



## D Ó M U R

11. júní 2013

**Mál nr. E-2932/2011:**

Stefnandi: Háteigsvegur 12, húsfélag

*(Helga María Pálsdóttir hdl.)*

Stefndu: Efla hf. og

*(Viðir Smári Petersen hdl.)*

Múr- og málningarþjónustan Höfn ehf.

*(Björgvin Þorsteinsson hrl.)*

Dómari: Sigríður Elsa Kjartansdóttir, settur héraðsdómari

Gústaf Vífilsson byggingarverkfræðingur

Jón Ágúst Pétursson byggingartæknifræðingur

## **D Ó M U R**

**Héraðsdóms Reykjavíkur 11. júní 2013 í máli nr. E-2932/2011:**

**Háteigsvegur 12, húsfélag**

*(Helga María Pálsdóttir hdl.)*

gegn

**Eflu hf. og**

*(Viðir Smári Petersen hdl.)*

**Múr- og málningarþjónustunni Höfn ehf.**

*(Björgvin Þorsteinsson hrl.)*

Mál þetta, sem dómtekið var 16. apríl sl., er höfðað af Háteigsvegi 12, húsfélagi, Háteigsvegi 12, Reykjavík, gegn Eflu hf., Höfðabakka 9, Reykjavík, með stefnu birtri 24. júní 2011 og Múr- og málningarþjónustunni Höfn ehf., Tunguhálsi 17, Reykjavík, með stefnu birtri 28. júní 2011.

Stefnandi krefst þess að stefndu verði dæmd til þess að greiða honum skaðabætur að fjárhæð 3.182.210 krónur, sameiginlega (in solidum), með dráttarvöxtum samkvæmt 6. gr., sbr. 9. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 18. september 2010 til greiðsludags auk málskostnaðar samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi.

Stefnda Efla hf. krefst þess aðallega að hún verði sýknuð af kröfum stefnanda en til vara er krafist verulegrar lækkunar á dómkröfu stefnanda. Þá er í báðum tilvikum krafist málskostnaðar úr hendi stefnanda í samræmi við framlagt

málskostnaðaryfirlit.

Stefnda, Múr- og málningarþjónustan Höfn ehf., krefst þess að hún verði sýknuð af öllum kröfum stefnanda og að stefnandi verði dæmdur til að greiða henni málskostnað að mati dómsins.

Með úrskurði héraðsdóms, dagsettum 1. febrúar 2012, var kröfu stefndu um að málinu yrði vísað frá dómi, hafnað.

## Málsatvik og ágreiningsefni

Málavextir eru þeir að vorið 2004 réðst stefnandi í viðamiklar viðgerðir á sameign fasteignarinnar að Háteigsvegi 12 í Reykjavík. Stefnda Efla hf., þá Línuhönnun hf., annaðist útboðslýsingu, verklýsingu og tilboðsskrá, sem gerð var í mars 2004. Stefnda Efla hf. gerði síðan tilboð í eftirlit með viðhaldsframkvæmdunum, dagsett 31. mars 2004, og var því tilboði tekið. Samkvæmt því skyldi stefnda Efla hf. hafa umsjón með viðhaldi og viðgerðum á húsinu samkvæmt framangreindum útboðsgögnum. Skyldi verkið unnið í einum áfanga. Eftirlit stefndu Eflu hf. hafi m.a. átt að felast í því að eftirlitsmaður skoðaði og samþykkti viðgerðarefni sem verktaki hugðist nota, kæmi á verkstað þrisvar sinnum í viku að meðaltali og sæi til þess að verktaki framkvæmdi verkið eins og útboðsgögn segðu til um. Þá skyldi hann annast lokaúttekt á verkinu. Stefnandi tók tilboði stefndu, Múr- og málningarþjónustunnar Hafnar ehf., 14. apríl 2004, í viðhald og viðgerðir utanhúss, að fjárhæð 8.229.450 krónur og skyldi verkinu vera að fullu lokið 14. júlí 2004. Lokaúttekt vegna verksins fór fram 27. júlí 2004 og hafi þar komið fram að öllum verkþáttum væri lokið og engar athugasemdir verið gerðar við verkið.

Stefnandi byggir á því að það hafi verið sumarið 2009 sem íbúar hússins hafi orðið varir við leka með fram og undir gluggum hússins og hafi stefnandi þá leitað til verkfræðistofunnar Verkíss hf. til að greina orsök og afleiðingar hugsanlegs leka og kanna mögulegan kostnað af viðgerðum. Lekagreining Verkíss hf., dagsett 22. október 2009, liggur fyrir í málinu. Þar segir að skemmdirnar væru helst undir gluggum og svalahurðum og niður við gólf á sömu stöðum. Skemmdir hafi verið í loftum í stofu á annarri hæð og undir þaksvölum þriðju hæðar. Einnig hafi verið skemmdir í lofti stigagangs til móts við reykþáf. Mikill raki og skemmd hafi verið í parketi undir gluggum og svalahurð í stofu á fyrstu hæð. Auk þess hafi gólfdukur verið farinn að losna undir glugga í stofu á jarðhæð þar sem raki hafi mælst 98%. Verulegur raki hafi mælst á eftirtöldum stöðum við glugga og hurðarkarma: á jarðhæð, undir glugga í sameiginlegu þvottahúsi og undir glugga í stofu íbúðar, á fyrstu hæð, undir stofugluggum og undir svalahurð í stofu, á annarri hæð, undir svalahurð og í lofti í stofu, og á þriðju hæð, undir svalahurð í stofu. Var orsök rakans talin vera leki með fram og undir gluggum og hurðarkörmum og vegna gata í þéttingum á asfaltduki við húsvegg á þaksvölum á 3. hæð. Kostnaður við viðgerðir hafi verið metinn 3.182.210 krónur. Í lekgreiningunni kemur fram að samkvæmt útboðsgögnum hafi átt að þétta bæði með fram og undir gluggum þegar ráðist var í viðgerðir árið 2004 en ekki væri að sjá að það hafi verið gert.

Lögmaður stefnanda sendi bréf til stefndu Eflu hf. 25. febrúar 2010 og stefndu, Múr- og málningarþjónustunnar Höfn ehf. 16. ágúst s.á. þar sem óskað var

eftir afstöðu þeirra til ábyrgðar á gallanum í ljósi niðurstöðu greiningar Verkíss hf. Stefnda Efla hf. svaraði með bréfi, dagsettu 6. maí 2010, þar sem því var lýst yfir að stefnda teldi lekann ekki á sína ábyrgð. Þar hafi komið fram það sjónarmið félagsins að steining hússins að Háteigsvegi 12 hafi verið gróf og því hafi verið erfitt að fá góða viðloðun með kíttri. Auk þess væri óvíst hvort kíttun gæti hafa orsakað umræddan leka enda væri kíttun ekki „varanleg þétting“ heldur aðeins skemmri tíma vörn. Jafnframt væri um að ræða rýrnun glugga frá steini sem eðlilegt væri miðað við þá staðreynd að gluggarnir væru orðnir 50 ára gamlir. Stefndi, Múr- og málningarþjónustan Höfn ehf., svaraði með bréfi, dagsettu 24. ágúst 2010, þar sem fram kemur að félagið telji sig ekki bera ábyrgð á galla verksins þar sem eftirlitsmaður hafi ákveðið að sleppa þessum verkliðum þrátt fyrir að hafa sett þá í útboðsgögn. Verktaki geti ekki verið ábyrgur fyrir verkliðum sem ekki hafi verið framkvæmdir. Félagið hafi unnið í samræmi við útboðsgögn frá stefndu Eflu hf. og undir leiðsögn og eftirliti hans.

Í kjölfarið hafi stefnandi sent stefndu Eflu hf. annað bréf, dagsett 29. september 2010, þar sem óskað hafi verið eftir upplýsingum frá stefndu Eflu hf. um þá ákvörðun hennar sem eftirlitsmanns með verkinu og umsjónarmanni með útboðslýsingu, verklýsingu og tilboðsskrá, að þetta ekki gluggana í samræmi við það sem fram hafi komið í útboðsgögnum. Í svari lögmanns stefndu Eflu hf., dagsettu 4. febrúar 2011, kom fram að ekki hafi verið tekin sérstök ákvörðun um að þetta ekki gluggana heldur hafi hún líklega verið grundvölluð á mati verktakans. Jafnframt hafi því verið mótmælt að stefnda Efla hf. beri nokkra ábyrgð á meintum göllum og að ósannað væri að tilefni hafi verið til að láta þetta í kverkina milli gluggakarma og steypu og ekki hafi með neinu móti verið sýnt fram á að skortur á þéttingu hefði valdið meintum göllum. Stefnda Efla hf. hélt því fram að þótt kíttað hefði verið á sínum tíma væru allar líkur á að sú kíttun hefði gefið sig við þá mismunarhreyfingu milli karma og steypu sem hefði átt sér stað. Líklegra væri að sú mismunarhreyfing, sem sæist skýrlega á myndum Verkíss hf., stafaði af lakkandi rakastigi í gluggum og veggjum frekar en skorti á þéttingu. Loks hafi matsgerð Verkíss hf. verið mótmælt þar sem hún væri ófullnægjandi sönnun um að galli væri á umræddu verki. Hennar hafi verið aflað einhliða og stefndu Eflu hf. hafi ekki verið gefinn kostur á að koma sjónarmiðum sínum á framfæri.

Eftir að málið var höfðað var Helgi S. Gunnarsson, byggingarverkfræðingur og húsasmíðameistari, að beiðni stefnanda, dómkvaddur sem matsmaður til að meta hvort leki væri í fasteigninni. Ef svo væri hverjar væru orsakir lekans. Hvort verkliður 1.2.2 í útboðsgögnum, sbr. einnig verklýsing 01.201 og 01.207, hafi verið unninn sumarið 2004. Ef ekki hvort það hefði komið í veg fyrir tjónið ef þessir verkliðir hefðu verið unnir í samræmi við útboðsgögn og loks hver ætla megi að sé eðlilegur kostnaður við lagfæringar af völdum leka- og vatnsskemmda.

Niðurstaða matsmannsins var sú að gluggar virtust almennt vera í þokkalegu ástandi, að lítið væri um fúa í botn- eða hliðarstykkjum og að raki í gluggum væri eðlilegur, um 7-9%. Samskeyti og tengingar við pósta væru þó víða mjög opin og þörfnuðust nauðsynlegrar þéttingar. Matsmaður hafi brotið/hreinsað frá mjög víða þar sem gluggastykki koma að steypu. Almennt hafi þau samskeyti verið nokkuð þétt og ekki opin og girði hafi virst vera heilleg á flestum stöðum fyrir innan. Hins vegar sé gluggi á efstu hæð, sem og þéttingar með glugga á efstu hæð í stigagangi, í frekar slæmu ástandi, bæði opnar samsetningar og skeyti sem og þéttingar með gluggum. Matsmaður taldi því að leki væri í fasteigninni og byggði sú niðurstaða á

ástandi inni, þ.e. ummerkjum um leka, frágangi og ástandi glugga og þéttinga og frágangs við glugga. Þá ætti vatn við rétt skilyrði mjög greiða leið inn í hús á a.m.k. tveimur stöðum, annars vegar undir svalahurð í efstu íbúð og í neðra horni austasta suðurglugga á 2. hæð.

Þá taldi matsmaður að orsakir lekans væru nokkrar. Gluggar hafi lekið á ýmsum stöðum með póstum og samskeytum. Óþéttleiki væri tilkominn vegna rýrnunar í viðnum og skorts á viðhaldi. Þessi leki væri ekki mikill og auðvelt væri að koma í veg fyrir hann með þéttingu samskeyta með inndælingu. Alla glugga þyrfti að hreinsa og mála og augljóst sé að gluggar inni hafi ekki verið málaðir í mörg ár (a.m.k. 10 ár) og því séu lekaummerki vegna þessa leka að öllum líkindum bæði gömul og ný. Þá sé leki mikill með gluggum í stigagangi á vesturhlið hússins. Þétt (kíttað) hafi verið með botnstykki glugga en þétting hafi verið illa af hendi leyst og geri ekkert gagn. Samskeyti glugga og pósta á suðurglugga á svölum efstu hæðar séu óþétt og þá sérstaklega við hurð. Greið leið sé fyrir vatn í sunnan slagveðri inn í vegg og þaðan í gegnum vegg og inn á efstu hæð og plötu niður í stofuloft á íbúðinni fyrir neðan. Ummerki sjáist á báðum hæðum. Almennt séu samskeyti á þessum glugga óþétt og opin.

Það var álit matsmanns að verklýsingar nr. 01.201 og 01.207 undir verklið 1.2.2 í útboðsgögnum hafi ekki verið unnin sumarið 2004. Undantekning virðist þó vera tilraun til þéttingar á glugga á vesturhlið en sú þétting gæti þó hafa verið unnin síðar.

Loks taldi matsmaður að hefðu framangreindir verkliðir verið unnir í samræmi við fyrirskrift þá hefði verið hægt að koma í veg fyrir áframhaldandi tjón, nánar tiltekið tjón vegna leka með gluggum í stigagangi á 2. og efstu hæð og tjón vegna leka með gluggum og svalahurð á efstu hæð. Þá bendir hann á að það sé eitt af hlutverkum hönnuða og eftirlitsaðila að reyna að lágmarka umfang og tilkostnað verka með því að vega og meta hversu mikilla aðgerða sé þörf. Af þeirri ástæðu sé m.a. magn þessara liða í verklýsingu áætlað og umfang ákvarðað samhliða verki.

Taldi matsmaður að nauðsynlegar aðgerðir, til að fyrirbyggja leka og lagfæra þegar komnar skemmdir af völdum leka og raka, væru eftirfarandi:

Gera við glugga og hurðarkarma samkvæmt verklýsingu 1.2.2. Umfangsmestu framkvæmdirnar væru á suðurgluggum og hurðarkarmi efstu hæðar og samskeytum pósta á suðurhlið.

Þetta þurfi (fúga með og undir glugga), sbr. verklýsingu 01.201 og 01.207 á vestur og suðurhlið.

Hreinsa þurfi upp flagnaða málningu og múr á útveggjum að innanverðu og sparsla og endurmála á 3., 2., 1. hæð og kjallara að sunnanverðu. Einnig loft í stofu á 2. hæð.

Kostaður við ofangreindar framkvæmdir yrði samkvæmt áliti matsmanns 1.069.500 krónur, og sundurliðist þannig:

*Viðgerð á gluggum og hurðarkörmum, þétt með gluggum*

Undirbúningur og uppsetning aðstöðu, s.s. nauðsynlegra vinnupalla kr.	99.000
Þétting á op. samskeytum karma og pósta skv. verklýsingu 01.105 kr.	167.000
Þétta, fúga með og undir gluggum, sbr. verklýs. 01.201 og 01.207 kr.	149.999
Frágangur í verklok kr.	71.500
<i>Samtals kostnaður, efni og vinna með 25,5%VSK</i> kr.	<i>486.500</i>

*Málningarvinna inni*

Undirbúningur og aðstaða s.s. varnir kr.	70.500
Jarðhæð kr.	80.000
1. hæð kr.	122.000
2. hæð kr.	158.000
3. hæð kr.	104.000
Frágangur í verklok kr.	48.500
<i>Samtals kostnaður, efni og vinna með 25,5% VSK</i> kr.	<i>583.000</i>

Við aðalmeðferð málsins gáfu skýrslur Ólafur Sörli Kristmundsson, íbúðareigandi að Háteigsvegi 12, Hafsteinn Kristján Halldórsson, starfsmaður stefndu Eflu hf., Helga Bertelsen, Helgi S. Gunnarsson, dómkvaddur matsmaður, Stefán Andrússon húsasmíðameistari, starfsmaður Verkíss hf., Sigurvin Ármannsson, fyrrum eigandi stefndu, Múr- og málningarþjónustunnar Höfn ehf., og Elías Víðisson, starfsmaður stefndu, Múr- og málningarþjónustunnar Höfn ehf.

## Málsástæður og lagarök stefnanda

Auk framangreindrar matsgerðar Helga S. Gunnarssonar byggir stefnandi dómkröfu sína á verðmati Verkíss hf. og sundurliðast það með eftirfarandi hætti:

### 1. Þétting:

1.1 Kíttun með fram gluggum	60.000 kr.
1.2 Kíttun undir gluggum	286.000 kr.
1.3 Þétting á þakdúk	104.000 kr.

### 2. Málningarvinna

2.1 Jarðhæð	53.000 kr.
2.2 1. hæð	200.000 kr.
2.3 Stofa 2. hæð	200.000 kr.
2.4 Herbergi 3. hæð	140.000 kr.

### 3. Parket á 1. hæð

3.1 Rif og förgun	218.460 kr.
3.2 Flotun	347.550 kr.
3.3 Nýtt parket	1.390.200 kr.

### 4. Gólf dúkur á jarðhæð

4.1. Rif og förgun	18.000 kr.
4.2 Flotun	52.500 kr.
4.3 Nýr dúkur	<u>112.500 kr.</u>

*Samtals*

*3.182.210 kr.*

Þá gerir stefnandi kröfu um að stefndu verði gert að greiða honum dráttarvexti samkvæmt 6. gr., sbr. 9. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu mánuði eftir að stefnandi hafi tilkynnt báðum stefndu um tjón sitt og afhent þeim lekagreiningu Verkíss hf. þar sem greind sé orsök og afleiðing tjónsins auk þess sem sett sé fram kostnaðaráætlun, eða frá 16. september 2012 til greiðsludags.

Stefnandi vísar til þess að hann sé félag eiganda hússins að Háteigsvegi 12 í Reykjavík og þar sem kröfur máls þessa varði sameiginlega hluta hússins fari húsfélagið með málið f.h. eigenda. Stefnandi byggir kröfur sínar á því að á framkvæmd á viðgerðum á húsinu séu leyndir gallar í skilningi kröfuréttar, þ. á m. verktakaréttar og skaðabótaréttar. Á göllunum beri stefndu sameiginlega ábyrgð þar sem báðir stefndu hafi vanrækt skyldur sínar gagnvart stefnanda. Um galla sem séu á framkvæmdinni sé einkum vísað til niðurstöðu greiningar Verkíss hf., dagsettrar 22. október 2009.

Stefnandi byggir skaðabótakröfu gagnvart stefnda, Múr- og málningarþjónustunni Höfn ehf., á almennum skaðabótareglum, þ. á m. reglum um sakarábyrgð. Í útboðsgögnum og verksamningi sé vísað til íslensks staðals um almenna útboðs- og samningsskilmála um verkframkvæmdir, ÍST 30:1977, og byggir stefnandi á gr. 29.6 í ÍST en þar segir:

„Ef í ljós koma á verkinu leyndir gallar sem ekki var unnt að sjá fyrir lok ábyrgðartímans skal verktaki svara skaðabótum ef gallarnir stafa sannanlega af ásetningi eða gáleysi hans sjálfs eða starfsmanna hans. Um fyrningu á þeim skaðabótakröfum fer eftir ákvæðum laga um fyrningu skulda og annarra kröfuréttinda, nr. 14/1905.“

Þá vísar stefnandi til þess að þar sem stefndi, Múr- og málningarþjónustan Höfn ehf., hafi ekki framkvæmt ákveðna verkþætti í samræmi við útboðsgögn og verksamning hafi stefnandi orðið fyrir tjóni. Samkvæmt útboðsgögnum á bls. 42, lið 1.2.2, hafi stefndi, Múr- og málningarþjónustunni Höfn ehf., borið að fúga þar sem bil hafi myndast milli karms og steins og undir alla glugga. Um það hvernig frágangi skyldi háttað við það verk sé nánar fjallað í verklýsingu, liðum 01.201 og 01.207, á bls. 70 og 71. Þá sé í tilboði stefnda, Múr- og málningarþjónustunnar Hafnar ehf., einnig gert ráð fyrir þessum verkliðum, sbr. lið 2.2.4 þar sem áætlaður kostnaður vegna þessara verkliða er alls 106.000 krónur. Engar breytingar hafi verið gerðar á verksamningi aðila í þá veru að fallið hafi verið frá þessum verklið og sé því einboðið að stefndi beri skaðabótaábyrgð á því að hafa vanrækt skyldu sína í þessum efnunum. Afleiðingar þess séu þær að leki hafi myndast með fram og undir gluggum og hurðarkörmum. Lekinn hafi svo leitt til vatnsskemda á innanverðum útveggjum og loftum í húsinu auk þess sem gólf á jarðhæð og 1. hæð hússins séu skemmd. Á þessu tjóni stefnanda beri stefndi ábyrgð samkvæmt meginreglum skaðabótaréttarins um sakarábyrgð. Stefndi, Múr- og málningarþjónustan Höfn ehf., vísar til þess í bréfi sínu til stefnanda, dagsettu 24. ágúst 2010, að stefnda Efla hf. hafi tekið ákvörðun um að ekki væri tilefni til að þetta kverkina milli gluggakarma og steypu og að hann hafi fylgt þeirri ákvörðun. Ekkert hafi komið fram í málinu sem styður þessa staðhæfingu stefnda, Múr- og málningarþjónustunnar Höfn ehf., og sé henni því mómælt sem rangri og ósannaðri. Auk þess fríi slíkt stefnda, Múr- og málningarþjónustuna Höfn ehf., ekki af ábyrgð í málinu enda hafi verkið verið unnið í þágu stefnanda samkvæmt samningi stefnda og stefnanda. Jafnvel þó hugur stefndu Eflu hf. hafi staðið til þess þá hefði stefndi ekki verið þess umkominn að breyta verksamningnum sem slíkum án samráðs við stefnanda.

Stefnandi byggir á því að skaðabótaábyrgð stefndu Eflu hf. verði grundvölluð á því að með tilboði stefnda, dagsettu 30. apríl 2004, hafi stefndi tekið á sig ábyrgð

eftirlitsaðila við verkið. Samkvæmt því beri eftirlitsmanni að koma á verkstað þrisvar sinnum í viku að meðaltali og sjá til þess að verktaki framkvæmi verkið eins og útboðsgögn segi til um. Jafnframt komi þar fram að stefndi eigi að framkvæma lokaúttekt á verkinu. Samkvæmt bréfi frá stefndu Eflu hf., dagsettu 6. maí 2010, hafi lokaúttekt á verkinu farið fram árið 2004. Sé því ljóst að stefnda hafi yfirsést, eða hann látið hjá líða, að gera athugasemdir við stefnda, Múr- og málningarþjónustuna Höfn ehf., um að verkþættir 1.2.2, sbr. verklýsingar 01.201 og 01.207, bls. 42, 70 og 71, hafi ekki verið framkvæmdir í samræmi við útboðsgögn. Stefnandi hafi keypt af stefndu Eflu hf. sérfræðilega úttekt á framkvæmd og frágangi verksins og mátt treysta því að hann framkvæmdi eftirlitið með viðunandi hætti. Það hafi stefndi ekki gert. Eftirlit stefnda hafi því ekki verið í samræmi við tilboð hans og hafi það beinlínis leitt til tjóns stefnanda sem sé þannig í beinu orsakasambandi við athafnaleysi stefnda sem hafi falist í vanræktu eftirliti.

Þá vísar stefnandi til þess að krafan sé sett fram í tæka tíð enda sé ekkert sem takmarki ábyrgð stefndu nema ákvæði fyrningalaga nr. 14/1905 um fyrningu skaðabótakrafna. Um leið og vart hafi orðið við galla á verki stefndu hafi stefnandi strax leitað til sérfræðinga til að fá greiningu á því hvaðan umræddur leki stafaði og hafi látið stefndu vita um leið og niðurstaða Verkíss hf. lá fyrir.

Stefnandi telur að hann hafi ekki getað séð fyrir að slíkur galli sem hér um ræðir væri á verkinu enda hafi hann falið annars vegar stefnda, Múr- og málningarþjónustunni Höfn ehf., sem verktaka, að framkvæma verkið í samræmi við útboðsgögn og verksamning og hins vegar stefndu Eflu hf. að hafa eftirlit með því að verkið yrði framkvæmt í samræmi við útboðsgögn og verksamning. Stefnandi hafi báðir brugðist skyldum sínum. Á því sé byggt af hálfu stefnanda að þess hafi mátt vænta að verkið yrði leyst þannig af hendi að dygði til einhverra ára, þ.e. án þess að leki myndaðist. Tilgangurinn með verkinu hafi verið að bregðast við viðhaldsþörf á eldra húsi og því haldlitlar málsástæður stefndu Eflu hf. að við því megi búast að eldri hús leki. Markmiðið hafi verið að bregðast við slíku en því fór fjarri að stefnanda hafi verið gert viðvart af hálfu stefnda að þessarar niðurstöðu væri að vænta strax á næstu árum, þ.e. að skemmdir yrðu innandyrá vegna leka.

Stefnandi byggir kröfu sína um skaðabætur á því að stefndu beri hvor um sig fulla ábyrgð á tjóni hans og því sé gerð krafa um að stefndu verði dæmdir til að greiða stefnanda stefnufjárhæðina sameiginlega (in solidum).

Um aðild sóknar- og varnarmegin vísar stefnandi til 1. mgr. 19. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 um samlagsaðild þar sem kröfur séu af sama uppruna, sama atvikalýsing eigi við og þær séu studdar sömu röksemdum og sönnunargögnum.

Hvað varðar lagarök vísar stefnandi til almennra meginreglna kröfu- og skaðabótaréttar um efndir fjárskuldbindinga, krafa um dráttarvexti er byggð á 1. mgr. 9. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 og krafa um greiðslu málskostnaðar á grundvelli 130. gr. laga nr. 91/1991. Þá byggist krafa um virðisaukaskatt á málskostnað á ákvæðum laga um virðisaukaskatt nr. 50/1988, en stefnandi er ekki virðisaukaskattsskyldur.

**Málsástæður og lagarök stefndu Eflu hf.**

Fyrst og fremst byggir stefnda Efla hf. á því að sýkna beri félagið á grundvelli aðildarskorts samkvæmt 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Þannig geti stefnandi ekki verið aðili til sóknar vegna þeirra liða sem snerta séreignir einstakra eigenda fasteignarinnar. Þar sem ekki liggi fyrir málflutningsumboð til handa stefnanda til að fara með málið fyrir hönd félagsmanna sinna sé nauðsynlegt að sýkna stefndu af kröfum stefnanda í málinu.

Verði stefnda ekki sýknuð á grundvelli aðildarskorts byggir hann á þeirri málsástæðu að kröfur stefnanda séu fallnar niður fyrir tómlæti, þrátt fyrir að vera ekki fyrndar í skilningi 2. mgr. 4. gr. laga um fyrningu skulda og annarra kröfuréttinda nr. 14/1905. Það sé staðreynd að það hafi liðið tæplega sex ár frá því að umræddu verki lauk og þar til Eflu hf. barst bréf frá lögmanni stefnanda 25. febrúar 2010. Þær tafir sem hafi orðið á því að tilkynna Eflu hf. um meinta galla verði að teljast verulegt tómlæti í málinu. Að mati stefndu Eflu hf. hefði góðum, gegnum og skynsömum manni átt að hafa verið löngu ljóst fyrir sumarið 2009 að leki væri með fram gluggum enda virðast rakaskemmdir í húsinu vera nokkrar. Jafnvel þótt fallist yrði á að húseigendur hefðu ekki getað áttað sig á því fyrir en sumarið 2009 að gluggar væru gallaðir sé krafa þeirra samt sem áður fallin niður fyrir tómlæti.

Þá byggir stefndi á því að eðlilegt sé að aðilar í viðskiptalífínu hafi þær væntingar að kröfur vegna vanefnda á samningum liggi fyrir eins fljótt og auðið er. Líta verði þannig til þeirrar lagaþróunnar sem átt hafi sér stað með gildistöku laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda. Fyrir gildistöku þeirra laga hafi fyrningarfrestur vegna galla verið 10 ár en nú sé fyrningarfrestur þeirra aðeins fjögur ár, sbr. 2. og 3. gr. laganna. Fyrningarfresturinn reiknast frá þeim degi þegar samningurinn er vanefndur, sbr. 2. mgr. 2. gr. laganna, og í tilviki hins meinta galla yrði þá miðað við að vanefnd samningsins hafi stofnast við lokaúttekt stefndu Eflu hf., 27. júlí 2004. Hefði krafa stefnanda því að öllum líkindum verið fyrnd ef hún hefði stofnast eftir gildistöku hinna nýju laga. Að mati stefndu Eflu hf. sýnir framangreint að ríkari kröfur séu nú gerðar en áður til þess að kröfur vegna vanefnda liggi fyrir sem fyrst. Sé það í samræmi við þær kröfur sem gerðar eru í lögum um lausafjárkaup, þjónustukaup og fasteignakaup. Í 1. mgr. 32. gr. laga nr. 50/2000 um lausafjárkaup komi fram lögbundin regla um tómlætisáhrif. Þar segir að kaupandi glati rétti sínum til þess að bera fyrir sig galla ef hann tilkynnir ekki seljanda án ástæðulauss dráttar frá því að hann varð galla var, eða mátti verða hans var, í hverju gallinn sé fólginn. Geri kaupandi það ekki innan sanngjarns frests glati hann rétti sínum til að bera fyrir sig gallann. Við skýringu á 1. mgr. 32. gr. laga um lausafjárkaup og sömu reglu 1. mgr. 48. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002 hafi verið miðað við það í framkvæmd að tilkynning verði að hafa borist innan átta mánaða, sbr. dóma Hæstaréttar í málum nr. 448/2004 og 60/2007. Ljóst sé að mati stefnda Eflu hf. að stefnandi hafi mátt gera sér grein fyrir umræddum göllum miklu fyrir en hann ber við í málinu. Jafnvel þótt fallist yrði á það að húseigendur hefðu orðið gallans varir sumarið 2009 hafi þeir ekki tilkynnt stefnda Eflu hf. um galla á verkinu fyrir en 25. febrúar 2010, eða um 10 mánuðum eftir að þeir urðu gallans varir. Þá sé í því bréfi ekki hægt að sjá að sú tilkynning uppfylli þau skilyrði sem þurfa að koma fram í tilkynningum, samkvæmt 48. gr. laga um fasteignakaup. Að þessu sögðu þykir stefndu Eflu hf. ljóst að krafan sé fallin niður fyrir tómlæti í skilningi 1. mgr. 32. gr. laga nr. 50/2000 um lausafjárkaup.

Stefnda bendir á að jafnvel þótt ekki yrði fallist á að krafan væri fallin niður fyrir tómlæti í skilningi 1. mgr. 32. gr. laganna þá sé ljóst að tilkynning stefnanda hafi ekki verið send innan þeirra fortakslausu tímamarka sem um er getið í 2. mgr. 32. gr. laga um lausafjárkaup. Þar er mælt fyrir um að kvarti neytandi ekki innan tveggja ára frá afhendingardegi meintrar gallaðrar þjónustu geti hann ekki síðar borið gallann fyrir sig. Í þessu ákvæði sé ekki talað um að tímamarkið byrji að líða „frá þeim tíma er neytandinn vissi eða mátti hafa verið ljóst“ að þjónustan var gölluð, líkt og í 1. mgr. 17. gr. laganna, heldur sé miðað við afhendingardag hinnar seldu þjónustu. Reglan er fortakslaut þannig að krafan fellur niður innan tveggja ára fyrir tómlæti, án tillits til þess hvenær neytandi hafi orðið gallans var. Af framansögðu verði því að telja að krafa stefnanda hafi verið fallin niður fyrir tómlæti í síðasta lagi hinn 28. júlí 2006, enda hafi þá verið liðin tvö ár frá því að hin selda þjónusta var veitt. Beri af þeim sökum að sýkna stefndu Eflu hf. af kröfum stefnanda.

Stefnda byggir á því að verði talið að stefnandi sé neytandi í skilningi 3. mgr. 1. gr. laga nr. 42/2000 um þjónustukaup, þrátt fyrir að vera ekki einstaklingur, sé á því byggt að 17. gr. þeirra laga sé sama efnis og 32. gr. laga um lausafjárkaup. Gildi því sömu rök og að framan hafa verið reifuð.

Þá byggir stefnda á því, að verði ekki fallist á að sýkna hana á grundvelli tómlætis, að sýkna beri þar sem sönnun hafi ekki tekist um að gallar séu á umræddu verki. Þannig liggi aðeins greining Verkíss hf. til grundvallar dómkröfum stefnanda en slíkt sönnunargagn sé ótækt að mati stefndu Eflu hf. þar sem hennar hafi verið aflað einhliða af hálfu stefnanda. Umræddri matsgerð sé þar að auki of ábótavant til að geta talist gilt sönnunargagn í þessu máli. Þannig sé aðeins nokkrum orðum farið um það hvernig úttektin hafi verið framkvæmd. Þá sé rökstuðningur Verkíss hf. fyrir niðurstöðu sinni mjög fátæklegur, enda væntanlega ekki tilgangur umræddrar greiningar að vera sönnunargagn í gallamáli fyrir dómstólum. Þá sé „leka greiningin“ fjarri því afdráttarlaus um meinta galla og orsakir þeirra. Þannig segi t.d. undir lið 2 í „leka greiningunni“ að „[n]okkur vatnsbretti hafi sprungið og losnað sem hugsanlega megi rekja til þess að vatn hefur lekið inn undir glugga“.

Þá sé það mat stefndu Eflu hf. að sýkna beri félagið þar sem ekki sé um að ræða galla í skilningi laga auk þess sem félagið hafi ekki borið ábyrgð á ætluðum galla. Samkvæmt verklýsingu átti að þetta með kítta þar sem bil væri milli steins og karms, sbr. kafla 1.2.2 í verklýsingu. Það sé mat stefndu Eflu hf. að ekki sé um galla að ræða í skilningi laga enda sé ekkert orsakasamband á milli meintra galla og þeirrar ákvörðunar að kítta ekki með fram gluggum. Steiningin á húsinu sé gróf og hefði því orðið mjög erfitt að fá góða viðloðun með kítta auk þess sem gluggarnir á húsinu séu orðnir 50 ára gamlir. Það sé því mat stefndu Eflu hf. að það hafi ekki verið nauðsynlegt að kítta á þeim stöðum sem um ræðir og jafnvel þótt kíttað hefði verið á sínum tíma séu allar líkur á að sú kítun hefði gefið sig við þá mismunarhreyfingu sem hafi átt sér stað og sést á myndum í leka greiningu Verkíss hf. Sú mismunarhreyfing stafi ekki af skorti á kítun heldur sé mun líklegri að hún stafi af lækandi rakastigi í gluggum og veggjum. Hinir meintu gallar stafi því ekki af skorti á kíttingu heldur af eðlilegu sliti svo gamals húss. Verði fallist á að um sé að ræða galla á verkinu sé ljóst, að mati stefndu Eflu hf., að ákvörðun þess efnis að sleppa því að kítta á umræddum stöðum hafi ekki verið á ábyrgð stefndu Eflu hf. heldur hafi ákvörðunin væntanlega verið tekin af verktaka í samráði við verkkaupa.

Auk þess að krefjast sýknu af dómkröfum stefnanda og mótmæla dómkröfum um skaðabætur að fjárhæð 3.182.210 krónur, mótmælir stefndi einnig dráttarvaxtakröfu stefnanda. Verði ekki fallist á frávísun vaxtakröfu stefnanda í heild sinni sé þess krafist að dráttarvextir reiknist frá þingfestingu málsins, sbr. 4. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Astæðan er sú að upphafstími dráttarvaxta í stefnu er sagður miðaður við 18. september 2010. Ekki verði séð að nokkrar kröfur hafi verið lagðar fram í málinu 18. ágúst 2010, sbr. 3. mgr. 5. gr. og 9. gr. laga nr. 38/2001. Þar sem ekki sé ljóst frá hvaða tímamarki stefnandi byggir kröfur sínar um vexti krefst stefndi þess að dráttarvextir reiknist frá þingfestingu málsins, sbr. 4. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001.

Verði ekki fallist á sýknukröfu stefndu Eflu hf. krefst stefnda þess til vara að dómkröfur stefnanda verði lækkaðar verulega. Vísað sé til sömu málsástæðna og komu fram vegna sýknukröfu stefndu Eflu hf.

Þá mótmæli stefnda öllum dómkröfum sem röngum, ósönnuðum og of háum, einnig kostnaðarmati og þar með töldum magnútreikningum. Þá séu kröfur, að hluta til að minnsta kosti, vegna séreignar og verði að lækka kröfugerð með tilliti til þess. Útreikningum Verkíss hf. í leka greiningu sé sérstaklega mótmælt. Þar sé gert ráð fyrir því að skipt sé út ýmsu gömlu efni fyrir nýtt, eins og t.d. að sett verði nýtt parket á fyrstu hæð og nýr gólfdukur á jarðhæð, í stað þess að láta lagfæringar á hinu eldra duga. Slíkt væri eðlilegt m.t.t. þess að um gamalt íbúðarhús er að ræða og nýtt gólfefni geti reynst mun dýrara en lagfæring á hinu eldra. Ef fallist yrði á kröfur af þessu tagi væri farið gegn meginreglu bótaréttar um að tjónþoli skuli fá tjón sitt bætt en ekki hagnast á tjóni. Þá beri að taka tillit til þess að stefnandi á rétt á að fá endurgreiddan virðisaukaskatt vegna vinnu á byggingarstað. Krafa stefnanda sé með virðisaukaskatti og verði að taka tillit til þessa atriðis við mat á meintu tjóni stefnanda.

Hvað lagarök varðar vísar stefnda til laga um lausafjárkaup nr. 42/2000, aðallega 17. gr. Þá vísar hún í lög nr. 40/2002 um fasteignakaup sem og til almennra reglna samninga- og kröfuréttar um efnidir samninga og reglna um tómlæti og laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, þá aðallega 5., 6., 9. og 11. gr. laganna. Loks byggir hún kröfu sína um málskostnað á 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991.

### **Málsástæður og lagarök stefndu, Múr- og málningarþjónustunnar Hafnar ehf.**

Stefnda, Múr- og málningarþjónustan Höfn ehf., byggir sýknukröfu sína í fyrsta lagi á því að stefnandi hafi ekki sannað að leki í fasteigninni Háteigsvegur 12 í Reykjavík stafi af því að stefnda hafi ekki unnið sitt verk með sómasamlegum hætti á árinu 2004. Verkið hafi verið úttekið af stefndu Eflu hf. og engar athugasemdir verið gerðar við verk stefndu. Það hafi verið ákvörðun stefndu, Eflu hf., að ekki yrði fúgað með fram gluggum eins og ráð hafi verið fyrir gert í útboðsgögnum. Það hafi verið skylda eftirlitsaðila að fara yfir fyrirbyggjandi verkþætti með verktaka, t.d. merkja hvar gert skuli við steypu, taka út hreinsun fyrir málningu o.s. frv., samkvæmt samningi hans við stefnanda. Í útboðsgögnum hafi einungis verið gert ráð fyrir að þéttir yrðu 30 metrar með fram gluggum, sbr. útboðslið 01.201. Ef þétt hefði verið með fram öllum gluggum þá hefðu það verið alls 257 metrar. Þessar

tölur hafi því verið settar inn í útboðslýsinguna, alfarið til að fá einingaverð ef þessir verkþættir yrðu unnir af verktaka. Það hafi síðan verið eftirlitsaðilans með verkinu að taka ákvörðun um það hvort verkið yrði unnið og hversu margir metrar yrðu þéttir. Stefnda, Múr- og málningarþjónustan Höfn ehf., hafi lotið boðvaldi stefndu Eflu hf. um það hvort verkið yrði unnið og þá hversu margir metrar yrðu þéttir.

Í öðru lagi þá byggir stefnda á því að stefnandi hafi ekki sannað tjónið með fullnægjandi hætti. Hann hafi kosið að byggja kröfugerð sína alfarið á leka greiningu Verkíss hf. og sé sú sönnunarfærsla algjörlega ófullnægjandi og ómögulegt sé að leggja hana til grundvallar kröfugerð fyrir dómi. Stefndu hafi ekki fengið að gæta sinna hagsmuna við mat á tjóninu og koma að sínum sjónarmiðum. Séu orsakir tjónsins og umfang þess því algjörlega ósannaðar. Beri því að sýkna stefndu af kröfum stefnanda.

Í þriðja lagi vísar stefnda til þess að þær kröfur sem uppi eru hafðar í málinu séu aðeins að litlu leyti á forræði stefnanda. Stefnandi geti einungis átt aðild að þeim kröfum er varða sameign hússins en ekki þeim er varða séreignir innan þess. Með vísan til 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála ber því að sýkna stefndu á grundvelli aðildarskorts.

Að öðru leyti taki stefnda, Múr- og málningarþjónustan Höfn ehf., undir þau rök sem fram komi í greinargerð stefndu Eflu hf. og gerir þau rök að sínum eftir því sem við á.

## **Niðurstaða**

Stefnandi, Húsfélagið Háteigsvegi 12, Reykjavík, byggir á því að þar sem dómkrafa varði sameiginlega hluta hússins fari hann með málið fyrir hönd eigenda íbúða í húsinu. Stefnandi lagði fram yfirlýsingu eigenda, dagsetta 10. nóvember 2011, þar sem þeir lýsa því yfir að stefnandi hafi fullt umboð til að höfða og reka mál á hendur stefndu vegna vanefnda á samningi, annars vegar um eftirlit með verki og hins vegar um viðgerðir á húsinu, enda hafi húsfélagið verið verkkaupi samkvæmt samningnum og annast samningsgerð fyrir hönd allra eigenda íbúða í húsinu. Stór hluti af dómkröfu stefnanda, þ.e. liður 2, málningarvinna, liður 3, parket á 1. hæð og liður 4, gólfdukur á jarðhæð, varða tjón sem eigendur íbúða í húsinu telja sig hafa orðið fyrir á séreignum sínum. Í framangreindu umboði felst ekki heimild til handa húsfélaginu til að reka mál fyrir hönd íbúðareigenda vegna tjóns á séreign. Með vísan til 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991 eru stefndu því sýknaðir af lið 2, 3 og 4 í dómkröfu stefnanda vegna aðildarskorts.

Stefnandi byggir kröfu sína á hendur stefndu, Múr- og málningarþjónustunni Höfn ehf., á grundvelli almennra skaðabótareglna, þ. á m. á reglum um sakarábyrgð. Stefnandi vísar til þess að í útboðsgögnum og verksamningi sé vísað til íslensks staðals um almenna útboðs- og samningsskilmála um verkframkvæmdir, ÍST 30, en þar segir í gr. 29.6 að komi í ljós leyndir gallar á verki sem ekki hafi verið unnt að sjá fyrir við lok ábyrgðartímans skuli verktaki svara skaðabótum stafi gallarnir sannanlega af ásetningi eða gáleysi hans sjálfs eða starfsmanna hans. Um fyrningu kröfunnar fer eftir ákvæðum laga um fyrningu skulda og annarra kröfuréttinda nr.

14/1905, þ.e. tíu ára fyrningarfrestur. Tekið er undir það með stefnanda að framangreint ákvæði í gr. 29.6 telst vera hluti af samningi milli aðila. Ákvæðið er einskorðað við að leyndir gallar hafi verið á verki. Stefnda, Múr- og málningarþjónustan Höfn ehf., byggir vörn sína á því að það hafi verið ákvörðun starfsmanna Línuhönnunar hf., forvera stefndu Eflu hf., að framkvæma ekki þennan verkþátt en samkvæmt samningnum hafi það verið hlutverk Eflu hf. að ákveða hvaða verkþættir yrðu framkvæmdir. Bæði í skýrslu Sigurvins Ármannssonar og Elíasar Víðissonar kom fram að magntölur væru áætlaðar í útboðsgögnum þar sem ekki sé hægt, þegar gögnin eru útbúin, að segja nákvæmlega til um það hver þörfin á viðgerðum sé. Aðalatriðið hafi verið að einingarverð kæmi fram. Sama efnis var framburður Hafsteins Kristjáns Halldórssonar hvað þetta varðar. Einnig kom fram í skýrslu hans að reikningum til gjaldkera hafi alltaf fylgt yfirlit þar sem fram hafi komið staða verksins og hvað búið væri að reikningsfæra á hvern verklið. Í skýrslu Helga S. Gunnarssonar, dómkvadds matsmanns, við aðalmeðferð málsins vísaði hann hvað þetta varðar í matsgerð sína þar sem fram kemur að hafa þurfi í huga að eitt af hlutverkum hönnuða og eftirlitsaðila sé að reyna að lágmarka umfang og tilkostnað verka með því að vega og meta hversu mikilla aðgerða sé þörf. Af þeirri ástæðu sé m.a. áætlað magn þessara liða í verklýsingu og umfang ákvarðað samhliða verki. Þá liggi fyrir að stefnda Efla hf. tók að sér að hafa umsjón og eftirlit með framkvæmdunum og kemur þar m.a. fram að hann fari „yfir fyrirbyggjandi verkþætti með verktaka, t.d. merkir hvar gert skuli við steypu, tekur út hreinsun undir málningu, o.s.frv.“ Sem eftirlitsaðili kom stefnda Efla hf. fram sem fulltrúi stefnanda gagnvart stefndu, Múr- og málningarþjónustunni Höfn ehf., en auk þess gerði tilboð stefndu ráð fyrir því að fulltrúi eigenda mætti einnig á verkfundi er halda ætti aðra hverja viku til að fara yfir stöðu verksins. Með hliðsjón af þessu verður ekki talið að ákvörðun um það hvort nefndir verkliðir yrðu unnir eða ekki hafi verið tekin af stefndu, Múr- og málningarþjónustunni Höfn ehf., né heldur hafi henni borið að taka þá ákvörðun á grundvelli samningssambands við stefnanda. Ekki er ágreiningur um það með aðilum að verkliðir nr. 01.201 og 01.207 voru ekki framkvæmdir þegar viðgerðirnar fóru fram árið 2004, eins og fram kemur í niðurstöðu dómkvadds matsmanns. Þetta má einnig sjá á framlögðu yfirliti, dagsettu 28. júlí 2004, og að ekki var krafist greiðslu vegna þeirra. Þá sagði Ólafur Sörli Kristmundsson í skýrslu sinni við aðalmeðferð málsins að hann hafi séð um að greiða reikninga vegna verksins og að þeir hafi ekki verið sérstaklega yfirfarnir nema stærstu tölurnar. Ekkert hefur því komið fram sem bendir til þess að um leynda galla hafi verið að ræða heldur lá fyrir frá verklokum að þessir verkliðir höfðu ekki verið framkvæmdir. Verður því ekki talið að ábyrgð stefndu, Múr- og málningarþjónustunnar Hafnar ehf., verði byggð á nefndu ákvæði.

Stefndu byggja á því að krafa stefnanda sé niður fallin vegna tómlætis og vísa því til stuðnings í 17. gr. laga nr. 42/2000 um þjónustukaup. Lokaúttekt vegna verksins fór fram í júlí 2004, íbúar hússins urðu varir við meinta galla sumarið 2009, í október 2009 lá fyrir greining Verkíss hf. vegna gallans og 25. janúar 2010 barst stefnda bréf vegna meintra galla. Lög nr. 42/2000 taka samkvæmt 1. gr. þeirra til hvers kyns samninga um kaup á þjónustu sem veitt er neytendum í atvinnuskyni gegn endurgjaldi, m.a. þegar veitt þjónusta felur í sér vinnu við fasteignir. Samkvæmt 3. gr. ákvæðisins er með neytanda átt við einstakling sem er kaupandi þjónustu og kaupin eru ekki í atvinnuskyni eða í tengslum við starf hans. Í greinargerð sem fylgdi frumvarpi því sem varð að lögunum segir að megintilgangur þess sé að auka neytendavernd í viðskiptum við seljendur þjónustu og í því gildi sú afmörkun að þegar rætt er um neytanda í frumvarpinu sé átt við kaupandi

Þjónustu sé einstaklingur og viðskipti hans og seljanda þjónustu séu ekki talin vera liður í atvinnurekstri einstaklingsins. Samkvæmt lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994 eru húsfélög vettvangur þar sem sameiginlegum málum eigenda séreigna í viðkomandi húsi er ráðið til lykta. Með hliðsjón af því og þar sem málið varðar beina hagsmuni einstaklinga vegna fasteigna þeirra, án tengsla við atvinnurekstur, byggir dómurinn á því að um viðskipti aðila fari eftir lögum nr. 42/2000. Samkvæmt 17. gr. laganna skal neytandi tilkynna seljanda um galla á keyptri þjónustu innan sanngjarns frests eftir að neytandinn vissi eða mátti hafa verið ljóst að hún væri gölluð. Í 2. mgr. ákvæðisins er fortakslaust ákvæði hvað það varðar að kaupandi þjónustu getur ekki borið fyrir sig galla síðar en tveimur árum eftir að seld þjónusta var afhent nema seljandi hafi með ábyrgðaryfirlýsingu eða sérstökum samningi tekið á sig ábyrgð vegna galla í lengri tíma. Verklök voru í júlí 2004 og var því í janúar 2010 löngu liðinn sá tveggja ára frestur til að bera fyrir sig galla. Af framlögðum gögnum má ráða að stefnandi var ekki krafinn um greiðslu vegna þessara verkliða en þeir komu fram á yfirliti án þess að tilgreind væri fjárhæð til greiðslu vegna þeirra. Var því ljóst strax árið 2004 að þeir höfðu ekki verið framkvæmdir. Með vísan til framangreinds, og þess sem áður hefur verið talið um tilgang þess að setja fram magntölur og hlutverk eftirlitsaðila, verður því ekki talið að við eigi sú undantekning sem fram kemur í 3. mgr. ákvæðisins um að framangreindir frestir eigi ekki við hafi seljandi þjónustu brotið gegn almennum viðskiptaháttum eða á annan hátt sýnt af sér vítavert gáleysi. Eftir þessu eru stefndu einnig sýknaðar af 1. lið dómkröfunnar.

Með hliðsjón af því sem að ofan hefur verið rakið ber að sýkna báðar stefndu af öllum kröfum stefnanda og er því ekki ástæða til að taka afstöðu til málsástæðna að öðru leyti. Eftir þessari niðurstöðu og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 19/1991 ber stefnanda að greiða báðum stefndu málskostnað sem telst hæfilega ákveðinn 800.000 krónur til hvorrar stefndu og hefur þá verið litið til þess að málið hefur áður verið flutt um frávísunarkröfu auk þess sem tillit hefur verið tekið til virðisaukaskatts.

Af hálfu stefnanda flutti málið Helga María Pálsdóttir hdl., af hálfu stefndu Eflu hf. flutti málið Víðir Smári Petersen hdl. og af hálfu stefndu, Múr- og málningarþjónustunnar Höfn ehf., flutti málið Björgvin Þorsteinsson hrl.

Vegna anna dómara hefur dómsuppkvaðning dregist fram yfir frest samkvæmt 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991. Aðilar og dómari töldu hins vegar ekki þörf á því að málið yrði flutt að nýju.

Dómari tók við málinu 25. nóvember 2011 en hann hafði fram að þeim tíma ekki haft nein afskipti af meðferð þess.

Dóminn kveða upp Sigríður Elsa Kjartansdóttir, settur héraðsdómari, Gústaf Vífilsson byggingarverkfræðingur og Jón Ágúst Pétursson byggingartæknifræðingur.

**D Ó M S O R Ð**

Stefndu, Efla hf. og Múr- og málningarþjónustan Höfn ehf., eru sýknaðar af öllum kröfum stefnanda, Háteigsvegur 12, húsfélag.

Stefnandi greiði stefndu hvorri um sig 800.000 krónur í málskostnað.

Sigríður Elsa Kjartansdóttir

Gústaf Vífilsson

Jón Ágúst Pétursson