

# Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 11. maí 2022

Mál nr. E-5022/2019:

**Skuggahverfi 2–3, húsfélag** (*Ívar Pálsson lögmaður*)  
**gegn**  
**Stendi ehf.**, (*Björn Jóhannesson lögmaður*),  
**Mannverki ehf., Mannverki Tryg ehf.** (*Einar Brynjarsson lögmaður*)  
**og til réttargæslu Sjóvá-Almennum tryggingum hf.**  
(*Kristín Edwald lögmaður*)

## Dómur

### I.

Mál þetta, sem dómtekið var 16. mars 2022, var höfðað 25. ágúst 2019.

Stefnandi er Skuggahverfi 2–3, húsfélag.

Stefndu eru Stendur ehf., [...], Kópavogi, Mannverk ehf. og Mannverk Tryg ehf., hvor tveggja í [...], Reykjavík. Þá er Sjóvá-Almennum tryggingum hf., [...], Reykjavík, stefnt til réttargæslu.

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru eftirfarandi:

Stefnandi, Skuggahverfi 2–3, húsfélag, krefst þess að stefnda Stendi ehf. verði gert að greiða honum 52.318.462 krónur, ásamt vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, frá 15. febrúar 2016 til 4. september 2018 og dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga, frá þeim tíma til greiðsludags, til viðbótar við þær fjárhæðir sem stefnanda hafa þegar verið dæmdar úr hendi stefndu samkvæmt dómi Héraðsdóms Reykjavíkur í sama máli frá 25. nóvember 2020. Loks krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefnda að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

Engar kröfur eru gerðar á hendur réttargæslustefnda.

Af hálfu stefnda Stends ehf. er þess aðallega krafist að hann verði alfarið sýknaður af öllum kröfum stefnanda í málinu. Til vara er gerð krafa um verulega lækkun á dómkröfum stefnanda og að þær verði ekki teknar til greina nema að

óverulegu leyti. Í báðum tilvikum er krafist málskostnaðar að skaðlausu in solidum úr hendi stefnanda.

Dómkröfur stefnanda í þessu máli voru upphaflega einnig gerðar á hendur Mannverki ehf. og Mannverki Tryg ehf. og þess krafist að þeim yrði sameiginlega gert með stefnda Stendi ehf. að greiða þá kröfu sem sett er fram í stefnu. Stefndu Mannverk ehf. og Mannverk Tryg ehf. kröfðust hvor um sig sýknu af öllum kröfum stefnanda og málskostnaðar úr hendi þeirra. Réttargæslustefndi tekur undir málatilbúnað og kröfur stefnda Mannverks Tryg ehf. og krafðist málskostnaðar úr hendi stefnanda.

Við aðalmeðferð málsins 16. mars 2022 féll stefnandi frá kröfum á hendur Mannverki ehf. og Mannverki Tryg ehf.

## II

### *Helstu málsatvik og úgreiningsefni*

Dómur í máli þessu var upphaflega kveðinn upp með dómi Héraðsdóms Reykjavíkur 25. nóvember 2020. Með dóminum var stefnda Stendi ehf. gert að greiða stefnanda Skuggahverfi 2–3, húsfélagi 5.823.225 krónur, ásamt vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, frá 15. febrúar 2016 til 4. september 2018 og dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim tíma til greiðsludags. Auk þess var Stendi ehf. gert að greiða húsfélagsdeild Lindargötu 37 í Skuggahverfi 2–3, húsfélagi 3.640.065 krónur, þar af 191.807 krónur sameiginlega með stefnda Mannverki ehf., og þar af 1.207.935 krónur sameiginlega með stefnda Mannverki Tryg ehf., ásamt vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, frá 15. febrúar 2016 til 4. september 2018 og dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim tíma til greiðsludags.

Að auki var stefndu Mannverki ehf. og Mannverki Tryg ehf. óskipt (in solidum) gert að greiða húsfélagsdeild Lindargötu 37 í Skuggahverfi 2–3, húsfélagi, 724.774 krónur ásamt vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, frá 15. febrúar 2016 til 4. september 2018 og dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim tíma til greiðsludags. Enn fremur var stefndu Stendi ehf. og Mannverki Tryg ehf. sameiginlega gert að greiða einstökum eigendum íbúða í húsfélaginu 164.164 krónur hverjum fyrir sig.

Með dóminum var kröfum stefnanda Skuggahverfis 2–3, húsfélags vegna matsliða 1 og 2 í matsgerð dómkvadds matsmanns hins vegar vísað frá dómi án kröfu.

Þá vísaði dómurinn jafnframt frá dómi kröfu húsfélagsdeildar Lindargötu 37 í Skuggahverfi 2–3, húsfélagi vegna ofnotkunar á heitu vatni, að fjárhæð 2.740.000 krónur, án kröfu.

Stefnandi skaut málinu til Landsréttar með kæru 9. desember 2020 þar sem kært var það ákvæði í dómi héraðsdóms þar sem kröfu sóknaraðila gegn stefndu var vísað frá dómi. Krafðist stefnandi þess að hinum kærða dómi yrði breytt þannig að ákvæði héraðsdóms um frávísun á dómkröfum vegna matsliða 1 og 2, þ.e. vegna glugga og gluggakerfa og vegna hljóðeinangrunar íbúða, á hendur Stendi ehf., Mannverki ehf. og Mannverki Tryg ehf. yrðu felld úr gildi og dóminum gert að dæma efnislega um kröfurnar.

Með úrskurði Landsréttar frá 5. febrúar 2021 í máli nr. 707/2020 var ákvæði héraðsdóms um frávísun kröfu stefnanda Skuggahverfis 2–3, húsfélags vegna liða nr. 1 og 2 í matsgerð dómkvadds manns felld úr gildi og lagt fyrir héraðsdóm að taka kröfu stefnanda að þessu leyti til efnismeðferðar.

Í forsendum úrskurðar Landsréttar var vísað til þess að af stefnu yrði ráðið að fjárfrafa stefnanda gegn stefndu væri sett fram sem ein heildarkrafa þótt hún væri studd við nánar tiltekna liði í matsgerð. Væri því ekki um að ræða kröfu sem sett væri saman af einstökum hlutum sem hver um sig gæti staðið sjálfstætt. Var það niðurstaða Landsréttar að við þessar aðstæður hefði héraðsdómi verið rétt að taka efnislega afstöðu til kröfunnar í heild, eftir atvikum þannig að hún væri lækkuð að tiltölu ef ekki yrði fallist á rétt stefnanda til bóta samkvæmt einstökum matsliðum. Héraðsdómur hefði því ekki enn skorið efnislega úr kröfu stefnanda að því leyti sem hún styddist við liði nr. 1 og 2 í matsgerð, eins og borið hefði að gera. Yrði frávísunarákvæði héraðsdóms því felld úr gildi og lagt fyrir hann að fella efnisdóm einnig á þennan hluta kröfunnar.

Dómi héraðsdóms um aðrar kröfur aðila, bæði hvað varðar efnislega niðurstöðu málsins og frávísun einstakra liða var á hinn bóginn ekki skotið til æðra dómstigs. Er sá dómur því bindandi um úrslit sakarefna á milli aðila um þær kröfur sem þar voru dæmdar, sbr. 1. mgr. 116. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála. Í samræmi við framangreint er úrlausn þessa máls takmörkuð við að leysa efnislega úr kröfum aðila sem lúta að liðum 1 og 2 í matsgerð dómkvadds matsmanns, sem dagsett

er 18. júlí 2018, og þeim kostnaði sem þar er tilgreindur vegna úrbóta sem matsmaðurinn telur nauðsynlegt að gera á gluggum og gluggakerfi, sem og hljóðeinangrun í byggingum sem tilheyra húsfélaginu Skuggahverfi 2–3, stefnanda í þessu máli.

Stefnandi málsins, Skuggahverfi 2–3, húsfélag, er sameiginlegt húsfélag íbúðar eigenda á lóðinni Lindargötu 35, 37 og 39 og Vatnsstíg 14, 16–18 og 20–22, áður Skúlagötu 14–16. Lóðin sem um ræðir er ein lóð en fjöleignarhúsið sem á henni stendur skiptist í sex byggingar. Þær hvíla ofan á sameiginlegum bílageymslukjallara. Lindargata 37, sem er 11 hæða bygging, auk kjallara á þremur hæðum, er hluti þess fjöleignarhúss. Í húsinu er 31 íbúð.

Á árinu 2007 hóf félagið 101 Skuggahverfi hf. byggingu 31 íbúðar fjölbýlishúss við Lindargötu 37. ÍAV fasteignaþjónusta ehf. sá um byggingu hússins og var félagið jafnframt skráð sem byggingarstjóri þess. Í kjölfar efnahagshrunsins árið 2008 stöðvuðust framkvæmdirnar um tíma en þá hafði uppsteypu hússins verið lokið og búið var að loka byggingunni þar sem gler var komið í glugga.

Í lok árs 2011 voru félögin 101 Skuggahverfi og Þyrping ehf. sameinuð félaginu Ármannsfelli ehf. (síðar Landey ehf.). Við þann samruna yfirtók Landey ehf. m.a. fasteignina að Lindargötu 37. Á árinu 2012 hélt Landey ehf. áfram byggingu hússins og fékk ÍAV fasteignaþjónustu ehf. til að ljúka við utanhússfrágang og koma húsinu á byggingarstig 4. Árið 2012 auglýsti Landey ehf. eignina til sölu.

Með kaupsamningi þann 14. febrúar 2013 keypti stefndi, Stendur ehf. (áður L37 ehf., hér eftir „Stendur“), allt húsið að Lindargötu 37. Eignin var afhent stefnda því sem næst fullbúin að utan en „fokheld að innan“, samkvæmt skilalýsingu sem fylgdi kaupsamningnum. Lokaúttekt á utanhússklæðningu og þakfrágangi mun hafa farið fram 8. ágúst 2013, án athugasemda.

Stefndi Stendur samdi í febrúar 2013 við stefnda Mannverk ehf. („Mannverk“) um að ljúka framkvæmdum innanhúss og við lóð hússins. Stefndi Mannverk Tryg ehf. („Mannverk Tryg“) var byggingarstjóri en réttargæslustefndi, Sjóvá-Almennar tryggingar hf., var tryggingafélag nafngreinds ábyrgðarmanns.

Þótt gögn málsins og skýrslur fyrir dóminum beri ekki með sér hvaða dag hver og ein íbúð var afhent gefa þau engu síður til kynna að flestar íbúðanna hafi verið afhentar kaupendum um mánaðamótin nóvember/desember 2013, en sú síðasta 26. júlí 2014. Ágreiningslaust er að fyrsta íbúðin var afhent 10. október 2013.

Öryggisúttekt samkvæmt 35. gr. laga nr. 160/2010, um mannvirki, fór fram á húsinu að Lindargötu 37 29. nóvember 2013 og var niðurstaðan sú að gefinn var frestur til úrbóta til 1. janúar 2014. Þann 15. desember 2015 fór fram lokaúttekt á Lindargötu 37 en vottorð um lokaúttekt var þó ekki gefið út strax vegna athugasemda úttektarmanns byggingarfulltrúa. Endanleg lokaúttekt á húsinu fór síðan fram þann 8. febrúar 2016 og var þá staðfest að úrbótum vegna athugasemda sem gerðar voru við skoðun væri lokið.

Af stefnu og greinargerðum stefndu verður ráðið að um svipað leyti, snemma árs 2016, hafi stefndu farið að berast athugasemdir og kröfur um úrbætur á ýmsum atriðum. Var haldinn fundur 15. apríl 2016 þar sem forsvarsmenn stefndu og húsfélagsins fóru yfir athugasemdalista stefnenda, sem dagsettur er 20. febrúar 2016. Ágreiningslaust er að stefndu féllust á að skoða og lagfæra sum af þeim atriðum sem athugasemdir lutu að en höfnuðu öðrum athugasemdum. Stefnandi og aðrir munu hafa óskað eftir skriflegum svörum við því hvaða aðgerðir stefndu hygðust ráðast í og hvenær þeim yrði lokið, sbr. tölvubréf 28. apríl 2016. Í framhaldinu leituðu stefnendur til Eflu verkfræðistofu vegna ófullnægjandi hljóðeinangrunar á hurð milli íbúða í húsinu og sameignar og mun Efla hafa talið úrbóta þörf.

Með bréfi lögmanns fyrir hönd íbúðareigenda og húsfélagsdeildarinnar í húsinu, dags. 15. ágúst 2016, var því lýst yfir að fjöleignarhúsið væri haldið „margvíslegum annmörkum“ og skorað á stefndu að ráðast í nauðsynlegar úrbætur í samræmi við athugasemdir. Um annmarkana var vísað til fyrrgreinds lista frá 20. febrúar s.á. og fundargerðar frá fundinum 15. apríl s.á. Einnig var vísað til minnisblaðs Eflu, dags. 9. maí s.á., um ófullnægjandi lofthljóðeinangrun hurðar inn í íbúð 601 og ómtímalengd í lyftuforrymi framan við sömu íbúð. Var þess meðal annars krafist að lögð yrði fram raunhæf og fullnægjandi tímasett verkáætlun um tilhögun úrbóta og framkvæmdaáætlun verksins eigi síðar en 25. ágúst 2016. Í framhaldinu áttu sér stað óformleg samskipti milli aðila og var á endanum gengið á vettvang 28. eða 29. desember 2016.

Með matsbeiðni, dags. 14. mars 2017, fór stefnandi, Skuggahverfi 2–3, húsfélag, auk eigenda 30 íbúða hússins að Lindargötu 37, fram á það fyrir dóminum að dómkvaddur yrði hæfur og óvilhallur matsmaður til að meta ágalla á húsinu, nauðsynlegar úrbætur og kostnað við þær. Matsþolar voru stefndu og réttargæslustefndi, auk Eflu hf. verkfræðistofu sem hönnuðar hitakerfis og nafngreinds pípulagningameistara.

Var Hjalti Sigmundsson, byggingatæknifræðingur og húsasmíðameistari, dómkvaddur til starfans 19. maí 2017.

Þegar ljóst var að matsgerð yrði ekki tilbúin fyrir áramótin 2017 höfðaði Skuggahverfi 2–3, húsfélag, ásamt eigendum séreigna hússins Lindargötu 37, dómsmál 5. desember 2017 á hendur stefndu, aðallega til greiðslu skaðabóta án tiltekinnar fjárhæðar, ásamt vöxtum og dráttarvöxtum, vegna ágalla sem taldir voru upp og svara til sömu atriða og mál það sem hér er til umfjöllunar snýst um. Í stefnu var boðað að með stoð í d-lið 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, yrði endanleg fjárhæð skaðabótakrafna, ásamt vaxta- og dráttarvaxtakröfu og nánari sundurliðun, sett fram þegar matsgerð dómkvadds matsmanns eða, eftir atvikum, yfirmatsmanna lægi fyrir. Til vara var krafist viðurkenningar á bótaskyldu.

Með kröfubréfi, 4. september 2018, sem sent var stefndu, ásamt matsgerð, var krafist greiðslu fjárhæðar samkvæmt niðurstöðu matsmanns, samtals 93.912.121 krónu. Í næstu fyrirtöku dómsmálsins voru matsgerðin og kröfubréfið lögð fram og kröfum breytt til samræmis við niðurstöður matsgerðar.

Með úrskurði í máli nr. E-50/2018, uppkveðnum þann 26. febrúar 2019, vísaði Héraðsdómur Reykjavíkur málinu frá dómi í heild sinni. Byggðist sú úrlausn einkum á því að vanreifað teldist hvernig skilyrðum d-liðar 1. mgr. 80. gr. væri fullnægt til þess að heimilt væri að höfða málið án tiltekinnar stefnufjárhæðar. Auk þess taldi dómari aðalkröfur stefnenda óskýrar þar sem ekki væri greint á milli sameignar allra og sameignar sumra, en húsfélagsdeild sem íbúðareigendur Lindargötu 37 tilheyrðu væri ekki meðal stefnenda málsins. Úrskurður þessi var ekki kærður.

Í fyrrnefndri matsgerð Hjalta Sigmundssonar, byggingatæknifræðings og húsasmíðameistara, dags. 31. júlí 2018, sem lögð var fram í þinghaldi 26. september 2019, er fjallað um frágang á gluggum og gluggakerfi á húsinu í Lindargötu 37 í lið 1 en hljóðeinangrun í lið 2. Í fyrri liðnum er svarað þeirri spurningu hvort gluggar og gluggakerfi og/eða frágangur þeirra/þess sé fullnægjandi og í samræmi við byggingar- og sölulýsingu, gildandi lög og reglur á byggingartíma, uppdrætti, teikningar hönnuða og góðar venjur og vinnubrögð við sambærilegar byggingarframkvæmdir. Bentu matsbeiðendur í því sambandi á að vatn hefði lekið með gluggum í nokkrum íbúðum, svo sem í íbúðum 101, 103, 503 og 603 og vindur næddi í gegnum glugga í íbúð 303. Var óskað eftir að matsmaður skoðaði þá glugga sérstaklega. Yrði niðurstaða matsmanns sú að gluggar, þ.m.t. gler og gluggakerfi, og frágangur glugga væru ekki

fullnægjandi var óskað eftir að upplýst yrði hvers konar úrbóta/lagfæringa væri þörf á gluggum/gluggakerfi og frágangi þeirra til þess að fullnægjandi teldist í samræmi við gildandi reglur, upprætti o.s.frv., sbr. framangreint, og hver kostnaður við slíkar lagfæringar væri.

Í matsgerðinni var lýst þeirri niðurstöðu matsmanns um fyrri liðinn að frágangur glugga í húsinu uppfyllti ekki almennar kröfur byggingarreglugerðar. Þá væri frágangur með því móti að loft og reykur gæti borist á milli íbúða. Vatn læki inn á nokkrum stöðum með samskeytum á láréttum og lóðréttum póstum í gluggum þar sem frágangur þéttinga væri ófullnægjandi, sbr. einnig matslið 2. Til að bæta úr þyrfti að taka gler úr gluggum og líma alla þéttilista í hornum og stytta lárétta þéttilista.

Í síðari liðnum er svarað þeirri spurningu matsbeiðanda hvort hljóðeinangrun á milli íbúða sé fullnægjandi og í samræmi við byggingar- og sölulýsingu, gildandi lög og reglur á byggingartíma, upprætti, teikningar hönnuða og góðar venjur og vinnubrögð við sambærilegar byggingarframkvæmdir. Í matsbeiðni var óskað eftir að matsmaður skoðaði sérstaklega kvartanir vegna hljóðleka sem hefðu borist frá eigendum 203, 303 og 603. Yrði niðurstaða matsmanns sú að hljóðeinangrun á milli íbúða væri ófullnægjandi, væri óskað eftir að upplýst yrði hvers konar úrbóta/lagfæringa væri þörf til þess að fullnægjandi teldist í samræmi við byggingar- og sölulýsingu, gildandi reglur á byggingartíma, upprætti o.s.frv., og hver kostnaður við slíkar lagfæringar væri.

Í niðurstöðu matsmanns um þennan lið segir að lofthljóðeinangrun sem mæld var á milli íbúða í húsinu sé undir mörkum byggingarreglugerðar í gr. 173 og því ófullnægjandi. Það stafi af hjáleiddni um glugga sem séu samfelldir framan við hæðarskil. Högghljóðeinangrunargildi sem mælt var á milli íbúða í húsinu sé undir mörkum byggingarreglugerðar og sé þar með fullnægjandi. Til að bæta úr þurfi að breyta frágangi glugga þar sem þeir séu framan við hæðarskil. Þétt verði með kíttri á milli enda á láréttum póstum neðan og ofan við hæðarskil og lóðréttra pósta. Kíttri við blikkplötur ofan við hæðarskil upp að láréttum póstum verði yfirfarið og bætt þannig að hvergi verði glufa. Klætt verði með þungum og þéttum plötum, t.d. sementsbundnum spónaplötum á hlið láréttra pósta sem snúi að hæðarskilum og þær límðar og skrufaðar í pósta. Á sama hátt verði klætt á lóðréttra pósta framan við hæðarskilin en klæðningin slitin sundur við samsetningu á lóðréttum póstum. Gúmmílisti verði hafður á milli platna og glers. Þéttpressuð steinull verði sniðin í bil framan við hæðarskil þannig að

hún fylli bilið og liggi þétt að gleri. Steinull verði troðið ofan í enda á lóðréttum póstum þar sem þeir séu við hæðarskil.

Í matsgerðinni var síðan metinn kostnaður við að bæta úr þeim þáttum sem lýst er hér að framan og er kostnaður þar metinn á verðlagi dagsetningar matsgerðar og að meðtöldum virðisaukaskatti. Er kostnaðinum við liði 1 og 2 þar lýst með eftirfarandi hætti:

	Efni/tæki	Vinna	Upphæð
<b>Matsliður 1, gluggar og gluggakerfi</b>			
Taka lok pressulista o.fl.		9.261.000 kr.	9.261.000 kr.
Plastdúkur innan við glugga	122.000 kr.	961.000 kr.	1.083.000 kr.
Líma enda o.fl.	13.000 kr.	4.749.000 kr.	4.762.000 kr.
Þrifa gúmmilista o.fl.	1.783.000 kr.	14.580.000 kr.	16.363.000 kr.
Förgun á byggingarafgöngum	200.000 kr.	18.000 kr.	218.000 kr.
Hönnun	2.604.000 kr.		2.604.000 kr.
Yfirfara járn o.fl.	135.000 kr.	2.048.000 kr.	2.183.000 kr.
<b>Samtals m. vsk.</b>	<b>4.857.000 kr.</b>	<b>31.617.000 kr.</b>	<b>36.474.000 kr.</b>
<b>Matsliður 2, hljóðeinangrun o.fl.</b>			
Gler, sjá matslið 1			
Þétta o.fl.	72.000 kr.	477.000 kr.	549.000 kr.
Yfirfara kítta o.fl.	1.078.000 kr.	1.911.000 kr.	2.989.000 kr.
Þéttpressuð steinull	394.000 kr.	725.000 kr.	1.119.000 kr.
Vinnulyfta allar hliðar	9.326.000 kr.	4.188.000 kr.	13.514.000 kr.
Skýli á lyftu	440.000 kr.	1.008.000 kr.	1.448.000 kr.
Eftirlit og viðhald		675.000 kr.	675.000 kr.
Girðing o.fl.	412.000 kr.	432.000 kr.	844.000 kr.
Vinnuskúr o.fl.	900.000 kr.		900.000 kr.
Rekstur vinnusvæðis o.fl.	810.000 kr.	1.161.000 kr.	1.971.000 kr.
<b>Samtals m. vsk.</b>	<b>13.432.000 kr.</b>	<b>10.577.000 kr.</b>	<b>24.009.000 kr.</b>

Í skýrslu Hjalta Sigmundssonar, dómkvadds matsmanns, fyrir dómi við aðalmeðferð málsins 16. mars sl. gerði vitnið nánari grein fyrir mati sínu samkvæmt lið 1 og niðurstöðu sinni varðandi frágang á gluggakerfi. Lýsti vitnið því að þéttingar sem glerin og spjöldin legðust að væru ekki í lagi og þar gæti lekið og læki. Gluggakerfið væri álpóstar og álkarmar. Stærstu gluggarnir væru þannig að þeir gengju frá neðstu hæð upp á efstu og væru framan á gólfplötum. Síðan væru minni gluggar sem væru hefðbundnari og væru stakir gluggar á íbúðunum. Þéttingarnar á gluggum í matslið 1 væru sama vandamál á minni og stærri gluggum. Annmarki sem fjallað væri um í matslið 2 væri ekki vandamál í minni gluggunum.

Aðspurður hvort það gæti lekið á milli hæða í gegnum gluggana, t.d. hvort lekið gæti á fyrstu hæð ef leki kæmi upp á þeirri þriðju, kvað vitnið að í fölsunum sem glerið væri í rynni vatn en á skilum væru stútar sem ættu að veita vatni út. Vatnið gæti hins vegar leiðst áfram. Lýsti vitnið því að í húsinu væri nákvæmlega sama kerfi og á Vatnsstíg 16–18 sem vitnið hefði lagt mat á sem dómkvaddur matsmaður í öðru máli. Í því húsi hefðu verið sömu vandamál að mestu leyti og í húsinu að Lindargötu 37. Aðspurður hvort ágallinn í fyrsta matslið væri allur fyrir innan gler og spjöld kvað vitnið svo vera. Taldi vitnið ekki unnt að koma við neinum viðgerðum innan frá þessum íbúðum. Allar viðgerðir yrðu að fara fram utan frá.

Að því er varðaði matslið 2, hljóðvist á milli hæðanna, lýsti vitnið því að gluggarnir væru framan á plötuskilunum en óþétt væri milli karma og plötubrúnarinnar. Þar gæti því bæði lekið loft og hljóð. Framan við hver plötuskil væri innrammað gler, sbr. mynd 7 bls. 16 í matsgerð, en í stórum hluta hússins væru spjöld en ekki gler. Á þeim stöðum sem spjöldin væru væri einnig einangrun og veggur þótt utan frá liti þetta út eins og gluggi. Frágangurinn væri sambærilegur því þegar ekki væru steyptir útveggir heldur bara klætt með plötum og öðru slíku. Slíkur frágangur væri oft í skrifstofuhúsnæði en hann væri vandamál í íbúðarhúsnæði.

Matsmaðurinn taldi aðspurður fyrir dómi að ekki hefði verið unnt að fyrirbyggja loft- og hljóðleka þótt allur frágangur hefði verið samkvæmt leiðbeiningum framleiðanda. Hér væri því um hönnunargalla að ræða. Aðspurður hvers konar byggingarhluti væri á milli glugganna að Lindargötu 37 kvað matsmaðurinn að um væri að ræða stór spjöld í stórum flötum. Matsmaðurinn lýsti því fyrir dóminum að þótt unnt hefði verið að fjalla sérstaklega um gler og spjöld í matsgerð með aðskildum hætti, væri engu að síður nákvæmlega sama vinnan við að laga þá annmarka sem væru að þessu

leyti. Þannig þyrfti að setja upp lyftur og gera allt utan frá. Ekki væri hægt að sprauta þéttiefni eða beita sambærilegum aðferðum.

Í skýrslu vitnisins Hjalta Jóns Kjartanssonar við aðalmeðferð málsins lýsti hann því að hann hefði haft yfirumsjón með ísetningu glugga í húsinu. Þegar verkið var unnið hefðu legið fyrir teikningar frá arkitektum hússins og ýmsar teikningar frá framleiðanda og hefði þess verið gætt að teikningum væri fylgt við uppsetningu glugganna. Aðspurður um þá niðurstöðu matsmanns að nauðsynlegt væri að taka út glugga og setja þéttlista kvað vitnið að þótt teikningum væri fylgt gætu að sjálfsögðu orðið mannleg mistök við ísetningu. Vitnið kvaðst ekki minnst þess að áhyggjur hefðu verið af hljóðheldni á sínum tíma. Hljóðmælingar sem gerðar voru á Vatnsstíg 14 hefðu þó gefið til kynna að hljóðdempun væri samkvæmt lágmarksákvæðum byggingarreglugerðar.

Í skýrslu vitnisins kom fram að byggingarfulltrúi hefði tekið út festingar á gluggunum, auk þess sem eftirlit hefði verið með verkinu. Hefði verkfræðistofan Þráinn og Benedikt fyrst sinnt því eftirliti en síðan Landey ehf. Sprautað hefði verið vatni á glugga til að finna veikleika í þéttingum og mikið lagt upp úr vatnsheldni. Athugasemdir um þessi atriði hefðu verið gerðar við úttektir og sagði vitnið að unnið hefði verið úr þeim athugasemdum.

Aðspurður um hvort gluggarnir væru frábrugðnir því sem almennt gerist kvað vitnið svo vera. Gluggarnir væru samfelldir á milli hæða og um væri að ræða álgloggakerfi sem ekki væri algengt að nota í íbúðabyggingum. Gluggarnir væru að hluta stakir gluggar en en öðru leyti heilt kerfi. Á hæðaskilum væru láréttir póstar. Stálvinkill væri á plötunni sem eldvörn. Á hæðaskilum væru hólfr sem fyllt væri upp í með steinull en íbúðir hefðu ekki aðgengi að því hólfr. Frágangi á hólfrum hefði verið lokið þegar ÍAV afhenti húsin. Vitnið taldi ekki unnt að sjá milli hæða í þessu kerfi en hægt væri að lagfæra kítun innan íbúðar. Aðspurður hvort leki á einum stað gæti haft áhrif á glugga annars staðar sagði Hjalti Jón að það væri drenkerfi í gluggunum og mögulegt væri að veikleiki væri á öðrum stað en þar sem vatnið færi inn.

### III

#### *Málsástæður stefnanda*

Stefnandi byggir kröfur sínar á hendur stefnda Stendi ehf. á því að fasteignirnar hafi verið gallaðar við afhendingu í skilningi 18. gr. laga nr. 40/2002, um fasteignakaup, þar sem þær hafi ekki staðist þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiði af lögnum, kaupsamningi og söluyfirliti, sbr. umfjöllun um liði 1 og 2 í matsgerð. Er í stefnu vísað til niðurstöðu í matsgerð dómkvadds matsmanns um þessa tvo liði og gerir stefnandi rökstuðning matsmanns þannig að sínum.

Af hálfu stefnanda er byggt á því að við kaup á fasteignunum hafi kaupendur ekki verið upplýstir um þá galla sem á þeim séu og fram komi í matsgerð. Fasteignirnar hafi verið nýjar er kaupendur og eða þeir sem þeir leiða rétt sinn frá keyptu þær og hafi þeir því átt að geta treyst því að ekki væru gallar á þeim. Seinni málsliður 18. gr., um að ágalli þurfi að rýra verðmæti eignar svo nokkru varði, eigi ekki við í þessu máli þar sem eignirnar voru nýjar.

Stefnandi telur jafnframt að eignirnar að Lindargötu 37 hafi ekki haft þá sérstöku og almennu eiginleika sem fasteignir af þeirri gerð og á þeim aldri eigi að hafa. Fasteignirnar haldi hvorki vatni né vindi og frágangi sé verulega ábótavant og ólokið í sumum tilvikum. Ekki þurfi að vera um að ræða saknæma háttsemi af hálfu seljanda svo fasteign teljist gölluð í skilningi þessa ákvæðis.

Stefnandi vísar til þess að samkvæmt a-lið 1. mgr. 19. gr. laga nr. 40/2002 teljist fasteign gölluð ef hún hentar ekki til þeirra afnota sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðar til. Eigi þetta við um eignir stefnanda, bæði séreignir og sameign, en fasteignirnar séu íbúðarhúsnæði og lágmarkskrafa að þær haldi vatni, hljóði og vindi. Um sé að ræða galla í skilningi 19. gr. laga um fasteignakaup. Þar sem fasteignirnar voru nýjar er kaupendur festu kaup á þeim sé ljóst að kaupendur hafi mátt gera ríkar kröfur um að eignirnar uppfylltu þær kröfur sem gera meg til sambærilegra eigna. Með vísan til þessa sé um galla að ræða í skilningi 18. og 19. gr. laga nr. 40/2002.

Enn fremur vísar stefnandi til þess að samkvæmt 1. mgr. 20. gr. laga nr. 40/2002 skuli við mat á því hvort fasteign teljist gölluð miða við tímamark það er fasteignin flyst yfir í áhættu kaupanda. Í 2. mgr. sömu greinar segi þó að seljandi beri ábyrgð á galla, sem fram kemur síðar, ef orsakir gallans eru vanefndir af hans hálfu. Fasteignirnar að Lindargötu 37 hafi frá upphafi verið haldnar þeim göllum sem stefnandi

vísar til þó þeir hafi ekki komið í ljós fyrir en síðar, svo sem lekar. Þá hafi frágangi ekki verið að fullu lokið við afhendingu eignanna. Segja megi að með því að láta fara fram lokaúttekt hafi Stendur ehf. fyrst staðfest að framkvæmdum væri lokið og að eignirnar væru endanlega afhentar. Á þeim tímapunkti sé stefndi í raun að lýsa því yfir að framkvæmdum sé lokið á fullnægjandi og endanlegan hátt af hans hálfu. Fyrst þá sé hægt að halda því fram að endanlegir gallar hafi legið fyrir enda hafi fram að þeim tíma staðið yfir vinna við sameign hússins.

Stefnandi byggir kröfur sínar á hendur stefnda Stendi einnig á því að fasteignirnar hafi verið gallaðar í skilningi 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002, um fasteignakaup. Samkvæmt þeim lagagreinum teljist fasteign vera gölluð ef kaupandi hefur ekki fengið þær upplýsingar um hana sem seljandi vissi eða mátti vita um og kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi.

Við kaup á nýrri fasteign sé eðlilegt, og lagt til grundvallar, að hið selda sé byggt og frá því gengið eins og almennt megi gera ráð fyrir um nýbyggðar eignir, og að ekki komi fram neinir gallar. Hefðu upplýsingar um framangreinda galla því haft áhrif á ákvörðun kaupenda um kaup. Stefndi Stendur hafi selt fasteignirnar í atvinnuskyni og hefði því mátt vita ef helstu lögum og fyrirmælum var ekki gætt við byggingu þeirra. Ástand fasteignanna að Lindargötu 37 sé ekki í samræmi við þær kröfur sem gera megi til nýbygginga, sbr. niðurstöðu dómkvadds matsmanns um matsliði 1 og 2. Stefnandi bendi í því sambandi jafnframt á að um neytendakaup var að ræða í flestum tilvikum í skilningi 2. mgr. 19. gr., sbr. 6. gr., laga um fasteignakaup

Af hálfu stefnanda er jafnframt vísað til þess að í fasteignakaupum hvíli á seljanda bæði skylda til þess að veita upplýsingar um fasteign, sem og að ábyrgjast að veittar upplýsingar séu réttar. Ekki hafi verið gefnar upplýsingar um galla á eignunum og ekki hafi verið farið eftir lögum og fyrirmælum við byggingu eignanna. Sé því um galla að ræða í skilningi 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002.

Stefnandi tekur fram að hann telji alla galla sem lýst er í stefnu og matsskýrslu falla undir ábyrgð Stends. Um sé að ræða kröfu um afslátt samkvæmt 41. gr. laga nr. 40/2002, um fasteignakaup, og skaðabótakröfu samkvæmt 1. og 2. mgr. 43. gr. sömu laga. Vegna þeirra íbúðareigenda sem ekki keyptu íbúðir sínar beint af stefnda Stendi vísi stefnandi að auki til 45. gr. laga nr. 40/2002, um fasteignakaup. Samkvæmt 1. mgr. þeirrar lagagreinar geti kaupandi beint kröfu vegna galla að fyrri eiganda eða öðrum fyrri samningsaðila í sama mæli og seljandi gæti haft uppi slíka kröfu.

Um aðild sína að málinu vísar stefnandi til þess að krafan sem eftir stendur í málinu snúi að sameign, en stefnandi sé sameiginlegt húsfélag íbúðareigenda á lóðinni Lindargötu 35, 37 og 39 og Vatnsstíg 14, 16–18 og 20–22, áður Skúlagata 14–16. Vísar stefnandi um þetta atriði til samþykktu félagsins frá 2. október 2007 en málsókn þessi hafi verið samþykkt á fundi félagsins þann 13. ágúst 2019. Stefnandi vísar til 3. mgr. 71. gr. laga nr. 26/1994, um fjöleignarhús, um aðild húsfélaga að dómsmálum. Ljóst sé að húsfélög og deildir innan þeirra séu talin aðildarhæf fyrir dómstólum. Eigi það bæði við um heildarhúsfélög og um einstakar deildir.

Stefnandi telur að vegna þeirra galla á sameign sem krafist er skaðabóta og/eða afsláttar vegna hafi Skuggahverfi 2–3, húsfélag fulla heimild, án framsals krafna einstakra eigenda eða deilda, til þess að sækja þær kröfur. Þrátt fyrir að stefnandi, Skuggahverfi 2–3, húsfélag hafi ekki sjálfur verið í kröfuréttarsambandi við stefndu, þá hafi stefnandi rétt til þess að höfða málið. Stefnandi líti jafnframt svo á að það gildi bæði um kröfur vegna sameignar allra samkvæmt 6. og 8. gr. laga nr. 26/1994, um fjöleignarhús. Af hálfu stefnanda er byggt á því að kröfur vegna matsliða 1 og 2 séu vegna sameignar allra.

Stefnandi vísar til þess að samkvæmt matsgerð dómkvadds matsmanns, Hjalta Sigmundssonar, nemi kostnaður við úrbætur vegna galla á fasteignunum samtals 60.483.000 kr. Að teknu tilliti til 100% endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu á verkstað nemi kostnaður við úrbætur 52.318.462 krónum. Það svari til þeirrar heildarkröfu sem stefnandi geri á hendur stefnda.

Stefnandi kveður dagsetningu vaxtakröfu miðast við lokaúttektarvottorð 15. [sic.] febrúar 2016. Dráttarvaxtakrafa miðist við 4. október 2018, þ.e. mánuði frá dagsetningu kröfubréfs.

Við fyrri aðalmeðferð málsins var, eins og fyrr sagði, bókað um endanlegar dómkröfur stefnanda þar sem kröfur hans voru sundurgreindar í samræmi við framangreinda umfjöllun stefnanda um skiptingu matsliða eftir sameign allra, sameign sumra og séreign. Við þá aðalmeðferð voru kröfur allra stefnanda lækkaðar að teknu tilliti til 100% endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu á verkstað, í stað 60%. Við málflytninginn var öllum málsástæðum sem fram koma í greinargerðum stefndu, þar á meðal um fyrningu og tómlæti, mótmælt.

*Málsástæður stefnda Stends ehf.*

Stefndi byggir á því að stefnandi geti ekki gengið inn í kröfur kaupenda að íbúðum í fasteigninni að Lindargötu 37 á grundvelli 45. gr. laga nr. 40/2002 þar sem efnisskilyrði lagaákvæðisins séu ekki uppfyllt hvað það varðar. Heildarhúsfélagið hafi aldrei verið kaupandi að íbúðum í húsinu og hafi því aldrei verið í samningssambandi við stefnda Stend. Það geti því ekki gengið inn í ætlaða kröfu upphaflegra kaupenda íbúða í húsinu á hendur stefnda.

Stefndi byggir á því að verði talið að einhverjir ágallar hafi verið á hinum seldu eignum, þá hafi stefnandi glatað rétti sínum til að bera slíkt fyrir sig, sökum fyrningar og tómlætis. Samkvæmt 4. mgr. 48. gr. laga nr. 40/2002, um fasteignakaup, fyrnist kröfur samkvæmt þeim lögum eftir reglum laga nr. 150/2007, um fyrningu kröfu-réttinda. Samkvæmt 1. mgr. 9. gr. laga nr. 150/2007 fyrnist kröfur um skaðabætur á fjórum árum frá þeim degi þegar tjónþoli fékk nauðsynlegar upplýsingar um tjónið eða bar að afla sér þeirra upplýsinga.

Þegar stefna var upphaflega birt fyrir stefnda Stendi, þann 5. desember 2017, hafi verið meira en fjögur ár liðin frá því að stefndi afhenti kaupendum meira en helming íbúða í húsinu. Ætluð skaðabótakrafa stefnanda sé því fyrnd en viðurkennt hafi verið í dómaframkvæmd að fyrningarfrestur gallakrafna hefjist við afhendingu fasteignar. Þar sem meira en fjögur ár séu liðin frá því að meginþorri íbúðanna var afhentur kaupendum verði að telja að allar kröfur vegna eigna sem afhentar voru fyrir 5. desember 2013 séu fyrndar.

Því til viðbótar verði ekki horft fram hjá því tómlæti sem stefnandi hafi sýnt þar sem meira en tvö ár liðu frá afhendingu flestra íbúðanna og þar til fyrst komu fram athugasemdir um ástand þeirra. Vísar stefndi í þessu sambandi m.a. til ákvæða 1. mgr. 48. gr. laga nr. 40/2002.

Stefndi hafnar því alfarið að fjöleignarhúsið að Lindargötu 37, Reykjavík, hafi verið haldið einhverjum þeim ágöllum sem teljist til galla í skilningi laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Við sölu hvernar íbúðar í húsinu hafi verið lögð fram sérstök skilalýsing, sem fylgiskjal kaupsamnings, varðandi ástand og skil viðkomandi eignar við afhendingu hennar til kaupanda. Í kaupsamningunum hafi komið fram að kaupendur hefðu kynnt sér ástand viðkomandi eignar sérstaklega með skoðun og að engar athugasemdir væru gerðar af hálfu þeirra varðandi ástand eignanna við afhendingu þeirra. Þá hafi sú afstaða verið áréttuð af kaupendum við útgáfu afsals, þar

sem því hafi verið lýst yfir af hálfu beggja sammingsaðila að þeir hefðu að fullu staðið við skuldbindingar sínar, þ. á m. hafi kaupendur lýst því yfir að stefndi hefði afhent þeim viðkomandi eign í umsömdu ástandi samkvæmt fyrirbyggjandi skilalýsingu. Allir kaupendur íbúða í húsinu hafi fengið ítarlega kynningu á fasteigninni og sameign hennar í aðdraganda kaupanna. Rík skoðunarskylda hvíli á kaupendum við kaup á fasteignum, sbr. lög nr. 40/2002 um fasteignakaup, og sé ljóst að flestir þeirra ætluðu ágalla sem þeir krefjast nú bóta eða afsáttar fyrir hafi verið þeim sýnilegir við skoðun.

Stefndi telur að stefnandi hafi fyrirgert öllum mögulegum rétti til afsláttar og/eða skaðabóta samkvæmt lögum nr. 40/2002 með því að bera fyrir sig ætlaða galla sem kaupendum hafi mátt vera ljósir við skoðun sem fram fór við kaup á hverri og einni íbúð í húsinu. Samkvæmt 29. gr. laga nr. 40/2002 geti stefnandi ekki borið fyrir sig galla á fasteign sem íbúðareigendur þekktu eða áttu að þekkja til við kaupsammingsgerð. Því til viðbótar verði ekki betur séð en að stefnandi hafi a.m.k. að hluta til vanrækt þá lögbundnu skyldu sína að takmarka eigið tjón og sinna nauðsynlegri vinnu við þá hluta fasteignarinnar sem hér um ræðir, svo sem með því að sinna eðlilegu viðhaldi á eigninni.

Því skuli jafnframt haldið til haga að þegar stefndi keypti húsið af Landey ehf. 14. febrúar 2013 hafi utanhússfrágangi þess verið að mestu lokið, þ. á m. á gluggum, bílakjallara og lóð. Það hafi verið ÍAV fasteignaþjónusta ehf. sem sá um utanhússfrágang hússins og kom því á byggingarstig 4. Þessi frágangur hafi verið kaupendum ljós við kaup á íbúðum í húsinu.

Samkvæmt 1. mgr. 20. gr. laga nr. 40/2002, um fasteignakaup, sé meginreglan sú að við mat á því hvort fasteign telst gölluð eða ekki þá sé miðað við það tímamark þegar fasteign flyst yfir í áhættu kaupanda samkvæmt 12. gr. laganna, þ.e. við afhendingu eignarinnar til kaupanda. Um galla geti þó verið að ræða þótt hann eða afleiðingar hans komi í ljós síðar. Stærstur hluti þeirra ágalla sem stefnandi telji vera á fasteigninni hafi mátt vera kaupendum ljós við afhendingu eignanna, og megi þar m.a. nefna þær athugasemdir stefnanda sem snúi að frágangi glugga og hljóðleka.

Stefndi hafnar þeim röksemdum í stefnu að fasteignir í Lindargötu 37 hafi verið gallaðar við afhendingu þeirra í skilningi 18. eða 19. gr. laga nr. 40/2002, um fasteignakaup. Ekkert hafi fram komið til stuðnings fyrrgreindum fullyrðingum stefnanda, svo sem að viðkomandi íbúðir og sameignir þeirra hafi ekki uppfyllt þær kröfur sem almennt séu gerðar um gæði eða búnað sambærilegra eigna og annað sem

leiði af gildandi lögum og kaupsamningi aðila. Fullyrðingum stefnanda í stefnu um að fasteignir í húsinu haldi hvorki vatni né vindi og að frágangi þeirra sé verulega ábótavant eða ólokið sé harðlega mótmælt. Stefndi telur að sameign fasteignarinnar uppfylli að öllu leyti þær kröfur sem gera megi til sambærilegra eigna, og að þær séu að öllu leyti í samræmi við gildandi lög og reglur um byggingar sem þessar, samþykktu uppdrætti og teikningar, viðteknar venjur og vinnubrögð við byggingarframkvæmdir.

Stefndi hafnar því að hafa á einhvern hátt vanrækt upplýsingaskyldu sína við sölu íbúða í fjöleignarhúsinu að Lindargötu 37 í Reykjavík og að fasteignirnar teljist af þeim sökum gallaðar. Upplýsingagjöf stefnda hafi að öllu leyti verið í samræmi við lög nr. 40/2002, um fasteignakaup, og viðteknar venjur í fasteignaviðskiptum. Stefndi hafi lagt sig fram um að veita kaupendum allar þær upplýsingar sem hann bjó yfir um eignirnar, auk þess sem veittar hafi verið allar þær upplýsingar sem kaupendur hafi kallað sérstaklega eftir við kaupin. Órökstuddar fullyrðingar stefnanda um að stefndi hafi leynt upplýsingum eða veitt rangar upplýsingar við söluna eigi ekki við nokkur rök að styðjast. Ekki verði ráðið af stefnunni hvaða upplýsingar það séu sem eigi að hafa verið rangar eða verið leynt af hálfu stefnda Stends.

Af hálfu stefnanda er jafnframt vísað til þess að íbúðir í fjöleignarhúsinu að Lindargötu 37 hafi gengið kaupum og sölum á síðustu árum og í þeim kaupsamningum og söluyfirlitum sé hvergi gerður fyrirvari um ágalla á eignunum. Ekki verði séð að íbúðir í húsinu hafi selst fyrir lægra verð sökum galla eða lélegs ásigkomulags. Þvert á móti virðist sem eignir í húsinu hafi hækkað langt umfram það sem almennt hafi verið að gerast á fasteignamarkaðnum á sama tíma.

Stefndi geri alvarlegar athugasemdir við matsgerð þá sem kröfur stefnanda byggist á, telji hana ekki nægilega vel unna, hvorki hvað varðar rökstuðning um ætlaða ágalla né tillögur um úrbætur. Telji stefndi að ekki verði hjá öðru komist en að líta fram hjá matsgerðinni, a.m.k. í veigamiklum atriðum. Stefndi hafi í greinargerð áskilið sér rétt til þess að fara fram á yfirmat að hluta eða öllu leyti undir rekstri málsins, en látið það ógert.

Stefndi bendir á að athugasemdir stefnanda um sameign utanhúss, matsliði 1 og 2, snúi að atriðum sem gengið hafi verið frá áður en stefndi Stendur keypti fasteignina í febrúar 2013. Varðandi frágang glugga og gluggakerfis í lið 1 bendir stefndi á að við skoðun matsmanns á matsfundi hafi engin merki sést um raka eða leka með gluggum

í íbúðum nr. 101, 103 og 603. Á matsfundi hafi komið fram hjá húsráðanda íbúðar nr. 503 að lekið hefði inn með einum glugga í íbúðinni fyrsta árið eftir afhendingu en ekkert eftir það. Húsráðandi íbúðar nr. 303 hafi sagt að tvisvar hefði lekið með einum glugga í íbúðinni en ekkert hefði hins vegar borið á leka með þeim glugga eftir að húsið við Lindargötu 39 var byggt. Stefndi hafi, umfram skyldu, brugðist við fyrrgreindum kvörtunum með viðgerðum og sé honum ekki kunnugt um annað en að þær viðgerðir hafi skilað fullnægjandi árangri.

Stefndi telur jafnframt að gluggar og gluggakerfi hússins séu að öllu leyti í samræmi við gildandi reglur og samþykktar teikningar. Niðurstöðu matsmanns um annmarka á gluggum og gluggakerfi er hafnað sem og tillögum hans til úrbóta. Fráleitt sé að ráðast í þær úrbætur sem dómkvaddur matsmaður leggi til í matsgerð í ljósi þess að svo virðist sem mögulega hafi lekið með einum glugga í húsinu fyrir fimm árum. Þá veki stefndi athygli á því að ÍAV fasteignaþjónusta ehf. hafi séð um ísetningu glugga og gluggakerfis og henni hafi verið lokið löngu áður en stefndi keypti fasteignina af Landey ehf. Yrði talið að gluggar og gluggakerfi í húsinu væru ekki í samræmi við lög, byggingarreglugerð eða byggingarlýsingu væri slíkt á ábyrgð framangreindra aðila en ekki stefnda.

Að því er varðar hljóðeinangrun milli íbúða í matslið nr. 2 byggir stefndi á því að ekki liggi annað fyrir en að hljóðeinangrun milli íbúða sé að öllu leyti fullnægjandi og í samræmi við byggingar- og sölulýsingu íbúðanna, samþykktar teikningar og gildandi lög og reglur á byggingartíma. Sérstök ástæða sé til að vekja athygli á því að allar íbúðir í húsinu hafi verið afhentar kaupendum án gólfefna og hafi það verið í verkahring kaupenda sjálfra að annast lagningu og frágang gólfefna. Á árinu 2007 hafi verið þinglýst á eignina yfirlýsingu um kvöð á allar íbúðir hússins varðandi frágang gólfefna í íbúðunum, m.a. með tilliti til hljóðeinangrunar milli íbúða. Stefnda sé kunnugt um kvartanir um hljóðleka milli íbúða nr. 203 og 303 en hljóðlekinn virðist eingöngu hafa verið í aðra áttina, þar sem íbúar í íbúð 203 kvörtuðu yfir hávaða að ofan en ekki öfugt. Hljóðmælingar sem gerðar hafi verið í kjölfar fyrrgreindra kvartana hafi ekki gefið til kynna að hljóðlekinn væri yfir þeim mörkum sem almennt gerist. Stefndi hafi engu að síður og umfram skyldu ákveðið að bregðast við þessum umkvörtunum og greitt fyrir skipti á öllu parketi í íbúð 303 þrátt fyrir að íbúar hefðu borið ábyrgð á frágangi gólfefna á sínum tíma. Skipt hafi verið um undirlag og parket

í íbúðinni auk þess sem gætt hafi verið sérstaklega að leiðni gólfefna út í vegg. Stefndi kannist ekki við frekari kvartanir um hljóðleka milli íbúða í húsinu.

Stefndi hafnar þeirri niðurstöðu matsmanns að ágalla varðandi hljóðeinangrun milli íbúða megi rekja til hjáleiðni með gluggum. Þá hafnar stefndi tillögum matsmanns til úrbóta með áætluðum kostnaði upp á rúmar 24 milljónir króna. Telur stefndi að fráleitt sé að ráðast í þær úrbætur sem lagt er til matsgerðinni í ljósi þess að einungis tveir íbúðareigendur hafi kvartað yfir hljóðvist og þegar hafi verið ráðist í verulega framkvæmd til að lagfæra hljóðvist milli íbúða 203 og 303 og engar kvartanir hafi borist eftir þá framkvæmd.

Stefndi vísar til sömu málsástæðna og færðar eru fram fyrir aðalkröfu um sýknu til stuðnings varakröfu sinni um verulega lækkun á dómkröfum stefnanda og að þær verði ekki teknar til greina nema að óverulegu leyti.

#### IV.

##### 1. Aðild stefnanda

Sá ágreiningur sem eftir stendur í þessu máli lýtur að því hvort stefnandi eigi sem húsfélag rétt til skaðabóta og/eða afsláttar úr hendi stefnda Stends ehf. vegna ætlaðra galla á húsinu Lindargötu 37 sem lúta að annars vegar að gluggaumbúnaði og frágangi við glugga hússins en hins vegar að hljóðeinangrun á milli íbúða, sbr. liði 1 og 2 í matsgerð dómkvadds matsmanns. Eins og rakið er hér að framan vísaði dómurinn kröfum stefnanda um þessa tvo liði upphaflega frá af sjálfsdáðum þar sem dómurinn taldi aðild húsfélagsins að þeim verulega vanreifaða. Vísaði dómurinn þá til þess um fyrri liðinn að sá annmarki sem matsmaður taldi vera fyrir hendi samkvæmt þessum matslið væri staðsettur í innri hluta gluggaumbúnaðar, þ.e. innan við gler, en samkvæmt 5. tölul. 5. gr. laga nr. 26/1994, um fjöleignarhús, teldist sá hluti gluggaumbúnaðar til séreignar sem væri inni í séreign, svo og gler í gluggum og hurðum. Rakti dómurinn í því sambandi að ekki yrði annað séð en að ákvæðið hefði verið túlkað svo að allur sá hluti gluggaumbúnaðar sem lægi fyrir innan gler teldist til innra byrðis, og þar með til séreignar væri um glugga í séreign að ræða. Af hálfu stefnanda var einkum bent á að gluggakerfið væri hluti af utanhússklæðningu og að viðgerð þyrfti að fara fram utan frá.

Um síðari liðinn segir í dóminum að við munnlegan málflutning hafi dómendur vakið athygli á því að samkvæmt matsgerðinni væri annmarkinn sem matsmaður teldi

vera fyrir hendi staðsettur í innri hluta gluggaumbúnaðar, þ.e. í þéttingum fyrir aftan gler, sbr. 5. tölul. 5. gr. laga nr. 26/1994 sem áður er rakið. Var í framhaldinu rakið að dómendur féllust ekki á þau rök stefnanda að gluggakerfið væri hluti af utanhússklæðningu og teldu aðild húsfélagsins að kröfu vegna matsliðar 2 verulega vanreifaða, í ljósi þess sem fram kæmi í matsgerðinni. Væri því óhjákvæmilegt að vísa kröfu vegna þessa liðar matsgerðarinnar frá dómi, án kröfu.

Í dómaframkvæmd hafa húsfélög verið talin bær til að sækja kröfur er varða sameign allra, án framsals krafna einstakra eigenda, þótt þau séu ekki eigendur krafna sem gerðar séu, að því gefnu að ákvörðun um málssókn sé tekin á löglega boðuðum húsfundi í samræmi við lög um fjöleignarhús, sbr. m.a. til hliðsjónar dóm Hæstaréttar Íslands frá 15. nóvember 2007 í máli nr. 489/2006. Höfðun þessa máls var samþykkt á fundi stefnanda 13. ágúst 2019. Ekki er ágreiningur í málinu um lögmati þess fundar og þeirrar ákvörðunar sem þar var tekin um málshöfðun. Forsenda þess að stefnandi geti sótt málið samkvæmt framansögðu er hins vegar sú að dómkröfur hans um matsliði 1 og 2 varði sameign hússins að Lindargötu 37.

Í 1. mgr. 6. gr. laga nr. 26/1994 er kveðið á um að sameign samkvæmt lögnum sé „allir þeir hlutar húss, bæði innan og utan, og lóðar sem ekki eru ótvírætt í séreign skv. 4. gr., svo og öll kerfi, tækjabúnaður, lagnir og tilfæringar sem þjóna aðallega þörfum heildarinnar eða hluta hennar með þeim hætti að sanngjarnt og eðlilegt er að allir eigendur eða eftir atvikum tiltekinn hópur þeirra beri kostnað og áhættu af þeim“.

Í athugasemdum við 6. gr. laganna í frumvarpi því er varð að lögum nr. 26/1994 segir að hugtakið sameign samkvæmt lögnum sé í raun skilgreint neikvætt miðað við séreign. Skuli það áréttað að í fjöleignarhúsum sé sameign meginregla ef svo megi að orði komast sem þýði að jafnan séu löglíkur fyrir því að umþrætt húsrými og annað sé í sameign. Sameignina þurfi ekki að sanna heldur verði sá er geri séreignartilkall að sanna eignarrétt sinn. Lánist honum það ekki sé um sameign að ræða. Á sama hátt séu líkur á því að um sameign allra sé að ræða ef álitamál er um það hvort hún er allra eða sumra, sbr. Alþt. 1993–1994, A-deild, bls. 1037. Í 8. gr. laga nr. 26/1994 er síðan fjallað nánar um hvað fellur undir sameign fjöleignarhúss í skilningi 6. gr. en samkvæmt 1., 2. og 3. tölul. 8. gr. er þar á meðal allt ytra byrði hússins, útveggir, allt burðarvirki húss og allur ytri gluggaumbúnaður, bæði á séreignarhlutum og sameign.

Af gögnum málsins, einkum matsgerð dómkvadds matsmanns og ekki hvað síst ítarlegri skýrslu hans við síðari aðalmeðferð málsins, verður ráðið að gluggar í fjöleignarhúsinu að Lindargötu 37 séu annars vegar stakir gluggar en hins vegar hluti af gluggakerfi sem samanstandi af gluggum og fyllingum. Ljóst er að gluggar hússins tilheyrja að verulegu leyti gluggakerfi og að stakir gluggar eru einungis lítill hluti af gluggum hússins. Þá liggur enn fremur fyrir að gluggakerfin sem um ræðir ná upp allar hæðir hússins og mynda léttan útvegg með gluggum og fyllingum.

Gluggapóstar/karmar gluggakerfisins mynda síðan burðarkerfi léttra útveggja. Þar sem gluggakerfið nær upp allar hæðir hússins er það fest við plötukanta á hæðarskilum og þar gengið frá hljóðeinangrun á milli hæða. Sú einangrun gegnir einnig hlutverki hitaeinangrunar við plötukanta. Samkvæmt þessu mynda gluggakarmar/póstar, fyllingar, léttir útveggir og einangrun þannig órjúfanlega heild eða gluggakerfi hússins og ytra byrði þess þar sem ekki eru steiptir berandi veggir með flísaklæðningu.

Með vísan til þessa sem og þeirra almennu sjónarmiða sem leidd verða af 1. mgr. 6. gr. laga nr. 26/1994 um afmörkun sameignar í fjöleignarhúsum, sem og þeirra upplýsinga sem fram koma í matsgerð og skýrslu dómkvadds matsmanns fyrir dómi, verður að leggja til grundvallar að þeir annmarkar sem lýst er í liðum 1 og 2 í matsgerð og þær nauðsynlegu úrbætur sem þar er lýst lúti að sameign fjöleignarhússins að Lindargötu 37. Af þeim sökum nýtur húsfélagið aðildar til að sækja umrædda kröfu fyrir dómi, sbr. meðal annars fyrrgreindan dóm Hæstaréttar í máli 489/2006. Verður krafa stefnanda því tekin til efnislegrar umfjöllunar.

Sem fyrr greinir er endanleg dómkrafa stefnanda í máli þessu sú að stefndi Stendur ehf. greiði honum samtals 52.318.462. kr., ásamt vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, frá 15. febrúar 2016 til 4. september 2018 og dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga, frá þeim tíma til greiðsludags, til viðbótar við þær fjárhæðir sem stefnda hafa þegar verið dæmdar úr hendi stefndu samkvæmt dómi héraðsdóms í sama máli frá 25. nóvember 2020. Stefnandi hefur til stuðnings þessari kröfu sinni vísað til fyrirliggjandi matsgerðar dómkvadds matsmanns, en stefnandi breytti og lækkaði kröfugerð sína við fyrri aðalmeðferð málsins með vísan til þess að tekið yrði mið af 100% endurgreiðslu virðisaukaskatts á vinnuliðum. Stefnandi hefur ekki lagt fram nánari útreikninga að baki þessari breyttu og lækkuðu kröfugerð en af henni verður ráðið að stefnandi notist

þar við afreikningshlutfallið 19,35%. Í ljósi þessa og þar sem stefndu höfðu ekki uppi sérstök mótmæli við henni við fyrri aðalmeðferð málsins 30. september 2020 verður hún lögð til grundvallar dómi í þessu máli.

## 2. Ákvæði laga nr. 40/2002, um galla

Samkvæmt 1. mgr. 45. gr. laga nr. 40/2002, um fasteignakaup, getur kaupandi beint kröfu vegna galla að fyrri eiganda eða öðrum fyrri samningsaðila í sama mæli og seljandi gæti haft uppi slíka kröfu. Með vísan til þess sem að framan er rakið um heimild húsfélaga til að sækja kröfur er varða sameign, án framsals krafna, með samþykki húsfélagsfundar stendur orðalag greinarinnar því ekki í vegi að húsfélög á borð við stefnanda geti sótt kröfur á grundvelli þessa lagaákvæðis, sbr. dóm Hæstaréttar í máli nr. 489/2006, sem áður er getið. Það athugist þó að þegar bókað var um endanlegar dómkröfur stefnanda var ekki lögð fram nein sundurliðun á stefnufjárhæðum, en vísað var til þess að endanleg dómkrafa stefnanda sneri að matsliðum 1 og 2.

Krafa stefnanda í málinu er að öðru leyti byggð á þeim ákvæðum laga nr. 40/2002 sem fjalla um galla á fasteign, einkum 18., 19., 26. og 27. gr., auk ákvæðis 20. gr. um tímamark við mat á galla. Samkvæmt fyrri málslíð 18. gr. telst fasteign gölluð ef hún stenst ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiðir af lögum þessum og kaupsamningi. Ákvæði síðari málslíðar greinarinnar kemur ekki til skoðunar þar sem um nýjar íbúðir var að ræða, en ekki notaðar, við sölu Stends til kaupenda.

Samkvæmt 1. mgr. 19. gr. laga nr. 40/2002 telst fasteign vera gölluð ef hún annaðhvort hentar ekki til þeirra afnota sem sambærilegar eignir eru venjulega notaðar til, eða hentar ekki til þeirra sérstöku afnota fyrir kaupanda sem seljanda var eða mátti vera kunnugt um þegar kaupsamningur var gerður. Í 2. mgr. 19. gr. laganna er kveðið á um að í neytendakaupum skuli ástand og búnaður fasteignar eða hluta hennar vera í samræmi við þær kröfur sem gerðar eru í lögum, stjórnvaldsreglum eða fyrirmælum reistum á þeim er voru í gildi þegar fasteign eða hlutar hennar voru byggðir eða endurbyggðir. Þetta gildir þó ekki ef kaupandi byggði ekki á þekkingu eða mati seljanda á eiginleikum eignarinnar eða skorti réttmæta ástæðu til þess. Eins og fyrr sagði var um neytendakaup að ræða, a.m.k. í yfirgnæfandi hluta tilvika, og verður því við mat á því hvort um galla sé að ræða að horfa til ákvæðis 2. mgr. 19. gr. laganna.

Samkvæmt 20. gr. laganna skal við mat á því hvort fasteign telst gölluð miða við það tímamark er hún flyst yfir í áhættu kaupanda samkvæmt 12. gr. laganna, eða samkvæmt samningi. Um galla getur þó verið að ræða þótt hann eða afleiðingar hans komi í ljós síðar. Samkvæmt 12. gr. flyst áhættan af seldri fasteign til kaupanda við afhendingu.

Ef fasteign er gölluð getur kaupandi krafist afsláttar, sem ákveða skal að tiltölu eða í samræmi við kostnað af því að bæta úr galla, sbr. 41. gr. laganna. Samkvæmt 43. gr. getur kaupandi einnig, sé fasteign gölluð, krafist skaðabóta vegna annars tjóns en óbeins tjóns samkvæmt 59. gr. þótt seljandi hafi ekki sýnt af sér saknæma háttsemi. Ef galla eða tjón má rekja til saknæmrar háttsemi seljanda getur kaupandi krafist skaðabóta bæði fyrir beint og óbeint tjón. Sama gildir ef fasteign var við kaup-samningsgerð ekki í samræmi við ábyrgðaryfirlýsingu seljanda.

Í matsgerð er komist að þeirri niðurstöðu að um annmarka sé að ræða á gluggum og gluggakerfi sem og hljóðeinangrun á milli íbúða. Matsmaður staðfesti matsgerð sína fyrir dómi og svaraði spurningum lögmannna og dómara um efni hennar. Það er álit dómsins, sem skipaður er sérfróðum meðdómsmanni, að matsgerðin sé í heild fagmannlega unnin og að mestu studd fullnægjandi rökum. Í ljósi þessa og þar sem matsgerðinni hefur ekki verið hnekkt með yfirmati verður hún lögð til grundvallar við úrlausn málsins.

Að því er varðar fyrri liðinn, glugga og gluggakerfi, telur matsmaður frágang hvað varðar loft- og vatnsheldni á þéttingum „innan við gler og spjöld“ ófullnægjandi og ekki uppfylla almennar kröfur 118. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998. Um kerfislægan annmarka sé að ræða sem ekki verði bætt úr nema með því að taka gler úr gluggum, líma alla þéttilista í hornum og stytta lárétta þéttilista.

Hvað matslið 2, hljóðeinangrun á milli íbúða, áhrærir kemur fram í matsgerðinni að lofthljóðeinangrun sem mæld var á milli íbúða í húsinu sé undir mörkum byggingarreglugerðar í gr. 173 og því ófullnægjandi. Í matsgerð segir nánar um þennan lið að matsmaður hafi staðreynt við skoðun að rifur séu við enda á láréttum póstum neðan og ofan við gólfplötur þar sem að ekki séu þéttingar á milli pósta. Þeir liggi þó svo til þétt saman. Lausn sem þessi, þar sem gluggar ganga samfelld framan við hæðarskil, er krefjandi um frágang til þess að uppfylla kröfur um hljóðeinangrun. Þetta er algengt í skrifstofu- og þjónustuhúsnaði þar sem að jafnaði eru minni kröfur gerðar um hljóðeinangrun en í íbúðarhúsnaði. Á bls. 18 í matsgerð er enn fremur bent

á að ekki séu þéttingar á milli láréttra og lóðréttra pósta „innan við gler/spjöld“. Þar geti loft borist á milli og hætta sé á að reykur berist milli íbúða komi upp eldur í húsinu. Leggur matsmaður til úrbætur sem lýst er bæði í orðum og á skýringarmynd á bls. 22 í matsgerð.

Dómurinn tekur undir niðurstöður dómkvadds matsmanns um að frágangur glugga í húsinu uppfylli ekki almennar kröfur byggingarreglugerðar og að frágangur þéttinga sé ófullnægjandi, sbr. lið 1 í matsgerð. Þá fellst dómurinn einnig á niðurstöður matsmanns um að lofthljóðeinangrun á milli íbúða sé ófullnægjandi og að bæta þurfi úr frágangi glugga af þeim sökum. Sem fyrr segir hefur matsgerð dómkvadds matsmanns ekki verið hnekkt en telja verður að þeir annmarkar sem matsmaður lýsir að þessu leyti feli í sér galla í skilningi 18. gr. og 2. mgr. 19. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Í matsgerð er kostnaður af úrbótum við þessa tvo liði metinn samtals 60.483.000 kr. með virðisaukaskatti. Sem seljandi nýrra íbúða bar stefndi ábyrgð gagnvart kaupendum á göllum sem kynnu að vera á fasteignunum.

### 3. Málsástæður um fyrningu og tómlæti

Stefndi Stendur ehf. byggir á því að allar kröfur stefnanda á hendur félaginu séu fyrndar. Um fyrningu krafna samkvæmt lögum nr. 40/2002, um fasteignakaup, fer eftir lögum um fyrningu, sbr. 4. mgr. 48. gr. laga nr. 40/2002. Ágreiningslaust er að lög nr. 150/2007, um fyrningu, sem tóku gildi 1. janúar 2008, eiga við um kröfur stefnanda á hendur stefnda í þessu máli. Samkvæmt þeim lögum er fyrningarfrestur fjögur ár, hvort heldur sem litið er til 3. gr. laganna, um almennan fyrningarfrest krafna, eða 9. gr. laganna, um fyrningu skaðabótakrafna.

Upphafstími fyrningar vegna galla í fasteignakaupum miðast almennt við afhendingu eignar, sbr. 1. mgr. 20. gr., sbr. 12. gr., laga nr. 40/2002. Á það einnig við um leynda galla, þ.e. galla sem er að rekja til ástands við afhendingu en koma ekki í ljós fyrr en síðar. Þegar svo háttar til kann ákvæði 10. gr. laga nr. 150/2007 að koma til skoðunar.

Eins og fyrr kom fram liggja ekki fyrir í málinu gögn um raunverulegan afhendingartíma einstakra íbúða, en í ljósi niðurstöðu Héraðsdóms Reykjavíkur í máli aðila frá 25. nóvember 2020, sem ekki var áfrýjað, verður að leggja til grundvallar, sbr. 1. mgr. 116. gr. laga nr. 91/1991, að fyrstu íbúðir hafi ekki verið verið afhentar fyrr en um mánaðamót nóvember/desember 2013 og að frágangi á sameign hafi ekki

verið að fullu lokið í öllum atriðum fyrr en snemma á árinu 2014, þótt honum hafi verið lokið að mestu leyti er fyrstu íbúðir voru afhentar. Að sama skapi verður að leggja til grundvallar þá niðurstöðu dómsins að íbúðir, sem átti að afhenda fullbúnar en án gólfefna, teljist ekki geta hafa verið afhentar kaupendum með réttu hvað upphafstíma fyrningar snertir, fyrr en framkvæmdum í sameign var talið lokið af hálfu Mannverks og Stends. Verður jafnframt lögð til grundvallar sú niðurstaða dómsins að stefndi Stendur ehf. verði að bera hallann af því að hafa ekki lagt fram upplýsingar um nákvæman afhendingartíma einstakra íbúða. Er því ósannað að kröfur stefnanda á hendur seljanda, Stendi ehf., hafi verið fyrndar að einhverju leyti áður en fyrri dómsmál húsfélagsins var höfðað 5. desember 2017, en því máli var vísað frá dómi 26. febrúar 2019.

Samkvæmt 15. gr. laga nr. 150/2007 er fyrningu slitið með málsókn kröfuhafa á hendur skuldara til að fá dóm fyrir kröfunni eða þegar krafist er skuldajafnaðar fyrir dómi. Einnig er fyrningu slitið þegar kröfuhafi höfðar mál til að fá viðurkenningardóm fyrir kröfunni.

Fyrir liggur að stefnandi átti aðild til sóknar að því dómsmáli sem höfðað var 5. desember 2017 en ekki hefur verið gerður ágreiningur um að sú málshöfðun hafi verið samkvæmt lögum ákvörðun húsfundar stefnanda. Í ljósi þess sem greinir í kafla IV.2. hér að framan um aðild stefnanda sem húsfélags að máli þar sem gerðar eru kröfur vegna sameignar, svo framarlega sem fullnægt er ófrávíkjanlegu lagaskilyrði um að ákvörðun um málsókn hafi verið tekin á réttum vettvangi, þ.e. húsfundi, verður ekki séð að 15. gr. fyrningarlaga standi því í vegi að fyrri málssóknin teljist hafa rofið fyrningu hvað þær kröfur varðar sem stefnandi hefur uppi í þessu máli, sjá hér til hliðsjónar fyrrgreindan dóm héraðsdóms í máli aðila frá 25. nóvember 2020.

Þegar tekin er afstaða til varna stefnda Stends ehf. um að stefnandi hafi glatað rétti vegna tómlætis verður að líta til þess að um nýjar eignir var að ræða. Þótt framkvæmdum í sameign hafi verið að mestu lokið við afhendingu fyrstu íbúða var þeim heldur ekki að fullu lokið í öllum atriðum fyrr en snemma árs 2014, eins og áður er rakið.

Á kaupanda hvíla skyldur til þess að skoða og kynna sér ástand fasteignar sem fyrst eftir afhendingu hennar, sbr. 38. gr. laga nr. 40/2002, og tilkynna seljanda innan sanngjarns frests um vanefnd, ef hann hyggst bera hana fyrir sig, sbr. 1. mgr. 48. gr. sömu laga. Af gögnum málsins verður ekki ráðið að kaupendur hafi komið á framfæri

við stefndu athugasemdum við ástand eignanna fyrr en með þeim lista yfir athugasemdir sem dagsettur var 20. febrúar 2016. Á þeim lista er jafnframt getið um stutt svar stefndu við þeim liðum og viðbrögð einstakra eigenda við þeim svörum.

Fjallað var um listann á fundi fjögurra fulltrúa húsfélagsins, fyrirvarsmanns Mannverks og starfsmanna Eignaumsjónar 15. apríl 2016. Rétt eins og vikið er að í dómi héraðsdóms frá 20. nóvember 2020, sem er bindandi fyrir aðila máls, sbr. 1. mgr. 116. gr. laga nr. 91/1991, verður að ganga út frá því að fyrirvarsmaður Mannverks hafi á þessum fundi einnig komið fram fyrir hönd sammingsaðila síns og seljanda fasteignanna, Stends. Við mat á tómlæti í málinu kemur m.a. til skoðunar hver viðbrögð stefnda Stends ehf. voru við athugasemdum íbúðareigenda.

Telja verður ljóst að bréf lögmanns íbúðareigenda við Lindargötu 37 til fyrirvarsmanna Stends og Mannverks, dags. 15. ágúst s.á., hafi falið í sér tilkynningu um vanefndir, sbr. 1. mgr. 48. gr. laga nr. 40/2002. Þar var þeim ágöllum sem fjallað er um í lið 1 og 2 að mestu lýst með vísan til listans með athugasemdunum, dags. 20. febrúar 2016, fundargerðar og minnisblaðs Eflu, eins og rakið er í kafla II hér að framan. Í ljósi þessa og með vísan til þess að stefnandi og einstakir íbúðareigendur í Lindargötu 37 lögðu matsbeiðni fyrir héraðsdóm vorið 2017 og höfðuðu mál 5. desember 2017 verður ekki fallist á málsástæðu stefnda um tómlæti.

Samkvæmt öllu framanrituðu er það niðurstaða dómsins að fallist er á kröfur stefnanda, heildarhúsfélagsins, sem lúta að matsliðum 1 og 2 í matsgerð dómkvadds matsmanns. Í samræmi við þessa niðurstöðu verður stefnda Stendi ehf. gert að greiða stefnanda, Skuggahverfi 2–3, húsfélagi, samtals 52.318.462 krónur.

Af hálfu Stends hafa ekki verið höfð uppi mótmæli við kröfu stefnanda um vexti og dráttarvexti eða upphafstíma þeirra. Með viðmiði um lokaúttekt sem upphafstíma vaxta samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 er stefnandi að takmarka vaxtakröfu sína stefndu til hagsbóta.

Eftir þessum úrslitum málsins, sbr. 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, verður stefnda Stendi gert að greiða stefnanda, Skuggahverfi 2–3, húsfélagi, málskostnað, samtals 2.480.000 kr. Við ákvörðun málskostnaðar hefur verið tekið tillit til ákvörðunar málskostnaðar í dómi héraðsdóms frá 20. nóvember 2020, sem ekki var áfrýjað, en telja verður ljóst að vinna lögmanns stefnanda við þá þætti málsins sem þar er leyst úr hafi að verulegu leyti nýst við flutning þessa máls. Að öðru leyti þykir rétt að málskostnaður falli niður milli aðila, sbr. 3. gr. 130. gr. laga nr. 91/1991.

Kjartan Bjarni Björgvinsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan ásamt með-dómsmönnum Ingiríði Lúðvíksdóttur héraðsdómara og Ásmundi Ingvarssyni byggingarverkfræðingi. Dómsformaður tók við málinu 5. júlí 2021 en hafði fram að því engin afskipti haft af því. Við uppkvaðningu dómsins var gætt ákvæða 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991.

#### **Dómsorð:**

Stefndi, Stendur ehf., greiði stefnanda, Skuggahverfi 2–3, húsfélagi, 52.318.462 krónur, ásamt vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, frá 15. febrúar 2016 til 4. september 2018 og dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga, frá þeim degi til greiðsludags, til viðbótar við þær fjárhæðir sem stefnanda hafa þegar verið dæmdar úr hendi stefndu samkvæmt dómi Héraðsdóms Reykjavíkur í sama máli frá 25. nóvember 2020.

Stefndi, Stendur ehf., greiði stefnanda, Skuggahverfi 2–3, húsfélagi, 2.480.000 kr. í málskostnað. Að öðru leyti fellur málskostnaður milli aðila niður, þ.m.t. gagnvart Mannverki ehf., Mannverki Tryg ehf. og réttargæslustefnda, Sjóvá-Almennum tryggingum hf.