

Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 13. desember 2019

Mál nr. E-139/2018:

Kristín R. Sigurðardóttir og

Julian Hewlett

Margrét Guðjónsdóttir lögmaður

gegn

Úlfari Þórðarsyni og

Ásdísi Ólafsdóttur

Bjarni Hólmar Einarsson lögmaður

og

Heiðari Jóhannssyni til réttargæslu

Guðmundur Siemsen lögmaður

Dómur

Mál þetta, sem var höfðað með stefnu birtri stefndu 9. janúar 2018, var dómtekið 15. nóvember sl. Stefnendur eru Kristín R. Sigurðardóttir, [...] í [...], og Julian Hewlett, [...] í [...]. Stefnu eru Úlfar Þórðarson og Ásdís Ólafsdóttir, [...] í [...]. Réttargæslustefndi er Heiðar Jóhannsson, [...] í [...].

Stefnendur krefjast þess að stefndu verði dæmd til að greiða stefnendum *in solidum* skuld að fjárhæð 2.500.000 krónur, ásamt dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 1. júlí 2017 til greiðsludags, gegn útgáfu stefnenda á afsali til stefndu fyrir fasteigninni [...] í [...]. Þá krefjast stefnendur þess að stefndu verði dæmd til að greiða málskostnað.

Stefndu krefjast sýknu af kröfum stefnenda, auk greiðslu málskostnaðar.

Réttargæslustefndi krefst þess að stefnendur verði dæmdir til að greiða sér málskostnað að skaðlausu að mati dómsins.

I.

Með kaupsamningi, dags. 10. febrúar 2017, keyptu stefndu í jöfnum hlutum 218,3 m² raðhús við [...] í [...], auk 25,6 m² bílskúrs af stefnendum, sem áttu hana í jöfnum hlutum. Umsamið kaupverð var 55.800.000 krónur, sem greiðast skyldi með peningum, 7.500.000 krónum, við undirritun kaupsamningsins, með peningum, 44.640.000 krónum, úr nýjum lánum Arion banka gegn skilyrtu veðleyfi stefnenda í kjölfar undirritunar kaupsamnings og þinglýsingar veðbréfa, með peningum, 1.160.000 krónum, þann 1. apríl 2017 og með peningum, 2.500.000 krónum, þann 1. júlí 2017. Sama dag skyldi afsal gefið út. Fasteignin var seld veðbandslaus. Eignin var afhent kaupendum þann 1. maí 2017. Stefndu stóðu við ákvæði kaupsamningsins um greiðslu kaupverðsins utan lokagreiðslu er þau áttu að inna af hendi þann 1. júlí 2017, 2.500.000 kr.

Í söluyfirliti yfir fasteignina frá fasteignasölu Landmark kemur fram að eignin sé byggð 2008 og sé skráð fullbyggð bygging. Þá er tekið fram í yfirlitinu undir fyrirsögninni „gallar“ að vart hafi orðið við leka frá baðherbergi á efri hæð niður á neðri hæð en ekki sé mælanlegur raki að sögn eigenda. Stefnendur skoðuðu eignina í árslok 2016 og gerðu kautilboð 20. desember 2016. Í kautilboðinu var gerður fyrirvari um að lokaúttekt byggingafulltrúa skyldi lokið fyrir 22. janúar 2017. Í kaupsamningnum frá 10. febrúar 2017 kemur fram að seljendur skili fasteigninni af sér á byggingastigi nr. 7, sem er fullkláruð bygging. Lokaúttekt byggingafulltrúa fór fram 3. mars 2017 og voru gerðar smávægilegar athugasemdir en lokaúttektarvottorð var gefið út 6. júní 2017 þar sem fram kemur að brugðist hafi verið við athugasemdum sem fram komu við lokaúttektina. Stefndu fengu fasteignina afhenta 1. maí 2017.

Þótt fasteignin sé skráð byggð árið 2008 mun hafa verið gert hlé á byggingu hennar eftir uppsteypu og var húsið u.þ.b. fókheld þegar stefnendur keyptu það árið 2013. Réttargæslustefndi tók við byggingarstjórn 23. júlí 2013.

Ágreiningur málsins snýr að byggingu og ástandi fasteignarinnar en stefndu telja hana vera haldna verulegum göllum og krefjast afsláttar af kaupverði eða skaðabóta úr hendi stefnenda. Í bréfi stefndu til stefnenda, dags. 27. október 2017, greindu stefndu frá göllum og kröfðust viðurkenningar á tilvist þeirra. Í bréfinu var því einnig lýst yfir að stefndu myndu halda eftir áður nefndum hluta kaupverðs, enda væri fjárhæðin mun lægri en kostnaður við úrbætur umræddra galla. Með bréfi, dags. 15. desember 2017, höfnuðu stefnendur því að húsið væri gallað.

Fljótlega eftir að stefndu fluttu inn í húsið töldu þau sig verða vör við ýmsa galla, m.a. leka frá baðherbergi á efri hæð niður á þá neðri, þar sem auk þess var talsverður raki, og leka og myglu í baðherbergi á neðri hæð. Þá töldu þau að ekki hefði verið gengið frá rafmagni með fullnægjandi hætti og frágangur við bílskúrshurð væri sömuleiðis ófullnægjandi. Fyrir málshöfðun öfluðu stefndu matsgerðar Þórðar Árnasonar húsasmíðameistara og matsmanns, dags. 14. júní 2017, og skoðunarskýrslu Erlings Magnússonar, lögfræðings og húsasmíðameistara, frá 12. september sama ár. Í matsgerð Þórðar kemur fram að sjá megi ummerki á neðri hæð eftir leka frá baðherbergi á efri hæð og að raki mælist í loftkverk fyrir neðan baðherbergið og í sturtuvegg baðherbergisins. Telur hann leka vera til staðar sem eigi upptök sín við blöndunartæki í sturtunni en tekur fram að frekari rannsókn sé þörf til að staðreyna orsök lekans. Erling Magnússon greinir frá því að hann hafi gert ítarlegri skoðun á baðherbergjum hússins, m.a. með því að taka upp flísar og skoða undirlag þeirra. Í skýrslu hans kemur fram að greinileg lekaummerki sé að finna undir flísunum og vísbendingar séu um að rangt undirlag sé undir þeim. Eigi það við bæði baðherbergin. Í skoðunarskýrslu Erlings er því jafnframt lýst að hann hafi mælt lofthæð neðri hæðar eignarinnar og hún hafi reynst undir lámarskæð íbúða, eða 2,4 metrar.

Í svari við fyrirspurn stefnenda 18. janúar 2018 kvað byggingafulltrúi Mosfellsbæjar að embættið hefði ekki samþykkt frávík frá samþykktri lofthæð og jafnframt að ekki hefði komið fram beiðni um slíkt með lagnateikningum vegna gólfhita á neðri hæð. Hins vegar tók hann fram að embætti byggingafulltrúa gerði ekki kröfu um úrbætur á lofthæð neðri hæðar þannig að hún næði 250 cm.

II.

Að beiðni stefndu var Gunnar Fannberg, byggingafræðingur og pípulagningameistari, dómkvaddur matsmaður undir rekstri málsins til að leggja mat á ætlaða galla á fasteigninni.

Í niðurstöðu matsgerðar, sem er dagsett í ágúst 2018 og lögð fram á dómþingi 11. september s.á., kemur fram að matsmaður telji fasteignina vera haldna tilteknum göllum. Metur hann kostnað við úrbætur vera samtals 7.488.000 krónur, að meðtöldum virðisaukaskatti og að teknu tilliti til afskrifta. Endurgreiðslu virðisaukaskatts vegna vinnu á staðnum telur hann að muni nema 674.000 krónum. Sundurliðun og rökstuðningur matsmanns er eftirfarandi:

Baðherbergi á efri hæð. Matsmaður kveðst hafa staðreynt að uppbygging byggingarhluta innan baðherbergis uppfylli ekki kröfur sem gerðar eru í gr. 80.4 í byggingarreglugerð nr. 441/1998 þar sem mælt er fyrir um að í baðherbergjum skuli vera gólfniðurfall og gólf skuli vera vatnsheld. Við skoðun hafi verið staðreynt að leki/raki skili sér niður á næstu hæð fyrir neðan þar sem sé að finna sýnilegar útfellingar og skemmdir á veggjum. Telur matsmaður að umræddan leka og raka á neðri hæð megi rekja til ófullnægjandi frágangs baðherbergis á efri hæð. Þá sé frágangur niðurfalla óviðunandi.

Til að bæta úr framangreindu telur matsmaður nauðsynlegt að taka niður hreinlætistöki, brjóta og fjarlægja gólf- og veggflísar ásamt ílögn, gólfhitalagnir og einangrunarmottur innan baðherbergisins. Þá þurfi að þétta og steypa með lögnum sem gangi í gegnum milliplötu, hreinsa og grunna fleti. Gólfhiti skuli lagður innan rýmis, þó ekki undir sturtu eða í kringum gólfniðurfall, og útbúa skuli vatnshalla að niðurföllum í ílögn. Þá þurfi að setja vatnsvarnarlag og kítta, flísa á ný og koma fyrir hreinlætis- og blöndunartækjum. Hæfilegan kostnað af þessum framkvæmdum telur matsmaður nema 1.334.000 krónum.

Baðherbergi neðri hæðar. Matsmaður kveðst hafa staðreynt að myglu væri að finna í baðherberginu og merki væru um leka frá fráveitulögn, auk þess sem undirvinna undir flísalögn á gólfi hafi verið ófullnægjandi þar sem ekki hafi verið gengið frá þéttingum með lagnastokk, ekki hafi verið þétt þar sem lagnir rjúfi vatnsvarnarlag og ekki hafi verið tekinn halli að gólfniðurfalli. Til að bæta úr þessu taldi matsmaður að endurkítta þurfi meðfram baðkari, þétta meðfram öllum lögnum sem gangi í gegnum vatnsvarnarlag og að tengistöðum, brjóta þurfi upp gólfhlísar og ílögn og steypa lagnastokk. Endurnýja þurfi baðinnréttingu sem sé ónýt vegna leka. Í matsgerðinni er kostnaður vegna þessara lagfæringar talinn með kostnaði af framkvæmdum vegna ófullnægjandi lofthæðar.

Bílskúrshurð. Matsmaður taldi frágang við hurðarumgjörð ófullnægjandi þar sem bílskúrshurðarfleki fellur ekki þétt að neðri hluta hurðarumgjarðar. Taldi hann nauðsynlegt að brjóta upp hluta ílagnar, koma fyrir vatnslás, grunna og steypa að nýju. Mat hann hæfilegan kostnað af þessum framkvæmdum nema 90.000 krónum.

Rafmagnstafla og raflagnir. Niðurstaða matsmanns var sú að ekki hefði að fullu verið lokið við frágang rafmagnsins í húsinu, vantaði að draga í hluta af lögnum og múrað hefði verið yfir nokkrar dósir sem matsmaður reiknaði með að ætti að tengja. Þá uppfyllti

frágangur á sumum stöðum ekki lágmarkskröfur. Mat hann hæfilegan kostnað af frágangi þessara atriða 120.000 krónur.

Lofthæð. Matsmaður sannreynði með mælingum að lofthæð á neðri hæð sé 2,49 til 2,5 metrar, mælt frá botnplötu að fullfrágenginni milliplötu. Ofan á botnplötu hafi verið lögð 2 cm einangrun undir gólfhitalagnir ásamt 5–6 cm ílögn og ofan á það gólfefni, ýmist parket eða dúkur. Lofthæð frá fullfrágengnu gólfi að lofti reyndist því 240 cm en samkvæmt 74. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998 skal lofthæð í íbúðarhúsum aldrei vera minni en 2,5 metrar. Rakti matsmaður að við skoðun á teikningum mætti sjá að upphaflega hefði verið gert ráð fyrir ofnum í húsinu en með breytingum á teikningum 11. júní 2013 hefði því verið breytt í gólfhita. Þar sem lofthæð nær ekki lágmarkshæð taldi matsmaður nauðsynlegt að lagfæra það með því að fjarlægja gólfefni, hitakerfi og ílögn og fræsa gólfhitalagnir ofan í gólfplötu. Til þess að unnt sé að koma þessu við taldi matsmaður nauðsynlegt að fjarlægja innréttingar, léttu veggi og hreinlætistöki af neðri hæðinni og koma þessu svo fyrir aftur ásamt gólfefninu. Mat hann hæfilegan kostnað af þessari framkvæmd 5.044.000 krónur. Inni í þeirri fjárhæð er jafnframt kostnaður við lagfæringar á baðherbergi neðri hæðar.

Matsmaður taldi eðlilegan *viðgerðartíma* vegna framangreindra annmarka á eigninni vera þrjú mánuði og að ekki væri unnt að búa í húsinu á meðan viðgerðir stæðu yfir. Mat hann kostnað af því vera 900.000 krónur, eða sem nemur húsaleigu á sambærilegri eign í sama tíma.

Með beiðni um viðbótarmatsgerð var matsmaður beðinn um að sundurliða nánar kostnaðarmat sitt og leiðréttu reikningssekkjur ef einhverjar væru. Í viðbótarmatsgerð, dagsettri í janúar 2019, er heildarkostnaður metinn 8.173.800 krónur en að teknu tilliti til endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu á byggingarstað sé kostnaðurinn 7.538.249 krónur. Er kostnaðurinn nánar sundurliðaður með eftirfarandi hætti:

1. Baðherbergi efri hæðar	1.274.800 kr.
2. Lekaummerki neðri hæðar	93.600 kr.
3. Baðherbergi neðri hæðar	1.031.400 kr.
4. Bílskúrshurð	90.000 kr.
5. Frágangur rafmagns	120.000 kr.
6. Ófullnægjandi lofthæð	4.664.000 kr.
7. Tímabundin húsaleiga	900.000 kr.
<i>Samtals</i>	<i>8.173.800 kr.</i>

III.

Krafa stefnenda er byggð á áðurnefndum kaupsamningi þar sem stefnendur skuldbundu sig til að selja og stefndu til að kaupa umrædda fasteign. Umsamið kaupverð hafi verið 55.800.000 krónur sem stefndu skuldbundu sig til að greiða með þeim hætti er greinir í málsatvikalýsingu. Þau hafi staðið við greiðslur samkvæmt kaupsamningi fyrir utan lokagreiðslu að fjárhæð 2.500.000 krónur er þeim hafi borið að inna af hendi þann 1. júlí 2017.

Stefnendur hafna því að fasteignin sé haldin galla sem þau beri ábyrgð á og veiti stefndu rétt til að halda eftir greiðslu. Þau hafi þó, umfram skyldu og án viðurkenningar á bótaskyldu, boðið stefndu 300.000 króna afslátt á kaupverðinu en því hafi stefndu hafnað.

Innheimtutilraunir þeirra hafi verið árangurslausar og því sé málshöfðun til heimtu eftirstöðva kaupverðs óhjákvæmileg. Krafist sé dráttarvaxta frá umsömdum greiðsludegi, 1. júlí 2017, sbr. og 12. lið kaupsamnings aðila. Jafnframt bjóði stefnendur stefndu fram afsal fyrir fasteigninni gegn greiðslu kaupverðsins skv. 21. lið kaupsamningsins.

Vísa stefnendur til meginreglna kröfuréttar um efndir fjárskuldbindinga, til ákvæða samningslaga nr. 7/1936 og til laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Kröfur um dráttarvexti styðja stefnendur við reglur III. kafla laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, sérstaklega 1. og 2. mgr. 5. gr. og 1. mgr. 6. gr. laganna.

IV.

Sýknukrafa stefndu er á því byggð að þau eigi fjárkröfu á hendur stefnendum vegna galla á fasteigninni sem sé til muna hærrí en krafa stefnenda og lýsi þau því yfir skuldajöfnuði við kröfu stefnenda.

Stefndu byggja á því að umrædd fasteign sé gölluð í skilningi laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, sér í lagi 18. gr., 19. gr. 26. gr., 27. gr. og 28. gr. laganna. Stefndu eigi því rétt til afsláttar eða skaðabóta úr hendi stefnenda. Stefndu hafi tilkynnt stefnendum um ætlaða galla með bréfi 27. október 2017 og upplýst þau um að lokagreiðslu yrði haldið eftir af þessum sökum, sbr. 44. gr. laga nr. 40/2002.

Fljótlega eftir að stefndu hafi flutt inn í húsið hafi komi í ljós ýmislegt sem benti til þess að ekki hafi verið vandað nægilega til verka við byggingu hússins og að það

uppfyllti ekki þær kröfur sem gerðar séu til nýlegra bygginga. Komið hafi í ljós leki á neðri hæð frá baðherbergi á efri hæð. Þórður Árnason, húsasmíðameistari og matsmaður, hafi skoðað eignina 14. júní 2017 og staðreynt að mikill raki væri í lofti neðri hæðar undir sturtu á efri hæð. Nánari skoðun Erlings Magnússonar, húsasmíðameistara og lögfræðings, hafi staðfest umræddan leka og leitt í ljós frekari annmarka á eigninni. Í niðurstöðu matsgerðar Erlings sé því lýst að frágangur á baðherbergi efri hæðar sé ófullnægjandi, mygla sé í baðherbergi neðri hæðar, raflagnir fasteignarinnar sé ekki fullfrágengnar og sömuleiðis sé frágangur við bílskúrshurð ófullnægjandi. Þá sé í matsgerð Erlings bent á að lofthæð neðri hæðar fasteignarinnar nái ekki lágmarkshæð samkvæmt byggingarreglugerð, sbr. lið 6.7.6. í reglugerð nr. 112/2012. Mat Erlingur að kostnaður við úrbætur næmi samtals 14.625.000 krónum, að meðtöldum virðisaukaskatti. Þá vísa stefndu til matsgerðar dómkvadds matsmanns varðandi tilvist og umfang þeirra galla sem eignin sé haldin en niðurstaða matsgerðarinnar er rakin í atvikalýsingu dómsins.

Stefndu byggja á því að fasteignin sé gölluð í veigamiklum atriðum og gallana megi rekja til óvandaðra og ófaglegra vinnubragða við byggingu og frágang hennar. Stefnendur beri ábyrgð á því tjóni sem leitt hafi af þessum göllum. Þá byggja stefndu á reglum fasteignakaupa- og skaðabótaréttar og dómvenju íslensks réttar um bótaskyldu seljanda í fasteignaviðskiptum, einkum 43. gr. framangreindra laga og almennu skaðabótareglunni.

Stefndu byggja á því að sannreynt sé að fasteignin sé haldin verulegum göllum sem rýri verðmæti eignarinnar svo nokkru varði eða að seljendur hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Enginn vafi leiki á því að við kaupin skyldi eignin uppfylla þær kröfur sem gerðar séu til fullbúinnar fasteignar, enda hafi henni verið lýst þannig í kaupsamningi þar sem fram komi að seljendur skili fasteigninni á byggingarstigi 7. Fasteignin uppfylli ekki þær kröfur sem gerðar séu til fullfrágenginnar fasteignar. Fasteignin hafi verið seld sem nýleg og fullbúin fasteign. Slíkar fasteignir verði að uppfylla öll skilyrði laga og reglugerða um byggingu fasteigna. Helstu gallar á eigninni felist í ófullnægjandi frágangi á baðherbergi efri hæðar sem leiði til þess að það leki undir flísarnar og niður á neðri hæð. Þá sé að finna myglu á baðherbergi á neðri hæð sem rakin sé til ófullnægjandi frágangs. Sömuleiðis sé frágangur við bílskúrshurð ófullnægjandi og ástandi rafmagnstöflu og raflagna ábótavant. Loks hafi skoðun og mælingar leitt í ljós að lofthæð á jarðhæð uppfylli ekki lágmarkskröfur byggingarreglugerðar. Framangreindir gallar

hafi ekki verið sýnilegir við venjulega skoðun á eigninni. Í þessu efni vísa stefndu til þess að í söluyfirliti eignarinnar hafi komið fram að lekaummerki á jarðhæð séu eftir gamlan leka sem búið hafi verið að lagfæra. Sannað sé að þessi fullyrðing sé röng. Því sé um leynda galla að ræða og sé því mótmælt að skoðunarmaður hafi skoðað og rakamælt eignina með stefndu fyrir kaupin. Því sé sérstaklega mótmælt að stefndu hafi með yfirlýsingu um að hafa skoðað eignina og að þau sætti sig við ástand hennar fyrirgert rétti sínum til skaðabóta eða afsláttar.

Stefndu krefjist afsláttar, sbr. 41. gr. fasteignakaupalaga, eða skaðabóta á grundvelli 43. gr. sömu laga. Jafnframt er krafist bóta fyrir óbeint tjón, sbr. 59. gr. sömu laga. Þar sem bótakrafa þeirra sé mun hærri en krafa stefnenda krefjist þau sýknu af kröfu stefnenda og áskilji sér rétt til að hafa uppi frekari kröfu á hendur stefnendum og réttargæslustefnda á síðari stigum.

Stefndu byggja aðallega á áðurnefndum ákvæðum laga um fasteignakaup, lögum nr. 160/2010 um mannvirki, lögum nr. 91/1991 um meðferð einkamála, meginreglum samningaréttar og kröfuréttar, auk byggingarreglugerða nr. 112/2012 og 441/1998.

V.

Réttargæslustefndi krefur stefnendur um málskostnað en hefur að öðru leyti ekki uppi kröfur í málinu.

Í greinargerð réttargæslustefnda er tekið fram að hann hafi hvorki haft aðkomu að ráðningu verktaka sem sinnti frágangi á baðherbergjum hússins né hafi honum verið gert kleift að hafa samskipti við hann á framkvæmdatímanum. Þá hafi bílskúrshurð þegar verið uppsett og frágengin í núverandi mynd þegar hann hafi verið skráður byggingarstjóri hússins. Hvað varði meinta ágalla á frágangi rafmagnstöflu bendir réttargæslustefndi á að hann hafi gert hlutaðeigandi iðnmeistara aðvart og farið fram á úrbætur um leið og hann hafi orðið var við að ágalli kynni að vera á verkinu. Telur réttargæslustefndi að hann hafi með því sinnt þeirri skyldu sem á honum hvíldi sem byggingarstjóra skv. 5. mgr. 29. gr. laga nr. 160/2010.

Hvað varðar áætlaðan ágalla vegna ófullnægjandi lofthæðar á neðri hæð vísar réttargæslustefndi til afstöðu byggingafultrúans í Mosfellsbæ sem fram komi í tölvupósti hans frá 18. janúar 2018. Þar komi fram að embættið muni engar kröfur gera til þess að ráðist verði í framkvæmdir til þess að auka lofthæð á neðri hæð hússins. Frá sjónarhóli réttargæslustefnda geti sá tiltekni ágalli á fasteigninni því ekki talist galli í skilningi

fasteignakaupalaga, enda henti fasteignin bersýnilega til hefðbundinna og fyrirætlaðra afnota stefndu af eigninni. Það sé aðeins í neytendakaupum sem gerð sé krafa um að ástand og búnaður fasteigna skuli vera í samræmi við þær kröfur sem gerðar séu í lögum og stjórnvaldsfyrirmælum sem hafi verið í gildi við byggingu þeirra, sbr. 2. mgr. 19. gr. laganna. Það sjónarmið stefndu að þau eigi rétt til afsláttar frá kaupverði fasteignarinnar eða skaðabóta sem samsvari kostnaði við að lagfæra „ófullnægjandi lofthæð neðri hæðar“ sé því ekki á rökum reist.

Réttargæslustefndi vekur athygli á að sú breyting sem gerð var á hitakerfi hússins, þ.e. að settur var hiti í gólf neðri hæðar í stað ofna, sé ekki af slíku umfangi að hún geti ein og sér valdið því að lofthæð teljist ófullnægjandi. Uppfylli lofthæð á neðri hæð hússins á annað borð ekki kröfur byggingarreglugerðar nr. 112/2012 standi líkur frekar til þess að hönnun mannvirkisins hafi frá upphafi verið ófullnægjandi eða uppsteypa þess hafi ekki farið fram í samræmi við samþykkt hönnunargögn. Renni skýrsla dómkvadds matsmanns stöðum undir framangreint sjónarmið. Niðurstaða mælinga matsmannsins gefi til kynna að lofthæð neðri hæðar hússins hafi verið minni en mælt sé fyrir um í byggingarreglugerð áður en hann hafi komið að eigninni sem byggingarstjóri. Þannig geri hönnunargögn fasteignarinnar ráð fyrir því að salarhæð sé 2,7 metrar, mæld frá fullgerðu gólfi á neðri hæð að fullgerðu gólfi á næstu hæð fyrir ofan. Samkvæmt steyputeikningu skyldi milliplata vera 20 cm. Þá segi í matsgerðinni að samkvæmt því ætti gólfhæð þar af leiðandi að vera 2,5 metrar frá fullgerðri gólfplötu á neðri hæð að milliplötu. Þessi fullyrðing matsmannsins sé ekki alls kostar rétt, enda geti lofthæðin ekki náð 2,5 metrum þar sem mælt er frá fullfrágengnu gólfi á neðri að hæð að milliplötu, þar sem ekki sé tekið tillit til þykktar gólfefnis, en mæld lofthæð leyfi hvorki að ílögn né gólfefni séu sett á plötuna eða loft sé frágengið. Því sé ljóst að lofthæð neðri hæðar hússins hafi verið lægri en sem nemur 2,5 m þegar hann hafi verið skráður byggingarstjóri fasteignarinnar. Þar sé annaðhvort um að kenna ófullnægjandi hönnun eða því að plötur séu steiptar of þykkar, nema hvort tveggja sé.

Réttargæslustefndi áréttar að hann hafi ekki tekið við sem byggingarstjóri mannvirkisins fyrr en 23. júlí 2013 en þá hafi mannvirkið þegar verið hannað að fullu, uppdrættir samþykktir, byggingarleyfi gefið út og mannvirkið steipt upp eins og ráða megi af byggingarsögu þess. Þá hafi réttargæslustefndi hvorki haft frumkvæði né tekið ákvörðun um fyrrnefnda breytingu á hönnun hitakerfis mannvirkisins en hún hafi verið alfarið á forræði stefnenda sem eigenda mannvirkisins, en grunnmynd

gólfhitalagnarinnar hafi verið samþykkt af byggingafulltrúa þann 11. júní 2013, rúmunum mánuði áður en réttargæslustefndi hafi verið skráður byggingarstjóri mannvirkisins. Sé byggingarstjóra óheimilt að taka að sér ábyrgð á hönnun þeirrar mannvirkjagerðar sem hann stýri, sbr. 3. mgr. 27. gr. laga nr. 160/2010. Réttargæslustefndi beri því ekki ábyrgð á þessum verkþáttum.

Réttargæslustefndi telur sig hafa gætt að þeim skyldum sem á honum hvíli skv. VI. kafla laga nr. 160/2010 um mannvirki. Samkvæmt 27. gr. laganna sé byggingarstjóra óheimilt að taka að sér ábyrgð á hönnun eða einstökum verkþáttum en hann skuli starfa sem faglegur fulltrúi eiganda við mannvirkjagerð og gæta hagsmuna hans gagnvart byggingaryfirvöldum, hönnuðum, iðnmeisturum og öðrum sem að mannvirkjagerðinni komi. Réttargæslustefndi telur sig hafa gætt að þeim skyldum sem á honum hvíli skv. lögnum að því marki sem eigendur hafi gert honum það kleift. Réttargæslustefndi beri hvorki ábyrgð á faglegri framkvæmd verkþátta á ábyrgð einstakra iðnmeistara eða hönnuða né því að iðnmeistarar eða aðrir sem að verkinu komi uppfylli skyldur sínar skv. verksamningi, sbr. 2. másl. 7. mgr. 29. gr. laga nr. 160/2010.

Með vísan til framangreinds hafnar réttargæslustefndi alfarið því sjónarmiði stefnanda að hann hafi með einhverjum hætti getað bakað sér skaðabótaábyrgð gagnvart þeim vegna meintra galla á fasteigninni í skilningi laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Krafa réttargæslustefnda um málskostnað byggir á 2. mgr. 21. gr., sbr. 129. og 130. gr., laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

VI.

Stefnendur mótmæla því að eignin hafi verið haldin leyndum galla við kaupin eða að þau hafi vanrækt upplýsingaskyldu sína, sbr. 26. gr. fasteignakaupalaga nr. 40/2002. Stefndu hafi skoðað eignina vel fyrir kaup og m.a. rakamælt það svæði þar sem bent var á í söluyfirliti að raka kynni að hafa orðið vart vegna leka frá baðherbergi efri hæðar. Þann leka hafi stefnendur talið stafa af því að vatn hefði lekið út fyrir sturtubotninn og þau hafi ekki orðið vör við frekari leka á meðan þau bjuggu í húsinu. Þau mótmæli því sem röngu að hafa sagst hafa lagfært eitthvað í því efni. Sömuleiðis hafi stefnendur hvorki vitað né mátt vita um ætlaða myglu á baðherbergi neðri hæðar.

Hvað varðar frágang rafmagns vísa stefnendur til þess að hann hafi verið kaupendum vel sýnilegur við skoðun án þess að þau hafi gert við hann nokkrar athugasemdir fyrr en eftir að kaupin voru um garð gengin. Sama eigi við um frágang bílskúrshurðar.

Varðandi lofthæð neðri hæðar þá mótmæla stefnendur því að um sé að ræða leyndan galla og vísa til skoðunarskyldu kaupanda. Frágangur á gólfhita á jarðhæð hafi verið gerður að ósk stefnenda eftir að þau keyptu eignina og á grundvelli samþykktu breytinga á teikningum. Stefndu hafi verið gerð full grein fyrir þessu. Þá mótmæla þau því að líta beri til reglugerðar nr. 112/2012, enda hafi sú reglugerð ekki verið í gildi á byggingartíma hússins heldur reglugerð nr. 441/1998. Lofthæðin fullnægi áskilnaði um lágmarkslofthæð samkvæmt síðarnefndu reglugerðinni. Þá sé ósannað að stefndu hafi af þessum sökum orðið fyrir tjóni eða að eignin hafi verið í öðru eða verra ástandi en hún var við skoðun og þau hafi sætt sig við. Vísa þau einnig í þessu sambandi til yfirlýsingar byggingafulltrúa Mosfellsbæjar þar sem fram komi að ekki sé gerð krafa af hálfu byggingaryfirvalda um breytingar á eigninni vegna þessa.

VII.

Í máli þessu krefjast stefnendur lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningi við stefndu vegna fasteignarinnar [...] í Mosfellsbæ. Krafa þeirra nemur 2.500.000 krónum. Stefndu reisa sýknukröfu sína á því að fasteignin hafi verið haldin tilteknum göllum við kaupin sem veiti þeim rétt til afsláttar eða skaðabóta sem nemi mun hærri fjárhæð en krafa stefnenda hljóðar upp á.

Fasteign telst gölluð ef hún stenst ekki þær kröfur sem kaupandi má með réttu gera til hennar um gæði, búnað og annað sem leiðir af fasteignakaupalögum eða samningi aðila, svo sem fram kemur í 1. mgr. 18. gr. fasteignakaupalaga nr. 40/2002. Við mat á því hvaða kröfur stefndu gátu með réttu gert til gæða og búnaðar fasteignarinnar verður meðal annars að líta til þess að fasteignin var nýleg. Því máttu stefndu gera ráð fyrir því að frágangur og byggingarlag eignarinnar væri í samræmi við ákvæði byggingarreglugerða sem giltu á byggingartíma eignarinnar. Varðandi mat á því hvort eignin sé ný eða nýleg er lagt til grundvallar að í söluyfirliti sé byggingarár fasteignarinnar sagt vera 2008. Fyrir liggur að stefnendur eignuðust fasteignina árið 2013 og var hún þá fokheld að sögn þeirra. Af þeim upplýsingum sem liggja fyrir um byggingarsögu hússins má ráða að þau hafi að mestu lokið framkvæmdum við húsið á því ári og tekið það í notkun vorið 2014, þótt lokaúttekt hafi ekki farið fram fyrir en í mars 2017. Af þessum sökum verður hafnað sjónarmiðum stefndu um að reglur um sölu nýrra fasteigna geti átt við í málinu.

i.

Hvað gallana varðar byggja stefndu í fyrsta lagi á því að frágangur á baðherbergi efri hæðar sé ófullnægjandi og hafi leitt til þess að leki berist frá sturtunni niður á hæðina fyrir neðan. Kveða þau lekann hafa komið í ljós skömmu eftir að þau fluttu inn í húsið. Svo sem rakið er í atvikalýsingu skoðaði Þórður Árnason húsasmíðameistari eignina með hliðsjón af kvörtunum stefndu. Í matsgerð sem hann vann að þeirra beiðni 4. júní 2017, þ.e. um sex vikum eftir að eignin var afhent, segir hann að sýnilegar rakaskemmdir séu í tómsundaerbergi á neðri hæð, beint undir sturtunni, og að rakamælingar við loftkverkina sýni meira en 95% raka. Þá sýni rakamælingar inni í sturtunni á efri hæð yfir 90% raka neðst í sturtuveggnum og upp með veggnum í kringum blöndunartæki. Erling Magnússon, sem einnig skoðaði eignina í september, bendir á að ástand flísalagna og frágangur þeirra bendi til að vatn eigi greiða leið undir þær og líkur séu á að undirlag undir flísar sé ekki af réttri gerð. Í matsgerð dómkvadds matsmanns kemur fram um þennan matslið að við vettvangsskoðun hafi verið staðreynt að leki/raki skili sér niður í gegnum gólfplötu milli hæða og að sýnilegar útfellingar og skemmdir séu á veggjum neðri hæðar. Þá lýsir matsmaður því að hluti af flísum og ílögn hafi verið brotinn upp til að kanna nánar frágang undir flísum. Við þá skoðun hafi komið í ljós að einangrunarplötur hafi verið lagðar yfir milliplötu og opna lagnastokka þar sem fráveitulagnir liggi að niðurfalli í sturtuklefa og öryggisniðurfalli við handlaug, þensluborða hafi verið komið fyrir við veggi og gólfhitalagnir lagðar ofan á einangrun og ílögn síðan lögð yfir gólfhitalagnirnar. Ekki hafi verið tekinn vatnshalli að öryggisniðurfalli. Þá segir í matsgerð að fljótandi gólf á mjúku undirlagi með þensluborða með veggjum, líkt og lýst er að framan, valdi miklum formbreytingum við gönguálag og aðrar hreyfingar og valdi þannig auknu álagi á vatnsvarnarlag og fúgur í flísalögn og leiði til þess að hreyfing verði milli niðurfalla og þéttilags sem valdi því að þéttilagið rofni. Niðurstaða matsmanns er því sú að gólfið í baðherberginu haldi ekki vatni og sé því ekki í samræmi við kröfur byggingarreglugerðar sem áskilur að gólf í baðherbergjum skuli vera vatnsheld. Til að ráða bót á þessu telur matsmaður nauðsynlegt taka niður hreinlætistæki og fjarlægja flísar, ílögn, gólfhitalagnir og einangrunarmottur innan baðherbergisins. Við frágang skuli þétta og steypa með lögnum sem gangi í gegnum milliplötu og hreinsa og grunna fleti, útbúa vatnshalla að niðurföllum í nýrri ílögn og leggja gólfhita á ný en þó ekki innan sturturýmis. Loks þurfi að koma fyrir

vatnsvarnarlagi/kvoðu undir flísar og kítta eftir flísalögn og koma hreinlætistækjum fyrir á ný.

Samkvæmt framansögðu hafa stefndu sýnt fram á með fullnægjandi hætti að orsök leka frá baðherbergi efri hæðar er ófullnægjandi frágangur á gólfi og veggjum undir flísum, einkum inni í sturturýminu. Stefnendur hafa ekki hrakið niðurstöðu dómskvadds matsmanns að því er varðar þessa orsök lekans né mat hans á kostnaði við úrbætur. Þá er með hliðsjón af niðurstöðu matsgerðar, sem jafnframt styðst við skýrslur sérfræðinga sem skoðuðu eignina fyrir stefndu skömmu eftir að þau fengu hana afhenta, sannað að þessi ágalli var til staðar þegar stefndu keyptu eignina.

Við mat á því hvort stefnendur hafi vitað eða mátt vita að frágangur baðherbergisins var ófullnægjandi verður að líta til þess að þau bjuggu í eigninni um nokkurra ára skeið, þau sjálf létu annast um frágang baðherbergisins og upplýstu fyrir dómi að þau hefðu orðið vör við raka á neðri hæðinni fyrir neðan baðherbergið. Í söluyfirliti er haft eftir þeim að leka hafi orðið vart en raki sé ekki lengur til staðar. Með hliðsjón af niðurstöðu matsgerðar dómskvadds matsmanns um orsök lekans þá fær þessi staðhæfing vart staðist. Verður því eins og á stendur að leggja til grundvallar að stefnendur hafi búið yfir nægjanlegri vitneskju um framangreindan galla til að með réttu megi leggja ábyrgð á þeirra herðar á því tjóni sem hlaut af ófullnægjandi frágangi. Ekki er fallist á það með stefnendum að stefndu hafi vanrækt skoðunarskyldu sína. Í því efni verður að líta til þess að ágallinn er þess eðlis að ekki var unnt að staðreyna hann nema með því að brjóta upp flísar á baðherbergisgólfi. Slík rannsókn fellur utan allrar venjulegrar skoðunarskyldu kaupenda.

Af því sem að framan er rakið er það því niðurstaða dómsins að frágangur á baðherbergi efri hæðar feli í sér galla í skilningi fasteignakaupalaga nr. 40/2002, sbr. 18. gr. og a-lið 1. mgr. 19. gr. laganna, sem stefnendur hafi vitað af eða mátt vita af. Með því hafa stefnendur sýnt af sér saknæma háttsemi í skilningi 2. mgr. 43. gr. laganna sem leiðir til þess að þau bera skaðabótaábyrgð á því tjóni sem af því hlaut fyrir stefndu.

Til sönnunar um fjárhæð tjóns síns hafa stefndu lagt fram mat dómskvadds matsmanns á kostnaði við úrbætur, auk viðbótarmatsgerðar frá sama matsmanni þar sem óskað var eftir því að matsmaður sundurliðaði nánar kostnaðarmat sitt með hliðsjón af hverjum kröfulið stefndu fyrir sig. Þótt fallast megi á það með stefnendum að nokkurs óskýrleika gæti í viðbótarmatsgerðinni, m.a. að ekki verði skýrlega séð hvers vegna heildarfjárhæð kostnaðar við úrbætur sé hærri en í upphaflegu matsgerðinni, er því

hafnað að hún sé haldlaust sönnunargagn. Óskýrleikinn kemur á hinn bóginn ekki niður á kostnaðarmati á þeim úrbótaliðum sem tengjast þessum kröfulið. Samkvæmt niðurstöðu matsmanns er viðgerðarkostnaður vegna þessa liðar samtals 1.210.914 krónur, þ.e. vegna viðgerðar á baðherbergi efri hæðar og lagfæringar á lekaummerkjum á neðri hæð. Hefur þá verið tekið tillit til lækkunar á kostnaði vegna endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu á byggingarstað. Verður skaðabótakrafa stefndu þessarar fjárhæðar því tekin til greina.

ii.

Þá byggja stefndu á því að frágangur á baðherbergi neðri hæðar hafi einnig verið ófullnægjandi. Í matsgerð dómkvadds matsmanns er lýst sömu ágöllum að því er varðar frágang á gólfi og flísalögn, auk þess sem vatnshalli að niðurfalli sé ófullnægjandi. Þá er í matsgerð greint frá því að lekið hafi við fráveitulögn þar sem vatnslás við handlaug hafi ekki náð inn fyrir þéttingu á frárennislögn í vegg. Sýnilegar hafi verið skemmdir á innréttingu og telur matsmaður hana ónýta af þessum sökum. Í þriðja lagi staðreyndi matsmaður að mygla var í kítta við baðkar og á bak við innréttingu við handlaug. Skoðunarmaður sem skoðaði eignina í september 2017 lýsir einnig í skoðunargerð sinni sýnilegum mygluskemmdum í bakhluta innréttingarinnar og í kítta við baðkar.

Að mati dómsins eiga sömu sjónarmið við hvað varðar ágalla sem lúta að frágangi á gólfi í þessu baðherbergi og varðandi baðherbergi á efri hæð. Sömuleiðis verður að leggja til grundvallar lýsingu matsmanns á ófullnægjandi frágangi á frárennislögn við handlaug sem valdið hefur skemmdum á innréttingu. Er það því niðurstaða dómsins að framangreind atriði feli í sér, líkt og gildir um baðherbergið á efri hæð, galla í skilningi fasteignakaupalaga nr. 402002, sbr. 18. gr. og a-lið 1. mgr. 19. gr. laganna, sem stefnendur hafi vitað af eða mátt vita af. Af því leiðir að stefnendur bera skaðabótaábyrgð á því tjóni sem af honum hlaust fyrir stefndu, sbr. 2. mgr. 43. gr. laganna.

Hvað umfang tjónsins varðar þá er niðurstaða matsmanns hins vegar talsverðum annmörkum háð. Í upphaflegri matsgerð er metinn samanlagður kostnaður af lagfæringum á frágangi á baðherbergi neðri hæðar og úrbótum vegna ófullnægjandi lofthæðar á neðri hæð, án þess að kostnaður vegna úrbóta á baðherberginu sé sérstaklega aðgreindur. Af þeim sökum var óskað eftir viðbótarmatsgerð þar sem sundurliðað væri mat á kostnaði vegna hvers gallaliðar. Í matslið 3 í viðbótarmatsgerðinni eru tilgreindir sjö verkliðir sem lúta að úrbótum vegna ófullnægjandi frágangs á baðherbergi, merktir 3.1 til 3.7. Ljóst er að matsliðir 3.2, 3.4 og 3.6 snúa ekki að úrbótum á þeim atriðum sem

lýst er að framan og dómurinn hefur fallist á að teljist til galla í frágangi eignarinnar. Er því ekki fallist á bætur á grundvelli þessara verkliða. Að þeim frátöldum hljóðar kostnaðarmat í matsgerð upp á 731.400 kr., sem að teknu tilliti til endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu á verkstað nemur 680.721 krónu. Verður krafa stefnanda tekin til greina með þeirri fjárhæð.

iii.

Í þriðja lagi byggja stefndu á því að frágangur raflagna sé ófullnægjandi. Í matsgerð dómkvadds matsmanns er því lýst að frágangi á raflögnum sé ekki að fullu lokið. Nefnt er að múrað hafi verið yfir einhverjar dósir án þess að fyrir liggi hvort ákveðið hafi verið að taka þær ekki í notkun, það vanti að draga í einhverjar dósir. Í matsgerð er ekki tiltekinn fjöldi þeirra rafmagnsdósa sem matsmaður telur þessar athugasemdir eiga við um. Þá er í matsgerð samantekið yfirlit yfir ýmsa smávægilega galla aðra á frágangi rafmagns. Matsmaður metur kostnað af ófullnægjandi frágangi nema ríflega 108.000 krónum. Öll framangreind frágangsatriði eru sýnileg við skoðun og ekki var gerð athugasemd við frágang raflagna við lokaúttekt fasteignarinnar. Að gættri eðlilegri skoðunarskyldu stefndu fyrir kaupin, sbr. 29. gr. fasteignakaupalaga, verður að leggja til grundvallar að þeim hafi mátt vera ljóst hvernig frágangi á rafmagni var háttað. Enginn ofangreindra vankanta á frágangi þess geti talist vera þess eðlis að um galla á eign hafi verið að ræða sem stefnendur hafi leynt eða að á þeim hafi hvílt sérstök skylda til að vekja frekari athygli stefndu á þeim. Er bótakröfu vegna þessa liðar því hafnað. Sömuleiðis er því hafnað að frágangur á bílskúrshurð sé galli í skilningi fasteignakaupalaganna. Frágangur hurðarinnar er sýnilegur við skoðun og kallar ekki á frekari upplýsingaskyldu seljenda.

iv.

Loks byggja stefndu á því að fasteignin sé gölluð þar sem lofthæð neðri hæðar sé undir 250 cm, mælt frá fullfrágengnu gólfi að lofti. Munu þau fyrst hafa orðið þessa vart eftir að Erling Magnússon skoðaði eignina. Í skoðunarskýrslu hans frá 12. september 2017 er greint frá því að mælingar hans sýni að lofthæðin á neðri hæð hússins sé um 240 cm. Dómkvaddur matsmaður mældi jafnframt lofthæðina frá botnplötu og upp í milliplötu, þ.e. með því að fjarlægja gólfefni, ílögn og einangrunarmottu. Reyndist lofthæðin vera á bilinu 249–251 cm. Fyrir liggur að í upphaflegum teikningum af húsinu var gert ráð fyrir

ofnum til húshitunar en stefnendur ákváðu að leggja gólfhita í þeirra stað. Breyttar teikningar til samræmis við þessa ákvörðun voru samþykktar af byggingafulltrúa Mosfellsbæjar í júlí 2013. Óumdeilt er að þessar breytingar leiddu til þess að ílögn í gólfið varð þykkari en verið hefði ef fylgt hefði verið upphaflegum teikningum með ofnakerfi í stað gólfhita.

Í grein 6.7.2. í byggingarreglugerð 112/2012, sbr. 12. gr. reglugerðar nr. 360/2016 um breytingar á þeirri fyrrnefndu, segir að lofhæð skuli vera a.m.k. 250 cm að innanmáli, mælt frá fullfrágengnu gólfi að fullfrágengnu lofti. Orðalag ákvæðisins, sem upphaflega var í gr. 6.7.6, var samhljóða hvað þetta atriði varðar, en í 78. gr. eldri byggingarreglugerðar nr. 414/1998 sagði að lofthæðin skyldi aldrei vera minni en 250 cm að innanmáli, án nánari tilgreiningar á mælipunktum.

Með hliðsjón af ákvæðum reglugerðar 112/2012, sem í gildi var þegar breytingar á teikningum voru gerðar vegna gólfhitalagna, er vafalaust að lofthæðin á neðri hæð fasteignarinnar nær ekki lágmarkshæð svo sem hún er skilgreind í grein 6.7.2 í núgildandi reglugerð, sbr. eldri ákvæði í grein 6.7.6 sömu reglugerðar. Fyrir liggur að hvorki voru gerðar deiliteikningar né sniðteikningar samhliða gólfhitateikningum þegar sótt var um samþykki fyrir þeirri breytingu.

Þrátt fyrir framangreinda niðurstöðu er það mat dómsins að stefndu hafi ekki fært sönnur á að frávik frá kröfu um lágmarkslofthæð hafi valdið þeim bótaskyldu tjóni eða veiti þeim rétt til afsláttar. Í þessu efni er til þess að líta að þau sjálf virðast ekki hafa orðið þess áskynja við skoðun að lofthæðin væri minni en 250 cm. Þá hafa þau ekki sýnt fram á að lofthæðin rýri gæði íveru í fasteigninni eða notagildi eignarinnar. Enn fremur liggur fyrir yfirlýsing frá embætti byggingafulltrúa í Mosfellsbæ þar sem kemur fram að embættið geri ekki kröfu um úrbætur á lofthæð neðri hæðar þannig að hún nái 250 cm. Loks hafa stefndu hvorki lagt fram matsgerð eða önnur gögn, né með öðrum hætti leitast við að sanna staðhæfingu sína um að lofthæðin á neðri hæð hússins rýri söluverðmæti eignarinnar. Verður því ekki talið að stefndu hafi tekist sönnun þess að framangreindur ágalli á fasteigninni rýri verðmæti eignarinnar sem nokkru nemi, sbr. 18. gr. laga nr. 40/2002, en sönnun á tjóni eða rýrnun á verðmæti eignarinnar er forsenda þess að til álita komi að taka til greina, hvort heldur sem er, kröfu um skaðabætur eða afslátt.

Með þessum röksemdum verður hafnað kröfu stefndu hvað þennan bótalið varðar.

Með vísan til alls þess sem að framan greinir er fallist á það með stefndu að fasteignin [...] hafi verið haldin leyndum galla að því er varðar frágang á báðum baðherbergjum sem veiti þeim rétt til skaðabóta sem nemi metnum kostnaði við að ráða bót á ágöllum. Svo sem að framan er rakið er úrbótakostnaður, sem dómurinn felst á að stefndu hafi fært sönnur á, 1.891.635 króna (1.210.914 + 680.721). Stefndu héldu eftir lokagreiðslu að fjárhæð 2.500.000 krónur. Ber þeim því að standa stefnendum skil á mismun bótakröfu sinnar og eftirstöðvum kaupverðsins, þ.e. 608.365 krónum, með dráttarvöxtum eins og greinir í dómsorði.

Að virtum málsatvikum öllum og niðurstöðu málsins þykir rétt að hver aðili um sig beri sinn málskostnað, sbr. 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991.

Af hálfu stefnenda flutti málið Margrét Guðjónsdóttir lögmaður, af hálfu stefndu Bjarni Hólmar Einarsson lögmaður og af hálfu réttargæslustefnda Guðmundur Siemsen lögmaður.

Ingibjörg Þorsteinsdóttir, héraðsdómari og dómsformaður, kveður upp dóm þennan ásamt Daða Kristjánssyni héraðsdómara og Jóni Ágústi Péturssyni byggingartæknifræðingi.

Dómsorð:

Stefndu, Úlfar Þórðarson og Ásdís Ólafsdóttir, greiði stefnendum, Kristínu R. Sigurðardóttur og Julian Hewlett, 608.365 krónur, með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 1. júlí 2017 til greiðsludags. Málskostnaður milli aðila fellur niður sem og málskostnaður til réttargæslustefnda.