

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjavíkur fimmtudaginn 26. maí 2016 í máli nr. Ö-6/2016:

A og

B

(Þórður Heimir Sveinsson hdl.)

gegn

C

(Hildur Ýr Viðarsdóttir hdl.)

Með beiðni móttækinni í Héraðsdómi Reykjavíkur, 15. mars sl., krefjast sóknaraðilar, A, kt. [...] og B, kt. [...],[...] í Reykjavík, þess aðallega „að úrskurðað verði“ hvort varnaraðili, C, kt. [...], [...],[...], sem dómkvaddur var sem matsmaður í málinu nr. M-[...] „hafi metið afleiðingar myglu í íbúð [sóknaraðila] og hvort hann eigi rétt til greiðslu þóknunar vegna matsgerðar og ef svo reynist ekki vera, að honum verði þá gert að endurgreiða [sóknaraðilum] reikning vegna matsgerðar að fjárhæð kr. 933.133“ með vísan til 1. mgr. 66. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Verði talið að varnaraðili eigi rétt til þóknunar fyrir matsstörf sín krefjast sóknaraðilar þess til vara að hún verði lækkuð „verulega“. Þá krefjast sóknaraðilar málskostnaðar úr hendi varnaraðila að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

Varnaraðili mótmælti fram kominni kröfu við þingfestingu málsins, 1. apríl sl. Krefst hann þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað. Jafnframt var þess krafist af hans hálfu við munnlegan flutning málsins að þeim þætti kröfugerðar sóknaraðila er lýtur að því hvort metnar hafi verið afleiðingar myglu, verði vísað frá dómi. Þá krefst hann málskostnaðar úr hendi sóknaraðila, samkvæmt málskostnaðarreikningi, að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

Málið var tekið til úrskurðar 6. maí sl. að loknum munnlegum málflutningi.

I

Málsatvik

Í beiðni sóknaraðila kemur fram að varnaraðili hafi verið dómkvaddur matsmaður af Héraðsdómi Reykjavíkur 6. september 2013. Hafi hann átt að meta tiltekna þætti sem fram komu í matsbeiðni og sneru að leka, raka og myglu í íbúð sóknaraðila að [...]í Reykjavík, merktri 01-0201 og með fastanúmerið [...], auk atriða er sneru að sameign. Matsgerðin lá fyrir 26. nóvember 2013 og sóknaraðilar greiddu umkrafða fjárhæð vegna vinnu varnaraðila samkvæmt reikningi sem dagsettur er þann dag, að fjárhæð 933.118 krónur, sem kom frá D s.f., kt. 560403-3050.

Þá segir að sóknaraðilar hafi verið mjög óánægðir með matsgerð varnaraðila, bæði umfjöllun um matsliði og niðurstöðu, sem og allt of háan reikning. Þau hafi sent beiðni til héraðsdóms um yfirmat 24. júlí 2014 og dómkvaddir hafi verið tveir yfirmatsmenn 7. nóvember 2014 til að endurmeta verkþætti matsmannsins. Eftir að matsgerð yfirmatsmanna lá fyrir í júní 2015 hafi þau ákveðið að krefjast úrskurðar um það hvort varnaraðili hafi metið allt sem meta átti samkvæmt fyrri matsbeiðninni, þá aðallega afleiðingar af myglu í íbúðinni, og hvort hann ætti rétt á þóknun vegna matsgerðar sinnar þar sem hún hafi ekki verið vandlega unnin, og ekki eftir þeirri bestu þekkingu, samvisku og kostgæfni sem vænta mátti af hans hálfu sem matsmanns.

Í umræddri matsbeiðni var þess óskað að matsmaður léti í té skriflegt og rökstutt álit um þau atriði sem þar voru nánar tilgreind, leiðir til úrbóta og kostnað við úrbætur. Skyldi matsmaður við öll matsatriði meta og veita álit á því hvort viðgerðir væru nauðsynlegar, umfang þeirra og kostnað, sbr. skilyrði 38. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Skyldi matsgerð vera skrifleg og ítarleg, sundurliðuð um kostnaðarliði þar sem greint væri milli efnis og vinnuliða auk þess sem einingarverð, einingafjöldi, efniskostnaður, tímagjöld og virðisaukaskattur af vinnu yrði sundurliðaður í matinu.

Matsliðir voru eftirfarandi:

„1. Þess er óskað að matsmaður skoði og meti hvort það sé leki, raki og mygla í íbúð 0201, orsök þess og afleiðingar (s.s. skemmdir í lofti, veggjum og gólfi), leiðir til úrbóta og kostnað við úrbætur.

2. Þess er óskað að matsmaður skoði og meti eftirtalin atriði með tilliti til þess hvort viðgerða sé þörf, leiðir til úrbóta og kostnað við úrbætur.

a. Svaladúkur á efstu hæð og hvort það þurfi að endurnýja hann.

b. Sólskála á efstu hæð með tilliti til þess hvort hann leki, s.s. frágang tréverks við svalir á efstu hæð og þéttingar milli húss og sólskála.

c. Vegg á svölum efstu hæðar í og við sólskála.

d. Þak hússins.

e. Útveggi, þ.e. hvort það þurfi að fara í múr- og steypuviðgerðir og málun.

f. Útitröppur og pall.

g. Skyggni yfir inngangi.

h. Járnhandrið.

i. Niðurfallsrör og niðurföll í gólfum.

j. Bílskúrar þ.e. hvort það þurfi að fara í viðgerðir á ytra byrði þeirra.“

Varnaraðili framkvæmdi matið í október 2013 og er matsgerð hans dagsett 26. nóvember 2013. Reikningur vegna hennar er gefinn út sama dag.

II

Málsástæður og lagarök sóknaraðila

Sóknaraðilar telja ljóst að matsmaður hafi ekki skoðað og metið þá þætti nægilega vel sem óskað hafði verið eftir í matsbeiðni að yrði gert. Eigi það bæði við um umfjöllun um einstaka matsliði og hvað varðar niðurstöðu matsmannsins.

Vísa sóknaraðila til þess að undir liðnum „Matsefni“ í matsbeiðni hafi matsmaður átt að skoða og meta fasteignina [...] í Reykjavík, þ.e. bæði sameign og íbúð sóknaraðila. Matsmaður hafi átt að láta í té skriflegt og rökstutt álit um þau atriði sem tilgreind voru í matsbeiðninni, lýsa leiðum til úrbóta og meta kostnað við úrbætur. Skyldi matsmaður í öllum tilvikum meta og veita álit á því hvort viðgerðir væru nauðsynlegar, umfang þeirra og kostnað, sbr. skilyrði 38. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús.

Í lið 1 undir „Matsefni“ hafi þess verið óskað að matsmaður skoðaði og legði mat á hvort leki, raki og mygla væri í íbúð sóknaraðila, orsök þess og afleiðingar, svo sem skemmdir í lofti, veggjum og gólfi, leiðir til úrbóta og kostnað við úrbætur.

Undir lið 2 hafi þess verið óskað að matsmaður skoðaði og legði mat á atriði sem tilgreind hafi verið þar í liðum a-j með tilliti til þess hvort viðgerða væri þörf, leiða til úrbóta og kostnaðar við úrbætur.

Sóknaraðilar halda því fram að þegar matsmaður lagði mat á ofangreinda þætti hafi hann verið undir miklum áhrifum og þrýstingi frá matsþolum, þá sérstaklega E, sem hafi haft mikil afskipti af vinnu matsmanns, eins og sjá megi í fylgiskjölum við matsgerðina. Matsþolar höfðu í áðurgreindu matsmáli nr. [...] mótmælt því að mat færi fram og krafist þess að dómkvaðningu matsmanna yrði hafnað. Héraðsdómur féllst ekki á kröfu þeirra og staðfesti Hæstiréttur þá niðurstöðu í máli nr. [...].

Í niðurstöðu matsmanns segi eftirfarandi:

„Ástand hússins er almennt gott en með hefðbundnu mati á viðhaldsþörf má segja að tími sé kominn á ýmis konar viðhald utanhúss sem miðar að því að halda aftur af hrörnun og bæta útlit. Ástand og viðhaldi hússins er þó ekki svo ábótavant að af stafi óþrif eða hætta og í því ljósi ekki hægt að segja að viðgerðir séu nauðsynlegar. Nokkur atriði eru aðkallandi til að draga úr hættu á skemmdum á einstökum eignarhlutum hússins og má telja viðgerðir á þeim nauðsynlegar. Þá á við um leka á blómaskála á þaksvölum íbúðar 0301 sem valdið geta lekum niður í íbúð 0201. Einnig leka á þaki og veggjum bílskúra íbúða 0101 og 0201. Æskilegt sé að mála tréverk blómaskála sem og annað tréverk þar sem málning hefur veðrast eða flagnað af.“

Þessa framsetningu telja sóknaraðilar vera „skrumskælingu“ á ástandi hússins og íbúðar þeirra þar sem þeir fluttu út úr henni vegna myglu í febrúar/mars 2013 löngu áður en matið fór fram í október/nóvember 2013. Það hafi matsmanni verið kunnugt um. Þá haldi matsmaður því fram að ástandi og viðhaldi hússins sé ekki svo ábótavant að af stafi óþrif eða hætta og í því ljósi sé ekki hægt að segja að viðgerðir séu nauðsynlegar. En nánast í sömu setningu segi hann að nokkur atriði séu „aðkallandi“ til að draga úr hættu á skemmdum á einstökum eignarhlutum hússins og telja megi viðgerðir á þeim „nauðsynlegar“. Nefni hann sérstaklega leka á blómaskála á þaksvölum íbúðar 0301 sem valdið „geta“ lekum niður í íbúð 0201. Svo virðist sem þetta sé eina viðgerðin sem sem nauðsynleg hafi verið að hans mati til að stoppa leka niður í íbúð sóknaraðila þrátt fyrir að í íbúðinni væri „stórhættulegur grasserandi myglusveppur“ en slíkt þrífist ekki nema þar sem hafi verið raki og leki.

Sóknaraðilar séu því algerlega ósammála þessari niðurstöðu varnaraðila og telja raun ekki ljóst hvernig hann komist að henni eftir alla umfjöllunina á undan og í ljósi þeirra gagna sem aflað hafði verið, m.a. frá Náttúrufræðistofnun, skýrslu Skoðunar og mats eigna ehf. og Eflu verkfræðistofnu. Telja sóknaraðilar að niðurstaða matsmanns geti ekki staðist og gangi alltof skammt. Ástand hússins hafi þvert á móti verið og sé verulega slæmt og viðhaldi verulega ábótavant. Óþrif hafi verið alls staðar við skoðun matsmanns, t.d. vatnsleki, raki, mygla, rakalýs, myglumítlar, rykmaurar, stökkmaur, skítaspörð eftir pöddur og svo mætti lengi telja. Hætta hafi verið til staðar vegna myglu, t.d. alvarleg veikindi af ýmsum toga, hjá fjölskyldumeðlimum sóknaraðila.

Sóknaraðilar telja því niðurstöðu varnaraðila í umræddri matsgerð fráleita og ekki á henni byggjandi. Því hafi verið farið fram á dómkvaðningu yfirmatsmanna til að endurmeta þau atriði sem varnaraðili hafði áður metið. Sóknaraðilar töldu ljóst að leki hefði verið verulegur í íbúð þeirra og að mikil ummerki hafi verið og væru eftir leka í hjónaherbergi, við austurhlið hússins og í kverk við suðurhlið þess. Jafnframt hafi virst vera leki í barnaherbergi við hliðina á hjónaherbergi og alvarlegur myglusveppur staðfestur. Einnig hafi verið ummerki um leka á 1. hæð hússins við loft fyrir neðan ummerki eftir raka á 2. hæð í íbúð sóknaraðila.

Í ljósi fyrri skýrslna, sem legið hafi fyrir þegar matsmaður skoðaði og sem staðfestar voru í yfirmatsgerð töldu sóknaraðilar ástæður leka í sameign og íbúð þeirra á þeim tíma sem matsmaður skoðaði hafa verið vegna:

- „a. Leka á samskeytum á þaki hússins og blómaskála (sólstofu).
- b. Vatn sem sígur inn um svalavegg (steypt handriði svala) á þaksvölum.

c. Vatn sem sígur inn um steypa plötu a 3. hæð þar sem blómaskáli er inn í íbúðina.

d. Raki virðist koma beint niður af suðurvegg blómaskála á þaksvölum.

e. Vatn sígur inn um handónýtan, lekan dúk á þaksvölum.“

Þá töldu sóknaraðilar ljóst að til þess að koma í veg fyrir leka inn í íbúð þeirra hefði þurft að brjóta niður svalavegg og gera nýjan. Þá hefði þurft að rífa svaladúk af og setja nýjan, gera við svalagólflið inni í blómaskála og úti og síðast en ekki síst að loka íbúð þeirra algjörlega fyrir myglusvepp. Raunin hafi verið sú að varnaraðili skoðaði ekki nema brot af svaladúk.

Þar sem legið hafi fyrir að fjölskylda sóknaraðila var flutt úr íbúðinni í febrúar/mars 2013 vegna veikinda sem voru afleiðingar myglu og íbúðin því ekki íbúðarhæf skipti miklu máli að liður 1 undir „Matsefni“ í matsbeiðni væri vel unninn. Því til staðfestingar hafi verið greinargerð Náttúrufræðistofnunar á sýnum sem tekin voru í íbúðinni og frétt um málið. Svo virðist sem matsmaður hafi ekki tekið ástand íbúðarinnar nægilega alvarlega eða afleiðingar af sveppamyndun í íbúðinni því hann hafi í sýnabeiðni til Náttúrufræðistofnunar sérstaklega tiltekið að hann þyrfti ekki fróðleik um sveppi og áhrif þeirra á menn. Mjög mikilvægt hafi verið að greina hvaða áhrif sveppir sem fundust í íbúðinni hafa á menn, m.a. til að koma í veg fyrir útbreiðslu þeirra í íbúðinni og hvernig ætti að losna við þá. Benda sóknaraðilar á að íbúð sóknaraðila hafi verið metin óíbúðarhæf af heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur í september 2015.

Hvað varðar framkvæmd matsins telja sóknaraðilar það ámælisvert að matsmaður notaði ekki rakamæli til að finna raka í íbúðinni, sérstaklega þegar haft sé í hug að um langvarandi lekavandamál var að ræða. Á þeim stöðum í íbúð sóknaraðila þar sem sýni voru tekin til rannsóknar kom í ljós áberandi mygla.

Hvað varðar athugasemdir við matsgerð varnaraðila kveðast þau vísa til yfirmatsgerðar þar sem fram komi tugir atriða sem sóknaraðilar telji að hafi verið ábótavant. Þá kveðast sóknaraðilar hafa borið saman skýrslu Eflu verkfræðistofu frá því í maí 2012, matsgerð varnaraðila og yfirmatsgerð og ljóst sé að matsgerð varnaraðila hafi ekki verið unnið af þeirri kostgæfni og vandvirkni sem vænta mátti af störfum hans.

Sóknaraðilar kveðast hafa orðið fyrir ómældu tjóni vegna matsgerðar varnaraðila. Ekki hafi verið hægt að fara í lagfæringar og viðgerðir á húsinu og íbúðinni vegna hennar. Sóknaraðilar hafi því ekki getað flutt inn í íbúðina og hafi búið í leiguhúsnaði síðan. Þau hafi greitt yfirmatsmönnum 1.344.000 krónur og 1.400.000 krónur í lögmannskostnað auk alls annars tjóns. Því beri að taka kröfu þeirra um að matsmaður eigi ekki rétt á þóknun fyrir störf sín til greina en til vara að þóknun hans verði lækkuð verulega.

III

Málsástæður og lagarök varnaraðila

Varnaraðili kveðst mótmæla öllum kröfum sóknaraðila. Hann krefst þess að þeim verði hafnað og að dómurinn staðfesti að þóknun matsmanns hafi verið hæfileg í skilningi 2. mgr. 63. gr. laga nr. 91/1991.

Í 66. gr. laga nr. 91/1991 segi að dómari leysi úr ágreiningi um greiðslur til matsmanns með úrskurði. Enginn ágreiningur hafi verið gerður um greiðslu til sín fyrir en nú. Samkvæmt 2. mgr. 63. gr. laga nr. 91/1991 eigi matsmaður rétt á hæfilegri þóknun fyrir störf sín. Enginn vafi geti verið um að matsmaður eigi rétt á greiðslu fyrir vinnu sína. Dómurinn geti eingöngu úrskurðað um hvort þóknun matsmanns hafi verið hæfileg. Dómari geti enn fremur úrskurðað um atriði er varða framkvæmd matsins, svo sem hvort það hafi verið metið sem meta skyldi samkvæmt dómkvaðningu. Ekki hafi verið gerð nokkur athugasemd við matsgerð sína fyrir en nú. Ekki sé bent á neitt sem sé rangt, gegn bestu vitund matsmanns, svo sem segi 5. mgr. 61. gr. laga nr. 91/1991.

Meintar kröfur sóknaraðila séu því fallnar niður fyrir tómlæti. Ljóst sé að tvö og hálf ár liðu frá greiðslu og kvittun þar til varnaraðila berast einhverjar athugasemdir við matsgerð hans. Varnaraðili hafi t.d. ekki haft vitneskju um að yfirmats hefði verið aflað. Það sé grundvallarregla í kröfurétti, sbr. 17. gr. laga um þjónustukaup, þar sem segir að vilji neytandi bera fyrir sig galla á þjónustu verði hann að tilkynna innan sanngjarns frests ella glati hann kröfunni. Í síðasta lagi verði að tilkynna slíkt innan tveggja ára. Hvernig sem á málið sé litið sé ljóst að sóknaraðilar hefðu getað óskað eftir úrskurði dómara varðandi framkvæmd matsgerðarinnar á grundvelli 1. mgr. 66. gr. laga nr. 91/1991 um leið og hún lá fyrir. Það gerðu þau ekki og verða að bera hallann af því.

Varnaraðili bendir á að sóknaraðilar hefðu á fyrri stigum getað gert athugasemdir við matsgerð eða vinnumatsmanns og óskað lagfæringa eða breytinga. Það hafi þau á hinn bóginn ekki gert. Ekki sé unnt að gera það löngu síðar, hvað þá eftir að niðurstaða matsmanns liggur fyrir. Þá sé engin krafa um það í lögum að niðurstaða matsmanns skuli vera í samræmi við niðurstöðu yfirmatsmanna og sé svo ekki eigi matsmaður ekki rétt til greiðslu fyrir störf sín. Ef komist væri að annarri niðurstöðu hefði það alvarlegar afleiðingar fyrir vinnu matsmanna og dómskerfið.

Hvað varðar málsástæðu sóknaraðila um að hvort metnar hafi verið afleiðingar myglu bendir varnaraðili á að þegar aðili fái matsgerð í hendur geti hann valið að una mati, óska eftir yfirmati eða óska eftir endurskoðun matsgerðarinnar eða endurmati. Dómari geti ekki úrskurðað um framkvæmd mats

nema þegar óskað sé eftir endurmati. Því beri að vísa þessum hluta kröfu sóknaraðila frá dómi.

Varnaraðili sé byggingarfróður en hafi ekki kunnáttu til að meta áhrif myglu á heilsufar fólks eins og sóknaraðilar virðist halda fram. Þá sé ekki mikill munur á mati varnaraðila og yfirmati.

Hvað varðar málsástæður sóknaraðila um endurgreiðslu þóknunar eða lækun bendir varnaraðili á að í 3. mgr. 63. gr. laga nr. 91/1991 segi að matsmaður eigi rétt á hæfilegri þóknun fyrir störf sín samkvæmt reikningi og endurgreiðslu útlagðs kostnaðar úr hendi matsbeiðanda. Hluti af þóknun varnaraðila hafi verið útlagður kostnaður sem var til kominn vegna beiðni sóknaraðila sjálfra. Sóknaraðilar mótmæla ekki tímafjölda né tímagjaldi varnaraðila. Þóknun hans byggði á tímagjaldi og tímafjöldi verður að teljast eðlilegur miðað við önnur matsmál. Ekki sé hægt að byggja kröfu á því að sóknaraðilar séu ósáttir við niðurstöðu matsins.

Þá sé það ekki sæmandi, og jafnvel meiðandi, að halda því fram að matsmaður hafi á einhvern hátt verið undir áhrifum frá matsþola. Slíkt brjóti gegn sómatilfinningu varnaraðila að vera borinn slíkum áburði sem ekki sé neitt annað en dylgjur. Sé þessu alfarið mótmælt. Tekur varnaraðili fram að aðilum máls sé frjálst að leggja fram gögn og leggi matsmaður sjálfstætt mat á það hvort þau hafa einhverja þýðingu fyrir það sem meta skal. Aðilar eða aðrir leggi matsmanni ekki orð í munn eða ákveða niðurstöðu matsgerðar. Öllum aðilum hafi verið afhent afrit af öllum gögnum og gátu þeir brugðist við því ef þeir vildu. Vegna umfjöllunar sóknaraðila um þetta sé rétt að benda á að sóknaraðilar fóru með málið í fjölmiðla á sama tíma og matsmaður vann að matsgerð. Hvorki það né annað hafði áhrif á vinnu matsmanns eða niðurstöður.

Varnaraðili kveðst hafa farið nákvæmlega eftir fyrirmælum í dómkvaðningu og svara matsspurningum eftir bestu vitund og hlutleysi. Metið hafi verið nákvæmlega það sem um var beðið. Hafi sóknaraðilar haft eitthvað annað í huga verður því ekki fundinn staður í matsbeiðni og hún hefur þá ekki verið í samræmi við 1. mgr. 61. gr. laga nr. 91/1991 þar sem segi að koma þurfi skýrlega fram hvað eigi að meta, hvar það sé sem eigi að meta og hvað aðili hyggist sanna með mati. Af kröfu sóknaraðila megi ráða að þau hafi vænst umfjöllunar og mats á áhrifum á heilsufar sitt og sinna. Það sé ekki á færi varnaraðila að fjalla um slíkt enda sé hann ekki heilbrigðismenntaður. Annars konar matsmann eða annars konar matsbeiðni hefði þurft til að meta slíka hluti. Varnaraðili telur að dómurinn hafi haft sama skilning á matsefninu, sbr. 2. mgr. 60. gr. laga nr. 91/1991, enda hafi ekki verið dómkvaddur læknismenntaður aðili. Ekki sé við varnaraðila að sakast hafi matsbeiðni verið ófullnægjandi eða á annan veg en sóknaraðilar hugsuðu sér.

Matsmanni beri að halda sig við matsbeiðni og sé óheimilt að víkja frá henni. Matsmaður setur fram sitt mat í niðurstöðu matsgerðarinnar en ekki mat annarra. Matsmaður hafi ekki þekkingu eða forsendur til að meta heilsufarsáhrif. Því hafi gögn frá Alþjóðaheilbrigðismálastofnuninni enga þýðingu fyrir matið. Vilji sóknaraðilar byggja á slíkum gögnum og rökum í máli sínu í matsmálinu geti þeir lagt þessi gögn fram í dómnum.

Þess megi geta að varnaraðili hafi mikla reynslu sem matsmaður auk þess sem hann hafi unnið sem ráðgjafi við ýmiss konar framkvæmdir, ekki síst tengdum viðhaldi á mannvirkjum. Varnaraðili hafi unnið við matsgerðir frá árinu 1999 og til þessa dags hafi hann unnið nær 400 matsgerðir vegna dómsmála. Þá hafi varnaraðili starfað sem tæknimaður frá 1988 eða í 28 ár.

Í málinu hafi ekki verið sýnt fram á að þóknun matsmanns hafi á nokkurn hátt verið óeðlileg. Að mati varnaraðila sé þóknun þvert á móti hófleg fyrir það verk sem unnið var eins og glöggst megi sjá af vinnuskýrslu sem sé meðal gagna málsins ásamt gögnum um kostnað vegna Náttúrufræðistofnunar. Þess megi geta að lögmaður sóknaraðila hafi ekki óskað eftir sundurliðaðri vinnuskýrslu sem þó hefði verið sjálfsagt að afhenda hefði verið eftir því leitað. Allmikill hluti þóknunar sé vegna útlagðs kostnaðar vegna atriða sem sóknaraðilar báðu sjálfir um.

Upplýst hafi verið í málinu um þóknun til yfirmatsmanna og þóknun til lögmanna. Sá kostnaður styðji það að þóknun varnaraðila hafi verið hófleg. Þá megi benda á að annar yfirmatsmanna innheimti ekki virðisaukaskatt og því sé þóknun þeirra lægri sem því nemi. Tímafjöldi sem yfirmatsmenn innheimta fyrir er umtalsvert meiri en varnaraðili miðar þóknun sína við. Þá bendir varnaraðili á að ekki sé í raun mikill munur á mati varnaraðila og yfirmati.

Athygli veki að sóknaraðilar vitni beint til verkbeiðni varnaraðila til Náttúrufræðistofnunar Íslands. Sú verkbeiðni fór einungis til þeirrar stofnunar en ekki til aðila matsmálsins Það hljóti að vera sérstakt rannsóknarefni hvernig á því standi að það skjal hafi borist í hendur sóknaraðila eða upplýsingar um það.

Hvað matsspurningar varðar tekur varnaraðili fram að ekki sé spurt um áhrif á heilsufar íbúa heldur einungis vísað til byggingarluta. Um það sé fjallað í matsgerð og tekin afstaða til byggingartæknilegra atriða.

Þóknun varnaraðila sé vegna vinnu hans og kostnaðar sem hann hafi af þeirri þjónustu sem hann veiti. Varnaraðili sé einyrki og hafi ekki kostnað af því að hafa aðra í starfi. Þóknun taki mið af reynslu og starfsaldri. Engu skipti að varnaraðili innheimti þóknun sína í gegnum félag sitt sem heldur utan um starfsemi hans. Félagið sé sameignarfélag og ábyrgð þar með ótakmörkuð líkt og ef notuð væri hans eigin kennitala. Kostnaður verði óhjákvæmilega hinn sami.

Varnaraðili áréttar að hann eigi rétt á þeirri greiðslu sem honum hafi þegar verið greidd.

IV

Niðurstaða

Sóknaraðilar gera í máli þessu þá kröfu að dómurinn úrskurði um það hvort varnaraðili hafi sem matsmaður metið „afleiðingar af myglu í íbúð [sóknaraðila] og hvort hann eigi rétt til greiðslu þóknunar vegna matsgerðar og ef svo reynist ekki vera, að honum verði þá gert að endurgreiða [sóknaraðilum] reikning vegna matsgerðar að fjárhæð kr. 933.118“. Til vara er þess krafist að þóknun varnaraðila verði lækkuð verulega. Varnaraðili krefst þess í greinargerð að kröfum sóknaraðila verði hafnað og dómurinn staðfesti að þóknun hans hafi verið hæfileg. Við munnlegan málf lutning var þess krafist að auki af hálfu varnaraðila að þeim þætti kröfugerðar sóknaraðila er lýtur að því hvort metnar hafi verið afleiðingar myglu, verði vísað frá dómi þar sem dómur geti ekki úrskurðað um framkvæmd mats nema þegar óskað sé eftir endurmati, sbr. 1. mgr. 66. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Kröfugerð varnaraðila í þessari mynd var ekki mótmælt af hálfu sóknaraðila.

Um matsgerðir er fjallað á ítarlegan hátt í IX. kafla áður nefndra laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Samkvæmt 2. mgr. 63. gr. þeirra laga á matsmaður rétt á hæfilegri þóknun fyrir störf sín samkvæmt reikningi og endurgreiðslu útlagðs kostnaðar úr hendi matsbeiðanda. Ákvæðið hefur verið túlkað svo að matsbeiðanda beri að greiða matsmanni hæfileg laun fyrir störf sín. Í 1. mgr. 66. gr. sömu laga kemur fram að dómari leysi úr ágreiningi, meðal annars um greiðslur til matsmanna, með úrskurði. Á dómari því úrskurðarvald um hæfilega þóknun til varnaraðila fyrir störf hans sem matsmaður. Verður að telja að kröfugerð sóknaraðila hvað varðar framkvæmd matsins, þ.e. hvort metnar hafi verið afleiðingar myglu í samræmi við matsbeiðni, rúmist efnislega innan þessa ákvæðis og telur dómurinn ekki ástæðu til að vísa þeim hluta kröfugerðar sóknaraðila frá dómi.

Málatilbúnaður sóknaraðila mætti þó að ósekju vera skýrari en hann verður skilinn svo að sóknaraðilar telji að matsmaður eigi ekki rétt til þóknunar fyrir umrædda matsgerð þar sem hann hafi ekki metið það sem meta skyldi og þá hafi matsgerðin „ekki verið vandlega unnin, eftir bestu þekkingu og samvisku og af þeirri kostgæfni sem vænta mátti af hans hálfu“. Niðurstaða hans hafi ekki verið í samræmi við alvarleika málsins, þá hagsmuni sem um var að ræða, og það hafi leitt til þess að matsgerðin hafi verið „ónothæf“. Með vísan til 2. mgr. 63. gr. laga nr. 91/1991 hafnar dómurinn því að varnaraðili eigi ekki rétt til þóknunar fyrir störf

sín. Ljóst má vera að óánægja matsbeiðenda með niðurstöðu matsgerðar getur ekkert haft að gera með rétt matsmanns til þóknunar fyrir störf sín. Er þeim hluta kröfugerðar sóknaraðila því hafnað. Getur aðeins komið til álita fyrir dóminum hvort framkvæmd matsins hafi á einhvern hátt verið með þeim hætti að valdið gæti lækkun á þóknun til matsmanns.

Af beiðni sóknaraðila og málflutningi fyrir dóminum verður ráðið að ekki sé ágreiningur um tímagjald varnaraðila sem slíkt eða fjölda þeirra tíma sem fóru í verkið. Virðast sóknaraðilar þó byggja á því að umkrafin fjárhæð sé of há þar sem ekki hafi verið metið það sem meta átti, niðurstaða matsins ekki verið í samræmi við ástand íbúðarinnar og það sem þau töldu sjálf að þyrfti að gera til að koma í veg fyrir leka í henni. Verður því að líta svo á að þau séu ósátt við að greiða umkrafða fjárhæð þar sem mat hafi ekki farið fram í samræmi við matsbeiðni og að í ljósi þess hafi þau þurft að afla yfirmats.

Matskostnaður í þessu tilviki, eins og í öðrum matsmálum, ræðst fyrst og fremst af fjölda vinnustunda sem hafa farið í verkið og því tímagjaldi sem lagt er til grundvallar. Í máli þessu verður einnig að líta til þess að mat það sem óskað var að fram færi samkvæmt matsbeiðninni var nokkuð umfangsmikið og er skýrsla matsmanns mjög ítarleg í samræmi við það.

Í matsbeiðni, eins og áður hefur verið lýst, er sett fram hvað skuli meta og er matsefnið nánar afmarkað með tveimur matsliðum en í þeim seinni er nákvæmlega tilgreint hvað skuli meta. Í matsgerð varnaraðila er skilmerkilega gerð grein fyrir skoðun matsmanns á þessum matsliðum, lýsingu á þeim og svo niðurstaða varðandi hvert og eitt atriði. Þá er með skýrum hætti gerð grein fyrir þeim leiðum sem matsmaður taldi vera nauðsynlegar til úrbóta og kostnaði við þær. Dómurinn telur enga ástæðu til að draga í efa þær aðferðir sem matsmaðurinn beitir og þær tölulegu niðurstöður sem fram koma í matsgerðinni á grundvelli þeirra.

Hvað varðar þau sjónarmið sóknaraðila að matið hafi ekki verið unnið af kostgæfni, niðurstöður hafi verið fráleitir og að matið hafi reynst þeim ónothæft bendir dómurinn á að sóknaraðilum var í lófa lagið að fylgjast með framvindu verksins enda var verkið unnið á þeirra kostnað sem matsbeiðenda. Ekki verður annað séð en að sóknaraðilar hafi sótt matsfundi og átt þess kost að koma þar að sjónarmiðum sínum og athugasemdum við framkvæmd verksins. Þá hefur það ekki þýðingu við úralausn málsins þótt matsbeiðendur hafi verið ósammála niðurstöðu matsins, telji hana ranga og hafi ákveðið að afla yfirmats.

Verður ekki annað séð en að matið hafi verið unnið af kostgæfni og verkið unnið í samræmi við matsbeiðnina sjálfa. Það er því mat dómsins, með hliðsjón af öllum atvikum málsins, að það hafi verið metið sem meta skyldi að því leyti sem matsmanni var það mögulegt og að matsmaður hafi rökstutt niðurstöðu sína á

fullnægjandi hátt. Þá er óljóst hvort sóknaraðili byggi á því að varnaraðili hafi ekki metið afleiðingar myglu á heilsufar fólks. Matsbeiðnin verður ekki skilin svo að afleiðingar á heilsu fólks hafi verið meðal þess sem meta átti en í henni er vísað til þess að matsmaður skuli skoða og meta „hvort það sé leki, raki og mygla í íbúð 0201, orsök þess og afleiðingar (s.s. skemmdir í lofti, veggjum og gólfi), leiðir til úrbóta og kostnað við úrbætur“. Verður þetta ekki skilið öðruvísi en svo að matsmaður hafi átt að meta afleiðingar leka, raka og myglu á tiltekna hluti hússins eða íbúðarinnar. Hafi tilgangur matsins verið að kanna slíka þætti hefði þurft matsmann með sérfræðipækkingu hvað þetta varðar en varnaraðili er byggingartæknifræðingur og húsasmíðameistari.

Með hliðsjón af öllu ofangreindu þykir þóknun varnaraðila fyrir matsgerð í máli nr. [...] hafa verið hæfileg og verður varakröfu sóknaraðila því einnig hafnað.

Í samræmi við úrslit málsins verður sóknaraðilum sameiginlega gert að greiða varnaraðila málskostnað eins og nánar greinir í úrskurðarorði.

Hólmfríður Grímsdóttir héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan. Dómarinn tók við meðferð málsins 1. apríl sl.

ÚRSKURÐARORÐ:

Kröfu varnaraðila, C, um að vísað verði frá dómi þeim þætti kröfugerðar sóknaraðila, A og B, er lýtur að því hvort metnar hafi verið afleiðingar myglu, er hafnað.

Kröfum sóknaraðila, aðal- og varakröfu, er hafnað.

Sóknaraðilar greiði varnaraðila sameiginlega 400.000 krónur í málskostnað.

Hólmfríður Grímsdóttir (sign.)