegna gáleysis byggingarstjóra í starfi. Fram komi í umfjöllun matsmanns að ekki sé unnt að aðskilja hina endanlegu ábyrgð á því að gallað hitakerfi sé í húsinu. Hönnuður beri ábyrgð á því að hönnun hans sé í samræmi við gildandi lög og reglugerðir. Byggingarstjóri sé framkvæmdastjóri byggingarframkvæmda og beri ábyrgð á því að byggt sé samkvæmt lögum og reglugerðum. ÁF-hús ehf. (nú þrotabús SS33 ehf.) sem sé byggjandi og seljandi hússins og beri ábyrgð gagnvart kaupanda á því að hin selda eign sé í samræmi við lög og reglugerðir. Þegar ábyrgð byggingarstjóra sé skoðuð verði að meta mögulega ábyrgð hans í ljósi þess hverjar starfsskyldur hans séu. Samkvæmt 3. mgr. 51. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 beri hann ábyrgð á því að byggt sé í samræmi við samþykktu uppdrætti, lög og reglugerðir. Óumdeilt sé í málinu að stefndi, byggingarstjóri framkvæmdanna, hafi byggt í samræmi við samþykktu uppdrætti, m.a. af hitakerfi. Matsmanni hafi láðst að geta þess atriðis. Það sé síðan á ábyrgð hönnuðar að uppdrættir hans séu í samræmi við lög, reglugerðir og góðar venjur.

Stefndi bendir á að réttargæslustefndi, Vátryggingafélag Íslands hf., hafi hafnað kröfu annars íbúðareiganda að Skipholti 29b í ábyrgðartryggingu stefnda hjá félaginu, sbr. matsmál nr. M-65/2008. Málinu hafi verið skotið til úrskurðarnefndar í vátryggingamálum sem hafi talið ósannað að byggingastjóri hafi vanrækt skyldur sínar og því sé ekki greiðsluskylda fyrir hendi úr tryggingunni. Í umræddu matsmáli komi m.a. fram að matsmaður telji frágang hitakerfis fasteignarinnar ekki í samræmi við eðlilegan frágang hitakerfa sem notuð séu til upphitunar á íbúðum fjölbýlishúsa, og fráganginn ekki í samræmi við byggingarreglugerð. Hins vegar komi fram að þrátt fyrir það hafi í fjölda ára tíðkast að steypa hitaplötur inn í gólfplötur, og segi m.a. orðrétt: „Ljóst er að viðgengist hefur að innsteypa hitapípur og hafa slíkar teikningar verið samþykktar og stimplaðar af byggingarfulltrúanum í Reykjavík, sbr. stimplaðar teikningar af gólfhitalögnum í Skipholti 29b.“ Með hliðsjón af þessu telur stefndi ljóst að hann hafi framfylgt starfsskyldum sínum með því að láta byggja í samræmi við uppdrætti hönnuðar sem hafi verið samþykktir af byggingarfulltrúanum í Reykjavík.

Stefndi hafnar því að hann beri ábyrgð á galla á svölum. Gallinn hafi komið fram eftir að verkið hafi verið unnið. Ekki hafi verið sýnt fram á að hann hefði með nokkru móti getað séð fyrir að þessi galli gæti komið fram á verkinu eða að hann beri ábyrgð á því vegna athafna eða athafnaleysis. Þá hafnar stefndi því að hann beri ábyrgð á leka í sturtu á baðherbergi og vísar til sömu sjónarmiða og varðandi galla á svölum.

Stefndi vísar til þess að váttryggingarfjárhæð váttryggingarskírteinis þess sem í gildi hafi verið á árinu 2007 hafi verið 7.712.600 kr. Í matsgerð nr. M-52/2009 komi fram að heildarkostnaður við að setja ofnakerfi í allar íbúðirnar að Skipholti 29b ofan jarðhæðar sé áætlaður 17.252.000 kr. Sé það miklu hærri fjárhæð en sem nemi váttryggingarfjárhæð. Stefnandi hafi hins vegar kosið að fara fram með kröfu sína, að því er best verði séð, án alls samráðs við sameigendur sína að Skipholti 29b, en þeir hafi ekki enn sem komið er lagt fram bótakröfu gagnvart stefnda né réttargæslustefnda vegna málsins. Stefndi telur að stefnandi verði að leggja fram frekari gögn um heildartjón á fasteigninni og gögn um eignarhluta einstakra íbúðareigenda svo að unnt sé að meta hvaða hlutfall af váttryggingarfjárhæðinni stefnandi mögulega eigi rétt til.

Um lagarök vísar stefndi til meginreglna skaðabóta- og váttryggingarréttar, ákvæða skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 og ákvæða byggingarreglugerðar nr. 441/1998. Krafa hans um greiðslu málskostnaðar styðst við 1. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

IV

Niðurstaða

Í máli þessu deila aðilar um ábyrgð stefnda á göllum á fasteign stefnanda í fjölbýlishúsinu við Skipholt 29b, Reykjavík, en með kaupsamningi 19. júní 2007 festi stefndi kaup á íbúð 0203 í húsinu. Nánar tiltekið er um að ræða galla í hitakerfi, svalagólfi og sturtu í baðherbergi. Óumdeilt er að eignin er haldin þessum göllum og hefur stefndi ekki mótmælt útreikningi dómkvadds matmanns um áætlaðan kostnað til að vinna bót á þeim. Stefndi telur hins vegar að hann beri ekki ábyrgð á göllum sem byggingarstjóri, þ.e. ágreiningur aðila er um hversu víðtæk ábyrgð hans er.

Í matsgerð Helga S. Gunnarssonar kemur fram að gallar á hitakerfinu felist í því að varmagjafinn (gólfhitaslóngur) er staðsettur inni í staðsteyptri gólfplötu á milli íbúða í fjölbýlishúsinu við Skipholt 29b án þess að sú íbúð sem ekki á að njóta varmans frá varmagjafanum sé einangruð frá honum. Geri það að verkum að íbúðin fyrir neðan hafi vel virkan varmagjafa í lofti sem stjórnist af hitastigi í íbúðinni fyrir ofan. Þannig búi íbúi á neðri hæð við það að hafa vel virkan varmagjafa í lofti (sambland af geislahitun og ferjun) sem íbúi efri hæðar stjórnar út frá skilyrðum í efri íbúð. Var það niðurstaða matsmanns að hönnun og útfærsla hitakerfisins væri röng og hentaði ekki sem varmagjafi í íbúðarhús. Hönnun og útfærsla bryti einnig í bága við ákvæði byggingarreglugerðar nr. 441/1998 í nokkrum veigamiklum atriðum. Vísaði matsmaður til eftirfarandi greina reglugerðarinnar:

188.3 Lagnir skulu vera aðgengilegar til þjónustu, hreinsunar, eftirlits og viðgerða þannig að múrbroti eða öðrum skemmdum á húsnæði sé haldið í lágmarki ef endurnýja þarf lagnir eða gera við þær.

188.4 Vatnslagnakerfi skulu vera útskiptanleg þannig að sem minnstar skemmdir verði á byggingu, þau skulu þannig hönnuð og frá þeim gengið að hugsanlegir lekar uppgötvist fljótt og leiði ekki til skemmda á öðrum lögnum eða byggingarhlutum.

188.5 Lagnakerfi skulu þannig gerð að orkunýting verði sem best.

189.1 Hitakerfi skulu þannig hönnuð að orkunýting verði sem best og þau auki ekki hættu á bruna, sprengihættu, eitrun eða mengun.

189.4 Ef gólf eða loft eru notuð sem varmagjafar skulu þau einangruð frá öðrum rýmum en þeim sem varmann eiga að nýta.

Var það niðurstaða dómkvaddis matsmanns að ekki væri hægt að aðskilja hina endanlegu ábyrgð, á því að gallað hitakerfi er í húsinu, og velta henni á einn aðila. Hönnuður hitakerfisins beri ábyrgð á því að hönnun hans sé í samræmi við gildandi lög og reglugerðir. Byggingastjóri sem sé framkvæmdastjóri byggingaframkvæmda beri m.a. ábyrgð á því að byggt sé samkvæmt lögum og reglugerðum. ÁF-hús ehf. sem sé byggjandi og seljandi hússins beri ábyrgð gagnvart kaupanda á því að hin selda eign sé í samræmi við lög og reglugerðir sem við eiga. Jafnframt taldi matsmaður að allir þrír ofangreindir aðilar, þ.e. hönnuður hitakerfis, byggingastjóri og byggjandi hafi brugðist skyldum sínum og sýnt vítavert gáleysi í starfi. Gáleysi sem leitt hafi til þess að í húsinu sé nú hitakerfi sem ekki sé unnt að hafa eðlilega stjórn á, með þeim afleiðingum að ívera geti orðið nánast ómöguleg a.m.k. séu íverugæði verulega skert og orkunotkun geti orðið mun meiri en eðlilegt geti talist. Vinnubrögð aðila hafi ekki verið í samræmi við það sem vænta mátti á viðkomandi sviði hvers fyrir sig.

Hvað varðar los á yfirborðsefni svala íbúðar stefnanda taldi matsmaður að ástæður þess væru væntanlega ágallar í niðurlögn eða of hröð þornun. Væri gallinn tilkominn vegna ágalla við verkframkvæmd.

Hvað varðar leka í sturtu taldi matsmaður að þétting á tengingu við niðurfall hefði gefið sig eða verið með ágalla frá upphafi. Gallinn væri tilkominn vegna mistaka við verkframkvæmd.

Þegar fasteignin Skipholt 29b var reist giltu um ábyrgð byggingastjóra skipulags- og byggingarlög nr. 93/1997. Í 3. mgr. 52. gr. laganna var kveðið á um að byggingastjóri bæri ábyrgð á því að byggt væri í samræmi við samþykktu uppdrætti, lög og reglugerðir. Sambærilegt ákvæði er að finna í 32. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998. Óumdeilt er að hönnun og útfærsla hitakerfis braut í bága við ákvæði byggingarreglugerðar, sbr. framangreinda niðurstöðu Helga S. Gunnarssonar matsmanns. Verður því, í samræmi við þágildandi ákvæði 3. mgr. 52. gr. skipulags- og byggingarlaga að fella ábyrgð á stefnda, þrátt fyrir að hann hafi í umrætt sinn farið eftir samþykktum teikningum. Ber því að dæma stefnda til þess að greiða stefnanda skaðabætur vegna þessa galla.

Hvað varðar aðra galla fasteignarinnar, þ.e. los á yfirborðsefni svala íbúðar stefnanda og leka frá sturtu, liggur fyrir að matsmaður taldi leka frá sturtu stafa af því að þétting á tengingu við niðurfall hefði gefið sig eða verið með ágalla frá upphafi. Los á yfirborðsefni svala taldi matsmaður stafa af galla í niðurlögn eða að gallinn væri tilkominn vegna of hraðrar þornunar. Báða gallana taldi matsmaður tilkomna vegna mistaka við verkframkvæmd. Við úrlausn þessa atriðis ber að horfa til þess að Hæstiréttur Íslands hefur í nokkrum dómum fjallað um skaðabótaábyrgð byggingastjóra, sbr. t.d. dóm réttarins frá 20. maí 2010 í máli nr. 459/2009. Af dómunum verður dregin sú ályktun að ábyrgð byggingastjóra hafi ekki einvörðungu legið í því að sjá til þess að byggt yrði í samræmi við samþykktu uppdrætti, lög og reglugerðir, heldur hafi honum einnig borið skylda til að hafa yfirumsjón og eftirlit með byggingarframkvæmdum sem hann stýrði, þar á meðal að iðnmeistarar, sem komu að verkinu fyrir hans atbeina sinntu skyldum sínum og að framkvæmdin væri tæknilega og faglega fullnægjandi, sbr. og 3. mgr. 51. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Fellir byggingastjóri á sig skaðabótaábyrgð með saknæmri vanrækslu á þessum skyldum. Með hliðsjón af þessu ber því enn fremur að fallast á að stefndi, sem ekki var einvörðungu byggingastjóri hússins, heldur einnig fyrirsvarsmáður ÁF-Húsa ehf. byggjandi og seljandi þess, beri skaðabótaábyrgð á tjóni stefnanda hvað þessa galla varðar.

Fyrir liggur að stefnandi hefur þegar fengið greiddar 487.327 kr. vegna umræddra galla úr starfsábyrgðartryggingu lagnahönnuðar fjölbýlishússins við Skipholt 29b og kemur sú greiðsla því til frádráttar kröfu hans á hendur stefnda. Ekki er fallist á það með stefnda að stefnandi verði að leggja fram frekari gögn um heildartjón á fasteigninni og gögn um eignarhluta einstakra íbúðareigenda svo að unnt sé að meta hvaða hlutfall af váttryggingarfjárhæðinni stefnandi eigi mögulega eigi rétt til en hámarksfjárhæð hinnar lögboðnu tryggingar árinu 2007 mun hafa verið 7.712.600 kr. Þvert á móti verður með hliðsjón af dómi Hæstaréttar frá 17. nóvember sl., í máli nr. 123/2011, ráðið að sönnun um þetta atriði hvíli á stefnda. Að auki verður að horfa til þess að stefnandi beinir kröfum sínum að stefnda en ábyrgð hans takmarkast ekki líkt og ábyrgð réttargæslustefnda, Váttryggingafélags Íslands hf., við ákveðna hámarksfjárhæð. Við ákvörðun skaðabóta ber að hafa í huga niðurstöður hins dómkvadda matsmanns við að bæta úr göllunum að öðru leyti en því að taka ber tillit til þess að í matsgerð var meðtalinn virðisaukaskattur af vinnu á byggingarstað, sem leita má endurgreiðslu á að fullu. Að teknu tilliti til þessa eru skaðabætur hæfilega ákveðnar 1.710.000 kr. Þá ber að fallast á kröfu stefnanda um dráttarvexti á tildæmda fjárhæð en rétt þykir að miða upphaf þeirra við kröfubréf sem beint var að stefnda sem fyrirsvarsmanni ÁF húsa ehf. hinn 26. febrúar 2009, sbr. 3. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001.

Með hliðsjón af þessum málsúrslitum verður stefndi dæmdur til að greiða stefnanda málskostnað sem telst hæfilega ákveðinn 1.100.000 þ.m.t. útlagður kostnaður og virðisaukaskattur á málflytninguþóknun.

Kolbrún Sævarsdóttir, settur héraðsdómari kvað upp dóminn ásamt meðdómendunum Jóni Ágústi Péturssyni, byggingatæknifræðingi og húsasmíðameistara, og Ásmundi Ingvarssyni, byggingaverkfræðingi og múrarameistara.

Ágreiningur varð meðal dómenda um bótaábyrgð stefnda, en Ásmundur Ingvarsson, meðdómandi, telur að stefndi beri ekki bótaábyrgð á öllu tjóni stefnanda. Telur hann að stefndi geti, sem byggingastjóri, ekki borið ábyrgð á galla sem stafar af rangri hönnun hitakerfisins. Varðandi matslið nr. 8 er um að ræða aðkeypt byggingarefni sem ekki er á byrgð stefnda og ekki sýnt fram á að byggingastjóri hafi vanrækt umsjónar- og eftirlitsskyldu sína.

D Ó M S O R Ð

Stefndi, Ágúst Friðgeirsson, greiði stefnanda, Friðriki Sturlaugssyni, 1.710.000 kr. með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 26. mars 2009 til greiðsludags.

Stefndi greiði stefnanda 1.100.000 kr. í málskostnað.

Kolbrún Sævarsdóttir

Jón Ágúst Pétursson

Ásmundur Ingvarsson