

Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur mánudaginn 5. október 2020

Mál nr. E-2973/2019:

A

(*Sigurbjörn Ársæll Þorbergsson lögmaður*)

gegn

B og

C

(*Þórhallur Haukur Þorvaldsson lögmaður*)

Dómur

Mál þetta, sem dómtekið var 9. september 2020, höfðaði A, [...], 18. júní 2019 gegn B, [...] og C, [...].

Stefnandi krefst þess aðallega að stefndu verði sameiginlega gert að greiða honum 4.556.457 krónur, ásamt vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 1. júní 2016 til 24. ágúst 2018 en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá 24. ágúst 2018 til greiðsludags, allt að frádregnum 868.268 krónum. Til vara er þess krafist að stefndu verði gert að greiða stefnanda sameiginlega aðra og lægri fjárhæð að álitum dómsins, ásamt vöxtum samkvæmt 8. gr. laga nr. 38/2001 frá 1. júní 2016 til 24. ágúst 2018 en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá 24. ágúst 2018 til greiðsludags, allt að frádregnum 868.268 krónum. Í báðum tilvikum er krafist málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefndu, að viðbættum virðisaukaskatti.

Stefndu krefjast aðallega sýknu af kröfum stefnanda en til vara að kröfur stefnanda verði lækkaðar. Í báðum tilvikum er krafist málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefnanda.

Dómendur gengu á vettvang við aðalmeðferð málsins, ásamt stefnanda og lögmönnum aðila.

I

Málsatvik

Stefnandi, ásamt D, keypti fasteignina, [...], af stefndu með kaupsamningi 3. maí 2016 og er ágreiningur aðila í máli þessu risinn af viðskiptum með fasteignina. Fyrir liggur að við fjárskipti milli stefnanda og D kom umrædd fasteign í hans hlut og er D því ekki aðili máls þessa. E og F eru parhús og var lóðarleigusamningur gerður um lóðirnar 26. júlí 2006. Fokheldisvottorð var gefið út vegna lóðanna 7. júlí 2008 og var því þinglýst. Báðar fasteignirnar voru seldar með útgáfu afsals þann 10. júlí 2008 og voru stefndu kaupendur F. Fram er komið í málinu að stefndu munu að einhverju leyti hafa staðið sjálf að

byggingu hússins frá því þau eignuðust það og búið í því frá þeim tíma og fram til þess að stefnandi eignaðist það árið 2016.

Fasteignin var til sölu hjá fasteignasölonni G. Í dálki merktum „Byggingarstig“ í söluyfirliti segir: „5 Tilbúin til innréttingar“ og í dálki merktum „Matsstig“ segir: „8 Tekið í notkun í byggingu“. Í texta sem felur í sér lýsingu eignar, segir m.a.: „Jarðhæð: komið er inn í flísalagða forstofu með hita í gólfi, þaðan er innangengt í bílskúr með flísum á gólfi og bílskúrshurðaropnara. Svefnherbergi með flísum á gólfi, baðherbergi með flísum á golfi, innréttingu, sturtu og skáp, þvottahús með flísum, innréttingum, vaskur, og í innréttingu pláss fyrir þvottavél og þurrkara. Gengið er upp parketlagðan stiga. Pallur 2: komið upp í sjónvarpshol, þar eru líka tvö rúmgóð herbergi með parketi á gólfi og hita í gólfi, frá sjónvarpsholi er gengið út í garð. Stigar eru parketlagðir. Pallur 3: þar er opið rými með eldhúsi, stofu og borðstofu. Eldhúsið er mjög rúmgott með eyju, hægt er að ganga út á stórar svalir. Gólfið er flotað með hita í gólfi og tilbúið til þess að parketleggja. Rúmgott hjónaherbergi er á hæðinni og gengið er inn á baðherbergi úr svefnherberginu. Flísar eru á gólfinu með innréttingu og baðkari. Þá á eftir að flísaleggja vegg. Úti er steypur pottur og garðurinn er að mestu frágenginn.“ Þá kemur eftirfarandi einnig fram í söluyfirlitinu: „Húsið er skráð á byggingarstig 5, kaupanda stendur til boða að taka við því á því byggingarstigi eða seljandi klárar það sem upp á vantar og fær lokaúttekt.“

Fram er komið í málinu að stefnandi og D skoðuðu fasteignina tvisvar sinnum fyrir kaup. Þau gerðu tilboð í fasteignina 18. febrúar 2016 og buðu 61.000.000 króna í hana. Stefndu lögðu fram gagntilboð 19. febrúar 2016 sem nam 62.000.000 króna og gengið var að. Í kauptilboði og gagntilboði sagði m.a.: „Seljandi skal láta taka út lokaúttekt fyrir afhendingu og bæta úr þeim athugasemdum sem koma. Seljandi skal kaupa eins parket á efstu hæð fyrir utan eldhús, laga hurð í bílskúr, loka vegg inn á baðherbergi inn af hjónaherbergi og klára flísalögn á sama stað og klára frágang í þvottahúsi og klára allan frágang við heitan pott þannig að hann sé tengdur og nothæfur.“

Samkvæmt því sem greinir í stöðluðum texta kauptilboðs og gagntilboðs um fasteignina lágu fyrir við undirritun ýmis skjöl, þar tilgreind, sem aðilar kynntu sér og gerðu ekki athugasemdir við, þar á meðal söluyfirlit og ástandsskýrsla seljanda. Neðarlega á söluyfirlitinu hafa seljendur og kaupendur ritað upphafsstafi sína. Ástandsyfirlýsing seljanda er dagsett 15. febrúar 2016. Þar kemur fram að eigendur hafi búið í eigninni frá árinu 2008. Í yfirlýsingunni eru spurningar um ástand eignarinnar settar fram í 21 lið. Spurningu nr. 7, hvort seljandi hafi vitneskju um raka eða leka í eigninni og hvort reynt hafi verið að koma í veg fyrir rakamyndun eða leka, var svarað neitandi. Spurningu nr. 8, hvort upp hafi komið vandamál vegna raflagna í eigninni var einnig svarað neitandi svo og spurningu nr. 10, hvort seljandi hafi vitneskju um halla í gólfum. Spurningu nr. 12, hvort seljandi hafi vitneskju um galla í baðherbergi eða

þvottahúsi og spurningu nr. 13, hvort seljandi hafi vitneskju um sveppagróður (myglu), rakaskemmdir o.fl. var að sama skapi svarað neitandi. Þá merkti seljandi „nei“ við spurningu nr. 14, hvort bygginga- eða viðgerðarframkvæmdir hafi verið unnar af ófaglærðum aðila. Í yfirlýsingunni kemur fram að seljanda sé ljóst að rangar, misvísandi og ófullnægjandi upplýsingar sem greini í yfirlýsingunni geti leitt til skaðabótaábyrgðar samkvæmt lögum nr. 40/2002.

Kaupsamningur var undirritaður 3. maí 2016. Í honum sagði m.a.: „Fyrir afhendingu skal liggja fyrir lokaúttekt byggingarfulltrúa samkvæmt gildandi byggingarreglugerðum.“ Þá sagði að kaupandi og seljandi hefðu m.a. kynnt sér söluyfirlit G og ástandsskýrslu seljanda um hið selda og sætt sig við þá lýsingu á eigninni sem þar komi fram. Auk almennra ákvæða í kaupsamningi í 20 liðum var þar einnig að finna sérstakt ákvæði um að „fyrir afhendingu skal seljandi hafa skaffað gólfefni og leggja á efri hæð og skal skipting parkets og flísa vera í samráði við kaupendur. Einnig verður gengið frá baði á efri hæð, vegg lokað og flísalagt. Gengið verður frá heitum potti (pússað upp steypu og sílanhúða[ð]). Gengið verður frá vegg í þvottahúsi, löguð hurð í bílskúr og svalir flotaðar.“

Kaupverð var eins og áður sagði 62.000.000 króna, afhenda átti fasteignina 1. júní 2016 og útgáfa afsals átti að fara fram 1. september 2016. Samkvæmt lögskilauppgjöri fasteignasölnunnar áttu kaupendur að greiða 868.268 krónur við útgáfu afsals. Stefnandi og D eru skilin. Í þinglýstri yfirlýsingu vegna fjárskipta þeirra kemur fram að fasteignin F í Kópavogi komi að öllu leyti í hlut stefnanda við skiptin.

Samkvæmt kaupsamningi var afhendingardagur eignarinnar ákveðinn 1. júní 2016 og liggur ekki annað fyrir en að afhending hafi farið fram á tilskildum degi. Fram kemur í stefnu að eftir afhendingu hafi komið í ljós að lokaúttekt hefði ekki farið fram eins og áskilið hefði verið bæði í gagntilboði stefndu og í kaupsamningi. Í tölvupósti frá Kópavogsbæ til stefnanda 30. ágúst 2016 kemur fram að tilraun hafi verið gerð til lokaúttektar 22. júní 2016. Þá segir að loftræstingu vanti frá þvottaherbergi og salerni á 1. palli og baðherbergi á 2. palli.

Þá segir í stefnu að stefnandi hafi krafist úrbóta af hálfu seljenda enda hefðu stefndu í gagntilboði lofað að láta lokaúttekt fara fram fyrir afhendingu og bæta úr þeim athugasemdum sem fram kæmu. Seljendur hefðu einnig lofað að ljúka frágangi eignarinnar, sbr. söluyfirlit og gagntilboð. Stefndu hafi ekki sinnt úrbótum og afsal vegna eignarinnar mun ekki hafa verið gefið út. Þá munu kaupendur hafa haldið eftir greiðslu sem greiða átti við afsalsgerð. Til viðbótar framangreindu hefði komið í ljós eftir afhendingu að eignin var haldin fjölmörgum göllum; leki hefði verið frá lofti niður eftir veggjum og í gegnum rafmagnstengil, rangur halli hefði verið á gólfum, raflagnakerfi hefði verið ábótavant, svo og frágangi stýrikerfis gólfhita, pípulagnir fyrir

handklæðaoafna hefði vantað í baðherbergjum, frágangi á heitum potti verið ábótavant, o.fl.

Með bréfi lögmanns stefnanda 3. apríl 2017 var stefndu kynnt matsbeiðni og dómkvaðning H, arkitekts og verkfræðings, sem matsmanns vegna galla á fasteigninni. Matsgerð hans er dagsett 25. september 2017 og er gerð grein fyrir niðurstöðum hennar hér á eftir.

Byggingarstjóri fasteignarinnar F var I. Hann var með lögboðna starfsábyrgðartryggingu byggingarstjóra hjá Vátryggingafélagi Íslands hf. Með bréfi lögmanns stefnanda til félagsins frá 30. október 2017 var gerð krafa í ábyrgðartryggingu byggingarstjórans á grundvelli niðurstaðna í matsgerð frá 25. september 2017 um galla og kostnað við úrbætur, að fjárhæð 6.465.788 krónur, auk kröfu um matskostnað að fjárhæð 812.476 krónur, og lögfræðikostnaðar að fjárhæð 617.520 krónur.

Með bréfi Vátryggingafélags Íslands hf., dags. 8. desember 2017, féllst félagið á bótaskyldu byggingarstjóra samkvæmt matsliðum nr. 1 (loftræsting í votrymum), 2 (frágangur þaks, loftun), 4 (gólfhalli á svalagólfi), 5 (gólfhalli á eldhúsgólfi), 6 (gólf í bílskúr), 10 (gólfhalli á baðherbergi á 1. palli), 18 (pípulagnir fyrir handklæðaoafna), 22 (gólfhalli á baðherbergi á 3. palli) og 23 (myglusveppur vegna viðvarandi rakamyndunar) Vátryggingafélagið greiddi stefnanda samtals 4.929.288 krónur í bætur en til frádráttar kom 60% virðisaukaskattur af vinnu sem nam 316.277 krónum.

Með bréfi lögmanns stefnanda til stefndu 10. janúar 2018 var gerð grein fyrir niðurstöðum matsgerðarinnar og greiðslum vátryggingafélagsins úr starfsábyrgðartryggingu byggingarstjóra. Þá sagði að stefndu, sem seljendur fasteignarinnar, bæru bótaskyldu vegna galla á henni á grundvelli 37. gr., sbr. 43. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Kröfðust kaupendur skuldajafnaðar á eftirstöðvum kaupverðs, að afsal yrði gefið út og að þeim yrði bætt það tjón sem ekki hefði þegar fengist bætt úr tryggingunni og næmi, að teknu tilliti til ofangreinds, 1.798.763 krónum.

Fram kemur í stefnu að þegar vinna hófst við lagfæringar á þakinu hafi komið í ljós að skemmdirnar voru mun meiri en gert hafði verið ráð fyrir í matsgerðinni. Boðað hafi verið til fundar með matsmanni, ásamt stefndu o.fl., á matsstað með tölvupósti 4. júní 2018. Seljendur munu ekki hafa mætt á þann fund. Samkvæmt skýrslu matsmanns vegna matsliðar 2 er laut að loftun þaks, sem dagsett er 10. júlí 2018, var viðbótarkostnaðar vegna þessa ástands á þakinu metinn 5.444.000 krónur.

Lögmaður stefnanda sendi viðbótarkostnaðarmat matsmanns vegna þessa matsliðar 19. júlí 2018 og gerði kröfu um greiðslu viðbótarkostnaðar. Vátryggingafélag Íslands féllst 31. júlí 2018 á að greiða út eftirstöðvar vátryggingarinnar, eða 1.906.565 krónur, til viðbótar því sem áður hafði verið greitt vegna þessa matsliðar. Var tekið fram að um lokauppgjör væri að ræða.

Í bréfi lögmans stefnanda til lögmans stefndu 24. júlí 2018 er gerð grein fyrir niðurstöðum matsmanns vegna matsliðar 2 og áréttuð bótaábyrgð stefndu sem seljenda vegna galla á fasteigninni. Krafist var skuldajafnaðar, útgáfu afsals og greiðslu þess tjóns sem ekki hefði fengist bætt, að fjárhæð 7.428.019 krónur.

Frekari samskipti milli aðila liggja ekki fyrir í málinu en fram er komið að afsal fyrir eigninni hefur ekki verið gefið út.

II

Matsgerð og niðurstöður hennar

Stefnandi máls þessa lagði fram matsbeiðni í Héraðsdómi Reykjaness 15. febrúar 2017 þar sem óskað var eftir að dómkvaddur yrði einn hæfur, sérfróður og óvilhallur matsmaður til að skoða hvort fasteignin F í [...] væri haldin galla í skilningi laga, stjórnvaldsfyrirmæla og góðrar fagvenju. Óskað var eftir að matsmaður léti í ljós álit sitt á því hver væri orsök galla sem hann kynni að staðreyna. Þá skyldi hann einnig koma með tillögur til úrbóta á staðreyndum göllum og leggja mat á kostnað við nauðsynlegar úrbætur. Á dómþingi 22. mars 2017 var H arkitekt og verkfræðingur dómkvaddur til að framkvæma umbeðið mat. Matsgerð hans frá 25. september 2017 liggur fyrir í málinu. Í matsgerð kemur fram að haldnir hafi verið fjórir matsfundir á matsstað, 8. maí, 19. júní, 22. júní og 16. ágúst 2017.

Í matsgerð er því lýst að á öðrum matsfundi 19. júní 2017 hafi verið opnað upp í þak í stofu til að skoða ástand og kemur fram að lofttúður séu á frambrún þaks á hluta sem séu ekki á grannhúsinu. Greint er frá þeirri athugasemd seljanda að hann „[s]egist hafa upplýst um vöntun á lofttúðu“ og að það hafi komið upp rakavandamál í þaki „og þá voru þessar túður settar á þakið í samráði við aðalhönnuð hússins“.

Þá segir að opnað hafi verið upp í þak, innanfrá niður undan stálbita, sem liggja þvert á rýmin og beri sperrur í eldhús-/stofuhluta, en á þessum stað megi þá sjá rakatauma á gaflvegg. Við opnun hafi komið í ljós að rakavörn virtist í lagi, það væri ólykt/saggalykt úr þakinu þegar rakavörn var skorin upp, stálbiti væri óeinangraður að neðan og ofan sem myndi óheppilega kuldabré, auk þess sem brunavörn burðarkerfis sé ekki fullnægjandi. Þessi frágangur sé alls ekki í samræmi við hönnunarteikningar. Þá kemur fram að bilið milli stálbita og neðri hliðar borðaklæðningar sé þröngt, aðeins um 15 mm, það sé raki neðan á ull (að rakavörn), álímd vindvörnin mygluð að ofanverðu og með áberandi rakamerki. Það séu engir kverklistar né listar mitt á milli sperra til að mynda loftrými og ullin ansi nærri borðaklæðningunni. Vindpappi ofan á ull sé rakur og myglaður, borðaklæðningin dökk af myglu og raka og þvöl viðkomu.

Samkvæmt matsgerð er á matsfundi 22. júní 2017 farið yfir efni til hitastýringar og raflagnir og kemur þar fram að gólfhita sé handstýrt þar sem vanti hluta af stýringunni. Þráðlausir hitastillar í herbergjum eigi að stýra mótorkokum í hitagrind í gegnum tölvu og hitabox. Seljandi segi þennan búnað allan að finna í kassa í bílskúrnum. Við talningu

hafi komið í ljós að fjóra mótorkoka vanti, hitastýringar sem væru í flestum herbergjum séu óvirkar og fjórar vanti. Þá vanti útihitanema, stjórnstöð (það sé lítil stöð við grind en hún sé ekki talin henta) og móðurtölvu. Þá segir að ekkert bendi til þess að lagðar hafi verið lagnir fyrir handklæðaofna. Jafnframt segir að húseigendur veki athygli á því að sjá megi ummerki um að áður hafi verið opnað upp í loft við stofu (við glugga á svipuðum stað og opnað hafi verið á matsfundi 2) og í horni yfir eldhúsbekk. Við skoðun nú sjáist lekataumar niður vegg aftan við ísskáp sem ekki hafi verið skoðað áður. Varðandi raflagnir er tekið fram á ákveðið sé að óska eftir úttekt Neytendastofu. Haft er eftir seljanda á matsfundi 19. júní að lokaúttekt hafi farið fram.

Á fjórða matsfundi 16. ágúst 2017 eru losaðar tvær plötur af þaki og það opnað til skoðunar. Um ástand á þaki kemur fram að sumir þaknaglanna séu nánast lausir. Þegar gengið sé á þakpappanum gefi borðin undir honum sums staðar óvenjumikið eftir og á einum stað brotni borð undan matsmanni. Áberandi mygla hafi sést á yfirborði borða og borð yfir stiga á einum stað haugfúíð. Ull í þakinu sé á einum stað alveg upp að borðaklæðningu og teppi þannig loftun. Á öðrum stað sé efsti hluti sperru fúinn.

Matsspurningar og svör matsmanns við þeim, ásamt endurbótalýsingum og áætlun kostnaðar vegna endurbóta, eru eftirfarandi:

1. Hvort loftræstingu vanti í votrymum, þvottahúsi; þvottahúsi og baðherbergi á 1. palli og baðherberg á 3. palli. Hvort útloftun úr lokuðum rýmum sé í samræmi við fyrirmæli byggingarreglugerðar.

Svar matsmanns: Loftræstingu vantar en krafa er gerð um loftun þessara rýma í byggingarreglugerð. Gert ráð fyrir að leggja þurfi lóðréttan stamma úr holi á 1. palli, strax við dyr að þvottahúsi og upp í baðherbergi á 3. palli [...] og svo upp úr þaki. Á 1. palli yrði frá stamma lagður láréttur stokkur uppi við loft sem loftræsir baðherbergi og og þvottahús. Samanlögð stokkalengd um 5 m.

2. Hvort frágangi á þaki, þar með talin loftun þaks, sé ábótavant?

Svar matsmanns: Frágangi þaks er ábótavant, bæði hvað varðar loftun þaksins svo og eldvörn stálburðarvirkis (stálbita) í þakinu. Inn- og útloftun þaks í samræmi við hönnunargögn uppfyllir viðmiðun byggingarreglugerðar (gr. 187,1, á að vera 136,4) fyrir einfalt, minna þak á íbúðarhúsi, jafnframt skal loftrás yfir einangrun vera minnst 20-25 mm og það er ekki uppfyllt í þeim tilvikum sem einangrun stendur upp undir borðaklæðninguna. Opin rás milli burðarvirkja úr steypu og áli, sem bera sperrur, og borðaklæðningar eru jafnframt mun þrengi heldur en krafan til loftbils almennt yfir einangrun og þetta eykur loftmótstöðu talsvert. Stálbitinn er óeinangraður bæði að utan- og innanverðu. Þetta gerir að verkum að í miklum kuldum verður innra byrði bitans svo kalt að loftraki í innlofti [...] getur þétt neðan á rakavörninni þar sem hún liggur að bitanum. Þarna geta þá orðið vaxtarskilyrði fyrir myglu. Þetta stangast á við almennu kröfu reglugerðarinnar um raka, gr. 184.1. Sýnilegar skemmdir eru á timbri í þakinu og

rakamerki (taumar) frá þaki innandyra eru augljós merki um að frágangur þaks er ekki í lagi. Vegna umfangs skemmda sem sáust við skoðun er nauðsynlegt að taka alla málm- og pappaklæðningu af þakinu, skoða frágang þakloftunar betur og auka loftun eftir megni yfir burðarbitum. Skipta út mygluðu og fúnu timbri í þéttklæðningu og laga (stakar) skemmdir í burðarvirki. Setja kverklista til að tryggja loftrás í þaki og ganga frá að nýju. [...] Að innanverðu þarf að opna gíflöftaklæðningu undir stálbita, eldverja bitann að neðan með steinull (í lagnagrind) og rakavörn þar undir. Húsið er orðið tæplega 10 ára, en meðalending þakjárns (þakfrágangs) í Reykjavík er um 45 ár. [...] Í kostnaðaráætlun er gert ráð fyrir að skipta þurfi um 10% af borðaklæðningu þaksins.

3. Hvort leki sé úr lofti og í gegnum rafmagnstengsla í eldhúsi og stofu á 3. palli?

Svar matsmanns: Já, lekamerki eru til staðar á þremur stöðum, orsakir og úrbætur samkvæmt svari við matsspurningu 2 (kostnaður af þessum lið innifalinn í lið 2).

4. Hvort rangur og of mikill gólfhalli sé á svalagólfi?

Svar matsmanns: Svalagólf hallar ekki að niðurfalli, þannig að vatn stendur uppi á hluta gólfs. Nauðsynlegt er að leggja í gólf til að ná réttum halla, flatarstærð 10 m².

5. Hvort frágangi á eldhúsi sé ábótavant?

Svar matsmanns: Eldhúsgólf hallar og einnig er illa fyllt undir nokkrar flísar; og er ein þeirra brotin þegar. Taka þarf flísar upp, flota og flísaleggja á ný.

6. Hvort frágangi á gólfi bílskúrs sé ábótavant þar sem vatn rennur ekki í niðurfall heldur safnast fyrir í geymslu?

Svar matsmanns: Bílskúrgólf hallar ekki að niðurfalli, þannig að vatn leitar undir innréttingu í bílskúrsenda (geymslu) og að vegg við anddyri. Nauðsynlegt er að taka flísar af gólfi, fræsa upp næst niðurfalli en hækka gólf á jöðrum til að ná réttum halla. Flísaleggja á ný.

7. Hvort gólfefni vanti undir innréttingu í þvottahúsi á 1. palli?

Svar matsmanns: Já, það vantar flísar á 4,5 m².

8. Hvort gólfefni vanti undir innréttingu á baðherbergi á 3. palli?

Svar matsmanns: Já, það vantar flísar á 5 m².

9. Hvort gólfefni vanti undir stiga á 1. palli?

Svar matsmanns: Já, það vantar flísar á rúmlega 2 m².

10. Hvort gólfhalli á baðherbergi á 1. palli sé of mikill þannig að vatn rennur fram á gang?

Svar matsmanns: Já, gólfi hallar rétt frá sturtu og klósett að niðurfalli en hallar frá niðurfalli til dýraops.

11. Hvort glerhurð vanti á sturtuklefa á baðherbergi á 1. palli og hvort flís og festing hurðar sé brotin?

Svar matsmanns: Já, hurðina vantar, en er sögð vera til. Það þarf að taka brotnu flísina, steypa undirlag (jafnþykkt flísalögninni) fyrir lamafestingu og flísaleggja að Festa lömina og setja upp hurðina.

12. Hvort flísar vanti á vegg baðherbergis á 3. palli?

Svar matsmanns: Já, það vantar flísar á vegg við klósett, alls um 10,5 m².

13. Hvort rör undir rist í niðurfalli sé lokað á baðherbergi á 3.palli?

Svar matsmanns: Það er lok yfir niðurfallinu og streymisventilinn vantar, að öðru leyti er niðurfallið í lagi.

14. Hvort frágangi hurðar að svefnherbergi sé ábótavant?

Svar matsmanns: Hurð að svefnherbergi gapir í efra horni og hallar. Það þarf að stilla lamirnar.

15. Hvort frágangi á þéttlista á glugga í stofu sé ábótavant?

Svar matsmanns: Það er ekki að sjá að neitt sé að.

16. Hvort frágangi á festingum á glugga í suðurherbergi á 2. palli sé ábótavant?

Svar matsmanns: Já, lömin/öryggisopnunin öðrum megin er beygluð, það þarf að skipta um löm.

17. Hvort frágangi á gólfhita og stýrikerfi sé ábótavant?

Svar matsmanns: Það vantar hluta af stýribúnaði fyrir gólfhitann; 4 mótorkoka, 4 þráðlausa herbergishitanema, útihitanema (þráðlaus), stjórnstöð og móðurtölvu.

18. Hvort pípulagnir fyrir handklæðaofna vanti á baðherbergi og þvottahúsi á 1. palli og á baðherbergi á 3 palli?

Svar matsmanns: Já, vantar á báðum stöðum. Heilmikið mál að brjóta upp fyrir lögnum (gólfhiti), pípari segir sennilega best að leggja sýnilega pípu frá bílskúr að rýmum á 1. palli og þaðan upp á 3. pall. Þetta er aðallega ein lagnaleið, en tvöföld að hluta til að tryggja sjálfstæða stýringu á hvorum ofni. Miðað við að frárennsli sé í niðurfall á 1. hæð. Áætlaður kostnaður aðgerðar er í meðfylgjandi kostnaðaráætlun.

19. Hvort rétt sé að raflagnakerfi hússins sé tilbúið til lokaúttektar, hvort rafdreifiskápur sé ómerktur, hvort dósir standi opnar í bílskúr og rofar þar óvirkir, hvort rafmagnstengill í forstofu sé óvirkur?

Svar matsmanns: Það er gerður fjöldi athugasemda við frágang raflagnakerfis; sjá fylgiskjal.

20. Hvort frágangi á heitum potti sé ábótavant, hvort steypa sé óslípuð og hvort hættulegar nibbur séu á botni og innra byrði pottsins. Hvort steypa sé í niðurfalli pottsins þannig að ekki sé hægt að koma fyrir rist í botni?

Svar matsmanns: Frágangi er ábótavant; steypur heitur pottur mjög holóttur að innan og botnlöki kemst ekki í skrufgang (steypa í skrufgangi). Holufylla þarf pottinn að innan með epoxý-sandblöndu og húða yfir með epoxý (flatarstærð ca 17 m², meðalþykkt

áætluð 2 mm) og hreinsa skrufgang botnloka. Ófrágengin klæðning að garði, bæta þarf klæðningu (ca 1 m²).

21. Hvort frágangur við innkeyrslu sé með þeim hætti að hún sé tilbúin undir hellulagningu eða steypu.

Svar matsmanns: Fyllingardýpi er nægjanlegt og frágangur fyllingar í lagi undir hellulögn eða steypu.

22. Hvort gólfhelli á baðherbergi á 3. palli sé rangur?

Svar matsmanns: Já, gólfi hallar öllu frá niðurfallinu. Það þarf að taka upp flísar, laga gólfhalla að baðkeri og flísaleggja á ný – flatarstærð 5,5 m².

23. Hvort myglusvepp sé að finna í húsinu vegna viðvarandi rakamyndunar?

Svar matsmanns: Mygla sýnileg þar sem opnað var upp í þak innan frá og einnig við opnun á tveimur stöðum utan frá. Áætlaður kostnaður úrbóta er innifalinn í kostnaðarlið vegna matsspurningar 2. Í bílskúr þarf að fjarlægja gifsklæðningu af vegg og setja nýja. Þar sem þarf gólfhalla í bílskúr og tryggja að vatn renni ekki af gólfi og inn í geymslu þá er eðlilegast að rífa vegginn og byggja nýjan eftir flotun á gólf.

Í matsgerð kemur fram að í kostnaðaráætlun vegna úrbóta sé virðisaukaskattur innifalinn í öllum verðum. Þá kemur fram að við gerð kostnaðaráætlunar fyrir hitakerfi hafi áætlun Lagnavirkis ehf., á fylgiskjali 5 í matsgerð, verið höfð til hliðsjónar og við gerð kostnaðaráætlunar vegna raflagnakerfis hafi áætlun á fylgiskjali 4 verið höfð til hliðsjónar. Áætlaður kostnaður endurbóta samkvæmt matsgerðinni, nemur samtals 6.465.788 krónum, þar af nemur virðisaukaskattur á vinnu 678.438 krónum.

Fram kemur í stefnu að þegar viðgerðir hófust á þaki F í sumarbyrjun 2018 hafi komið í ljós að að ásigkomulag þaksins var mun lakara en gert hafði verið ráð fyrir í matsgerð. Boðað hafi verið til fundar með matsmanni, ásamt stefndu o.fl., á matsstað með tölvupósti 4. júní 2018.

Í skýrslu matsmanns vegna þessa, sem dagsett er 10. júlí 2018, segir að komið hafi í ljós að raka-, fúa- og mygluskemmdir væru mun umfangsmeiri en matsgerð gerði ráð fyrir. Fram kemur að samkomulag hafi verið milli aðila að boða til matsfundar þar sem þakið væri skoðað og matsmaður gerði í framhaldi grein fyrir vantöldum kostnaði frá því sem matsgerð gerði ráð fyrir. Fundur hafi verið haldinn 7. júlí 2018. Þegar fundur hafi farið fram hafi verið búið að opna vesturhluta þaksins frá þakskeggi að sunnan og að norðurhlíð, en breytt yfir (vegna rigninga) nyrsta hlutann.

Í skýrslunni segir að í ljós hafi komið að öll borðaklæðning þaksins sé skemmd að verulegu eða öllu leyti, allar sperrur sé fúnar að ofanverðu, en ekki hluti þeirra næst stálburðarbitum og steiptum vegg eins og matsgerð gerði ráð fyrir, loftun þaks verði ekki bætt, á óbreyttum þakfráangi, nema með kjarnaborun í gegnum steipta útveggi. Af þessu leiði að taka þurfi ofan af öllum sperrum og bæta að nýju. Burðarþolshönnuður meti það svo að þá þurfi að laska sperrur til öryggis og styrkingar. Einnig þurfi að skipta

um alla borðaklæðningu, pappa og þakjárn og setja nýjar flassningar eins og gerð hafi verið grein fyrir í matsgerð. Þá þurfi að bora loftunargöt D40, þrjú göt í sperrubil í hvorn enda. Áætlað matsmaður viðbótarkostnað vegna liðs 2 í matsgerð samtals 5.444.000 krónur og þar af virðisaukaskatt vegna vinnu 711.285 krónur.

Eins og fram er komið var byggingarstjóri fasteignarinnar F með lögboðna starfsábyrgðartryggingu hjá Vátryggingafélagi Íslands hf. Krafa var gerð í trygginguna 30. október 2017. Í bréfi félagsins 8. desember 2017 féllst það á bótaskyldu byggingarstjóra vegna matsliða nr. 1, 2, 4, 5, 6, 10, 18, 22 og 23 og greiddi samtals 4.929.288 krónur í bætur, en til frádráttar kom 60% virðisaukaskattur af vinnu eða 316.277 krónur. Félaginu var sent viðbótarkostnaðarmat matsmanns vegna þessa matsliðar þegar það lá fyrir og gerð krafa um greiðslu viðbótarkostnaðar úr tryggingunni. Greiddi félagið 1.906.565 krónur og af þess hálfu var tekið fram að það væri lokauppgjör þar sem um eftirstöðvar vátryggingafjárhæðarinnar væri að ræða.

III

Málsástæður og lagarök stefnanda

Af hálfu stefnanda er á því byggt að fasteignin F í [...] sé haldin verulegum göllum í skilningi III. kafla laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Fasteignin standist ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiði af sölufirliti, gagntilboði, kaupsamningi og sérstakri yfirlýsingu seljanda um ástand fasteignarinnar, sbr. 18. gr. laganna. Stefnandi kveður fjárhæð tjóns hans vegna galla vera byggðá á niðurstöðu kostnaðarmats dómkvadds matsmanns og viðbótarskýrslu hans á nauðsynlegum úrbótum á fasteigninni svo hún verði þeim kostum búin sem hún átti að vera þegar stefnandi fékk hana afhenta samkvæmt kaupsamningi.

Samkvæmt matsgerðinni nemi úrbótakostnaður vegna galla á eigninni samtals 11.909.788 krónum, þ.e. hann sé 6.465.788 krónur samkvæmt matsgerð og 5.444.000 krónur vegna viðbótarkostnaðar vegna matsliðar 2 í matsgerð. Byggt sé á því að stefndu, sem seljendur fasteignarinnar, beri ábyrgð á þeim úrbótakostnaði öllum, en krafa sé gerð vegna galla sem ekki hafi verið greiddur úr starfsábyrgðartryggingu byggingarstjóra.

Stefnandi tekur fram að í sölufirliti um eignina komi fram að kaupanda standi til boða að taka við eigninni skráðri á byggingarstig 5, „eða seljandi klárar það sem upp á vantar og fær lokaúttekt“. Stefndu hafi gert gagntilboð þar sem kaupverðið hafi verið hækkað um 1.000.000 króna frá kaupverði. Í gagntilboði komi jafnframt fram loforð stefndu um að „láta taka út lokaúttekt fyrir afhendingu og bæta úr þeim athugasemdum sem koma“. Þá sé í kaupsamningi tekið fram að: „Fyrir afhendingu skal liggja fyrir lokaúttekt byggingarfulltrúa samkvæmt gildandi byggingarreglugerðum.“ Jafnframt segi: „Einnig verður gengið frá baði á efri hæð, vegg lokað og flísalagt. Gengið verður frá heitum potti (pússað upp steypu og sílanhúða[ð]).“

Stefnandi bendir einnig á að seljendur hafi fyllt út skýrslu um ástand fasteignarinnar þar sem spurningum um eignina sé svarað í 21 lið. Í kautilboði og gagntilboði sé tekið fram að bæði seljandi, þ.e. stefndu B og C, og stefnandi hafi m.a. kynnt sér ástandsskýrslu seljanda um hið selda. Stefndu hafi verið ljóst að stefnandi hafði kynnt sér ástandsloforð þetta og treyst á það.

Samkvæmt yfirlýsingu seljanda í ástandsskýrslunni sé eigninni lýst svo sem hún sé í toppstandi. Þar sé því m.a. lýst yfir að engin rakavandamál hafi komið upp í eigninni (liður 7), engir hallar séu í gólfum (liður 10), engin vandamál vegna raflagna (liður 8), engir gallar í baðherbergi eða þvottahúsi (liður 12), engin merki um sveppagróður eða myglu (liður 13) og að engar framkvæmdir hafi verið unnar af ófaglærðum aðilum (liður 14).

Í málinu sé á því byggt að ástand fasteignarinnar hafi verið „til muna lakara“ en stefnandi hafi haft ástæðu til að ætla samkvæmt söluyfirliti, gagntilboði, ástandsskýrslu og kaupsamningi. Líta verði til þess að við kaupsamningsgerð hafi verið um að ræða nýlega eign sem stefndu hafi keypt fokhelda 10. júlí 2008 og búið í henni þar til stefnandi keypti hana. Þá beri jafnframt að líta til þess að í gagntilboði stefndu var kaupverð eignarinnar hækkað um 1.000.000 króna og hafi stefndu tekið að sér að klára það sem upp á vantaði.

Stefnandi byggi á því að fasteignin sé gölluð þar sem ástand hennar hafi ekki verið í samræmi við upplýsingar sem veittar voru um eignina, sbr. 27. gr. laga nr. 40/2002. Enn fremur sé byggt á því að fasteignin sé gölluð þar sem stefndu hafi ekki veitt upplýsingar um eignina, annað hvort af ásettu ráði eða stórkostlegu gáleysi, sem stefnandi hafi mátti ganga út frá að hann fengi, sbr. 26. gr. laganna. Hefðu réttar upplýsingar verið veittar um ástand eignarinnar hefði það haft áhrif á gerð kaupsamnings og/eða verð fasteignarinnar. Stefnda C beri ábyrgð á því að þeir sem koma fram fyrir hennar hönd við kaupin sinni upplýsingaskyldu fyrir hana, geri hún það ekki sjálf. Um það sé vísað til athugasemda í greinargerð með 26. gr. laga nr. 40/2002.

Byggt sé á því að upplýsingaskylda stefndu, samkvæmt 26. gr. laganna, gangi framar 1. og 2. mgr. 29. gr. laganna um skoðunarskyldu kaupanda. Upplýsingaskylda seljanda feli í sér að hann eigi að hafa frumkvæði að því að veita kaupanda þær upplýsingar sem seljandi hafi eða búi yfir og hann vissi eða mátti vita að kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Löglíkur séu fyrir því að seljandi þekki fasteign til hlítar og í tilviki sölu fasteignarinnar F í [...] sé óumdeilt að stefndu höfðu átt eignina frá því hún var á fokheldisstigi, innréttað hana og búið í henni.

Þá hafi stefndu ekki staðið við gefið loforð um að ljúka byggingu hússins og fá lokaúttekt fyrir afhendingu auk þess sem stefndu hafi ekki gefið stefnanda réttar upplýsingar um ástand eignarinnar fyrir kaupin. Yfirlýsing stefndu um ástand eignarinnar

í ástandsskýrslu feli í sér ábyrgðarloforð (garanti) um að eignin sé haldin þeim kostum sem þar sé lýst.

Í málinu liggja fyrir að lokaúttekt á fasteigninni F hafi ekki farið fram. Í tölvupósti frá J tæknifræðingi hjá [...] komi fram að tilraun hafi verið gerð til lokaúttektar 22. júní 2016.

Nánar um galla samkvæmt einstaka liðum í matsgerð

Stefnandi bendi á að í 53. gr. þágildandi byggingarreglugerðar nr. 441/1998 komi fram hvaða gögn og yfirlýsingar þurfi að liggja fyrir áður en lokaúttekt byggingar fari fram. Þar á meðal þurfi að liggja fyrir að raforkuvirki byggingarinnar sé tilbúið til úttektar og yfirlýsing frá pípulagningameistara um að hitakerfi hafi verið stillt samkvæmt hönnunarforskrift og stýritæki séu virk.

Matsliður 17:

Samkvæmt grein 189,5 áðurnefndrar reglugerðar nr. 441/1998 skuli hitakerfi vera búið stjórnbúnaði. Stefnu hafi ekki upplýst fyrir kaupin á fasteigninni að stjórnkerfi hita í gólfi virkaði ekki og væri handstýrt. Það hafi ekki verið fyrir en eftir afhendingu eignarinnar að stefnanda varð ljóst að stýrikerfi hita var ábótavant. Byggt sé á því að stefndu hafi vanrækt upplýsingaskyldu sína gagnvart stefnanda um hitakerfi fasteignarinnar, annað hvort af ásettu ráði eða stórkostlegu gáleysi. Því sé um að ræða galla sem stefndu beri ábyrgð á. Auk þess hafi stefndu lofað stefnanda í gagntilboði að bæta úr þeim athugasemdum sem kæmu fram við lokaúttekt. Samkvæmt matsgerð hafi fylgiskjal nr. 5 með matsgerðinni verið haft til hliðsjónar við mat á úrbótum á gallanum. Þar komi fram að núverandi hitastýringarkerfi sé ónýtt og vanti ýmsa hluti til að virkja kerfið og reyndar sé alls óvíst að það takist með núverandi búnaði. Nauðsynlegt sé að kaupa nýjan stjórnbúnað.

Matsliður 19:

Hvað varðar mat matsmanns á kostnaði vegna úrbóta á raflagnakerfi hússins, svo það sé tilbúið til lokaúttektar, vísi matsmaður til fylgiskjals nr. 4 með matsgerð. Þar sé tilgreindur fjöldi athugasemda sem gerðar hafi verið við raflagnakerfi hússins. Byggt sé á því að stefndu hafi vanrækt upplýsingaskyldu sína og því sé um að ræða galla sem stefndu beri ábyrgð á. Auk þess hafi stefndu lofað í gagntilboði að ljúka byggingu hússins og bæta úr athugasemdum sem fram kæmu við lokaúttekt.

Matsliðir 7, 9, 11, 13, 14 og 16:

Samkvæmt lýsingu eignar í söluyfirliti sé jarðhæð (1. palli) lýst svo að flísar séu á öllum gólflötum og ekkert undanskilið. Hafi stefnandi samkvæmt þessari lýsingu mátt ganga út frá því að engin vöntun væri á flísum á jarðhæð eða 1. palli eignarinnar. Beri stefndu því ábyrgð á göllunum. Í söluyfirliti eignarinnar sé tekið fram að húsið sé skráð á byggingarstig 5. Síðan segi skýrum orðum að ef kaupandi vilji ekki kaupa húsið á því byggingarstigi þá muni seljandi „klára það sem upp á vantar“ og fá „lokaúttekt“ á húsið.

Byggt sé á því að í þessu orðalagi felist að stefnandi hafi mátt ganga út frá því að við kaup á eigninni myndu stefndu skila frá sér fasteigninni fullkláraðri og í góðu standi. Bera stefndu því ábyrgð á göllum samkvæmt þessum matsliðum. Auk þess, varðandi gólfniðurfall á baðherbergi samkvæmt matslið 13, sé áskilnaður í grein 80.4 þágildandi reglugerðar nr. 441/1998 að á baðherbergjum skuli vera gólfniðurfall.

Matsliðir 8 og 12.

Í söluýfirliti sé baðherbergi inn af svefnherbergi á palli 3 lýst svo: „flísar eru á gólfinu með innréttingu og baðkari. Það eigi eftir að flísaleggja vegg.“ Í gagntilboði hafi stefndu lofað að „klára flísalögn“ á baði inn af hjónaherbergi. Þá komi fram feitletrað í kaupsamningi að fyrir afhendingu eignarinnar skuli þetta gert: „Einnig verður gengið frá baði á efri hæð, vegg lokað og flísalagt.“ Samkvæmt þessu orðalagi og loforði stefndu hafi stefnandi mátt ganga út frá því að baðherbergið yrði allt flísalagt. Með vísan til þessa bera stefndu ábyrgð á göllum samkvæmt þessum matsliðum.

Matsliður 20:

Í gagntilboði stefndu sé loforð þeirra um að klára allan frágang við heitan pott þannig að hann sé „tengdur og nothæfur“. Í kaupsamningi komi fram að fyrir afhendingu eignarinnar verði: „Gengið frá heitum potti (pússað upp steypu og sílanhúða[ð]).“ Samkvæmt þessu loforði stefndu hafi stefnandi mátt ganga út frá því að frágangi við heitan pott yrði lokið fyrir afhendingu eignarinnar. Með vísan til þessa bera stefndu ábyrgð á gallanum.

Matsliðir 2 og 3:

Í yfirlýsingu stefndu um ástand eignarinnar sé því lýst yfir að stefndu hafi enga vitneskju um raka eða leka í eigninni (spurning 7). Í matsgerð komi fram að loftunartúður séu á frambrún þaks á hluta fasteignarinnar F en slíkar túður séu ekki á grannhúsinu nr. 9. Þá komi fram að seljandi hafi upplýst á matsfundi 19. júní 2017 að það hafi komið upp rakavandamál í þaki og þá hafi þessar túður verið settar á þakið.

Stefnandi byggi á því að stefndu hafi, við frágang við einangrun o.fl. í þaki hússins, átt að ganga frá þakinu þannig að ákvæði þágildandi reglugerðar nr. 441/1998 væru uppfyllt. Í grein 136,4 í reglugerðinni komi fram að gera þurfi ráðstafanir til þess að raki vegna leka, byggingarraki eða rakapéttingar lokist ekki inni í þakvirki sem sé viðkvæmt fyrir rakaskemmdum (t.d. fúa). Varðandi einföld minni þök á íbúðarhúsum skuli auk þess miða við að loftað loftbil sé 20-25 mm yfir allri einangrun og loftbil inn og út úr loftbili séu sem samsvari alls 500-1500 mm² fyrir hvern m² þakflatar. Stefndu hafi borið að tryggja að ákvæði greinar 184,1 í reglugerðinni væri uppfyllt. Í matsgerð dómkvadds matsmanns sé staðfest að stefndu hafi ekki uppfyllt þessi ákvæði reglugerðarinnar við frágang á þakinu, sem leiddi til þess að raki, fúi og mygla myndaðist í þakinnviðum.

Á því sé byggt að stefndu hafi vitað eða mátt vita um galla í þaki fasteignarinnar. Hafi stefndu ekki verið ljós gallinn á þakviðum hússins í upphafi, þá hafi þeim verið kunnugt um gallann síðar. Að öðrum kosti hefðu stefndu ekki sett loftunartúður á þakið. Byggt sé á því að stefndu hafi vitað eða mátt vita um tilvist gallans á eigninni en haldið honum leyndum fyrir stefnanda. Beri stefndu því ábyrgð á galla á þaki gagnvart stefnanda.

Verði komist að þeirri niðurstöðu að stefndu hafi ekki vitað um galla í þaki hússins sé byggt á því að fasteignina hafi skort áskilda kosti þar sem ástand þaksins hafi verið lakara en gera mátti ráð fyrir samanborið við sambærilegar eignir. Þakvirki hússins hafi ekki verið byggt í samræmi við grein 136,4. í þágildandi byggingarreglugerð nr. 441/1998 eða hönnunarteikningu hússins. Fasteignin standist því ekki þær kröfur sem stefnandi mátti með réttu gera til eignarinnar um gæði o.fl., sbr. 18. gr. laga nr. 40/2002. Kaupandi megi almennt gera þá kröfu að fasteign hafi þá eiginleika sem lög og reglur mæltu um fyrir á þeim tíma sem fasteignin hafi verið byggð. Beri stefndu því ábyrgð á gallanum í þaki hússins gagnvart stefnanda á þessum grunni.

Stefnandi telji að skýra beri ákvæði laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús sem fjalla um skiptingu kostnaðar vegna sameignar svo, að kostnaði vegna úrbóta á galla F verði ekki skipt á milli eigenda parhússins. Stefndu beri af þeim sökum ábyrgð á öllum kostnaði vegna viðgerða á göllum á þaki eignarinnar, einnig þeim hluta þaksins sem teljist sameign samkvæmt lögnum. Vansmíði á þakinu sé alfarið á ábyrgð stefndu. Það séu stefndu sem taki við húsinu fokheldu og ljúki þakfrágangi innanfrá. Sá frágangur sé á þeirra ábyrgð og geti þau ekki velt þeirri ábyrgð, hvorki að hluta né öllu leyti, á aðra eigendur fjöleignarhússins, þ.e. eigendur húshlutans sem merktur sé nr. 9. Endanleg ábyrgð hvíli á stefndu. Þá sé vísað til þeirra grunnsjónarmiða sem fram komi í 5. mgr. 46. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús og þeirrar rökleiðslu sem fram komi í dómi Hæstaréttar í máli nr. 519/2008.

Krafa um skaðabætur byggist á 37. gr., sbr. 43. gr. og 59. gr. laga nr. 40/2002. Einnig sé krafa um skaðabætur byggð á meginreglu skaðabótaréttar innan samninga og að þeirri reglu frágenginni meginreglu skaðabótaréttar um bætur utan samninga. Ljóst megi vera að fasteignin F uppfylli ekki kröfur um gæði eða búnað eins og stefnandi hafi mátt hafa væntingar um. Fasteignin teljist því gölluð í skilningi III. kafla laga um fasteignakaup nr. 40/2002, einkum 18. gr., 19. gr., 26. gr. og 27. gr. laganna. Staðfest sé með matsgerð dómkvadds matsmanns og viðbótarskýrslu hans að eignin sé haldin göllum. Í ljósi þessa telji stefnandi að hann eigi skaðabótakröfu á hendur stefndu vegna nauðsynlegs endurbótakostnaðar, samkvæmt matsgerð dómkvadds matsmanns, sem ekki hafi greiðst úr starfsábyrgðartryggingu byggingarstjóra. Stefnandi kveðst hafna öllum sjónarmiðum stefndu um að ekki verði tekið tillit til þess hluta matsgerðar er lúti

að hitastýringar- og raflagnakerfi hússins. Ekkert í framsetningu eða vinnu matsmanns hvað það varðar geti leitt til þeirrar niðurstöðu.

Krafa stefnanda sundurliðast svo:

Samkvæmt matsgerð og skýrslu dómskvadds matsmanns um viðbótarkostnað nemi heildartjón vegna galla á fasteigninni F í [...] samtals 11.909.788 kr. sem seljendur bera ábyrgð á. Af hálfu Vátryggingafélags Íslands hf. hafi verið fallist á að matsliðir nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10, 18, 22 og 23 í matsgerð féllu undir ábyrgð byggingarstjóra og voru stefnanda greiddar bætur vegna þessara matsliða. Eftir standi óbætt vegna galla eftirfarandi matsliða samkvæmt matsgerð:

Matsliður		Efni/krónur	Vinna/krónur
7	Þvottahús, vantar hluta gólfefnis	51.750	51.750
8	Baðherbergi (3. palli), vantar hluta gólfefnis	57.500	57.500
9	Vantar hluta gólfefnis undir stiga	22.000	18.000
11	Sturtuklefi, laga löm	4.500	25.500
12	Baðherbergi (3. palli), vantar veggflísar	94.500	115.500
13	Baðherbergi (3. palli), laga gólfniðurfall	15.900	17.100
14	Svefnherbergishurð	500	4.500
16	Festing glugga; gluggalöm biluð	7.000	13.000
17	Ganga frá stýrikerfi gólfhita	360.160	217.840
19	Raflagnakerfi, lagfæringar	77.000	198.000
20	Heitur pottur	64.600	62.400
		7.55.410	781.090

Þessir þættir nemi samtals 1.536.500 krónum. Þar af sé virðisaukaskattur vinnu 151.179 krónur og koma 60% af þeirri fjárhæð til frádráttar, eða 90.707 krónur.

Viðbótarkostnaðarmat matsmanns vegna matsliðar 2 í matsgerð hafi numið samtals 5.444.000 krónum Þar af sé virðisaukaskattur á vinnu 711.285 krónur og komi 60% af þeirri fjárhæð til frádráttar, eða 426.771 króna. Vátryggingafélag Íslands hafi greitt 1.906.565 krónur upp í þá kröfu en um eftirstöðvar vátryggingarfjárhæðar byggingarstjóra hafi verið að ræða.

Krafa stefnanda sundurliðist því svo:

Sundurliður stefnufjárhæðar:		þar af vsk á vinnu
Óbættur kostnaður vegna galla skv. matsgerð	1.536.500 krónur	151.179 krónur
Frá dregst 60% vsk af vinnu:	-90.707 krónur	
Viðbótarkostnaður vegna endurbóta galla skv. matslið 2 í matsgerð	5.444.000 krónur	711.285 krónur

Frá dregst 60% vsk af vinnu	-426.771 króna	
Lokagreiðsla frá VÍS vegna viðbótarkostnaðar	-1.906.565 krónur	
Ógreitt tjón vegna galla	4.556.457 krónur	

Krafist sé skaðabótavaxta samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 frá afhendingardegi til 24.08.2018, en dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags. Við uppgjör á kröfu stefnanda komi til frádráttar 868.268 kr. sem stefnandi hafi haldið eftir af eftirstöðvum kaupverðs. Með bréfi 10. janúar 2018 hafi matsgerðin verið send stefndu og þess krafist að þau greiddu stefnanda óbætt fjártjón hans vegna galla á fasteigninni. Með bréfi 24. júlí 2018 hafi skýrsla matsmanns um viðbótarúrbótakostnað verið send stefndu vegna galla samkvæmt matslið 2 í matsgerð auk þess sem þess hafi verið krafist að stefndu greiddu stefnanda fjártjón hans. Dráttarvaxta sé því krafist frá 24. ágúst 2018.

Til stuðnings kröfum sínum vísar stefnandi til meginreglna skaðabóta-, kröfu- og samningaréttar, svo og til laga nr. 40/2002, einkum III. kafla, 37. gr., 41. gr., 43. gr. og 59. gr. Þá er vísað til skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, byggingarreglugerðar nr. 441/1998, laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa og laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Um málskostnaðarkröfu er vísað til XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og um varnarþing til V. kafla sömu laga. Krafa um virðisaukaskatt á málflutningsþóknun er studd við lög nr. 50/1988.

Verði ekki fallist á kröfu stefnanda um skaðabætur er á því byggt til vara að stefnandi eigi rétt til afsláttar af kaupverði samkvæmt 37. gr., sbr. 41. gr. laga nr. 40/2002, sem nemi kostnaði við úrbætur til að bæta úr göllunum skv. matsgerð dómkvadds matsmanns. Byggt sé á því að skilyrði beitingar 41. gr. laganna um afslátt séu fyrir hendi. Fasteignin F sé gölluð þar sem hún hafi ekki staðist þær kröfur um gæði og búnað sem stefnandi hafi mátt gera til hennar, sbr. 18. gr. laganna. Um nýlega fasteign sé að ræða en fokheldisvottorð hafi verið gefið út 7. júlí 2008 og mótttekið til þinglýsingar 8. júlí sama ár. Samkvæmt gagntilboði hafi kaupverð eignarinnar verið 62.000.000 króna. Samkvæmt niðurstöðu dómkvadds matsmanns sé úrbótakostnaður vegna galla á eigninni samtals 11.909.788 krónur. Hafi gallar á eigninni því rýrt verðmæti hennar um 19,21%. Nemi gallar á eigninni því 19,21% af kaupverði eignarinnar. Varakrafa sé sett fram til öryggis „ex tuto“ og byggi hún á sömu röksemdum og málsástæðum og greinir í aðalkröfu.

Stefnandi telur athugasemdir stefndu um útreikninga á fjárhæð stefnukröfu ekki vera á rökum reistar. Heildarkostnaður stefnanda vegna galla nemi 11.909.788 krónum (6.465.788 + 5.444.000). Þar af sé virðisaukaskattur á vinnu samtals 1.389.723 krónur (678.438 + 711.285 krónur). Stefndu hafi ranglega dregið heildarfjárhæð virðisaukaskatts á vinnu frá heildarkostnaði en ekki 60% virðisaukaskatts af vinnu, sbr.

42. gr. laga nr. 50/1988 og komi bráðabirgðaákvæði með lögnum ekki til álita í málinu, eins og atvikum sé háttað.

IV

Málsástæður og lagarök stefndu

Stefndu byggja sýknukröfu sína í fyrsta lagi á því að hin umdeilda fasteign hafi ekki verið gölluð í skilningi fasteignakaupalaga, nr. 40/2002, einkum 18. gr. hennar, þegar hún hafi verið afhent stefnanda. Í því sambandi vísir stefndu m.a. til sjónarmiða um skoðunarskyldu kaupenda við fasteignakaup, en á kaupendum hvíli almennt sú skylda að kynna sér vel ástand viðkomandi eignar, með fagaðila ef kaupandi búi ekki sjálfur yfir slíkri þekkingu á mannvirkjum. Það sem sjáist við venjulega sjónskoðun og gefi, eftir atvikum, tilefni til nákvæmari skoðunar, sem þó sé ekki sinnt, teljist almennt ekki vera galli í skilningi laganna.

Í þessu sambandi verði auðvitað að hafa í huga, að fasteignin hafi verið verðlögð og seld, eins og hún var á söludegi. Engum sérstökum gæðum hafi verið lofað, utan þeirra atriða sem stefndi lofaði að bæta úr og tilgreind séu í kaupsamningi. Húsið hafi þannig verið selt með þeim kostum og göllum sem almennt fylgi notuðum fasteignum, svo sem vegna staðsetningar, aldurs, byggingarefnis, stærðar og ástands almennt.

Stefndu hafi talið sig vera í góðri trú þegar þau hafi veitt fasteignasala upplýsingar um eign sína, sem síðan hafi verið teknar upp í söluyfirliti, auk þess sem við söluna hafi legið fyrir ýmis önnur gögn er vörðuðu fasteignina og lutu að kvöðum, eignarheimildum o.fl.

Stefndu bendi á að á kaupendum hafi hvílt skoðunarskylda m.a. í samræmi við 29. gr. laga nr. 40/2002. Hafi stefnanda, sem og öðrum sem skoðuðu húsið, verið ráðlagt fyrir tilboðsgerð að fá með sér sérfróðan fagaðila til að skoða eignina, sbr. m.a. yfirlýsingu seljanda um ástand fasteignar, m.a. með tilliti til þeirra atriða sem einkum hafi verið vert að skoða og bent hafi verið á af hálfu stefndu eða hafi verið þess eðlis að kaupendum hafi borið að skoða betur. Þeirri ábendingu hafi stefnandi ekki sinnt með fullnægjandi hætti. Allt að einu hafi stefnandi fengið föður sinn og tengdaföður til að skoða húsið, en annar þeirra muni, samkvæmt upplýsingum stefndu, vera sérfróður á sviði rafmagns.

Líkt og síðar verði vikið að, hafi stefndu jafnframt bent á einstök atriði sem þau hafi talið rétt að kaupendur kynntu sér betur. Eigi það m.a. við um þau atriði er lúti að loftun þaks og lofttúðum sem stefndu höfðu komið fyrir á þaki til að bæta úr loftun þess, sem þau töldu áður ónæga. Á þetta hafi verið sérstaklega bent án þess að séð verði að stefnandi hafi kynnt sér það nánar.

Hið sama eigi við um önnur atriði sem dómkröfur stefnanda séu byggðar á, svo sem atriði er lúti að flísalögn, handklæðaofni, niðurföllum, frágangi á heitum potti, stýrikerfi, gólfhita o.fl., líkt og nánar verði vikið að varðandi einstaka matsliði.

Með því að vanrækja sjálfsagða og eðlilega skoðunarskyldu sína með fagmanni, hafi stefnandi sætt sig við ástand eignarinnar eins og hún hafi verið á þeim tíma og jafnframt tekið á sig þá áhættu sem fylgi slíkri vanrækslu við skoðun og kaup. Í því sambandi verði einnig að líta til þess að við skoðun og kaup stefnanda hafði eignin ekki verið tekin út með lokaúttekt byggingarfulltrúa. Slík lokaúttekt sé hins vegar framkvæmd síðar að beiðni stefndu í samræmi við ákvæði kaupsamnings þar um. Engar athugasemdir hafi komið þar fram um ágalla á húsinu annað en athugasemd er hafi verið gerð varðandi loftræstingu í þvottaherbergi á 1. palli og baðherbergi á 2. palli.

Stefndu hafi á hinn bóginn fullnægt upplýsingaskyldu sinni samkvæmt 26. gr. laga nr. 40/2002 með því að benda kaupendum á þau atriði sem vert hafi verið að gæta nánar. Auk þess varði hluti þeirra meintu ágalla sem vísað sé til í stefnu atriði sem sjáist vel við venjulega sjónskoðun eignar en gera verði lágmarkskröfur í því efni til kaupenda. Hvað varði einstaka kröfuliði í stefnu taki stefndu fram:

1. Frágangur þaks, leki úr lofti, mygla (matsliðir 2, 3 og 23 og viðbótarmat)

Stefndu andmæla því í sjálfu sér ekki, að frágangur á þaki hafi verið ófullnægjandi af ástæðum er lúti að byggingarstjórn eignarinnar. Stefndu hafi orðið þess vör og því hafi þau hlutast til um að settar yrðu upp túður eða öndunargöt í þakið til að auðvelda loftstreymi og öndun þess. Hafi þau talið að með þeim aðgerðum hefði þakið verið lagfært með fullnægjandi hætti og öndun tryggð. Stefndu hafi bent kaupendum á þetta við skoðun og kaup eignarinnar, án þess að séð verði að kaupendur hafi brugðist við, t.d. með frekari skoðun eða að þau hafi sett fram sérstakan fyrirvara vegna þessa. Þá hafi taumar á veggjum á 3. palli verið augljósir við skoðun.

Stefnandi hafi beint kröfum að váttryggingarfélagi byggingarstjóra sem hafi greitt stefnanda bætur úr starfsábyrgðartryggingu hans, að því marki sem fjárhæð tryggingarinnar hafi gefið tilefni til. Teljist tjónið því að fullu bætt að mati stefndu en þau geti með engu móti borið frekari ábyrgð á vanköntum á þaki.

Í því sambandi verði einnig að líta til þess að við skoðun og kaup stefnanda hafði eignin ekki verið tekin út með lokaúttekt byggingarfulltrúa og þeirra manna sem að slíkri lokaúttekt komi. Hafi þetta gefið kaupendum sérstakt tilefni til frekari skoðunar á eigninni, einkum mikilvægum byggingarhlutum, svo sem þaki o.fl., sérstaklega með hliðsjón af ábendingum stefndu. Sé þessum matslið því hafnað.

2. Flísalögn (matsliðir 7, 8, 9 og 12)

Stefndu benda á, að meintir ágallar á flísalögn hafi ekki getað dulist nokkrum manni við skoðun, auk þess sem umræddir ágallar séu smávægilegir. Ástand flísa hafi gefið kaupendum sérstakt tilefni til nánari skoðunar, eftir atvikum með því að fá fagmann til slíkra verka. Stefndu hafi einnig fullnægt þeim áskilnaði kaupsamnings „að skaffa gólfefni og leggja á efri hæð og ganga frá baði á efri hæð, loka vegg og flísaleggja“ líkt og greini í 19. gr. samningsins. Kaupsamningurinn mæli ekki fyrir um, með hvaða hætti

slíkri lagningu gólfefna skyldi háttað eða að hve miklu leyti skyldi flísalagt. Stefnu hafi til að mynda flísalagt baðherbergi með fullnægjandi hætti, þ.e. umhverfis svokölluð votrymi, sem verði að teljast nægjanlegt og í samræmi við ákvæði samningsins.

Stefnu taki undir sjónarmið váttryggingarfélagins sem fram komi í bréfi félagsins til lögmanns stefnanda 8. desember 2017, þar sem segi varðandi matsliði 7 og 8 „að algengt sé að ekki sé flísalagt undir sökkulinnréttingar. Frágangurinn sé því bæði hefðbundinn og faglegur. Þá sé hvergi fyrirskrifað í hönnunargögnum að flísar skuli vera undir sökkulinnréttingum á baðherbergi eða í þvottahúsi“. Það sama eigi við um matslið 9 og 12, enda sé „hvergi fyrirskrifað í hönnunargögnum að flísar skuli vera undir stiga eða á umræddum vegg“. Um sé að ræða ólokna verkþætti sem ekki hafi verið greitt fyrir. Húsið hafi verið selt eins og það var við sölu og geti stefnandi ekki gert kröfu um annað og betra. Sé þessum matsliðum því hafnað.

3. Sturtuklefi á baðherbergi 1. palls (matsliður 11)

Stefnu vísi hér til almennrar aðgæsluskyldu kaupenda við skoðun. Ástand sturtuklefa, festing hurðar og flísa hafi ekki átt að geta dulist kaupendum við skoðun, sem hafi gefið þeim fullt tilefni til nánari skoðunar og ígrundunar, auk þess sem á þetta hafi verið sérstaklega bent við skoðun eignarinnar. Sé þessum matslið því hafnað.

4. Lok yfir niðurfall (matsliður 13)

Að mati stefnu er umræddur ágalli svo smávægilegur að hann geti ekki talist til galla í skilningi laga nr. 40/2002 auk þess sem tekið sé undir sjónarmið váttryggingafélagsins þess efnis að um ólokinn verkþátt sé að ræða sem ekki hafi verið greitt fyrir. Húsið hafi verið selt eins og það var við sölu og geti stefnandi ekki gert kröfu um annað og betra. Sé þessum matslið því hafnað.

5. Hurð að svefnherbergi (matsliður 14)

Það sama eigi hér við og varðandi matslið 13. Auk þess hafi ástand hurðar ekki átt að geta dulist kaupendum við skoðun. Tekið sé undir sjónarmið váttryggingafélagsins þess efnis, að um „eðlilegan hluta af umhirðu fasteignar sé að ræða og að stilla þurfi hurðarlamir með ákveðnu millibili“. Stefnu verði ekki gert að greiða bætur af þessum sökum og sé þessum matslið því hafnað.

6. Gluggajárn/löm (matsliður 16)

Vísað sé til umfjöllunar um matsliði 13 og 14 að framan. Ástand gluggans hafi ekki átt að geta dulist kaupendum við almenna söluskoðun. Sé þessum matslið því hafnað.

7. Gólfhiti og stýrikerfi (matsliður 17)

Stefnu bendi á að hitastýringar hafi verið til staðar í húsinu þótt þær hafi ekki enn verið tengdar. Stefnanda hafi verið kunnugt um það enda upplýsti stefndi sérstaklega um þetta við sölu. Þá sé engin sérstök krafa þess efnis í lögum eða reglugerðum sem

leggi þær skyldar á herðar fasteignareigendum að koma upp slíku hitastýringarkerfi. Sé þessum matslið því hafnað.

8. Raflagnakerfi (matsliður 19)

Af matsgerð verði ekki fyllilega ráðið hvaða athugasemdir matsmaður geri varðandi raflagnakerfis hússins. Þar sé einungis vísað til fylgiskjals 4 með matsgerð án nánari skýringa, en ekki verði ráðið af matsgerð hvaðan það skjal stafi. Í þessu sambandi bendi stefndu á að húsið hafi verið tekið út við lokaúttekt sem gerð hafi verið í tengslum við kaup stefnanda. Engar athugasemdir hafi þar verið gerðar við raflagnakerfi hússins. Allt að einu virðist þau atriði sem talin séu upp í fyrrgreindu fylgiskjali öll eða nær öll lúta að atriðum sem vel megi sjá við venjulega söluskoðun. Eigi það t.d. við um vöntun á tenglum, rofum o.fl., raflagnadósir standi opnar og óvarðar, loftljós vanti að öllu leyti eða hluta o.fl. Stefnanda hafi enda verið á þetta bent við skoðun án þess að séð verði að hann hafi gert nokkurn reka að því að kanna ástand raflagna og frágangs betur þótt það gæfi fullt tilefni til slíkrar skoðunar, eftir atvikum með aðkomu fagmanns. Sé þessum matslið því hafnað.

9. Frágangur á heitum potti (matsliður 20)

Stefndu telja að ástand heits potts hafi engum getað dulist auk þess sem stefndu hafi að öllu leyti fullnægt áskilnaði kaupsamnings um að „steypa yrði pússuð og sílanhúðuð“. Enginn áskilnaður hafi verið gerður í kaupsamningi um að pússun eða húðun pottsins væri með ákveðnum hætti auk þess sem umræddur pottur sé ekki á teikningum vegna hússins og enginn áskilnaður gerður um sérstakan frágang eða gæði. Þá lúti þau atriði sem tilgreind séu í matsgerð ekki að því sem tilgreint hafi verið og áskilið í kaupsamningi heldur að atriðum sem ekki hafi getað dulist kaupendum við söluskoðun, t.d. að pottur væri holóttur eða klæðning að garði ófrágengin. Sé þessum matslið því hafnað.

Að lokum taki stefndu fram um þetta að jafnvel þótt fallist yrði á einstaka kröfu- eða matsliði sé ljóst að umfang þeirra galla teljist smávægilegt og innan þeirra marka sem kaupendur fasteigna verði að sætta sig við. Framangreindir bótaþættir, hver um sig eða saman, nái því ekki að yfirstíga hinn svonefnda gallaþröskuld í fasteignakaupum, sbr. 2. málslíð. 18. gr. laga nr. 40/2002. Almennt sé miðað við hlutfallstöluna 10 í því sambandi þótt einnig sé tekið tillit til aldurs húsnæðis, staðsetningar, byggingarefnis o.fl., til lækkunar á fyrrgreindri hlutfallstölu. Í því sambandi verði ekki horft til þeirra greiðslna sem inntar hafi verið af hendi til stefnanda úr starfsábyrgðartryggingu byggingarstjóra enda komi þær ekki til umfjöllunar í dómsmáli þessu.

Þá telja stefndu að ekki verði hjá því komist að gera sérstakar athugasemdir við matsgerð en í henni sé til að mynda ekki að finna fullnægjandi svör við matsspurningum og kostnaðaráætlun endurbóta sé nær órökstudd með öllu. Hið sama megi segja um hið svokallaða minnisblað matsmanns frá 10. júlí 2018 þar sem einungis sé að finna

kostnaðarlýsingu án nánari skýringa eða útlistunar. Sé matsgerðin og minnisblað matsmanns því ekki í samræmi við áskilnað 5. mgr. 61. gr. laga nr. 91/1991.

Verði ekki fallist á aðalkröfu stefndu um sýknu er þess krafist að kröfur stefnanda verði stórlega lækkaðar. Styðja stefndu varakröfu sína við sömu sjónarmið og varðandi aðalkröfu, eftir því sem við eigi, en einkum eftirfarandi sjónarmið:

Stefndu bendi á að hluti þeirra matsatriða sem tilgreind séu í stefnu og dómkröfur stefnanda byggji að mestu á, varði byggingarhluta sem teljist vera sameign allra eigenda fasteignarinnar E og F, [...], enda sé húsið fjöleignarhús í skilningi laga nr. 26/1994, sbr. 43. gr. þeirra. Líkt og rakið hafi verið, freistuðu stefndu þess að lagfæra ónæga loftun í þaki hússins með því að hlutast til um að komið yrði fyrir sérstökum lofttúðum, þar sem grunur lék á að loftun væri ónóg, en kaupendur voru sérstaklega upplýstir um það.

Í samræmi við fyrrgreint ákvæði laga nr. 26/1994 beri fasteignareigendur allir ábyrgð á kostnaði vegna viðgerða og viðhalds á ytra byrði fjöleignarhúss og skuli þeim kostnaði skipt í samræmi við hlutfallstölur eignarhluta í viðkomandi sameign, sbr. a-lið 1. mgr. 45. gr. laganna. Ekki verði séð, að undanþágureglur ákvæðisins eigi við eða að slík skipting kostnaðar sé ósanngjörn. Þá verði heldur ekki séð, að þau sjónarmið sem ráðið hafi úrslitum í dómi Hæstaréttar í máli nr. 519/2008, sem vísað sé til í stefnu, eigi hér við. Stefndandi geti því ekki átt hærrí kröfu en sem nemur hlutfalli hinnar umdeildu eignar í sameign parhússins, sbr. m.a. 6. og 8. gr. laga nr. 26/1994. Verði það niðurstaðan að þeir ágallar sem lúti að ytra byrði hússins (sameign) teljist vera galli í skilningi laga 40/2002 sem stefndu beri skaðabótaábyrgð á, sé þess krafist að stefndu verði einungis gert að greiða kostnað í samræmi við eignarhlutdeild þeirra í sameigninni.

Stefndu telji að stefndandi eigi ekki lögvarða kröfu samkvæmt lögum nr. 40/2002 til þess að fá að fullu endurnýjaða þá byggingarhluta sem dómkröfur stefnanda lúti að. Verði enda ekki ráðið af matsgerð að þar sé tekið tillit til þess að nýtt komi í stað gamals eða að einstakir ágallar verði lagfærðir með efni sem sé dýrara og vandaðra en fyrir hafi verið, en ljóst sé að fasteignin hafi verið komin nokkuð til ára sinna þegar stefndandi hafi fest kaup á henni. Telja stefndu að við mat á því hvort meintir gallar nái gallaþröskuldi samkvæmt 18. gr. laga nr. 40/2002 beri að líta til lækkunar í samræmi við það sem að framan sé rakið.

Stefndu bendi á að í dómkröfum í stefnu um sundurliðun stefnukröfu sé miðað við að ógreitt tjón vegna galla nemi alls 4.556.457 krónum, þ.e. fjárhæð hinna metnu ágalla samkvæmt matsgerð að teknu tilliti til endurgreiðslu á virðisaukaskatti af vinnu að frádreginni greiðslu úr starfsábyrgðartryggingu. Af gögnum málsins verði hins vegar ráðið að samtala fjárhæðar hinna metnu ágalla nemi 10.520.065 krónum að teknu tilliti til endurgreiðslu á virðisaukaskatti af vinnulið. Sú fjárhæð að frádreginni greiðslu úr starfsábyrgðartryggingu nemi hins vegar einungis 3.684.212 krónum (10.520.065-

6.835.853). Verði það niðurstaða dómsins að stefnandi eigi rétt til skaðabóta eða afsláttar verði stefndu ekki gert að greiða hærri fjárhæð en sem því nemi.

Stefndu styðji kröfur sínar einkum við ákvæði laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, þ. á m. 12., 18., 19., 26., 28., 29., 37., 38., 41. og 43. gr., auk almennra reglna kauparéttar, sérstaklega fasteignakauparéttar. Þá byggi stefndu á almennum reglum samninga- og kauparéttar auk réttarfarslöggjafar um sönnunarbyrði og sönnunarfærslu meints tjónþola og að tjónþoli beri hallann af því reynist framlögð sönnunargögn ófullnægjandi. Krafa um málskostnað styðst við XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, einkum 129. og 130. gr. þeirra.

V

Niðurstaða

Í máli þessu krefst stefnandi bóta úr hendi stefndu vegna galla á fasteigninni að F, [...], sem hann festi kaup á sumarið 2016 af stefndu. Stefnandi byggir á því að við afhendingu sumarið 2016 hafi fasteignin verið haldin ýmsum göllum í skilningi laga nr. 40/2002 um fasteignakaup og vísar um það einkum til ákvæða 18., 19., 26., 27. og 29. gr. laganna þar að lútandi. Stefnandi byggir á því að með matsgerð dómkvadds matsmanns frá 25. september 2017 og skýrslu hans frá 10. júlí 2018 um viðbótarkostnað vegna galla á matslið er lýtur að þaki, hafi margvíslegir gallar verið staðreyndir á fasteigninni og miðast kröfugerð hans við kostnaðaráætlun matsmanns við að bæta úr þeim. Stefnu hafna því að fasteignin sé haldin göllum í skilningi laga nr. 40/2002 og vísa þar um einkum til sjónarmiða um samspil aðgæslu- og skoðunarskyldu kaupanda og upplýsingaskyldu seljanda samkvæmt áður nefndum ákvæðum og þess að umræddir, meintir gallar nái ekki þeim gallaþröskuldi sem 18. gr. laganna geri ráð fyrir. Seljendur hafi bent kaupendum á og upplýst þau um ýmis atriði sem gefa hafi átt þeim tilefni til að kanna betur ástand fasteignarinnar. Þá varði fjölmargir liðir í matsgerðinni smávægileg atriði sem kaupendur notaðra fasteigna verði almennt að sætta sig við og seljendur verði ekki gerðir ábyrgir fyrir.

Af gögnum málsins verður ráðið að fasteignin að F, [...] var seld á byggingarstigi 5. Eignin var foheld er stefndu eignuðust hana með afsali 10. júlí 2008 og fyrir liggur að hún var tekin í notkun af stefndu meðan húsið var enn í byggingu. Fram hefur komið fyrir dómi að stefndi, B, hafi að einhverju leyti staðið sjálfur að framkvæmdum við húsið frá kaupum stefndu en atvik um það eru þó ekki skýr. Stefndi gaf ekki skýrslu fyrir dóminum. Stefnu bjuggu í eigninni fram að sölu hennar til stefnanda og D á árinu 2016. Þótt hér sé því um notaða fasteign að ræða í skilningi síðari málsliðar 18. gr. laga nr. 40/2002 verður að líta svo á að hún hafi verið nýleg er kaupin gerðust en ekki „komin nokkuð til ára sinna“ eins og haldið er fram í greinargerð stefndu. Við byggingu fasteignarinnar bar að taka mið af kröfum þágildandi byggingarreglugerðar nr. 441/1998, með síðari breytingum.

Við aðalmeðferð málsins var tæpt á því af hálfu lögmanns stefndu að ástæða væri til þess að dómurinn íhugaði að vísa málinu frá án kröfu „ex officio“, á grundvelli d- og e-liða 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991, vegna óljósrar kröfugerðar stefnanda, bæði hvað varðar útreikninga og einnig að stefnandi taki ekki tillit til þess að fasteignin er parhús og hlutdeild hans í kostnaði vegna viðgerða hljóti að þurfa að taka mið af því. Dómurinn fellst ekki á þessi sjónarmið stefndu og telur ekkert í málatilbúnaði stefnanda leiða til þess að ekki sé unnt að leggja efnisdóm á málið.

Í málinu liggur fyrir að Vátryggingafélag Íslands hf., taldi að matsliðir 1, 2, (liður 3 var talinn innifalinn í matslið 2), 4, 5, 6, 10, 18, 22 og 23 vörðuðu atriði er féllu undir ábyrgð byggingarstjóra og nam greiðsla félagsins úr starfsábyrgðartryggingunni vegna þessara matsliða 4.613.011 krónum, samkvæmt mati dómkvadds matsmanns, auk matskostnaðar að fjárhæð 812.476 krónur og lögfræðikostnaðar að fjárhæð 327.521 króna. Auk þess greiddi félagið síðar 1.906.565 krónur úr tryggingunni á grundvelli viðbótarskýrslu matsmanns vegna matsliðar 2. Fyrir liggur að um lokagreiðslu var að ræða af hálfu félagsins og nam hún eftirstöðvum vátryggingarfjárhæðar byggingarstjóra. Krafa stefnanda samanstendur því af óbættum matsliðum samkvæmt matsgerð, sem tryggingafélagið hafði hafnað bótaskyldu á, og viðbótarkostnaði vegna matsliðar 2 er laut að þaki fasteignarinnar. Hefur sundurliðun aðalkröfu stefnanda verið ítarlega lýst hér framar en hún er að höfuðstólsfjárhæð 4.556.457 krónur.

Áður en lengra er haldið er rétt að fjalla um þá málsástæðu stefndu að þar sem vátryggingafélag byggingarstjóra fasteignarinnar hafi þegar greitt stefnanda bætur úr starfsábyrgðartryggingu hans hjá félaginu teljist tjónið að fullu bætt og frekari kröfum vegna vankanta á þaki verði ekki beint að þeim enda hafi þeir verið á ábyrgð byggingarstjórans. Dómurinn fellst ekki á þetta og nægir hér um að vísa til sjónarmiða sem leidd verða af dómum Hæstaréttar í málum nr. 597/2014, 501/2011 og 86/2008. Verður að líta svo á að stefnanda sé unnt að beina hér kröfu að stefndu um greiðslu óbættis tjóns vegna galla á þaki. Það er svo dómsins að taka afstöðu til þess hvort ábyrgð verði felld á þau að uppfylltum efnislegum skilyrðum slíkrar ábyrgðar. Þá telur dómurinn að eins og atvikum er háttað í málinu verði að horfa á gallana á fasteigninni heildstætt og heildarkostnaðinn við að bæta úr þeim, sbr. sjónarmið í dómi Hæstaréttar í máli nr. 7/2006. Metnir gallar samkvæmt matsgerð og viðbótarskýrslu matsmanns nema um 19% af kaupverði eignarinnar.

Samkvæmt 18. gr. laga nr. 40/2002, um fasteignakaup, telst fasteign gölluð ef hún stenst ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiðir af lögnum og kaupsamningi. Þegar um er að ræða notaðar fasteignir telst eign þó ekki gölluð ef ágallar sem á henni eru rýra ekki verðmæti hennar svo nokkru nemi. Minni háttar ágallar á notaðri eign, sem ekki eru umfram það sem við má búast miðað við aldur og almennt ástand hennar, teljast ekki gallar í skilningi laganna og veita kaupanda ekki sjálfkrafa rétt

til að hafa uppi vanefndaúrræði. Þeir ágallar, sem eru umfram það sem kaupandi má gera ráð fyrir samkvæmt framansögðu, veita honum rétt til að hafa uppi vanefndaúrræði, meðal annars kröfu um skaðabætur vegna beins tjóns, sbr. 59. gr. laga nr. 40/2002.

Samkvæmt lögnum getur kaupandi enn fremur öðlast rétt til skaðabóta ef seljandi með sagnæmum hætti vanrækir upplýsingaskyldu sína, samkvæmt 26. gr. þeirra, á hreinum hlutlægum grundvelli ef seljandi veitir rangar upplýsingar, sbr. 27. gr. þeirra, eða gefur yfirlýsingu sem talin er fela í sér ábyrgð á tilteknum eiginleikum fasteignar. Þegar réttur kaupanda til skaðabóta er reistur á sakarreglunni eða reglu 27. gr. um hlutlæga ábyrgð, á hvorki við sú regla 2. málslíðar 18. gr. laganna að ágalli þurfi að rýra verðmæti fasteignar, svo nokkru varði, né að réttur kaupanda til skaðabóta sé takmarkaður við beint tjón, sbr. 2. mgr. 43. gr. laganna.

Upplýsingaskylda seljanda, samkvæmt 26. gr. laga nr. 40/2002, gengur framur þeirri aðgæsluskyldu kaupanda sem mælt er fyrir um í 1. og 2. mgr. 29. gr. laganna, sbr. 3. mgr. sömu lagagreinar. Upplýsingaskylda seljanda felur í sér að hann á að hafa frumkvæði að því að veita kaupanda þær upplýsingar sem seljandi hefur og hann vissi eða mátti vita að kaupandi hefði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Af fyrrgreindri 3. mgr. 29. gr. laganna leiðir að ekki hefur þýðingu í þessu sambandi þótt kaupandi eða einhver á hans vegum hafi skoðað eignina ef talið verður að seljanda hafi borið að upplýsa um viðkomandi ágalla á eigninni. Samkvæmt því sem segir í skýringum með 26. gr. í frumvarpi því er varð að lögum nr. 40/2002 þarf ekki að upplýsa kaupanda um atriði sem hann veit um og heldur ekki um augljós atriði sem fasteignina varða.

Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga nr. 40/2002 telst fasteign gölluð ef hún er ekki í samræmi við upplýsingar sem seljandi, eða þeir sem fram koma fyrir hans hönd, hafa veitt kaupanda. Hafa fræðimenn talið að ekki sé í ákvæðinu aðeins átt við upplýsingar sem beinlínis eru rangar, heldur einnig misvísandi upplýsingar og upplýsingar sem eru aðeins hálfur sannleikur eða upplýsingar sem eru til þess fallnar að valda misskilningi.

Hér að framan eru einstakar matsspurningar birtar og niðurstaða matsmanns rakin hvað varðar hvern einstakan matslíð. Ljóst er af þeirri umfjöllun að um margvíslega, meinta galla er að ræða. Dómurinn fellst ekki á sjónarmið stefndu um að það rýri að einhverju leyti sönnunargildi umræddrar matsgerðar þótt matsmaður styðjist um kostnaðaráætlun hvað varðar rafmagn- og hitastýringarkerfi við álit aðila á því sviði. Tekur dómurinn fram að það er sérstaklega bókað á matsfundi 22. júní 2017 að ákveðið sé að óska eftir úttekt Neytendastofu hvað varði raflagnir. Þá fellst dómurinn heldur ekki á að ekki verði litið til viðbótarskýrslu matsmanns. Atvikum að gerð hennar er ítarlega lýst í stefnu. Þegar viðgerðir á þakinu hófust kom í ljós að ástand þess var mun verra en upphaflega hafði verið talið og ljóst að ráðast þyrfti í umfangsmeiri viðgerðir en matsmaður hafði áður áætlað. Voru stefndu upplýst um þetta. Boðað var til fundar aðila af þessu tilefni með matsmanni þar sem skoða átti þakið að nýju og skyldi matsmaður

meta vantalinna kostnað vegna ástands þaksins. Ekki verður séð að stefndu hafi hreyft nokkrum andmælum við þessu og þau voru hvorug viðstödd þessa skoðun. Sönnunarbyrði um að umrædd fasteign hafi verið gölluð við afhendingu hvílir á stefnanda. Dómurinn telur framlagða matsgerð og viðbótarskýrslu matsmanns hafa fullt sönnunargildi í málinu og hefur niðurstöðum matsmanns ekki á nokkurn hátt verið hnekkkt af hálfu stefndu.

Verður nú vikið að einstökum matsliðum sem mynda kröfugerð stefnanda og eftir standa sem óbættir liðir og hann byggir á að teljist til galla á fasteigninni sem stefndu beri ábyrgð á. Rétt þykir að fjalla fyrst um stærsta matsliðinn sem lýtur að galla í þaki og kostnaði við úrbætur hvað það varðar, þ.e. matslið 2 og að nokkru matslið 3 í matsgerð frá 25. september 2017 og svo viðbótarkostnað í skýrslu matsmanns vegna matsliðar 2 frá 10. júlí 2018.

Dómurinn telur ljóst af umfjöllun í matsgerð og skýrslu matsmanns að bygging þaks og þakvirkis var ekki í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar nr. 441/1998 með síðari breytingum. Þá var frágangi þaksins ábótavant, bæði hvað varðar loftun og eldvörn stálburðarvirkis. Sýnilegar skemmdir voru á timbri í þakinu og rakamerki frá þaki innandyrna við skoðun matsmanns sem voru augljós merki um að frágangur þaks var ekki í lagi. Þá kom í ljós þegar unnið var við lagfæringar á þaki hússins að raka-, fúa- og mygluskemmdir í þakinu voru mun umfangsmeiri en matsmaður hafði gert ráð fyrir. Varð þá ljóst að öll borðaklæðning þaksins var skemmd að verulegu eða öllu leyti, allar sperrur voru fúnar að ofanverðu en ekki einungis hluti þeirra næst stálburðarbitum og steypum vegg eins og gert hafði verið ráð fyrir í matsgerð. Þá taldi matsmaður ljóst að loftun þaks yrði ekki bætt, að óbreyttum þakfrágangi, nema með kjarnaborun í gegnum steypa útveggi. Er þessu ítarlega lýst í matsgerð og viðbótarskýrslu matsmanns. Fyrir liggur að stefndu létu setja loft- eða loftunartúður á fremsta hluta þaksins. Af hálfu stefndu er á því byggt að þau hafi upplýst kaupendur um að þau hefðu sett túður á þakið til að bæta öndun sem þau hafi talið ónæga. Er þetta einnig haft eftir stefnda, B, á matsfundi 19. júní 2017. Á matsfundi 22. júní 2017 vöktu húseigendur athygli matsmanns á því að sjá mætti ummerki um að áður hefði verið opnað upp í loft í stofu og staðfesti matsmaður það fyrir dóminum.

Í skýrslu sinni fyrir dóminum kvaðst stefnandi hafa tekið eftir túðunum og að stefndi B hefði sagt að þær hefðu verið settar á þakið til að bæta öndun. Stefndu hefðu á hinn bóginn ekkert upplýst um lekavandamál í þakinu. Þegar litið er til þess að stefndu höfðu búið í eigninni í nokkur ár, staðið að nokkru sjálf að framkvæmdum innanhúss, hversu umfangsmiklar skemmdirnar voru, auk þess sem stefndu höfðu ráðist í aðgerðir til að bæta öndun í þakinu, verður að telja ólíklegt að stefndu hafi ekki verið kunnugt um ástand þess. Auk þess sáust þess ummerki við skoðun matsmanns að opnað hefði verið,

að því er virtist innanfrá, upp í loft í stofu. Dómurinn bendir einnig á að í málinu liggur fyrir yfirlýsing seljanda frá 15. febrúar 2015 um ástand fasteignar sem lá fyrir við tilboðs- og kaupsamningsgerð aðila og bæði seljendur og kaupendur kynntu sér. Í þeirri yfirlýsingu er í mörgum liðum farið yfir ástand eignarinnar en þar er hvergi að finna upplýsingar frá seljendum um þessar framkvæmdir eða ástæðu þeirra. Verður þó að telja að af þeirra hálfu hafi verið fullt tilefni til að upplýsa um þetta við sölua. Stefndi gaf ekki skýrslu fyrir dóminum en í greinargerð hans er því haldið fram að það hefði í raun staðið kaupendum nær að kanna betur ástand þaksins. Dómurinn hafnar þessum sjónarmiðum stefndu og bendir á að það hafi þvert á móti, í þessu tilviki, staðið seljanda nær að upplýsa með skýrum hætti um að vandkvæði hafi verið með loftun í þakinu, hvernig stefndu hefðu orðið þess áskynja og hvað hefði verið gert. Þrátt fyrir vitneskju um þetta svaraði stefndi þar neitandi spurningum sem lúta að raka eða leka í eigninni. Raunar var þar öllum spurningum er lutu að ástandi fasteignarinnar. svarað neitandi.

Ákvæði 3. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002, sbr. 1. og 2. mgr. greinarinnar, ber að túlka svo að skoðunarskylda kaupanda víki fyrir upplýsingaskyldu seljanda í tilvikum sem þessum. Það er því mat dómsins að með því að upplýsa ekki um þetta hafi stefndu, sem seljendur, brugðist upplýsingaskyldu sinni samkvæmt 26. gr. laga nr. 40/2002. Þá voru upplýsingarnar þess eðlis, að mati dómsins, að telja verður einsýnt að þær hefðu haft áhrif á gerð kaupsamnings ef þær hefðu verið veittar, sbr. 2. málslíð 26. gr. sömu laga. Virða verður stefndu þessa vanrækslu þeim til sakar, sbr. lokamálslið 18. gr. laganna, og telst fasteignin því einnig gölluð samkvæmt því ákvæði laganna, Stefndu bera því ábyrgð gagnvart stefnanda á óbættu tjóni vegna þessa. Krafa hans byggir á niðurstöðu matsmanns og verður að öllu leyti fallist á kröfu hans hvað þetta varðar.

Óumdeilt er að matsliðir 7 (gólfefni undir innréttingu í þvottahúsi), 8 (gólfefni undir innréttingu í baðherbergi á 3. palli), 9 (gólfefni undir stiga á 1. palli), 11 (glerhurð í sturtuklefa, flísar og festing) 12 (flísar á vegg í baðherbergi á 3. palli) og 13 (niðurfall í baðherbergi á 3. palli) lúta að atriðum sem ólokið er en stefnandi hefur á því byggt að stefndi hafi ábyrgst við kaupsamningsgerð að frá þessu yrði gengið fyrir afhendingu eins og fram komi skýrlega í söluyfirliti, kautilboði og gagntilboði. Bendir stefnandi á að kaupverð eignarinnar hafi verið hækkað í gagntilboði gegn því að stefndi, B, sem hafði lýst því yfir við kaupendur að hann væri smiður, gengi frá því sem ólokið væri. Kaupendur hafi fallist á þetta. Þá hafi þetta einnig verið sérstaklega tekið fram og áréttað í kaupsamningi. Framangreindu hefur ekki verið sérstaklega mótmælt af hálfu stefndu en á því byggt að stefnandi hafi ekki getað vænst þess að frá þessu yrði gengið á annan hátt en gert var. Dómurinn telur að líta verði svo á að stefndu hafi ábyrgst að gengið yrði frá gólfefni í þvottahúsi, baðherbergi á 3. palli og undir stiga á 1. palli. Þá hafi stefndu einnig ábyrgst að flísalögn yrði kláruð í baðherbergi á 3. palli og þannig gengið þar frá

niðurfalli að það uppfyllti kröfur byggingareglugerðar eins og matsmaður bendir á í mati sínu. Jafnframt verður að telja að stefndu hafi ábyrgst að gengið yrði frá sturtuklefa í baðherbergi á 1. palli og að stefnanda hafi verið rétt að ganga út frá því að glerhurð í sturtu væri nothæf. Samkvæmt framangreindu verður að telja að stefndu beri ábyrgð á þessum matsliðum gagnvart stefnanda samkvæmt skuldbindingum sínum og loforðum við söluna. Hefur þá ekki neina þýðingu í þessu sambandi þótt stefnandi hefði við gaumgæfilega skoðun átt að geta áttað sig á að einhverju þessara atriða var áfátt eða að atriði þessi séu að mati stefndu smávægileg og kostnaður við að bæta úr lítill. Stefnandi byggir kröfu sína hvað þetta varðar á framlagðri matsgerð og fellst dómurinn á niðurstöðu hennar og tekur þessa þætti kröfugerðar stefnanda til greina.

Hvað varðar matslið nr. 17 er lýtur að stýrikerfi gólfhita telur dómurinn augljóst að í kaupsamningi hafi stefndu ábyrgst gagnvart stefnanda að hiti væri í gólfum. Er ekki með nokkru móti unnt að líta svo á að kaupendur hafi mátt átta sig á því að hluta af stýribúnaðinum vantaði og í raun hafi stýrikerfið ekki verið fyrir hendi. Máttu kaupendur treysta því að kerfið væri uppsett og að það virkaði sem slíkt. Á þessu bera stefndu ábyrgð gagnvart stefnanda. Verður fallist á kröfu hans hvað þetta varðar en hún byggir á niðurstöðu matsgerðar.

Stefnandi byggir kröfu sín í matslið 19, um raflagnakerfi hússins, á niðurstöðu matsgerðar en þar kemur fram að gerður hafi verði fjöldi athugasemda við frágang kerfisins. Þótt ljóst hafi verið að einhverju hafi verið ólokið við skoðun, svo sem að tengla vantaði og dósir hafi verið opnar, mátti stefnandi treysta því að stefndu myndu ganga frá raflagnakerfi hússins enda hvíldi á þeim sú skylda samkvæmt kaupsamningi að ljúka því sem ljúka þyrfti svo eignin fengi lokaúttekt. Fram er komið í málinu að lokaúttekt liggur ekki fyrir. Engu breytir um þetta þótt með í för við seinni skoðun hússins hafi verið þáverandi tengdafaðir stefnanda sem mun vera rafmagnsverkfræðingur. Verður fallist á kröfu stefnanda hvað þetta varðar en hún byggir á niðurstöðu matsgerðar.

Hvað varðar matslið 20, sem lýtur að heitum potti, hefur stefnandi á því byggt að það hafi verið áskilið í kaupsamningi aðila að gengið yrði frá pottinum. Verður að fallast á að fasteignin hafi að þessu leyti ekki uppfyllt kröfur sem leiddu af kaupsamningi en þar kom fram að gengið yrði frá heitum potti, hann þússaður og húðaður. Af matsgerð verður að telja ljóst að frágangi við pottinn var ábótavant en auk þess sem hann var mjög holóttur að innan var steypa í skrúfgangi í niðurfalli pottsins. Ljóst verður að telja að frágangur og ástand pottsins við afhendingu hafi ekki verið í samræmi við ákvæði kaupsamnings og á því bera stefndu ábyrgð gagnvart stefnanda. Verður fallist á kröfu stefnanda hvað þetta varðar en hún byggir á niðurstöðu matsgerðar.

Dómurinn tekur fram, varðandi þá matsliði sem hér að ofan greinir, að líta verði svo á að stefndu hafi við kaupin gefið loforð eða yfirlýsingu um ábyrgð seljenda á því að

Þessi atriði varðandi frágang fasteignarinnar væri að fullu lokið við afhendingu. Þá ábyrgðust stefndu einnig að við afhendingu lægi lokaúttekt fyrir. Framangreint gekk ekki eftir og verða stefndu að bera ábyrgð á þeim vanefndum gagnvart stefnanda.

Þá telur dómurinn, eins og atvikum er háttað í þessu máli, að í því verði að beita þeim sjónarmiðum sem fram koma í 5. mgr. 46. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús og í dómi Hæstaréttar í máli nr. 519/2008 á þann hátt að kostnaði vegna úrbóta á galla í fasteigninni F verði ekki skipt á milli stefnanda og eiganda fasteignarinnar að E. Vegna þess hvernig mál þetta er vaxið og í ljósi niðurstöðu dómsins verða stefndu talin bera ábyrgð á öllum kostnaði vegna vankanta á þaki gagnvart stefnanda og verða aðrir eigendur ekki taldir eiga hlutdeild í þeim kostnaði.

Stefnandi hefur með framlagningu matsgerðar og viðbótarskýrslu matsmanns axlað þá sönnunarbyrði sem á honum hvílir um galla í fasteigninni að F. Niðurstöðum matsmanns hefur ekki verið hnekkð og verða þær því lagðar til grundvallar í málinu. Með vísan til þess sem að framan er rakið og til 43. gr. laga nr. 40/2002, á stefnandi rétt til skaðabóta úr hendi stefndu vegna framangreindra matsliða. Verður því fallist á skaðabætur honum til handa í samræmi við matsgerð dómkvadds matsmanns og framsetningu kröfugerðar í stefnu. Dómurinn telur á hinn bóginn kröfu stefnanda vegna matsliða 14 (frágangur á hurð í svefnherbergi), 15 (frágangur á þéttlista í stofu) og 16 (gluggajárn/löm) vera þess eðlis og svo smávægilega að kaupandi verði að sætta sig við þá. Er ekki unnt að líta svo á að stefndu hafi sérstaklega ábyrgst að frá þessum atriðum yrði gengið og verður að líta svo á að um eðlilega umhirðu fasteignar sé að ræða. Verður kostnaður vegna þessara liða því dreginn frá kröfugerð stefnanda.

Í samræmi við ofangreinda niðurstöðu verður stefndu gert að bæta stefnanda tjón samkvæmt matsgerð vegna matsliða sem fallist hefur verið á hér að ofan og vegna viðbótarkostnaðar vegna galla á þaki. Þá verður fallist á þau sjónarmið sem stefnandi beitir við útreikning kröfu sinnar og lýtur að frádregnum virðisaukaskatti að 60%. Lítur dómurinn til þess að meginhluti kröfu stefnanda varðar kostnað vegna viðgerða á þaki sem þegar er lokið og getur því ekki komið til þess frádráttarhlutfalls sem stefndu telja að beita eigi. Bráðabirgðaákvæði laganna nr. 50/1988 um virðisaukaskatt eigi því ekki við í málinu eins og atvikum er háttað. Óbætt tjón stefnanda samkvæmt niðurstöðu dómsins nemur þannig 4.533.489 krónum. Óbættir liðir samkvæmt matsgerð nema að heildarfjárhæð 1.511.500 krónum, þar af er virðisaukaskattur á vinnu 147.792 krónur og koma 60% af þeirri fjárhæð til frádráttar eða 88.675 krónur. Viðbótarkostnaður vegna endurbóta á þaki er óbreyttur frá því sem greinir í kröfugerð stefnanda eða 5.444.000 krónur, þar af er virðisaukaskattur á vinnu 711.285 krónur og koma 60% af þeirri fjárhæð til frádráttar eða 426.771 króna, að frádreginni greiðslu Vátryggingafélags Íslands hf. að fjárhæð 1.906.565 krónur. Þá er að lokum tekið tillit til greiðslu stefnanda samkvæmt kaupsamningi að fjárhæð 868.268 krónur.

Stefnandi krefst vaxta samkvæmt 8. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, af dæmdum skaðabótum frá afhendingardegi, 1. júní 2016, til þess dags er mánuður var liðinn frá kröfu um greiðslu skaðabóta, 24. ágúst 2018, en dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags. Hefur vaxtakröfum, þar á meðal upphafstíma þeirra, ekki verið mótmælt sérstaklega og verða þær teknar til greina eins og nánar greinir í dómsorði.

Þar sem í öllum verulegum atriðum hefur verið fallist á kröfu stefnanda í málinu, verður stefndu, í samræmi við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, gert að greiða honum málskostnað, eins og nánar greinir í dómsorði, að meðtöldum virðisaukaskatti.

Hólmfríður Grímsdóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan ásamt Lárentsínusi Kristjánssyni héraðsdómara og Auðunni Elísyni, byggingarfræðingi og húsasmið.

Dómsorð:

Stefndu, B og C, greiði stefnanda, A, óskipt, 4.533.489 krónur með vöxtum, samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingum, frá 1. júní 2016 til 24. ágúst 2018 en með dráttarvöxtum, samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga, frá þeim degi til greiðsludags, allt að frádregnum 868.268 krónum.

Stefndu greiði stefnanda 3.500.000 krónur í málskostnað.

Hólmfríður Grímsdóttir (sign.)

Lárentsínus Kristjánsson (sign.)

Auðunn Elíson (sign.)