

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 12. október 2015 í máli nr. E-5043/2014:

Sandra Sif Rúnarsdóttir

og

Eiríkur Sigurðsson

(Gunnar Ingi Jóhannsson hrl.)

gegn

Háskólagörðum ehf.

(Pétur Már Jónsson hdl.)

I.

Mál þetta var höfðað 15. desember 2014 og dómtekið 15. september 2015.

Stefnendur eru Sandra Sif Rúnarsdóttir og Eiríkur Sigurðsson, til heimilis að Faxabraut 34d, Reykjanesbæ, en stefndi er Háskólagarðar ehf., Dverghöfða 2, Reykjavík.

Stefnendur krefjast þess að Háskólagarðar ehf. greiði þeim 7.026.175 krónur með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001, frá 16. maí 2012 til 1. október 2014 og með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr., sbr. 9. gr. sömu laga frá 1. október 2014 til greiðsludags. Þá er krafist málskostnaðar.

Stefndi krefst aðallega sýknu, en til vara að stefnukröfur verði stórlega lækkaðar og að viðurkenndur verði réttur stefnda til skuldajafnaðar við kröfur stefnda á hendur stefnendum að fjárhæð 160.491 krónu, auk dráttarvaxta af 79.974 krónum frá 1. maí 2012 til 1. júní 2012, en frá þeim degi af 160.491 krónu til greiðsludags. Þá krefst stefndi málskostnaðar.

II.

Í máli þessu er annars vegar deilt um kröfu stefnenda til endurgreiðslu á húsaleigu sem þau greiddu stefnda á tímabilinu 1. september 2011 til apríl 2012. Hins vegar er deilt um meint tjón á innbúi stefnenda, vegna myglu sem greind var í íbúð 1-C, sem stefnendur höfðu tekið á leigu hjá stefnda að Fjörubraut 1225, Reykjanesbæ.

Samkvæmt húsaleigusamningi, dags. 23. maí 2011, höfðu stefnendur íbúðina á leigu á tímabilinu 1. september 2011 til 30. september 2012 og var leigufjárhæð 65.046 krónur á mánuði, bundin við vísitölu neysluverðs.

Stefnendur fluttu úr íbúðinni þann 21. mars 2012, en greiddu leigu fyrir aprílmánuð 2012. Samtals höfðu stefnendur þá greitt stefnda 625.175 krónur í leigugreiðslur þegar þau fluttu úr íbúðinni.

Stefnendur óskuðu eftir skoðun fyrirtækisins Húsa & heilsu á íbúðinni, sbr. skýrslu fyrirtækisins, dags. 22. maí 2012, þar sem fram kemur að skoðun og rakamæling hafi farið fram hinn 24. apríl 2012 og aftur þann 15. maí s.á. Í almennti umfjöllun í skýrslunni á bls. 3 kemur m.a. fram að rannsóknir gefi ítrekað til kynna að neikvæð tengsl séu á milli raka í húsnæði og heilsufars en að orsakasamband sé þó ekki fyllilega ljóst. Þá segir á bls. 5 í skýrslunni að arfgerð einstaklinga virðist skipta miklu máli þegar hugað sé að einkennum vegna raka og myglu líkt og með aðra heilsufarslega þætti. Viðbrögð við áreiti og einkenni sem komi fram þar sem raki og mygla eru í húsnæði séu afar einstaklingsbundin. Þá komi þekkt einkenni ekki endilega fram hjá öllum sem hafist við í röku húsnæði. Þessi staðreynd geri erfðara um vik að finna viðmiðunarmörk eða gildi á því magni myglu eða lífrænna efna og afleiðna, sem teljist vera heilsuspillandi. Um hreinsun myglusvepps segir á bls. 6 í skýrslunni að hreinsun á myglusveppum sem hafi náð að vaxa geti aldrei verið fullnægjandi nema fjarlægðir séu allir sveppahlutar. Erfitt og vandasamt sé að hreinsa burtu myglusveppi. Aldrei sé hægt að útiloka myglusveppagró úr umhverfinu. Þess vegna sé mikilvægt að fylgjast vel með svæðum sem hafi verið hreinsuð. Myglusveppagró geti legið lengi í dvala og beðið eftir réttum aðstæðum til að vaxa á ný. Fram kemur að rakamæling í íbúðinni hafi farið fram með fjórum mismunandi rakamælum. Segir í niðurstöðum að raki hafi mælst undir gólfdukk og mest í kringum salerni, meðfram innréttingu og í átt að hurð og undir gólfdukk; ennfremur að í sökkli séu ummerki um raka. Þá segir að Náttúrufræðistofnun Íslands sem greindi sýnin staðfesti að um myglu í sökklinum sjálfum sé að ræða. Þá hafi rannsókn Náttúrufræðistofnunar ennfremur staðfest myglu við rúður í hjónaherbergi, sem erfitt sé að hreinsa. Mygla hafi vaxið ofan í kítta í gluggum. Til þess að stöðva mygluna þurfi að fjarlægja þann hluta kíttis þar sem mygla sé í vexti. Þá segir á bls. 14 í skýrslunni að reynslan hafi sýnt, að ef einkenni íbúa megi rekja til raka og rakasækinna örvera í húsnæði, geti sömu einkenni komið fram þegar hlutir eða búslóð úr þessu sama húsnæði sé í nálægð við þessa einstaklinga, hvort sem um sé að ræða fatnað eða annað. Í mörgum tilvikum sé hægt að hreinsa húsbúnað og búslóð en í sumum beri hreinsun ekki árangur. Þessi einkenni mælist ekki með hefðbundnum ofnæmisprófum en séu stundum greinileg á einstaklingum sem finni til einkenna. Í niðurlagi skýrslunnar tekur skýrsluhöfundur fram að *Húseigendur Fjörubrautar 1225 hafa áður fengið ítarlega ráðgjöf frá Húsa&heilsu en geta óskað eftir frekari ráðgjöf*. Við aðalmeðferð málsins staðfesti skýrsluhöfundur að hafa áður veitt stefnda ráðgjöf vegna rakavandamála og myglu eins og fram hafi komið í fjölmiðlum.

Að beiðni stefnenda skoðaði Heilbrigðiseftirlit Suðurnesja íbúðina þann 14. maí 2012. Kemur fram í bréfi eftirlitsins til Keilis, dags. 16. maí 2012, að í tengslum við málið hafi heilbrigðiseftirlitinu verið lagðar til greiningarskýrslur frá Náttúrufræðistofnun Íslands um niðurstöður rannsókna á myglusýnum í umræddri íbúð. Þá hafi starfsmenn embættisins skoðað umrætt húsnæði þann 14. maí 2012. Í bréfi sínu vísar eftirlitið til fyrrgreindra rannsóknarskýrslna Náttúrufræðistofnunar

Íslands þar sem fram komi að mygluvöxt hafi verið að finna í sýnum af sökkli baðinnréttingar, hurðakarmi af baði, málningu yfir sturtu, glugga baðherbergis og glugga hjónaherbergis. Starfsmenn embættisins hafi skoðað sýnatökustaðina og hafi séð ummerki um sýnatökur „þar sem þeirra var að vænta og sýnilegan ætlaðan mygluvöxt á öllum stöðum. Þá voru greinileg merki um rakaskemmdir á hurðakörmum og sökkli baðinnréttingar. Einnig var sýnileg ætluð mygla undir gólflista og greinilegt að þar hefur verið tekið sýni. Engar upplýsingar var þó að finna um greiningu sýnisins í gögnum leigutaka. Ætla má að sami myglusveppur geti verið til staðar í teppalími. Skemmdir voru þess eðlis að ætla má að vatnstjón hafi orðið í íbúðinni.“ Í bréfinu er vísað til rannsóknarskýrslu Náttúrufræðistofnunar Íslands þar sem fram kemur að í þeim sýnum sem greind voru hafi verið margbreytilegar ættkvíslir/tegundir sveppa; *Aspergillus versicolor*; *Cheatomium globosum*, *Cladosporium sp.*, *Exophalia sp.* og *Ulocladum sp.*, og séu það allt sveppir sem ýmist geti myndað eitrefni og/eða valdið ofnæmi og þar með mögulegum heilsukvillum hjá þeim sem fyrir verða. Telur Heilbrigðiseftirlitið greiningarskýrslu Náttúrufræðistofnunar afdráttarlausa og að það sé mat embættisins að gæta eigi fyllstu varúðar í málinu og ekki tefla heilsu fólks, þá sér í lagi barna í tvísýnu, enda séu skýr ummerki um rakaskemmdir og „sýnilegan mygluvöxt í íbúðinni“. Var það niðurstaða embættisins að dvöl í umræddri íbúð „gæti haft heilsuspillandi áhrif á fólk.“ Með hliðsjón af rannsóknarskýrslum Náttúrufræðistofnunar, samtölum við leigutaka og eigin úttekt Heilbrigðiseftirlits Suðurnesja fyrirskipi embættið að skemmd byggingarefni verði fjarlægð og önnur byggingarefni þrífín og sótthreinsuð, enda mætti ætla að leifar myglusveppa, gróa og e.t.v. eitrefna frá myglusveppum sé að finna á yfirborði þeirra. Var mælt fyrir um að endurbótum skyldi lokið fyrir 1. júní 2012 og að ekki skyldi búið í íbúðinni fyrr en að framkvæmdum loknum. Var eiganda húsnæðisins gefinn kostur á að koma á framfæri skriflegum athugasemdum innan 2 vikna.

Stefnandi svaraði ekki bréfi Heilbrigðiseftirlitsins, en í ljósi þeirra athugasemda sem þar komu fram lét stefndi skoða þau atriði sem gerðar höfðu verið athugasemdir við. Var skoðun gerð af ÍAV þjónustu og fulltrúum Háskólagarða ehf. á tímabilinu 18. júní 2012 til 7. ágúst 2012. Kemur fram í samantekt sem gerð var af stefnda, að í ljós hafi komið við skoðun á íbúðinni að ekki væri hægt að rekja mygluvöxt til bilunar í byggingarhlutum. Það væri mat Háskólagarða ehf. að rakaskemmdir sem mældar hafi verið af fulltrúum Húss og heilsu væri að rekja til ófullnægjandi loftunar við notkun íbúðar en ekki ófullnægjandi viðhalds. Segir einnig í samantekt þessari að við skoðun hafi plötur verið fjarlægðar af veggjum, auk loftþilja, sökkull á baðinnréttingu tekinn frá og kannað með rakaskemmdir á bakhlið og undir innréttingu, gólfdukur á baðherbergisgólfi fjarlægður o.fl. Þá kemur fram að fulltrúi Heilbrigðiseftirlits Suðurnesja hafi verið kallaður til eftir að veggir höfðu verið opnaðir og karmar og gólfefni fjarlæggt. Segir í samantektinni að rakaskemmdir sem mældar hafi verið af Húsi og heilsu stafi því einvörðungu af notkun íbúðar en ekki viðhaldi hennar.

Starfsmaður stefnda, Örn Stefán Jónsson, sem kom að greindri skoðun og endurbótum á íbúðinni gaf skýrslu fyrir dóminum við aðalmeðferð þess. Kom fram í máli hans að ákveðinn byggingargalli væri í sumum íbúðum á svæðinu sem komi fram sem rakablettir í hornum sumra svefnherbergja vegna kuldabrua sem þar séu fyrir hendi. Ef hreinsun og útloftun dugi ekki þá hafi veggir verið opnaðir og hornin hreinsuð og endureinanguð. Taldi vitnið að búið væri að gera slíkar viðgerðir á um það bil 60 íbúðum. Aðspurður kvað hann myglu hafa komið fram í þessum hornum

sem hefðu verið opnuð, en það ætti þó ekki við um íbúð þá sem væri deilt um í máli þessu. Vegna athugasemda sem hefðu komið fram hefði horn á svefnherbergi einnig verið opnað í umræddri íbúð að Fjörubraut 1225 sem stefnendur höfðu á leigu og hornið endureinangrað en komið hafi í ljós að þar hafi ekki verið nein sýnileg sveppamyndun.

Innbú stefnenda var fært í geymslu á vegum stefnda þann 7. júní 2012 þar sem það er enn.

Stefnendur óskuðu eftir dómkvaðningu tveggja matsmanna, samkvæmt matsbeiðni til Héraðsdóms Reykjaness þann 17. febrúar 2014, til þess að svara eftirfarandi fjórum spurningum:

1. Á grundvelli fyrirliggjandi gagna telur matsmaður að húsnæðið, íbúð 1-C (01-0103) að Fjörubraut 1225 fastanúmer 230-4889, hafi verið hæft til notkunar sem íbúðarhúsnæði og verið laust við myglusvepp?

2. Er hægt að hreinsa búslóð sem dvalið hefur í smituðu húsnæði svo hún sé laus við myglusvepp? Ef svo er, við hvaða aðferðir er notast við? Telur matsmaður að myglusveppir hafi smitast úr húsnæðinu í innbú matsbeiðanda?

3. Að mati matsmanns, hvert er verðmæti innbús og húsgagna matsbeiðanda sem voru í húsnæðinu?

4. Að mati matsmanns, hvert er tjón á innbúi matsbeiðanda vegna myglusvepps?

Í forsendum matsgerðarinnar er tekið fram að sýni yrðu greind hjá Náttúrufræðistofnun Íslands til að kanna „tilvist/gerð myglu/sveppum“. Sýnin yrðu send þangað án þess að tilgreint yrði hvaðan sýnin væru tekin. Kemur fram að vettvangsskoðun matsmanna hafi farið fram 23. maí 2014. Hafi innbú verið skoðað og skráð og myndir teknar. Tekin hafi verið sýni og þau í framhaldi send Sýni rannsóknarstofu til ræktunar.

Fram kemur í umfjöllun matsmanna um matsspurningu 1 að mygla í byggingarefnum svo sem hurðarkörmum eða sökklum sé „líklega“ tilkomin vegna vatnsskemmda sem hafi orðið á eigninni og styðji ástandsskýrsla að svo hafi verið við leigutöku. Upphaf leigutíma hafi verið 1. september 2011, en Hús og heilsa hafi skoðað eignina í maí 2012. Samkvæmt því hafi eignin verið skoðuð 9 mánuðum eftir að leigutími hófst. Telja matsmenn, með hliðsjón af greinargerð Guðríðar Gyðu Eyjólfsdóttur hjá Náttúrufræðistofnun Íslands, að mygla hafi verið í íbúðinni og með vísan til niðurstöðu Heilbrigðiseftirlits Suðurnesja geti íbúðin haft heilsuspillandi áhrif á fólk og því sé það niðurstaða þeirra að íbúðin hafi ekki verið hæf til notkunar á þeim tíma sem skoðun fór fram í maí 2012. Var þetta m.a. staðfest við aðalmeðferð málsins með framburði Auðuns Elíssonar matsmanns.

Um matsspurningu 2 kemur fram að matsmenn hafi tekið 10 skálasýni af innbúi og sent til ræktunar hjá Sýni auk þess að senda einnig 10 hluti, þar af fimm flíkur, sem voru skoðaðir og stimplaðir hjá Sýni. „Skálarnar (sýnin) voru síðan ræktaðar hjá Sýni rannsóknarstofu. Að lokinni ræktun sendi Sýni rannsóknarstofa tvö sýni til Guðríðar Gyðu Eyjólfsdóttur hjá Náttúrufræðistofnun Íslands til

tegundagreiningar. [...] Sýnin sem voru send voru sýni nr. 5 tekið af leikfangi og sýni nr. 7 tekið af borðstofustól. Samkvæmt yfirliti yfir niðurstöður ræktunar frá Sýni rannsóknarstofu var óverulegt magn myglu sem kom fram í sýnunum.“

Segir í niðurstöðum matsmanna að hægt sé að þrifa innbú sérstaklega þar eð óverulegt magn af myglu hafi komið fram við ræktun sýna sem tekin voru af innbúinu. Fengnir væru til þess aðilar með mikla reynslu og þekkingu á slíkum þrifum og notuð væri Heptafilter ryksuga og sóttreinsandi efni. Matsmenn töldu sig hvorki geta metið hvort myglusveppir hafi smitast úr húsnæðinu í innbú matsbeiðanda né hvort mygla sem fram hafi komið í sýnum sem tekin voru af innbúi hafi eingöngu stafað af myglu sem hafi verið í íbúðinni.

Um verðmæti innbús og húsgagna, sbr. matsspurningu 3, var það niðurstaða matsmanna að heildarverðmæti innbús án fatnaðar væri samtals 3.201.000 krónur og verðmæti á fatnaði 2.500.000 til 3.200.000 krónur.

Um matsspurningu 4 segir í niðurstöðum matsmanna að óverulegt magn af myglu hafi komið fram í sýnum sem tekin voru af innbúi og því nokkuð líklegt að hægt sé að þrifa það en matsmenn hafi ekki upplýsingar um hver séu vikmörk þess hve mikið magn af myglu hafi áhrif á einstaklinga en slíkt geti verið mjög misjafnt. Segir einnig í niðurstöðum matsmanna að matsmenn geti ekki svarað því hvort mygla hafi borist úr húsnæði í innbú matsbeiðanda. Aftur á móti hafi komið fram mygla í hluta þeirra sýna sem tekin hafi verið og því sé það mat matsmanna að þrifa þurfi innbú áður en það sé sett í nýtt rými til notkunar. Þrif verði gerð af fagmönnum á þessu sviði og notuð verði til þess efni og tæki sem best séu til þess fallin að skila sem bestum árangri. Matsmenn telja heildarkostnað vegna þrifa á innbúi 450.000 krónur að viðbættum virðisaukaskatti.

Í gögnum málsins liggja útprentanir úr dagblöðum frá 13. mars og 4. apríl 2008, þar sem umfjöllunarefnið er „Myglusveppur á Miðnesheiði“, „Börnin veikjast vegna myglusvepps“ og frá 16. ágúst 2013 „Mygla í íbúðum og leiguverð hækkar.“ Kemur þar m.a. fram að stefndi hafi leitað til fyrirtækisins Húsa og heilsu til að rannsaka mögulegan myglusvepp í húsnæði á svæðinu.

Þá liggja fyrir í gögnum málsins læknaþríf, dags. 2. júlí 2012 og þrjár vaktnótur barnalæknaþjónustunnar á tímabilinu 9. mars 2012 til 2. maí 2012.

Skýrslur fyrir dóminum gáfu Sandra Sif Rúnarsdóttir, stefnandi þessa máls, Ingvi Jónasson, framkvæmdastjóri Háskólagarða, Bergljót Snorradóttir, móðir stefnanda, Söndru Sifjar, Örn Stefán Jónsson, sem sér um fasteignausmjón hjá stefnda, Tryggvi Þór Bragason, er hafði umsjón með endurbótum á íbúðinni, Sylgja Dögg Sigurjónsdóttir fyrrverandi starfsmaður Húsa & heilsu, Auðunn Elísson matsmaður og Margrét Pétursdóttir matsmaður.

III.

1. Helstu málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnendur krefja stefnda annars vegar um endurgreiðslu allra leigugreiðslna sem þau inntu af hendi til stefnda á þeim tíma sem þau bjuggu í íbúðinni auk greiðslu fyrir apríl 2012. Hins vegar er þess krafist að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnendum skaðabætur vegna skemmda á innbúi þeirra sem þau telja sig hafa orðið fyrir af völdum myglusvepps sem fannst í íbúðinni. Um fyrra atriðið vísa stefnendur til 14. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994, og meginreglna kröfuréttar til stuðnings kröfu sinni um endurheimtu leigugjalds að fjárhæð 625.175 krónur. Stefnda hafi sem leigusala borið að skila leiguhúsnæðinu í leiguhæfu ástandi. Stefndi beri sérfræðiábyrgð og starfi við útleigu íbúða. Hann beri ábyrgð á því að íbúðir sem leigðar séu út á hans vegum séu í leiguhæfu ástandi. Telja stefnendur að framlögð matsgerð staðfesti að húsnæði stefnda hafi ekki verið í fullnægjandi ástandi þegar það var afhent stefnendum, sbr. einnig ákvörðun Heilbrigðiseftirlits Suðurnesja um að innsigla leiguíbúðina og bannað útleigu hennar þar til stefndi hefði gert viðundandi endurbætur. Þá telja stefnendur að sönnunarbyrði hvíli á stefnda um að hið leigða hafi verið í leiguhæfu ástandi.

Stefnendur reisa rétt sinn til endurheimtu leigugjalds á verulegum vanefndum stefnda á leigusamningi, enda hafi stefndi verið grandsamur miðað við allar aðstæður og áður fengna ráðgjöf frá Húsum og Heilsu vegna Fjörubrautar 1225. Stefndur telja að hin stranga sérfræðiábyrgð sem hvíli á stefnda sé í raun hlutlæg ábyrgð eða stefndi þurfi a.m.k. að sýna með afgerandi hætti að hið leigða hafi verið í íbúðarhæfu ástandi við upphaf leigutíma. Eigi að síður byggji stefnendur einnig á almennum sakarskilyrðum, þar sem telja verði að stefndi hafi gert leigusamning við stefnendur á grundvelli rangra upplýsinga sem skipt hafi sköpum um hvort til leigusamnings stefnda við stefnendur hefði stofnast um íbúðina.

Kröfu sína um greiðslu skaðabóta vegna tjóns á innbúi að fjárhæð 6.401.000 krónur, styðja stefnendur við skýrslu Húsa & heilsu, skoðunarskýrslu Heilbrigðiseftirlits Suðurnesja og matsgerð dómkvaddra matsmanna. Telja stefnendur að gögnin sýni fram á að tjón stefnenda verði rakið til sakar stefndu. Ennfremur að skilyrði almennu skaðabótareglunnar um orsakatengsl og sennilega afleiðingu séu fyrir hendi og að fella beri alla bótaábyrgð á stefnda. Stefndi hafi leynt alvarlegum göllum fyrir þeim. Þá hafi komið upp alvarleg veikindi hjá fjölskyldu stefnenda sem rakin verði til ástands hins leigða. Stefndi hljóti að bera sönnunarbyrði þess hvort innbúi stefnenda sé í lagi eftir veru í óíbúðarhæfu leiguhúsnæði og hvort notkun þess sé óskaðleg heilsu stefnenda. Stefndi beri því hallann af sönnun í málinu.

Stefnendur telja sig hafa dregið úr tjóni sínu eins og kostur er og afleiðingum þess eftir að tjónið varð, en matsgerð dómkvaddra matsmanna sýni að enn finnist myglusveppir í búslóð stefnenda.

2. Helstu málsástæður og lagarök stefnda

Stefndi tekur fram að stefnendur hafi tekið hið umþrætta húsnæði á leigu eftir að hafa skoðað eignina. Ekki sé hægt að fallast á skaðabótaábyrgð með þeim rökum að stefndi hafi á einhvern hátt brugðist skyldum sínum sem leigusali eða um hann gildi sjónarmið um sérfræðiábyrgð.

Stefndi bendir á að hann hafi í öndverðu mótmælt þegar matsbeiðni var lögð fram að matsmenn mætu ástand íbúðarinnar við upphaf leigutíma. Í þeim mótmælum stefnda hafi falist að styðjast ætti við gögn sem unnin voru rúmlega níu mánuðum eftir að afhending eignarinnar fór fram.

Stefndi telur að einhliða unnin gögn sem stefnendur hafi óskað eftir og unnin voru 9 mánuðum eftir afhendingu íbúðarinnar til stefnenda hafi ekkert sönnunargildi um ástand íbúðarinnar við afhendingu, sbr. einnig athugasemdir stefnda að raki eða sveppamyndun kunni að stafa af notkun eignarinnar innan frá og veru stefnenda í henni. Þá mótmælir stefndi að veikindi sé að rekja til veru í íbúðinni. Fyrirliggjandi læknisvottorð sem stefnendur hafi lagt fram feli ekki í sér læknisfræðilega staðfestingu á því að bein tengsl séu á milli veikinda barnsins og veru þess í hinni leigðu íbúð. Þá vekir það athygli að hvergi komi fram að stefnendur sjálfir hafi fundið fyrir einkennum og stefndi geti ekki verið dreginn til ábyrgðar fyrir því að sumir séu næmari en aðrir fyrir umhverfi sínu. Þá vísar stefndi til niðurstöðu matsgerðar dómkvaddra matsmanna þar sem segir eftirfarandi: *Ljóst er að mygla er í umhverfi okkar og er gró á sveimi allt í kringum okkur sem rekja má til t.d. rotnandi jarðvegs o.fl.* Verði ekki önnur ályktun dregin en að búast megi við því að sveppagró, líkt og þau sem óneitanlega fundust, séu eðlileg í litlu magni í vistarverum manna og magn þeirra ráðist að miklu leyti af notkun eignarinnar og umhirðu hennar.

Um kröfu stefnenda vegna innbús vísar stefndi til matsgerðar dómkvaddra matsmanna, þar sem fram komi efnislega að ekkert orsakasamhengi sé á milli þess takmarkaða magns sveppa sem fundist hafi við skoðun og ekkert tjón hafi orðið á innbúi stefnenda. Aðeins þurfi að þrifa innbú áður en það sé sett í nýtt rými til notkunar. Þá sjái matsmenn sérstaka ástæðu til að tilgreina ítrekað í skýrslu sinni að lítið magn hafi fundist og ekki í öllum sýnum sem hafi verið tekin. Stefndi áréttar að einhliða unnin gögn sem stefnendur hafi látið vinna fyrir sig hafi ekkert sönnunargildi í málinu, þegar fyrir liggja mat á tjóni stefnenda eftir reglum IX. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Engin önnur gögn hafi verið lögð fram í málinu sem leiði til þess að víkja beri dómkvöddu mati til hliðar. Stefnendur hafi ekki sýnt fram á að þeir hafi orðið fyrir tjóni á munum og að það tjón verði rakið til stefnda. Stefndi bendir á að skoðun sem leidd var af stefnda hafi leitt í ljós að raki sem kunni að hafa fundist í húsnæðinu stafaði af innanhússnotkun, þ.e.a.s. vegna eigin notkunar stefnenda. Þá telur stefndi þá staðreynd að stefnendur hafi yfirgefið innbú sitt og skoðun farið fram tveimur árum eftir hinn svonefnda tjónsatburð leiði líkur að því að sá sveppur sem fannst stafi af því að innbúið var látið óhreyft þennan tíma í geymslu. Að minnsta kosti myndi slíkt tómlæti hjá stefnendum slíkan vafa að ekki sé með góðu móti hægt að fullyrða hvort sveppir hafi komist í muni þeirra í geymslu, við veru þeirra í hinni leigðu íbúð eða jafnvel að þeir hafi verið fyrir hendi áður en innbú var flutt í hina leigðu eign.

Varakrafa stefnda um lækun byggir á því að fráleitt sé að endurgreiða leigu fyrir þann tíma sem stefnendur nýttu húsnæðið án kvartana. Þá sé það niðurstaða matsmanna að hægt sé að þrifa innbú stefnenda.

Að lokum krefst stefndi, verði niðurstaðan að stefnda beri að inna af hendi greiðslur til stefnenda, að skuldajafnað verði kröfu stefnda um ógreidda leigu, sbr. 28. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

IV.

Niðurstaða

Í máli þessu deila aðilar um kröfu stefnenda á hendur stefnda til endurgreiðslu á húsaleigu að fjárhæð 625.175 krónur og um kröfu stefnenda á hendur stefnda um greiðslu skaðabóta að fjárhæð 6.401.000 krónur vegna tjóns, sem stefnendur telja að hafi orðið á innbúi þeirra vegna myglu í íbúð þeirri sem stefnendur höfðu tekið á leigu hjá stefnda. Reisa stefnendur kröfur sínar m.a. á matsgerð tveggja matsmanna, þeirra Auðuns Elíssonar byggingafræðings og húsasmíðameistara og Margrétar Pétursdóttur löggilts endurskoðanda, frá október 2014 sem aflað var að beiðni stefnenda. Telja stefnendur að framlögð matsgerð staðfesti að húsnæði stefnda hafi ekki verið í fullnægjandi ástandi þegar það var afhent þeim. Auk þess sem byggt er á niðurstöðum fyrirtækisins Húsa og heilsu, dags. 22. maí 2012 og niðurstöðu Heilbrigðiseftirlits Suðurnesja, dags. 14. maí 2012.

Í matsgerð dómkvaddra matsmanna, kemur fram að mygla í byggingarefnum, svo sem hurðarkörmum eða sökklum, sé líklega tilkomin vegna vatnsskemmda sem hafi orðið á eigninni og styðji ástandsskýrsla sem stefnendur fylltu út að svo hafi verið við upphaf leigutíma. Þá var það ennfremur niðurstaða matsmanna, sem m.a. byggir á niðurstöðu Heilbrigðiseftirlits Suðurnesja, að íbúðin hafi verið óhæf til notkunar á þeim tíma þegar skoðun á henni fór fram í maí 2012, en þá voru liðnir 9 mánuðir frá því að stefnendur tóku íbúðina á leigu. Þá töldu matsmenn að hægt væri að þrifa innbú stefnenda þar sem óverulegt magn af myglu hafi komið fram við ræktun sýna sem tekin voru af innbúinu. Matsmenn tóku fram að þeir teldu sig hvorki geta metið hvort myglusveppir hafi smitast úr húsnæðinu í innbú stefnenda né hvort mygla sem fram kom í sýnum sem tekin voru af innbúi hafi eingöngu stafað af myglu sem hafi verið í íbúðinni. Matsgerð þessari hefur ekki verið hrundið með yfirmati eða á annan hátt. Þá eru engir þeir ágallar á matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna eða röksemdafærslu þeirra, sem valdið geta því að horft skuli fram hjá niðurstöðum hennar. Þá samrýmist matsgerðin öðrum gögnum málsins að því leyti sem máli skiptir, sbr. einkum skýrslu Húsa og heilsu, en fyrirtækið sérhæfir sig m.a. í rannsóknum og ráðgjöf á myglu í byggingum. Matsgerðin verður því lögð til grundvallar við dóm í máli þessu.

Starfsmaður fyrirtækisins Húsa og heilsu staðfesti fyrir dóminum að hafa veitt stefnda ráðgjöf vegna myglu í húsnæði á vegum stefnda. Þá kemur einnig fram í dagblöðum frá árinu 2008 að leitað hafi verið til Húsa og heilsu til að rannsaka mögulegan myglusvepp í húsnæði á vegum stefnda. Gáfu þessar upplýsingar, auk athugasemda sem stefnendur tiltóku í ástandsskýrslu, stefnda ástæðu til að ætla að mygla gæti hafa verið fyrir hendi í fleiri íbúðum á vegum stefnda og þar með í íbúð stefnenda. Var því ástæða fyrir stefnda til að skoða gaumgæfilega íbúðina við móttöku ástandsskýrslu í upphafi leigutíma m.t.t. þess hvort myglusveppur væri fyrir hendi. Þrátt fyrir þetta gerði stefndi leigusamning við stefnendur án nokkurs fyrirvara um myglu. Með vísan til þessa og niðurstöðu dómkvaddra matsmanna um að myglan sem mæld var í fasteigninni sé líklega tilkomin vegna vatnsskemmda sem hafi orðið á eigninni lítur dómurinn svo á að nægjanleg sönnun sé fram komin um að mygla hafi verið fyrir hendi í íbúð stefnda

þegar leigutími hófst og að íbúðin hafi af þeim sökum ekki verið hæf til notkunar að neinu leyti. Að því virtu er fallist á kröfu stefnenda um endurgreiðslu á þeim leigugreiðslum sem þau inntu af hendi til stefnda á tímabilinu 1. september 2011 til apríl 2012, samtals að fjárhæð 625.175 krónur, enda ekkert sérstakt komið fram um að þeim hafi mátt vera ljóst um tilvist myglunnar áður en þau fluttu úr íbúðinni. Af þessu leiðir einnig að gagnkröfur stefnda til skuldajöfnunar verða ekki teknar til greina.

Eins og áður segir var það niðurstaða dómkvaddra matsmanna að óverulegt magn af myglu hafi komið fram í sýnum sem tekin voru af innbúi stefnenda og því nokkuð líklegt að hægt væri að þrifa það. Töldu þeir heildarkostnað vegna þrifa á innbúi vera 450.000 krónur að viðbættum virðisaukaskatti. Er dómurinn sammála þessu mati matsmannanna. Verður þessi kröfuliður því tekinn til greina, samtals að fjárhæð 558.000 krónur.

Samkvæmt framansögðu ber stefnda að greiða stefnendum 1.183.175 krónur með dráttarvöxtum, samkvæmt 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, frá 15. desember 2014 til greiðsludags.

Eftir atvikum þykir rétt að hvor aðili beri sinn kostnað af rekstri málsins.

Innanríkisráðuneytið veitti stefnendum gjafsóknarleyfi 17. mars sl. Gjafsóknarkostnaður stefnenda greiðist því úr ríkissjóði, þ.m.t. þóknun lögmanns þeirra, Gunnars Inga Jóhannssonar hrl., 1.600.000 krónur.

Ragnheiður Snorradóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan ásamt meðdómsmönnum Ásmundi Ingvarssyni verkfræðingi og Þór Tómassyni, efnaverkfræðingi.

DÓMSORÐ:

Stefndi, Háskólagarðar ehf. greiði stefnendum, Söndru Sif Rúnarsdóttur og Eiríki Sigurðssyni, 1.183.175 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 15. desember 2014 til greiðsludags.

Málkostnaður milli aðila fellur niður.

Gjafsóknarkostnaður stefnenda, þ.m.t. þóknun lögmanns þeirra, Gunnars Inga Jóhannssonar hrl., 1.600.000 krónur greiðist úr ríkissjóði.

Ragnheiður Snorradóttir (sign.)