

Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 15. október 2024

Mál nr. E-1037/2022:

Sigurbjörg Sólveig Valdimarsdóttir

(Hlynur Jónsson lögmaður)

gegn

Hjalta Gyłfasyni og Þórunni Oddnýju Steinsdóttur

(Hjörleifur B. Kvaran lögmaður)

Dómur

- Mál þetta, sem dómtekið var 18. september 2024, var höfðað 16. febrúar 2022 af Sigurbjörgu Sólveigu Valdimarsdóttur, X, gegn Hjalta Gyłfasyni og Þórunni Oddnýju Steinsdóttur, báðum til heimilis að [...].
- Stefnandi krefst þess aðallega að stefndu verði með dómi gert að greiða henni óskipt 20.061.731 krónu ásamt vöxtum samkvæmt 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 30. maí 2018 til 3. október 2021, en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá 3. október 2021 til greiðsludags. Til vara krefst stefnandi þess að stefndu verði gert að greiða henni óskipt 18.747.442 krónur ásamt vöxtum samkvæmt 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 30. maí 2018 til 3. október 2021, en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá 3. október 2021 til greiðsludags. Í báðum tilvikum krefst stefnandi þess að stefndu verði dæmd til að greiða henni óskipt málskostnað að skaðlausu.
- Stefndu kröfðust þess aðallega að máli þessu yrði vísað frá dómi en þeirri kröfu var hafnað með úrskurði héraðsdóms sem kveðinn var upp 2. september 2022, sbr. 3. másl. 3. mgr. 112. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Til vara krefjast stefndu sýknu af öllu kröfum stefnanda en til þrautavara að dómkröfur stefnanda verði lækkaðar. Þá krefjast stefndu þess að stefnanda verði gert að greiða þeim málskostnað samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi eða samkvæmt mati dómsins.

Helstu málsatvik

A

4. Stefndu og eiginmaður stefnanda gerðu kaupsamning um fasteignina Y 30. maí 2018, þar sem eiginmaður stefnanda keypti eignina af stefndu, eignin var afhent 1. júlí s.á. og afsal gefið út 18. september s.á. Kaupverð fasteignarinnar var 140.000.000 króna. Um er að ræða einbýlishús sem var byggt árið 1961 [...] og er 231,8 fermetrar að stærð.
5. Í söluyfirliti eignarinnar, 18. maí 2018, sagði að um væri að ræða mikið endurnýjaða eign. Árið 2014 hefði m.a. verið skipt um allar vatnslagnir, ofna, skólplagnir, heimtaug og lagt fyrir dreni í lóð. Allar raflagnir hefðu verið endurnýjaðar og settar nýjar töflur. Þá sagði jafnframt að eldhús hefði verið endurnýjað það ár, innréttingar og öll tæki frá Miele. Á árunum 2016 og 2017 hefði m.a. allt húsið verið múrað og „filterað“ að utan og málað. Allir gluggar endurnýjaðir með álgluggum sem og hurð út á pall og útidyrhurð á hliðarinnangi. Þá sagði jafnframt í yfirlitinu að skipt hefði verið um dúk á þaki fyrir u.þ.b. tíu árum síðan.
6. Fyrir fyrirgreind lögskipti fékk eiginmaður stefnanda Reyni Kristinsson, matsmann hjá Fasteignaskodun.is, til að ástandsskoða eignina en í ástandsskýrslu hans, 28. maí 2018, voru gerðar þrjár athugasemdir er lutu að endurkíttun glugga í borðstofu, raka í glugga í kjallara og hvort teikningar væru til vegna breytinga á rafmagni og lögnum. Sagði m.a. í skýrslunni að þak og þakefni væri í góðu lagi en gluggar úti og útihurð þörfuðust frekari skoðunar. Þar kom og fram að fasteignin væri mikið endurnýjuð og allt tekið í gegn bæði að utan og innan. Þá var þar tiltekið að um sjónskoðun væri að ræða.
7. Fyrir liggja tölvubréfasamskipti milli eiginmanns stefnanda og stefnda Hjalta frá nóvember 2018 til febrúar 2019, eftir afhendingu eignarinnar, sem varða raka í þvottahúsi, sprungur í svefnherbergi og raka í lofti þess.
8. Hinn 21. nóvember 2018 upplýsti eiginmaður stefnanda stefnda Hjalta um að það hefði myndast talsvert mikill raki inni í þvottahúsi við útidyrhurð. Spurði hann hvort sérfræðingur á vegum stefnda Hjalta gæti litið á þetta. Samdægurs svaraði stefndi Hjalti og sagðist ætla að láta þann sem hefði skipt um hurðina koma og kíkja á þetta.
9. Hinn 16. janúar 2019 sendi eiginmaður stefnanda stefnda Hjalta tölvubréf þar sem hann upplýsti um sprungu í svefnherbergi fasteignarinnar. Sagði hann að sprungur væru eðlilegar upp að vissu marki en þessi væri með brúnleitan lit sem honum litist ekki á. Spurði hann hvort stefndi Hjalti kannaðist við þetta og hvort einhver lög्न væri í lofti, t.d. fyrir sturtuhaus inni á baði, eða hvort þetta væri þá bara þakið. Hjálagt með tölvubréfinu

voru myndir af sprungunni. Stefndi Hjalti svaraði tölvubréfinu samdægurs. Sagðist hann hafa á sínum tíma orðið var við smá tauma í loftkúplinum sem væri næst svefnherberginu, honum skildist að það væri alveg eðlilegt þegar heitt loft leitaði þar upp og þéttist. En til að tryggja að ekki kæmi vatn utan frá hefði hann fengið „pappakall“ til að yfirfara allan frágang á þaki kringum kúplana. Sá hefði skipt um þéttiborða og pappalagt upp á þá til öryggis. Þá hefði hann yfirfarið þakið í leiðinni og ekkert séð athugavert nema tvo litla staði sem hann hefði lagt yfir, bara til öryggis. Það kæmi stefnda Hjalta verulega á óvart ef þakið læki. Á austurhliðinni væru göt sem væru loftun fyrir þakið, honum dytti helst í hug að vatn kæmist þar inn og að það væri eitthvert gat á rakasperrunni í svefnherberginu. Mögulegt væri að stinga myndavél inn um gatið til að skoða. Ekki væri lögn þarna fyrir sturtuna.

10. Hinn 6. febrúar 2019 sendi eiginmaður stefnanda stefnda Hjalta tölvubréf þar sem fram kom m.a. að dropalaga punktar væru að myndast í kringum sprungur í svefnherberginu. Spurði hann stefnda Hjalta hvort hann mælti með einhverjum sérstökum aðila þegar kæmi að svona „þakmálum“. Ráðlagði stefndi Hjalti eiginmanni stefnanda 8. febrúar s.á. að hafa samband við Pál Karlsson hjá Þaktaki til að skoða ástand þaksins, en fyrir liggur að stefndi Hjalti starfar í byggingariðnaðinum.
11. Hinn 26. febrúar 2019 sendi eiginmaður stefnanda stefnda Hjalta tölvubréf og sagðist hafa fengið álit Páls sem hefði ráðlagt honum að skipta um pappann á þakinu „complet“. Frágangur, ástand pappa og fleira væri ekki í lagi. Lekinn héldi áfram og stækkaði inni en hann ætlaði að þetta enn betur í kringum þakglugga, í það minnsta í bili því honum fyndist þeir líklegir staðir fyrir lekann, og klára svo með vorinu að pappa upp á nýtt og ganga vel frá. Þá hafði eiginmaður stefnanda eftir Páli í tölvubréfinu að hann hefði nefnt að ekki væri mjög gott að vera með blauta gifsplötu í loftinu á svefnherberginu vegna hættu á myglu, sérstaklega ekki þar sem ungarbarn væri í herberginu. Sagðist eiginmaður stefnanda ætla að reyna að finna aðila til að skera úr um hvort einhver mygla væri búin að myndast.
12. Hinn 27. febrúar 2019 svaraði stefndi Hjalti fyrrnefndu tölvubréfi og sagði að þetta kæmi sér verulega á óvart. Sá sem hefði skoðað þetta fyrir hann hefði sagt ástand pappans almennt vera ágætt og lagað allt í kringum þakgluggana til öryggis. En vissulega bentu umrædd ummerki til þess að vatn hefði komist inn og greinilega staðbundið við svefnherbergið. Nýr pappi myndi auðvitað gulltryggja að vatn kæmist ekki í gegnum þakið.

13. Af gögnum málsins má ráða að eiginmaður stefnanda hafi leitaði til fyrrnefnds Páls og var í kjölfarið skipt um pappa á þakinu öllu. Kostnaður vegna framkvæmdarinnar var samkvæmt framlögðum reikningi frá Þaktaki, gjalddagi 30. nóvember 2019, með virðisaukaskatti 2.073.160 krónur.
14. Eiginmaður stefnanda afsalaði fasteigninni til stefnanda 15. júní 2020 án greiðslu.
15. Fyrir liggur skýrsla EFLU verkfræðistofu vegna svonefndra heimilisskoðunar að Y frá 17. nóvember 2020. Í henni kemur m.a. fram að hækkaður raki hefði mælst í kringum glugga í barnaherbergi, væntanlega sökum þess að þéttingar með gluggum væru lélegar. Þá væri lítið hækkaður raki í sturtugólfi baðherbergis og við vegg við niðurfall og að líkum læki meðfram niðurfalli milli gólfs og veggjar. Einnig væri hækkaður raki og rakaummerki við glugga í svefnherbergi, auk þess sem rakabólgur væru í vegg sem sneri að sólpalli. Að auki væri saga um leka í hjónaherbergi sem líklega kæmi frá þakgluggum. Í skýrslunni var að finna ráðleggingar um ráðstafanir til að ráða bót á framangreindum atriðum.
16. Í kjölfar skýrslunnar verður ráðið að eiginmaður stefnanda hafi leitað til verktaka til að gera úrbætur í samræmi við skýrsluna. Segir í stefnu að ráðist hafi verið í múrvinnu, yfirferð þéttinga á öllum gluggum og útidyrhurðum milli timburs og steins og endurnýjun á þeim og hafi kostnaður vegna þessa verið 247.207 krónur, en millifærsla að þeirri fjárhæð frá eiginmanni stefnanda til Lýðs Péturssonar ehf. hinn 30. desember 2020 liggur fyrir. Fyrir liggur og reikningur frá Verkhagi ehf. 22. desember 2020 að fjárhæð 78.306 krónur með virðisaukaskatti en í stefnu kemur fram að um hafi verið að ræða kostnað vegna vinnu við kítun og þéttingar.
17. Verkhagur ehf. vann svonefnda frumskoðun vegna rakaskemmda og myglu og skilaði skýrslu þar um til eiginmanns stefnanda 9. febrúar 2021. Segir þar að rakamyndunar í loftklæðningu hefði orðið vart á svæði við eldhús. Sjáanlegar formbreytingar vegna tilfallandi raka hefðu verið á plötuklæðningu í lofti á svæðinu og rakamæling sýndi aukinn raka í byggingarefnum kringum ljós og á þeim stöðum þar sem formbreytingar væru sjáanlegar. Gert hefði verið 0,5 m² gat við plötuklæðningu í lofti til nánari skoðunar. Sú könnun hefði leitt í ljós að rakasperra væri óþétt og rofin á þremur stöðum og ullareinangrun ofan við rakasperru væri mettuð af raka. Þá hefðu rakaskemmdir, fúí og myglusveppur sést í byggingarefnum innri þakklæðningar við sjónskoðun. Mikil kuldaleiðni væri í gegnum steypa loftplötu, frosið vatn loddi við plötuna neðanverða og myglusveppur væri sjáanlegur á yfirborðinu. Eðli og umfang skemmdanna benti til þess

að rakt inniloft kæmist í gegnum ópétta rakasperruna upp í gegnum einangrunina og þéttist í holrýminu neðan við steypu loftplötuna. Útiloftun í þakvirkinu í gegnum ristar á útveggjum nægði ekki til að flytja rakann úr rýminu og safnaðist því upp í einangrun og öðrum byggingarefnum. Niðurstaða frumskoðunarinnar var sú að fúí, myglusveppur og aðrar rakaskemmdir væru áberandi í byggingarefnum loftklæðningar, í einangrun og á neðri yfirborðsfleti steyptrar loftplötu á því svæði sem skoðað var. Gera mætti ráð fyrir því að ástand byggingarefna í þakklæðningu væri svipað á öðrum svæðum í húsinu þar sem um sömu uppbyggingu væri að ræða. Þó mætti telja líklegt að ástand svæða fyrir ofan baðherbergi og þvottahús væri verra þar sem rakasöfnun á þeim svæðum væri alla jafna meiri. Til að tryggja heilsusamlegt inniloft í húsnæðinu og koma í veg fyrir frekari skemmdir var mælt með því að rífa og farga öllum klæðningum neðan úr loftum, yfirborðsslípa stein á neðanverðri loftplötu, sótthreinsa yfirborðsfleti og endurbyggja loftklæðningu/einangrun í samráði við fagaðila.

18. Reikningur vegna m.a. umræddrar frumskoðunar Verkhags ehf. til stefnanda liggur fyrir 14. maí 2021 að fjárhæð 129.270 krónur með virðisaukaskatti.
19. Hinn 10. febrúar 2021 framseldi eiginmaður stefnanda til stefnanda allar kröfur sem hann kynni að eiga á stefndu vegna fasteignarinnar. Sama dag sendi lögmaður stefnanda bréf til stefndu þar sem tilkynnt var um galla á eigninni, en því var mótmælt með svarbréfi lögmanns stefndu, dags. 19. s.m. Óskaði stefnandi með matsbeiðni, dags. 3. mars 2021, eftir dómkvaðningu matsmanns til að meta atriði er vörðuðu ástand fasteignarinnar, svo sem nánar verður rakið.
20. Segir í stefnu að í kjölfar fyrrnefndrar frumskoðunar Verkhags ehf. hafi verið haft samband við sérfræðing hjá EFLU verkfræðistofu sem hafi komið á vettvang og staðfest niðurstöðu fyrrnefnda fyrirtækisins. Fyrir liggur reikningur frá EFLU verkfræðistofu vegna greiningar sýna 6. apríl 2021 að fjárhæð 114.998 krónur með virðisaukaskatti.
21. Í stefnu segir að stefnandi og fjölskylda hennar hafi neyðst til að flytja út úr fasteigninni í byrjun febrúar 2021 vegna óheilsusamlegs innilofts. Hafi fjölskyldan tekið á leigu íbúð í Z og hafi leigugjald verið 300.000 krónur á mánuði. Fyrir liggur hluti ótímabundins húsaleigusamnings milli Þóru Biering og stefnanda, dags. 10. febrúar 2021, um leigu umræddrar fasteignar, sem er tiltekin 116,4 fermetrar, en leigugjald er ekki tiltekið í þeim hlutum samningsins sem lagðir hafa verið fyrir dóminn. Hins vegar liggur frammi tölvubréf frá löggiltum fasteignasala til eiginmanns stefnanda, 20. ágúst 2021, þar sem segir að áætlað leiguverð íbúðarinnar sé 300.000 til 320.000 krónur.

22. Þá segir jafnframt í stefnu að fjölskylda stefnanda hafi þurft að leigja geymslu fyrir innbú sitt hjá fyrirtækinu Geymsla Eitt ehf. og að fjárhæð mánaðarlegrar leigu geymslunnar hafi numið 40.900 krónum. Lagðar hafa verið fram kvittanir vegna greiðslna til Geymslu Eins ehf. frá 1. mars til 1. október 2021 að samtals fjárhæð 327.200 krónur. Við aðalmeðferð málsins staðfesti lögmaður stefnanda að um átta kvittanir væri að ræða en ekki níu, svo sem sagði í stefnu.
23. Af gögnum málsins má ráða að fasteignin hafi verið máluð að utan árið 2021 af Kraftafli ehf., auk þess sem félagið hafi unnið að viðbótum við stoðveggi og tréhandrið. Fjárhæð reiknings með virðisaukaskatti var 1.679.000 krónur.
24. Eftir að niðurstaða matsmanns lá fyrir, sbr. nánar í lið B hér í framhaldinu, sendi stefnandi 3. september 2021 stefndu bréf þar sem raktar voru niðurstöður matsgerðarinnar og ítrekuð sú afstaða hennar að fasteignin teldist gölluð. Sagði þar að tjón stefnanda vegna viðgerða sem búið væri að greiða fyrir, þess sem kæmi fram í mati dómkvadds matsmanns, málskostnaðar, útgjalda vegna leigu og miskabætur næmu 19.756.177 krónum sem krafist væri að stefndu greiddu. Af umræddu bréfi má ráða að matsgerðin hafi verið hjálögð stefndu til handa. Þá sagði í bréfinu að matsgerðin hefði verið dagsett 22. júní 2021 en eintakið sem hefði verið afhent stefnanda hefði verið um margt ólæsilegt. Hreint eintak hefði borist lögmanni stefnanda 6. ágúst 2021.
25. Hinn 24. september 2021 höfnuðu stefndu því að fasteignin að Y hefði verið haldin göllum á söludegi sem rekja mætti til framkvæmda á vegum þeirra. Þau hefðu ekki staðið fyrir neinum breytingum á uppbyggingu falska loftsins, múrhúð hefði verið fjarlægð af fyrri eigendum og stefndu gætu ekki borið ábyrgð á því ef breytingar á uppbyggingu falska loftsins hefðu leitt til veikleika í rakavörn. Þá gerðu stefndu ýmsar athugasemdir við matsgerð hins dómkvadda matsmanns og áskildu sér rétt til að fá dómkvaddan matsmann fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur til þess að framkvæma yfirmat.
26. Í stefnu er reifað að eftir að niðurstaða umrædds dómkvadds matsmanns hafi legið fyrir hafi verið hafist handa við viðgerðir á Y. Stefndu vefengja framangreint og segja framkvæmdir hafa verið langt komnar þegar skýrsla matsmanns hafi borist þeim.
27. Stefnandi vísar til þess að Verkagur hf. hafi auk annarra verktaka lokið endurbótum á loftum fasteignarinnar í byrjun nóvember 2021. Endurbæturnar hafi falist í því að öll skemmd byggingarefni í loftum hafi verið rifin og þeim fargað; yfirborð steinsteyprtar loftaplötu hafi verið bollaslípað og hreinsað; loftflæði á milli hólfa/rýma ofan við einangrun hafi verið endurbætt; nýju, viðurkenndu rakavarnarlagi hafi verið komið fyrir

neðan við einangrun; raflagnir hafi verið endurnýjaðar eftir þörfum, nýrri loftaklæðningu hafi verið komið fyrir neðan á rafmagnsgrind; og loftin hafi verið spörtluð og máluð.

28. Fyrir liggja sex reikningar frá Verkhagi ehf. til eiginmanns stefnanda vegna vinnu við Y frá júlí til október 2021. Hinn 28. júlí 2021 sendi Verkhagur ehf. reikning að fjárhæð 1.731.530 krónur með virðisaukaskatti vegna mygluhreinsunar og förgunar. Hinn 23. ágúst 2021 sendi félagið eiginmanni stefnanda reikning að fjárhæð 814.439 krónur vegna efniskostnaðar. Hinn 2. september 2021 sendi Verkhagur ehf. eiginmanni stefnanda reikning vegna mygluhreinsunar og förgunar, tímagjalds smiðs og efniskostnaðar, samtals að fjárhæð 3.604.304 krónur með virðisaukaskatti. Þá sendi félagið eiginmanni stefnanda reikning 14. september 2021 vegna efniskostnaðar og gámaleigu að fjárhæð samtals 400.938 krónur með virðisaukaskatti. Hinn 1. október 2021 sendi félagið eiginmanni stefnanda reikning vegna tímagjalds smiðs og efniskostnaðar að fjárhæð samtals 4.390.922 krónur. Að lokum liggur fyrir reikningur Verkhags ehf. til stefnanda vegna tímagjalds smiðs og efniskostnaðar 31. október 2021 að fjárhæð samtals 1.769.808 krónur.
29. Auk framangreinds liggur frammi reikningur Þvegilsins ehf. til eiginmanns stefnanda 2. nóvember 2021 að fjárhæð 224.400 krónur með virðisaukaskatti fyrir þrif eftir framkvæmdir að Y. Þá liggur frammi reikningur til eiginmanns stefnanda frá 250 litum ehf. 4. nóvember 2021 vegna viðgerða og málunar Y að fjárhæð 1.716.295 krónur með virðisaukaskatti.

B

30. Stefnandi sendi matsbeiðni til Héraðsdóms Reykjavíkur 3. mars 2021 þar sem stefndu voru matsþolar, svo sem fyrr greinir. Var Guðni A. Jóhannesson heitinn, prófessor í byggingarverkfræði, dómkvaddur sem matsmaður. Matsspurningar lutu að: 1. Ástandi steyptrar loftaplötu, m.a. m.t.t. raka- og mygluskemmda í neðanverðu yfirborði. 2. Ástandi timburgrindar í lofti, m.a. m.t.t. raka- og mygluskemmda og fúa. 3. Ástandi einangrunar í lofti, m.a. m.t.t. raka og myglu. 4. Ástandi rakasperru í lofti m.a. m.t.t. þéttleika gagnvart rakastreymi/rakafleði. 5. Ástandi rafmagnsgrindar og raflagna í lofti. 6. Ástandi loftaklæðningar í lofti, m.a. m.t.t. raka- og mygluskemmda. 7. Ástandi byggingarefna í innanverðum útveggjum vegna lekavandamála frá gluggum og sprungum í steypu. 8. Ástandi byggingarefna í gólfum og uppstóluðum gólfum, m.a. m.t.t. mögulegra raka- og mygluskemmda vegna afleiddra vandamála sökum leka frá

óþéttum gluggum og sprungum í útveggjum. 9. Hvort fyrir hendi væru aðrar skemmdir á húsinu sem matsmaður teldi þarfnast viðgerða eða úrbóta. Þá var óskað eftir mati á því hvað eðlilegur viðgerðartími teldist langur og hvort húsið yrði óíbúðarhæft og þá hve lengi. Yrði húsið óíbúðarhæft væri óskað eftir mati á kostnaði við annars vegar annað húsnæði handa matsbeiðanda og fjölskyldu hennar og hins vegar mati á kostnaði við að flytja og geyma innbú ef þess gerðist þörf.

31. Matsgerð dómkvadds matsmanns er, samkvæmt þeirri útgáfu sem lögð hefur verið fyrir dóminn, dagsett 22. júlí 2021 og er þar komist að þeirri niðurstöðu að „heildarkostnaður vegna metinna tjóna á húsnæðinu“ teljist vera 10.244.126 krónur. Verðið miðist við byggingarvísitölu í júlí 2021 og allur kostnaður sé gefinn upp með söluskatti. Sagði m.a. í matsgerðinni að alvarlegt tjón hefði orðið vegna raka- og mygluskemmda í þakvirki hússins sem af þeim sökum þyrfti að endurnýja. Ekki væri talið að tjónið næði til alls þakflatar heldur takmarkist við svæði þar sem veikleikar í „konstrúksjón“ og rakavörn hafi skapað loftstreymi frá innrymum upp í loftbilið og hugsanlega aðliggjandi rými. Tilvist aðskiljandi burðarveggja í loftrýminu auki líkur á að ástand í loftbili þaksins geti verið mjög mismunandi eftir húshlutum. Orsök tjónsins teljist vera uppstreymi raks lofts um veikleika í rakavörn falska loftsins, sérstaklega í þeim rýmum þar sem múrhúðun hafi verið fjarlægð og loft klætt að neðan með plötuklæðningu án þess að rakavörn hafi verið endurnýjuð. Eldri rakavörn hafi rofnað og virtist það í sumum tilfellum sérstaklega hafa tengst frágangi rafmagns og uppsetningu ljósatakja.
32. Þá segir þar að alvarlegar rakaskemmdir og myglumyndun séu í þakvirkinu vegna staðbundins rakaálags. Yfirgnæfandi líkur séu á því að skemmdirnar tengist veikleikum í rakavörn og loftþéttingu innan frá sem tengist breytingum á uppbyggingu falsks lofts frá upphaflegri „konstrúksjón“ og vafasömum frágangi við uppsetningu ljósabúnaðar og upphengja. Notkun gaseldunar gæti hafa leitt til aukinnar rakamyndunar í eldhúsi. Sennilega tengist raki í lofti hjónaherbergis rakaútfellingum yfir eldhúskjarna. Frágangur og ástand rakavarnar í lofti yfir þvottahúsi/baði virðist ekki gefa tilefni að álykta að þar sé orsakir vandamála að finna. Þá mælist raki hár í útvegg á tveimur stöðum í barnaherbergi sem bendi til þess að endurtaka þurfi viðgerð í stofu sem og undir ofni við „stóra gluggann“.
33. Fram kemur í matsgerðinni, um rannsókn á ágöllum Y, að stefnandi og eiginmaður hennar hafi fengið sérfræðing til að opna „þakið“ yfir eldhúskjarna. Þá hafi loft verið opnað í hjónaherbergi fyrir tilstuðlan matsmanns.

34. Þá er í matsgerðinni að finna tillögur um framkvæmdir í níu liðum. Þar segir m.a. að áætlað framkvæmdasvæði skuli vera eldhúskjarni, stofa, hjónaherbergi og hugsanlega þvottahús sem liggi að framkvæmdasvæði. Háa skápa hjónaherbergis skuli taka niður svo og loftklæðningar að grind. Ástand einangrunar og þaks skuli metið og þar sem rakaskemmdir séu sýnilegar skuli grind tekin niður, neðra yfirborð steypa þaksins bollaslípað og þvegið með viðurkenndum efnum og grind endurbyggð og einangruð. Viðurkennt rakalag skuli sett upp. Sérstaklega skuli hönnuð tenging milli múrhúðar og rakavarnar. Raflagnir á framkvæmdasvæði skuli endurnýjaðar og sérstaklega hugað að því að rakavörn sé heil eftir. Klæðning skuli vera neðan á grind með krossvið og gifsí. Sérstaklega skuli hugað að fúgubéttingu við mót múrhúðar og klæðningar. Þéttingar við á útvegg þar sem enn séu rakaskemmdir yfirfarnar, svo sem það er orðað.
35. Í matsgerðinni er vinna við endurbætur í eldhúsi, stofu og hjónaherbergi metin á samtals 6.780.600 krónur, samkvæmt níu nánar tilgreindum verkþáttum. Þá er efniskostnaður samtals áætlaður 863.526 krónur. Þá er kostnaður vegna rýmingar húsnæðis með tilheyrandi flutningum og geymslu sem og kostnaður eigenda við að verða sér úti um annað húsnæði meðan á framkvæmdum stæði metinn á 1.000.000 króna með virðisaukaskatti. Þá var kostnaður vegna verkhönnunar, umsjónar og eftirlits með framkvæmdum metinn á 500.000 krónur. Kostnaður við að koma fyrir þaktúðum til þess að auka loftun þaksins var metinn á 800.000 krónur. Að auki var kostnaður við að fylgja eftir viðgerðum á rakabéttingu við glugga og í sprungu sem þegar hafi verið gert við en raki mælist enn vera fyrir hendi metinn á 300.000 krónur.

C

36. Hinn 11. október 2022 fór stefnandi fram á að dómkvaddur yrði matsmaður til að meta sanngjarnt og eðlilegt endurgjald fyrir þær viðgerðir og úrbætur á Y sem fram hefðu farið. Var þess óskað að matsmaður skoðaði og mæti atriði sem talin voru upp í tíu stafliðum og snertu viðgerðir, úrbætur og frágang, bæði vegna efnis og vinnu, með hliðsjón af matsgerð dómkvadds matsmanns frá 22. júlí 2021, verklýsingu Verkhags ehf. frá 1. nóvember 2021 vegna vinnu við Y, og framlögðum reikningum og vinnuskýrslum. Með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur 12. janúar 2023 var fallist á að tveir matsliðir í matsgerðinni skyldu sæta mati en með úrskurði Landsréttar í máli nr. 76/2023 frá 21. febrúar 2023 var fallist á alla þætti matsbeiðinnar. Var í kjölfarið Þórður Árnason, húsasmíðameistari og matsfræðingur, dómkvaddur hinn 18. apríl 2023.

37. Matsspurningar stefnanda vörðuðu eftirfarandi: a. Sanngjarn og eðlilegt endurgjald við rif og förgun á sýktum/skemmdum byggingarefnum í loftum. b. Sanngjarnt og eðlilegt endurgjald við hönnun og endurbyggingu á einangrandi loftaklæðningu neðan við loftaplötu. c. Sanngjarnt og eðlilegt endurgjald við endurgerð raflagna og lýsingar í loftum. d. Sanngjarnt og eðlilegt endurgjald vegna afskermunar/hlífðarvarna á vinnusvæðum og innréttingum, fjarlægingar á innréttingum við loft, og endurnýjunar á þeim innréttingum sem ekki var mögulegt að fjarlægja tímabundið og fyrirséð væri að myndu skemmast á meðan á framkvæmdum stóð. e. Sanngjarnt og eðlilegt endurgjald vegna annarra endurbóta á byggingarefnum/hlutum. f. Sanngjarnt og eðlilegt endurgjald við að fjarlægja innbú úr húsinu og geymslu á því á meðan á viðgerðum stóð. g. Sanngjarnt og eðlilegt endurgjald vegna leigu á bráðabirgðahúsnæði fyrir íbúa frá því að þau fluttu úr húsnæðinu í byrjun febrúar 2021 og þar til viðgerðum lauk í október 2021. h. Sanngjarnt og eðlilegt endurgjald við málningarvinnu og -efni vegna ofangreindra viðgerða að loknum framkvæmdum. i. Sanngjarnt og eðlilegt endurgjald við þrif á húsnæðinu að loknum framkvæmdum. j. Annan tilfallandi kostnað við viðgerðirnar.
38. Matsgerð dómkvaddis matsmanns lá fyrir 26. september 2023 og er þar að finna kostnaðarmat í samræmi við tilgreindar matsspurningar. Þar kemur fram að sanngjarn og eðlilegur heildarkostnaður vegna matsspurninga í liðum a–j sé 14.305.000 krónur með virðisaukaskatti. Virðisaukaskattur af vinnu sé 1.433.555 krónur. Segir í matsgerðinni að matsmaður hafi framkvæmt rannsóknir í Y og mælitæki hafi verið hefðbundin. Þá kemur fram að samkvæmt matsgerð 22. júlí 2021 hafi vinnusvæði samkvæmt uppdráttum verið 85 fermetrar. Matsmaður hefði mælt það svæði og hefði það reynst tæplega 89 fermetrar. Þá hefðu framkvæmdir farið fram á svæði sem ekki hefði verið ráðgert í fyrrnefndri matsgerð 22. júlí 2021, þ.e. viðbót vegna baðherbergis, og hafi viðbótin verið rúmlega 8 fermetrar. Samtals væri því svæðið í þakinu sem sætti mati 97 fermetrar.
39. Um kostnaðarmat segir í matsgerðinni að öll einingaverð byggingarframkvæmda séu sundurliðuð með virðisaukaskatti á efni, vélar og vinnu. Kostnaður innihaldi alla vinnu og efni sem þurfi til að fullgera verkþætti með öllum öðrum afleiddum kostnaði, s.s. förgun efnis, leigu verkfæra og rafmagnsnotkun. Innifalið í efnisverði sé öll sú vinna sem unnin sé utan byggingarstaðar til þess að undirbúa byggingarefni til notkunar. Kostnaður vegna aðstöðu sem sett sé upp til þess að vinna verkþætti sé innifalin í einingaverði hvers verkþáttar og miðist umfang aðstöðunnar við kröfur sem gerðar séu í lögum, reglugerðum og kjarasamningum iðnaðarmanna. Miðað sé við að framkvæmd verkþátta

sé unnin af verktaka sem hafi á sínum snærum alla nauðsynlega iðnmeistara, iðnaðarmenn, tæki og aðstöðu til þess að vinna verkið og hafi verkstæðisaðstöðu á höfuðborgarsvæðinu. Innifalið í öllum einingaverðum sé áhætta og ágóði verktaka, reiknað sem álagningarhlutfall á einingaverð. Kostnaðartölur fyrir akstur, efni og vélar séu byggðar á könnun matsmanns á listaverði byggingarefna og leigu tækjabúnaðar að teknu tilliti til álagningar verktaka. Í einstaka tilfellum sé efnisverð áætlað miðað við eldri upplýsingar. Kostnaðartölur fyrir vinnu séu byggðar á ákvæðisvinnu og opinberum töxtum iðnaðarmanna þar sem það eigi við, en að öðrum kosti á útseldum tímataxta sem sé fundinn með könnun á verðlagi iðnaðarmanna. Við áætlun á tímabörf verkþátta sé stuðst við verkþáttagreiningu og mannaflagreiningu þar sem sambærileg eldri verk séu höfð til hliðsjónar. Í verkþáttum sem séu háðir byggingarleyfi og úttektum byggingarfulltrúa sé reiknað með kostnaði vegna byggingarstjóra ásamt aukaálagi meistara. Gert sé ráð fyrir að auk eftirlits á byggingarstað sjái byggingarstjóri um verkefnastjórnun fyrir hönd húseiganda.

40. Kostnað samkvæmt matsspurningu a, er varðar rif og förgun á sýktum/skemmdum byggingarefnum í loftum, mat matsmaður samtals vera 2.647.000 krónur. Hvað matsspurningu b varðar, er laut að hönnun og endurbyggingu á einangrandi loftaklæðningu neðan við loftplötu, mat matsmaður kostnað vera alls 3.812.600 krónur. Vegna endurgerðar raflagna og lýsingar í loftum, sbr. matsspurningu c, var álit matsmanns að kostnaður væri alls 251.000 krónur. Hvað matsspurningu d áhrærir mat matsmaður að kostnaður við afskermun/hlífdarvarnir á vinnusvæðum og innréttingum, fjarlægging innréttinga við loft og endurnýjun á þeim innréttingum sem ekki væri mögulegt að fjarlægja tímabundið og fyrirséð væri að myndu skemmast á meðan á viðgerðum stæði væri samtals 994.800 krónur. Matsmaður mat engan kostnað vegna annarra endurbóta á byggingarefnum/hlutum, sbr. matsspurningu e. Matsmaður mat kostnað við að fjarlægja innbú úr húsinu og geymslu á því meðan á viðgerðinni stóð á samtals 941.000 krónur, sbr. matsspurningu f. Varðandi leigu á bráðabirgðahúsnæði frá byrjun febrúar 2021 til októberloka 2021 var það mat matsmanns að kostnaður vegna hennar væri samtals 3.303.000 krónur, sbr. matsspurningu g. Þá mat matsmaður málningavinnu og -efni vegna framangreindra viðgerða að loknum framkvæmdum vera samtals 2.241.600 krónur, sbr. matsspurningu h. Að auki mat matsmaður kostnað vegna þrifa að loknum framkvæmdum vera samtals 114.000 krónur, sbr. matsspurningu i. Ekki var ráðgerður annar tilfallandi kostnaður við viðgerðirnar, sbr. matsspurningu j.

D

41. Stefnandi Hjalti gaf aðilaskýrslu fyrir dómi við aðalmeðferð málsins. Þá gáfu skýrslur vitnin Henrik Biering, eiginmaður stefnanda, Hans Aldan Brekason, verktaki hjá Verkhagi ehf., Sigmundur Grétar Hermannsson, sem starfaði fyrir Guðna A. Jóhannesson matsmanns vegna matsstarfa að Y, og Þórður Árnason dómkvaddur matsmaður. Verður vitnað til framburða þeirra eftir því sem þurfa þykir.
42. Við upphaf aðalmeðferðar var gengið á vettvang.

Málsástæður stefnanda

43. Stefnandi byggir á því að fasteignin að Y hafi verið haldin göllum í skilningi laga nr. 40/2002 um fasteignakaup við sölu hennar frá stefndu til eiginmanns hennar, sbr. einkum 18., 19., 26. og 27. gr. laganna. Þá telur stefnandi sig eiga rétt á skaðabótum vegna þeirra annmarka sem staðreyndir hafi verið með vísan til sakarreglunnar og 43. gr. laga nr. 40/2002, en til vara afsláttar af kaupverði í samræmi við raunverulegan kostnað við að bæta úr annmörkum, sbr. 41. gr. laganna.
44. Vísar stefnandi til matsgerðar dómkvadds matsmanns 22. júlí 2021, en rannsókn hans hafi leitt í ljós að í þaki hússins væru alvarlegar raka- og mygluskemmdir sem gerðu það að verkum að rífa þyrfti undirloft og fjarlægja allt skemmt efni, hreinsa yfirborð steypu og endurbyggja loftið. Ekki væri talið að tjónið næði til alls þakflatar heldur takmarkaðist við svæði þar sem veikleikar í „konstrúksjón“ og rakavörn hefðu skapað loftstreymi frá innrymum upp í loftbilið og hugsanlega aðliggjandi rými. Orsök tjónsins teldist vera uppstreymi raks lofts um veikleika í rakavörn falska loftsins, sérstaklega í þeim rýmum þar sem múrhúðun hafi verið fjarlægð og loft klætt að neðan með plötuklæðningu án þess að rakavörn hafi verið endurnýjuð. Eldri rakavörn hafi rofnað og virtist í sumum tilfellum sérstaklega hafa tengst frágangi rafmagns og uppsetningu ljósatækja. Yfirgnæfandi líkur væru á því að skemmdirnar tengdust veikleikum í rakavörn og loftþéttingu innan frá sem aftur tengdist breytingum á uppbyggingu falska loftsins frá upphaflegri uppbyggingu og vafasömum frágangi við uppsetningu ljósabúnaðar og upphengja.
45. Stefnandi telur ljóst að þær skemmdir á húsnæðinu, sem vitnað sé til í skýrslu matsmanns, séu tilkomnar vegna breytinga og slæms frágangs við þær, en breytingarnar hafi verið gerðar skömmu áður en gengið hafi verið frá kaupunum til eiginmanns stefnanda, og stefndu beri þess vegna ábyrgð á þeim. Hafi fasteignin því verið haldin galla þegar hún var afhent stefnanda og eiginmanni hennar.

46. Vísar stefnandi til þess að hún og eiginmaður hennar hafi ekki getað búist við því að þessar nýlegu breytingar á húsinu myndu valda þeim meiri háttar fjárhagslegu tjóni innan við þremur árum eftir kaupin. Þau hafi uppfyllt skoðunarskyldu sína eftir því sem frekast hafi verið unnt, enda hefði ítarlegri skoðun, sem hefði leitt gallann í ljós, valdið skemmdum á fasteigninni. Það hafi staðið stefndu nær að þekkja tilvist gallans enda hafi þau búið í fasteigninni og staðið í framkvæmdum innan eignarinnar, sem ekki hafi verið gerðar með fullnægjandi hætti. Þá hafi algjörlega skort á að stefnandi og eiginmaður hennar fengju fullnægjandi upplýsingar um ástand hússins. Stefndi Hjalti reki stórt fyrirtæki á byggingamarkaði, sem m.a. sérhæfi sig í byggingastjórnun og almennri framkvæmdaráðgjöf. Hafi stefnandi og eiginmaður hennar mátt búast við því að frágangur við ofangreindar breytingar væri fagmannlegur og viðunandi.
47. Verði ekki fallist á framangreindar málsástæður byggir stefnandi á því að um leyndan galla á fasteigninni hafi verið að ræða sem hafi verið fyrir hendi er stefndu seldu eiginmanni stefnanda fasteignina, og hafi valdið henni tjóni sem nemi fjárhæð stefnukröfunnar, sem stefndu sé skylt að bæta henni að fullu. Fjárfrafa stefnanda nái gallapröskuldi en í því samhengi verði að líta til þess að gallinn sé ekki til kominn vegna aldurs húsnæðisins, heldur nýlegra endurbóta á því. Gallapröskuldur sé af þeim ástæðum lægri en þegar um sé að ræða galla í gamalli fasteign. Þá nái tjón stefnanda jafnframt gallapröskuldi hvernig sem á hann sé litið.
48. Stefnandi byggir jafnframt á því, bæði hvað varðar aðal- og varakröfu, að kostnaður sem hún og eiginmaður hennar hafi orðið fyrir vegna viðgerða á húsnæðinu, áður en framangreindra galla hafi orðið vart í febrúar 2021, sé tilkominn vegna galla á húsnæðinu. Vísar stefnandi til þakviðgerðar samkvæmt reikningi Þaktaks ehf. frá 30. nóvember 2019, og viðgerða vegna raka í húsnæðinu sem stefnandi hafi orðið vör við í nóvember 2020, sbr. reikning frá Verkhagi ehf. 22. desember 2020, reikning frá Lýði Péturssyni ehf. 30. desember 2020 og reikning frá Kraftafli ehf. 7. júlí 2021. Þá krefst stefnandi þess að fá bættan allan kostnað sem hún hafi orðið fyrir vegna rannsókna og vinnu við að leiða í ljós skemmdir á fasteigninni, sbr. reikning frá EFLU frá 6. apríl 2021, reikning frá Verkhagi ehf. frá 14. maí 2021, auk kostnaðar við öflun matsgerðar. Þá hafi stefnandi orðið fyrir tjóni þar sem hún og fjölskylda hennar hafi neyðst til að rýma húsnæðið að Y í febrúar 2021 þegar myglunnar varð vart, enda hefði áframhaldandi búseta getað spillt heilsu hennar og fjölskyldunnar. Hafi þau flutt í töluvert minni íbúð að Z sem hafi einungis tvö svefnherbergi. Fasteignasali hafi áætlað leiguverð íbúðarinnar

að fjárhæð 300.000 til 320.000 krónur og hafi leiguverð verið ákveðið fyrrnefnda fjárhæðin. Þá hafi stefnandi leigt geymslu fyrir innbú frá þessum tíma hjá Geymslu Eitt ehf. fyrir 40.900 krónur á mánuði. Umræddu tímabili hafi lokið í nóvember 2021, við lok viðgerða að Y.

49. Stefnandi byggir á því að stefndu beri að öllu leyti ábyrgð á því tjóni sem hún hafi orðið fyrir vegna framangreindra galla og að tjón hennar endurspeglar í fjárhæð aðalkröfunnar. Um fjárhæð aðalkröfu sína vísar hún til framlagðra reikninga sem greiddir hafi verið vegna viðgerða á fasteigninni að Y í samræmi við fyrirbyggjandi matsgerð, og jafnframt framlagðrar verklýsingar Verkhags ehf. um endurbætur á loftum fasteignarinnar. Þá eru jafnframt kröfuliðir aðalkröfunnar er varða leigu fasteignar að Z, leigu geymslu og miskabætur að fjárhæð 1.000.000 króna vegna rasks á heimilishögum stefnanda og fjölskyldu hennar.
50. Stefnandi tiltekur að í matsgerð dómkvadds matsmanns 22. júlí 2021 sé kostnaður vegna rýmingar húsnæðisins að Y með tilheyrandi flutningum og geymslu, sem og kostnaður stefnanda við að verða sér úti um annað húsnæði meðan á framkvæmdum stendur, metinn 1.000.000 króna með virðisaukaskatti. Stefnandi telur matsmann vanmeta umræddan kostnað stórkostlega auk þess sem taka þurfi tillit til þess tímabils sem stefnanda og fjölskyldu hennar hafi verið ómögulegt að búa í húsinu að Y vegna óheilsusamlegs innilofts og myglu. Kröfuliðir stefnanda hér um endurspegli raunverulegt tjón stefnanda vegna þessa.
51. Um fjárhæð varakröfu vísar stefnandi til matsgerðar dómkvadds matsmanns 22. júní 2021, auk greiddra reikninga, sem komu til vegna rannsókna eða viðgerða á fasteigninni, auk annarra reikninga vegna fyrri viðgerða sem ekki sé tekið tillit til í matsgerðinni.
52. Stefnandi vísar til þess að krafa um skaðabótavexti frá 30. maí 2018 til 3. október 2021 sé byggð á 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu þar sem fram komi að kröfur um skaðabætur skuli bera vexti frá og með þeim degi er hið bótaskylda atvik átti sér stað. Þar sem byggt sé á því að framangreindir gallar hafi verið fyrir hendi við kaup fasteignarinnar 30. maí 2018 sé krafist vaxta frá þeim degi til 3. október 2021, en þá hafi mánuður verið liðinn frá því að stefnandi hafi krafist stefndu um greiðslu vegna framangreindra galla, og reiknist dráttarvextir því frá þeim tíma til greiðsludags, sbr. 3. mgr. 5. gr. og 1. mgr. 6. gr. sömu laga.

Málsástæður stefndu

53. Stefndu vísa til þess að með öllu sé óútskýrt hvernig kostnaður við viðgerðir að Y geti orðið meira en tvöfalt hærri en niðurstaða dómkvadds matsmanns. Þá hafi stefnandi svipt þau rétti til að krefjast yfirmats eins og heimilt sé samkvæmt 64. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Stefnandi hafi afhent stefndu matsgerðina, sem dagsett sé 22. júlí 2021, hinn 3. september 2021. Hinn 24. september 2021 hafi lögmaður stefndu svarað bréfi stefnanda og þar áskildu stefndu sér rétt til að krefjast yfirmats. Á þessum tíma hafi hins vegar komið í ljós að óframkvæmanlegt yrði að krefjast yfirmats enda viðgerðum á húsinu lokið. Hafi stefndi Hjalti orðið þess áskynja að framkvæmdir við viðgerðir hefðu verið vel á veg komnar þegar matsmaður hefði ekki lokið störfum. Þá hafi lögmaður stefnanda haft óeðlileg afskipti af störfum dómkvadda matsmannsins. Í fundargerð eina matsfundarins sem stefndu og lögmaður þeirra hafi verið boðuð á hafi verið farið í vettvangsgöngu um húsið. Matsmaður hafi ekki séð ástæðu til að skoða stofu hússins enda hafi engin merki um raka eða myglu verið staðfest í því rými. Lögmaður stefnanda hafi hins vegar sent matsmanni tölvubréf 22. júlí 2021 þar sem verktaki á vegum stefnanda hafi tekið að sér hlutverk matsmannsins og kveðið á um að eina örugga lausnin væri að fjarlægja alla timburgrind í þakinu, endurhanna loftunarleiðir og/eða úthugsa nýja uppbyggingu á þakinu. Með tölvubréfinu hafi fylgt yfirlitsteikning af húsinu þar sem m.a. komi fram að hluti hússins sé merktur blár, þ. á m. stofan, og að þessi svæði hafi ekki verið skoðuð og ástand óvíst. Á þessum tímapunkti hafi matsmaður lokið við matsskýrslu sína sem sé dagsett sama dag, þ.e. 22. júlí 2021. Í matsskýrslunni komi ekkert fram um að matsmaður hafi sjálfur skoðað loftið í stofunni enda hafi ástand þess ekki verið skoðað. Engar myndir af ástandi loftsins fylgi matsskýrslunni. Í matsskýrslunni sé stofan samt sem áður meðal framkvæmdasvæða. Tölvubréf lögmanns stefnanda 22. júlí 2021 kunni að hafa leitt til þess að matsmaður dró að skila skýrslu sinni til 6. ágúst 2021 og virðist þá hafa gert tillögu verktaka á vegum stefnanda að sinni. Sending þessa tölvubréfs, áður en matsskýrslu var skilað, hafi með öllu verið óviðeigandi og því sýnilega ætlað að hafa áhrif á störf matsmanns.
54. Stefndu hafna öllum fullyrðingum stefnanda um að þau hafi haldið upplýsingum frá stefnanda eða leynt hana upplýsingum sem þau bjuggu yfir. Sama hvernig mál þetta sé rýnt verði hvergi séð eða sannað að stefndu hafi sýnt af sér saknæma og ólögmeta háttsemi.

55. Að beiðni eiginmanns stefnanda, en hann var kaupandi fasteignarinnar, hafi Fasteignaskodun.is ástandsskoðað eignina fyrir gerð kaupsamnings, þ.e. 25. maí 2018, og hafi þrjár minni háttar athugasemdir verið gerðar. Kaupsamningur hafi verið undirritaður 30. maí 2018 og söluyfirlit verið undirritað af kaupanda og seljanda. Engar athugasemdir hafi verið gerðar við ástand eignarinnar við undirritun kaupsamningsins. Afhendingardagur eignarinnar var 1. júlí 2018. Afsal hafi verið undirritað 18. september 2018 en engar athugasemdir gerðar við ástand eignarinnar við undirritun afsalsins.
56. Stefndu byggja á því að þau hafi veitt stefnanda/kaupanda allar þær upplýsingar sem þau bjuggu yfir um ástand eignarinnar við söluna og engu undan skotið. Y hafi á söludegi verið í fullu samræmi við þær upplýsingar sem fram komu í söluyfirliti og þær upplýsingar sem tiltækar voru á þeim tíma. Á engan hátt eigi 27. gr. laga nr. 40/2002 við um háttsemi stefndu.
57. Vísa stefndu til þess að í fasteignarétti hafi 2. mgr. 18. gr. laga nr. 40/2002 verið skýrð þannig að kaupandi eigi ekki rétt á skaðabótum eða afslætti nema galli verði metinn hærri en ákveðið hlutfall kaupverðsins. Í dómum Hæstaréttar hafi verið miðað við að gallinn verði að rýra verðmæti eignar a.m.k. um 10% til þess að til greina komi að dæma skaðabætur eða kveða á um afslátt af kaupverði. Umrætt 10% viðmið hafi verið nefnt gallapröskuldur af fræðimönnum. Undantekningarlaust hafi verið miðað við metinn galla samkvæmt matsgerð sem hlutfall af kaupverði. Samkvæmt kaupsamningi hafi kaupverð eignarinnar 30. maí 2018 verið 140.000.000 króna. Samkvæmt matgerð dómkvadds matsmanns hafi kostnaður, efni og vinna að frádregnum virðisaukaskatti af vinnulið verið 6.331.752 krónur eða 4,5% af kaupverði. Ef öðrum kostnaði sem matsmaður tiltaki 2.600.000 krónur sé bætt við nemi heildarkostnaður samkvæmt niðurstöðu matsmann 8.931.752 krónum eða um 6,4% af kaupverði. Sé hins vegar söluverð hússins framreiknað frá kaupsamningsmánuði til mánaðar matsgerðar nemi kaupverðið 156.808.000 krónum. Gallinn reiknist þá sem 4% af efnis- og vinnulið matsgerðar en 5,7% af litið sé til heildarkostnaðar samkvæmt matsgerð.
58. Stefndu vísa til þess að með stefnu hafi fylgt fjöldi reikninga sem séu grundvöllur kröfugerðar stefnanda. Stefndu mótmæla þessum reikningum og telja sönnunargildi þeirra ekkert. Stefnandi hafi óskað eftir að dómkvaddur yrði óháður matsmaður til að meta kostnað við lagfæringar á Y. Stefnandi hafi ekki hrundið þeirri matsgerð og sé sjálfur bundinn af henni. Matsgerðin verði því lögð til grundvallar í máli þessu við skoðun á dómkröfum stefnanda og ekkert annað.

59. Stefnu byggja á því að aðalkrafa stefnanda virðist studd af hennar eigin kostnaðarmati og reikningum sem sagt sé að hafi verið greiddir vegna endurbóta og vegna kostnaðar við sérfræðiaðstoð. Meðal reikninga í aðal- og varakröfu sé reikningur frá Þaktaki ehf. dags. 30. nóvember 2019 að fjárhæð 2.073.160 krónur. Um sé að ræða reikning vegna lagningar pappadúks á þak hússins. Það hafi alfarið verið ákvörðun eiginmanns stefnanda að ráðast í þessa framkvæmd en enginn leki frá þaki hússins hafði verið staðfestur. Þá dragi stefnandi frá virðisaukaskatt af vinnuliðum sumra reikninga en ekki annarra af óskýrðum ástæðum en taka verði tillit til þessa við yfirferð málsins.
60. Vísa stefnu til þess að flestir framlagðir reikningar séu frá verktakafyrirtækinu Verkhagi ehf. sem hafi hafið störf fyrir eiginmann stefnanda í desember 2020. Í stefnu komi fram að stefnandi og eiginmaður hennar höfðu þá fest kaup á annarri eign að X á sama tíma og unnið hafi verið að endurbótum í Y. Óska stefnu eftir því að stefnandi upplýsi hvort Verkhagur hf. hafi unnið fyrir stefnanda við X.
61. Þá byggja stefnu á því að í varakröfu stefnanda sé byggt á matsgerð dómkvadds matsmanns eftir því sem henti stefnanda en annars á völdum reikningum sem séu hærri en kostnaðarmat matsmanns. Krafast sé kostnaðar samkvæmt matsgerð vegna efnis og vinnuliðar að fjárhæð 7.644.126 krónur. Hinn dómkvaddi matsmaður hafi komist að þeirri niðurstöðu að kostnaður við lagfæringar hússins næmu fyrrnefndri fjárhæð, vinnuliður 6.780.600 krónur og efni 863.526 krónur. Virðisaukaskattur sem fáist endurgreiddur af vinnuliðnum, 1.312.374 krónur, lækki vinnuliðinn í 5.468.226 krónur. Heildarkostnaður nemi þá 6.331.752 krónum. Meðal þeirra reikninga sem krafan byggji á séu samt sem áður verkliðir sem metnir hafi verið af hinum dómkvadda matsmanni. Sé því verið að tvírefja vegna sömu verka. Megi þar sem dæmi nefna reikninga frá Verkhagi ehf., Þveglinum ehf., 250 litum ehf. o.fl.
62. Hvað varði kostnað vegna leigu á íbúð að Z í níu mánuði þá vísa stefnu til þess að umrædd íbúð sé í eigu tengdamóður stefnanda og draga stefnu í efa að leigusali hafi talið þennan fjölskyldugreiða upp til skatts eða greitt fjármagnstekjuskatt af leigufjárhæð. Þá sé krafist kostnaðar við leigu á geymslu upp á 368.100 krónur. Matsmaður hafi metið þessa liði sameiginlega fyrir stefnanda á 1.000.000 króna.
63. Að auki sé krafist miskabóta að fjárhæð 1.000.000 króna. Miskabætur falli ekki undir fjárhagslegt tjón í fasteignakauparétti. Þessi liður sé örökstuddur, ekki studdur neinum gögnum og beri að hafna honum.

64. Að lokum mótmæla stefndu dráttarvöxtum frá fyrri tíma en dómsuppkvaðningardegi, sbr. 2. másl. 9. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, þar sem réttmætur ágreiningur sé á milli málsaðila um grundvöll og fjárhæð kröfu stefnanda. Verði ekki fallist á það telja stefndu að stefnandi hafi ekki lagt fram nauðsynlegar upplýsingar til að meta tjónsatvik og fjárhæð bóta fyrr en við þingfestingu málsins. Upphafsdagur dráttarvaxta skuli því í fyrsta lagi vera að mánuði liðnum frá þingfestingu málsins, sbr. 1. másl. 9. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001.

Niðurstaða

A

65. Ágreiningur aðila lýtur að því hvort fasteignin Y, sem stefndu seldu eiginmanni stefnanda 30. maí 2018, hafi verið gölluð þannig að stefnandi eigi rétt á skaðabótum eða afslætti úr hendi stefndu. Fyrir liggur að eiginmaður stefnanda afsalaði fasteigninni til stefnanda 15. júní 2020 og framseldi stefnanda 10. febrúar 2021 allar kröfur sem hann kynni að eiga á hendur stefndu vegna fasteignarinnar.
66. Stefnandi byggir aðalkröfu sína í málinu á framlögðum reikningum en til sönnunar galla vísar hún að hluta til matsgerðar dómkvadds matsmanns 22. júlí 2021, sem aflað var fyrir höfðun málsins. Þá aflaði stefnandi matsgerðar dómkvadds matsmanns 26. september 2023, við meðferð máls þessa fyrir dómi, er lagði mat á hefðbundinn og eðlilegan kostnað við hluta þeirra framkvæmda sem stefnandi réðst í að Y. Varakrafa stefnanda samanstendur af kröfuliðum sem vísa til reikninga annars vegar og kostnaðaráætlunar í matsgerðinni 22. júlí 2021, svo sem nánar verður rakið.
67. Stefnandi byggir á matsgerð dómkvadds matsmanns frá 22. júlí 2021 hvað sönnun galla áhrærir, en rannsókn matsmannsins hafi leitt í ljós að í loftum Y væru alvarlegar raka- og mygluskemmdir sem gerðu það að verkum að rífa þyrfti undirloft og fjarlægja allt skemmt efni, hreinsa yfirborð steypu og endurbyggja loft fasteignarinnar. Tjónið hafi ekki náð til alls þakflatar fasteignarinnar heldur takmarkast við svæði þar sem veikleikar í „konstrúksjón“ og rakavörn hefðu skapað loftstreymi frá innrýmum upp í loftbilið og hugsanlega aðliggjandi rými. Orsök tjónsins teljist vera uppstreymi raks lofts um veikleika í rakavörn falska loftsins, sérstaklega í þeim rýmum þar sem múrhúðun hafi verið fjarlægð og loft klætt að neðan með plötuklæðningu án þess að rakavörn hafi verið endurnýjuð. Eldri rakavörn hafi rofnað og virtist í sumum tilfellum sérstaklega hafa tengst frágangi rafmagns og uppsetningu ljósataekja. Yfirgnæfandi líkur væru á því að

skemmdirnar tengdust veikleikum í rakavörn og loftþéttingu innan frá sem aftur tengdist breytingum á uppbyggingu falska loftsins frá upphaflegri uppbyggingu og vafasömum frágangi við uppsetningu ljósabúnaðar og upphengja.

68. Þá byggir stefnandi á því að skemmdir í fasteigninni, sem vitnað sé til í skýrslu matsmanns, séu tilkomnar vegna breytinga og slæms frágangs við þær, en breytingarnar hafi verið gerðar skömmu áður en gengið hafi verið frá kaupunum til eiginmanns stefnanda sem stefndu beri þess vegna ábyrgð á. Hafi fasteignin því verið haldin galla þegar hún var afhent stefnanda og eiginmanni hennar.
69. Stefndu hafa borið brögður á niðurstöðu matsgerðarinnar, bæði um almennt gildi hennar og ekki síst um umfang raka- og mygluskemmda sem útlistað var í matsgerðinni. Þá hafi stefnandi svipt stefndu rétti til að krefjast yfirmats samkvæmt 64. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála þar sem framkvæmdir af hálfu stefnanda og eiginmanns hennar hafi verið vel á veg komnar þegar umrædd matsgerð hafi verið afhent stefndu. Að auki hafi lögmaður stefnanda haft áhrif á störf matsmanns sem hafi ekki sjálfur skoðað loft yfir stofu hússins, enda hafi þar ekki verið merki um raka eða myglu. Hins vegar hafi í matsgerð verið komist að þeirri niðurstöðu að meðal nauðsynlegra framkvæmdasvæða væri stofa fasteignarinnar. Gera stefndu því skóna að tölvubréf lögmanns stefnanda 22. júlí 2021 til dómkvadds matsmanns, þar sem verktaki stefnanda hafi sagt að eina örugga lausnin væri að fjarlægja alla timburgrind í þakinu, endurhanna loftunarleiðir og/eða úthugsa nýja uppbyggingu á þakinu, hafi leitt til þess m.a. að stofa fasteignarinnar varð hluti af þeim svæðum sem matsmaður taldi haldin ágalla.
70. Af matsgerð dómkvadds matsmanns 22. júlí 2021 má ráða að loft yfir eldhúsi hafi verið opið þegar rannsókn hans fór fram og að þar hafi mátt greina raka og myglu. Þá kemur fram í matsgerðinni að opnað hafi verið gat fyrir tilstuðlan matsmanns í lofti hjóna-herbergis og að sams konar raka og myglu hafi þar verið að finna. Hins vegar verður ekki ráðið af matsgerðinni að staðfest hafi verið með athugun hvort raki og mygla væri fyrir hendi í loftum yfir stofu fasteignarinnar eða baðherbergi. Af vitnisburðum Hans Aldans Brekasonar, verktaka hjá Verkhagi ehf., og Sigmundar Grétars Hermannssonar, sem starfaði fyrir hinn dómkvadda matsmann vegna matsstarfa að Y, má ráða að loft yfir þessum svæðum hafi ekki verið opnuð og staðreynt að raka og myglu væri þar að finna. Í teikningu í matsgerð segir að ágallinn í loftum fasteignarinnar hafi náð til hjóna-herbergis, stofu/borðstofu, eldhúss og hluta baðherbergis. Af matsgerðinni verður þannig ráðið að matsmaður hafi lagt mat á ástand lofta að Y, m.a. stofu fasteignarinnar

og hluta baðherbergis, með sjónskoðun og talið nauðsynlegt að ráðast í framkvæmdir í loftum á þeim svæðum hússins. Þar segir m.a. að í stofu hafi múrhúð í lofti verið fjarlægð og í stað hennar komið gifsklæðning. Ekki hafi mátt ráða að rakavörn hafi verið endurnýjuð. Ummerki væru um að rakavörnin hafi skaðast við framkvæmdina og þegar upphenging rafmagnstækja í stofu hafi verið skoðuð hafi komið í ljós að rakavörn hafi verið rofin til að koma upp festingum en engin ummerki hafi verið um að reynt hafi verið að þétta rakavörnina aftur í kringum festinguna.

71. Verður ekki ráðið að niðurstaða matsmannsins hvað stofuna áhrærir hafi komið til sökum fyrrgreinds tölvubréfs lögmanns stefnanda, svo sem stefndu hafa vísað til. Á hinn bóginn verður ekki séð af matsgerðinni að staðreynt hafi verið að mygla eða raki væri í loftum stofunnar eða þeim hluta baðherbergis sem féll innan framkvæmdasvæðis samkvæmt matsgerðinni. Þótt rakavörn hafi á sumum svæðum samkvæmt sjónskoðun verið rofin verður sú staðreynd ekki talin nægja til að slá megi því föstu að ágallar hafi verið í loftum umræddra svæða. Skoðast framangreint og í ljósi þess, svo sem vikið er að í matsgerðinni, að alvarlegar rakaskemmdir og myglumyndun voru í þakrýminu vegna staðbundins rakaálags og í öðrum hlutum þaksins voru hins vegar ekki merki um hátt rakaálag, rakaskemmdir og mygluvöxt. Er að mati dómsins, sem skipaður er sérfróðum meðdómsmanni, komin fram fullnægjandi sönnun þess að loft fasteignarinnar yfir eldhúsi og svefnherbergi hafi verið haldin ágalla við lögskipti eiginmanns stefnanda og stefndu, samkvæmt umræddri matsgerð og í ljósi gagna málsins. Hins vegar eru ekki forsendur til að leggja til grundvallar þá niðurstöðu hins dómkvadda matsmanns að loft fasteignarinnar yfir stofu og hluta baðherbergis hafi verið haldin ágalla í ljósi þess að raka- og mygluskemmdir á þeim svæðum voru ekki staðreyndar af hinum dómkvadda matsmanni og öðrum sönnunargögnum þar um ekki til að dreifa. Þykir það einnig renna stoðum undir það að orsakir skemmda hafi verið vegna staðbundins rakaálags samhliða galla í rakavörn að í vitnisburði Hans Aldans Brekasonar kom fram að við endurbætur þótti ekki ástæða til þess að koma fyrir þaktúðum til að auka loftun þaksins eins og matsmaður hafði lagt til.

72. Þá verður og að fallast á með stefndu að með því að ráðast í viðgerðir í lofti fasteignarinnar um svipað leyti og fyrrnefnd matsgerð lá fyrir hafi stefnandi komið í veg fyrir að stefndu gætu leitað yfirmats samkvæmt 64. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála um eðli og umfang raka og myglu í loftum Y. Bera gögn málsins með sér að vinna hafi hafist við viðgerðir a.m.k. í júlí 2021 en 28. þess mánaðar er reikningur Verkhags ehf.

dagsettur vegna mygluhreinsunar og förgunar. Í þeim reikningi segir m.a. að unnið hafi verið við slípun loftplötu í svefnherbergi, eldhúsi og baðherbergi 14.–21. júlí 2021. Fyrirnefnd matsgerð var ekki borin undir stefndu fyrr en með bréfi 3. september 2021 sem svarað var með bréfi 24. s.m. þar sem stefndu áskildu sér m.a. rétt til þess að leita yfirmats færi málið fyrir dómstóla. Þótt fallast megi á það með stefnanda að ekki megi láta reka á reiðanum að bregðast við ágöllum, svo sem í ljósi sjónarmiða um takmörkun tjóns, þá gafst stefndu í fyrirbyggjandi samhengi ekkert svigrúm til að æskja yfirmats, svo sem eðlilegt hefði verið í ljósi eðlis ágallanna, sbr. til samanburðar dóm Hæstaréttar frá 7. desember 1989 í máli nr. 161/1987, sem birtur var í dómasafni réttarins 1989 á bls. 1610. Má og ráða af málatilbúnaði stefnanda að nokkru hafi um ráðið, hvað varðar flýti endurbótanna, að þau hjónin höfðu þá fest kaup á öðru einbýlishúsi, að X. Styður framangreint því jafnframt þá niðurstöðu dómsins að aðrir ágallar en þeir sem sannanlega voru staðreyndir við rannsókn hins dómkvadda matsmanns, sbr. matsgerð 22. júlí 2021, verði ekki lagðir til grundvallar.

73. Er í ljósi alls framangreinds ljóst að Y var haldið ágalla vegna raka og myglu í loftum eldhúss og hjónaherbergis við lögskipti stefndu og eiginmanns stefnanda en slíkur ágalli í loftum yfir stofu og hluta baðherbergis er ósannaður. Um aðra þætti umræddrar matsgerðar verður nánar fjallað hér í framhaldi.

B

74. Stefnandi reisir kröfur sínar m.a. á því að stefndu hafi sýnt af sér saknæma háttsemi við sölu fasteignarinnar, sbr. 26., 27. og 2. mgr. 43. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup og sakarreglu skaðabótaréttar. Skemmdir á húsnæðinu, sem vitnað sé til í skýrslu matsmanns 22. júlí 2021, séu tilkomnar vegna breytinga og slæms frágangs við þær, en breytingarnar hafi verið gerðar skömmu áður en gengið hafi verið frá sölu fasteignarinnar til eiginmanns stefnanda sem stefndu beri því ábyrgð á. Staðið hafi stefndu nær að þekkja tilvist gallans enda hafi þau búið í fasteigninni og staðið í framkvæmdum innan eignarinnar, sem ekki hafi verið gerðar með fullnægjandi hætti. Þá hafi algjörlega skort á að stefnandi og eiginmaður hennar fengju fullnægjandi upplýsingar um ástand hússins. Stefnandi Hjalti reki stórt fyrirtæki á byggingamarkaði, sem m.a. sérhæfi sig í byggingastjórnun og almennri framkvæmdaráðgjöf. Hafi stefnandi og eiginmaður hennar mátt búast við því að frágangur við fyrrgreindar breytingar væri fagmannlegur og viðunandi.

75. Stefnu mótmæla því að þau hafi sýnt af sér saknæma háttsemi og telja að þau hafi veitt stefnanda og eiginmanni hennar allar þær upplýsingar um fasteignina sem þau bjuggu yfir um ástand hennar og engu skotið undan. Y hafi á söluþegi verið í fullu samræmi við þær upplýsingar sem fram komu í söluýfirliti og þær upplýsingar sem tiltækar voru á þeim tíma. Stefnu hafna öllum fullyrðingum stefnanda um að stefndu hafi haldið upplýsingum frá stefnanda eða leynt hana upplýsingum sem þau bjuggu yfir. Að beiðni eiginmanns stefnanda hafi Fasteignaskodun.is ástandsskoðað eignina fyrir gerð kaupsamnings, þ.e. 25. maí 2018, og þrjár minni háttar athugasemdir verið gerðar. Engar athugasemdir hafi verið gerðar við ástand eignarinnar, hvorki við undirritun kaupsamningsins né afsals. Afhendingardagur eignarinnar var 1. júlí 2018. Afsal hafi verið undirritað 18. september 2018 en engar athugasemdir gerðar við ástand eignarinnar við undirritun afsalsins.
76. Svo sem að framan greinir keypti eiginmaður stefnanda Y af stefndu með kaupsamningi 30. maí 2018 og var eignin afhent 1. júlí s.á. Ástandsskoðun eignarinnar fór fram til handa eiginmanni stefnanda fyrir kaup en af henni verður ráðið að þeir ágallar sem hér um ræðir hafi ekki verið sýnilegir við sjónskoðun. Hinn 16. janúar 2019 sendi eiginmaður stefnanda stefnda Hjalta tölvubréf varðandi sprungu í svefnherbergi. Í svarbréfi stefnda Hjalta samdægurs sagði að hann hefði orðið var við smá tauma í loftkúplinum sem væri á gangi framan við svefnherbergi á sínum tíma, en hann hefði fengið þær upplýsingar að það væri eðlilegt þegar heitara loft leitaði þar upp og þéttist. Til að tryggja að þar kæmi ekki vatn að utan hefði hann fengið „pappakall“ til að yfirfara allan frágang á þaki kringum kúplana, skipta um þéttiborða í kúplinum og pappalagt upp á þá til öryggis. Umræddur iðnaðarmaður hefði yfirfarið þakið í leiðinni og ekki séð neitt athugasvert nema tvo staði sem hann hefði lagað.
77. Gögn málsins bera með sér að aðilar hafi í upphafi, eftir að stefnandi og eiginmaður hennar urðu vör við raka, beint sjónum sínum að þaki hússins vegna leka en ekki raka-myndunar í loftaklæðningu. Þótt stefndi Hjalti hafi þegar hann bjó í fasteigninni orðið var við tauma við loftkúpla verður ekki ráðið að honum hafi borið að upplýsa um það í ljósi þess að hann virðist hafa brugðist við þeim leka með viðgerðum á þaki. Ekki verður ráðið að frekari leki hafi orðið á því svæði fasteignarinnar. Þá verður ekki ráðið að stefndu hafi haft vitneskju um raka- og mygluskemmdir í loftum Y er þau seldu eiginmanni stefnanda fasteignina.

78. Að auki verður ekki fallist á með stefnanda að söluyfirlit fasteignarinnar hafi verið villandi eða innihaldið rangar upplýsingar. Þannig verður ráðið að fasteignin hafi verið endurnýjuð þegar hún var í eigu stefndu, m.a. öllum gluggum skipt út og ytra byrði hússins múrhúðað. Ekki er í söluyfirlitinu vikið að endurnýjun lofta eða gefið sérstaklega til kynna að sá hluti fasteignarinnar hafi verið endurnýjaður, en í yfirlitinu sagði hins vegar að skipt hefði verið um dúk á þaki fyrir u.þ.b. tíu árum. Þá verður ekki talið að á stefndu hafi hvílt skylda til að upplýsa um lekavandamál sem áður voru í fasteigninni, sem tengdust gluggum og ytra byrði hennar, sem stefndu höfðu ráðist í framkvæmdir vegna og sem virðast hafa skilað tilætluðum árangri, en orsök ágalla sem hér um ræðir er ótengd þessum hlutum fasteignarinnar.
79. Að auki greinir aðila á um hvort breytingar og slæmur frágangur á loftum fasteignarinnar vegna þess að eldri rakavörn hafi rofnað, m.a. vegna frágangs rafmagns og uppsetningar ljósataekja, hafi verið af völdum framkvæmda sem stefndu stóðu að. Í söluyfirliti 18. maí 2018 segir m.a. að árið 2014 hafi allar raflagnir verið endurnýjaðar, auk þess sem eldhús hafi verið endurnýjað og öll tæki séu frá Miele, en stefndu keyptu eignina 2013. Í söluyfirliti frá 2013, þegar stefndu keyptu fasteignina, sagði m.a. að húsið hefði verið mikið endurnýjað, m.a. eldhús og baðherbergi. Fyrir liggur að framkvæmdir fóru fram m.a. í eldhúsi fasteignarinnar fyrir kaup stefndu á eigninni, auk þess sem stefndu hafa staðfastlega andmælt því að hafa ráðist í þær framkvæmdir sem hafi orsakað ágalla í loftum yfir eldhúsi og hjónaherbergi. Í skýrslu stefnda Hjalta kom fram að framkvæmdir sem stefndu hefðu ráðist í er tengdust loftum fasteignarinnar hafi verið í stofunni þar sem hafi verið timburloft en stefndu hafi sett gifsloft, bætt við kastarabrautum og ljósum og klætt með gifsi. Þau hafi jafnframt látið setja upp háf í lofti yfir eldhúsi eftir að þau fluttu þangað. Stefndu hafi ekki tekið niður neina forskalningu í loftum fasteignarinnar. Gegn andmælum stefndu verður ekki talið að orsakir ágallanna megi rekja til framkvæmda á vegum þeirra, auk þess sem ekki verður ráðið, svo sem fyrr greinir, að stefndu hafi haft vitneskju um að frágangur vegna múrhúðar og rakasperru í loftum hafi verið ófullnægjandi, hvorki við kaup þeirra á eigninni né vegna framkvæmda er þau réðust í.
80. Að framangreindu virtu hefur ekki verið leitt í ljós að stefndu hafi við sölu fasteignarinnar haft vitneskju um ágalla á loftum sem hafi leitt til raka og myglu í fasteigninni. Verður því ekki talið vera sýnt fram á það að stefndu hafi veitt rangar upplýsingar eða vanrækt upplýsingaskyldu sína með sagnæmum hætti og bakað sér þannig skaðabótaábyrgð gagnvart stefnanda á sakargrundvelli og er þeirri málsástæðu stefnanda því hafnað.

C

81. Í 18. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup er kveðið á um að fasteign teljist gölluð ef hún stenst ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiði af lögunum og kaupsamningi. Notuð fasteign telst þó ekki gölluð nema ágallinn rýri verðmæti hennar svo nokkru varði eða seljandi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Með þessu er tekið af skarið um að minni háttar ágallar á notaðri eign, sem ekki eru umfram það sem við má búast miðað við aldur og almennt ástand hennar, teljist ekki gallar í skilningi laganna og veiti því kaupanda ekki rétt til að hafa uppi vanefndaúrræði. Þeir ágallar, sem eru umfram það sem kaupandi mátti gera ráð fyrir samkvæmt framansögðu, veita honum rétt til að hafa uppi vanefndaúrræði, svo sem kröfu um skaðabætur eða afslátt.
82. Með vísan til þess sem að framan er rakið í kafla A forsendna dómsins verður lagt til grundvallar að fasteignin Y hafi, þegar hún var afhent eiginmanni stefnanda 1. júlí 2018, verið haldin ágöllum í loftum yfir eldhúsi og hjónaherbergi vegna veikleika í múrhúð sem leiddi til raka og myglu á umræddum svæðum. Var ágallinn að mati dómsins ekki þess eðlis að stefnandi og eiginmaður hennar gætu veitt honum athygli við hefðbundna skoðun í aðdraganda kaupanna.
83. Aðalkrafa stefnanda um bætur eða afslátt vegna kostnaðar við úrbætur er, sem fyrir greinir, einkum reist á framlögðum reikningum vegna vinnu við viðgerðir sem fóru fram árið 2021, auk þess sem stefnandi hefur fyrir dómi jafnframt vísað til matsgerðar dómkvadds matsmanns, dags. 26. september 2023, sem aflað var við meðferð málsins fyrir dómi, sem lagði mat á sanngjarnt og eðlilegt endurgjald fyrir viðgerðir og úrbætur á fasteigninni sem fram höfðu farið, svo sem nánar er rakið hér að framan. Aðalkrafan greinist í 17 kröfuliði.
84. Í 1. kröfuliði er vísað til greiðslu til Þaktaks ehf. vegna reiknings 30. nóvember 2019 að fjárhæð 2.073.160 krónur með virðisaukaskatti vegna viðgerða á þaki Y undir lok árs 2019, auk efniskostnaðar. Niðurstaða dómkvadds matsmanns í matsgerð 22. júlí 2021 var sú, svo sem að framan greinir, að ágallar í loftum fasteignarinnar að Y tengdust uppstreymi raks lofts um veikleika í rakavörn falska loftsins, sérstaklega í þeim rýmum þar sem múrhúðun hafði verið fjarlægð og loft klætt að neðan með plötuklæðningu án þess að rakavörn hefði verið endurnýjuð. Í málatilbúnaði stefnanda er og vísað til þessarar ástæðu ágalla til stuðnings kröfum hennar. Verður af þeim sökum ekki fallist á með stefnanda að kostnaður vegna viðgerða á þaki árið 2019 hafi tengst ágöllum loftsins þannig að til greina komi að virða þann kostnað sem afleiðingar galla hússins, þótt aðilar

- málsins hafi talið ástands þaksins kunna að hafa haft þýðingu þegar framkvæmdirnar fóru fram. Hefur stefnanda enda ekki tekist sönnun um að umræddar framkvæmdir hafi varðað ágalla fasteignarinnar sem stefndu beri að lögum ábyrgð á. Er honum því hafnað.
85. Í 2. kröfulið er byggt á greiðslu til Verkhags ehf. frá 22. desember 2020 að fjárhæð 78.306 krónur vegna vinnu við kíttun og þéttingar. Af gögnum málsins verður ráðið að umræddur kostnaður hafi tengst yfirferð þéttinga á gluggum og útidyrhurðum fasteignarinnar milli timburs og steins. Í matsgerð dómkvadds matsmanns 22. júlí 2021, sem unnin var eftir umræddar framkvæmdir, er ekki að finna umfjöllun um þá ágalla sem stefnandi kveður hafa verið gert við með umræddri framkvæmd. Þannig er og raunar fjallað þar um að merki væri um viðgerðir á sprungum og þéttingum við dyr og glugga og á einum stað mældist enn hár raki í útvegg á tveimur stöðum í barnaherbergi sem bendi til þess að viðgerð þurfi að endurtaka í stofu sem og undir ofni við stóra gluggann, svo sem það er orðað. Gegn mótmælum stefndu verður ekki talið sannað að gallar hafi verið fyrir hendi þannig að fallast beri á umræddan kostnað, þar sem hvorki hefur verið leiddur í ljós sá ágalli sem gert var við né raunar að framkvæmdirnar hafi, a.m.k. að öllu leyti, bætt þá meintu ágalla svo sem að var stefnt. Verður því ekki fallist á umræddan kröfulið. Sama á við að breyttu breytanda um 3. kröfulið sem lýtur að greiðslu til Lýðs Péturssonar ehf. samkvæmt reikningi 30. desember 2020 að fjárhæð 247.207 krónur vegna vinnu við múrun, yfirferð þéttinga á öllum gluggum og útidyrhurðum milli timburs og steins og endurnýjun á þeim.
86. Í 4. kröfulið er vísað til greiðslu til EFLU verkfræðistofu að fjárhæð 114.998 krónur samkvæmt reikningi 6. apríl 2021 vegna vinnu við greiningu sýna. Um er að ræða kostnað vegna könnunar stefnanda á ástæðum ágalla fasteignarinnar. Í 5. kröfulið er vísað til greiðslu stefnanda til Verkhags ehf. samkvæmt reikning frá 14. maí 2021 að fjárhæð 129.270 krónur, en reikningurinn er vegna vinnu við skoðun og mælingar í lofti eldhúss, skoðun vegna raka í lofti, sýnatöku, pökkun, viðveru á matsfundi og skýrslugerð á tímabilinu frá febrúar til maí 2021. Ljóst er að umræddir reikningar varða sérfræðilegar athuganir á ágöllum fasteignarinnar og bera gögn málsins með sér að umrædd vinna hafi farið fram. Um er að ræða hóflegan kostnað stefnanda við að láta skoða galla og umfang þeirra í því skyni að taka ákvarðanir um frekari úrræði. Þá liggur fyrir að starfsmaður Verkhags ehf. hafði opnað loft eldhússins áður en matsmaður kom á vettvang og var viðstaddur matsfund til upplýsingagjafar. Kostnaður af umræddum toga telst til beins

- tjóns í skilningi laga, sbr. gagnályktun frá 2. mgr. 59. gr. laga nr. 40/2002. Má í því samhengi hafa til hliðsjónar dóm Hæstaréttar frá 21. desember 2010 í máli nr. 256/2010.
87. Í ljósi framangreinds, og þar sem sértækum athugasemdum hefur ekki verið teft fram af hálfu stefndu gegn kröfuliðum 4 og 5, verður fallist á þá. Það athugast að stefndu hafa mótmælt því að í sumum kröfuliðum sé dreginn frá virðisaukaskattur en öðrum ekki. Af bráðabirgðaákvæði XXXIII laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt, sem gildi á umræddum tíma, og g-lið 5. gr. reglugerðar nr. 690/2020 um tímabundna endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu manna, verður ráðið að virðisaukaskattur vegna kostnaðar af umræddum toga var ekki endurgreiddur einstaklingum. Verður því ekki fallist á að fjárhæðir kröfuliðanna skuli sæta lækkun vegna þessa.
88. Í 6. kröfulið er vísað til reiknings Kraftafls ehf. 7. júlí 2021 að fjárhæð 1.123.778 krónur án virðisaukaskatts vegna vinnu við málun á Y, sem ráðast hafi þurft í eftir viðgerð Lýðs Péturssonar ehf. Svo sem að framan greinir hefur stefnanda ekki tekist, gegn andmælum stefndu, sönnun um að sú vinna hafi komið til vegna ágalla á fasteigninni sem stefndu beri ábyrgð á og verður því ekki fallist á umræddan kröfulið sem varðar heilmálun fasteignarinnar að utan.
89. Í kröfuliðum 7–12 vísar stefnandi til reikninga Verkhags ehf. vegna mygluhreinsunar og förgunar, efniskostnaðar og vinnu við endurbætur fasteignarinnar, auk gámaleigu hjá HP gámum, sbr. reikninga 28. júlí 2021, 23. ágúst 2021, 2. september 2021, 14. september 2021, 1. október 2021 og 31. október 2021 að fjárhæð samtals 10.558.415 krónur, að gættum viðeigandi frádrætti virðisaukaskatts, sbr. bráðabirgðaákvæði XXXIII laga nr. 50/1988. Vísar stefnandi til þess að umrædd vinna Verkhags ehf. hafi verið unnin í samræmi við tillögur dómkvadds matsmanns í matsgerð 22. júlí 2021. Um nánari lýsingu reikninganna vísast til umfjöllunar í málsatvikakafla dómsins.
90. Umræddir reikningar bera með sér að kostnaður vegna vinnu við mygluhreinsun og förgun hafi numið samtals 2.545.952 krónum, að gættum viðeigandi frádrætti virðisaukaskatts, kostnaður vegna vinnu við endurbætur án virðisaukaskatts hafi numið samtals 6.220.467 krónum, efniskostnaður hafi numið samtals 1.665.191 krónu og gámaleiga og losun hafi kostað 176.389 krónur. Af framlögðum reikningum er ljóst að til efniskostnaðar telst m.a. leiga áhalda og akstur að fjárhæð samtals 251.838 krónur.
91. Í matsgerð dómkvadds matsmanns 22. júlí 2021 var kostnaður vegna vinnu við niðurrif og förgun ráðgerður 1.517.760 krónur auk 75.888 króna vegna kostnaðar við að taka

niður fataskáp í herbergi og setja hann aftur upp. Vinna við endurbætur var áætluð samkvæmt matsgerðinni 5.186.952 krónur. Þá var efniskostnaður samtals áætlaður 863.526 krónur. Að auki ráðgerði dómkvaddur matsmaður 500.000 krónur í kostnað vegna verkhönnunar, umsjónar og eftirlits, auk þess sem kostnaður við að koma fyrir þaktúðum til að auka loftun þaksins var áætlaður 800.000 krónur. Allar fjárhæðir matsgerðarinnar voru að meðtöldum virðisaukaskatti, jafnframt þær er lutu að vinnu við fasteignina.

92. Ljóst er að kostnaðaráætlun í fyrrnefndri matsgerð var lægri en sá kostnaður sem stefnandi kveðst hafa orðið fyrir samkvæmt umræddum reikningum, auk þess sem verkliðir eru ekki allir sams konar. Aflaði stefnandi matsgerðar Þórðar Árnasonar 26. september 2023, svo sem rakið er nánar í málsatvikalýsingu hér að framan. Lagði matsmaður mat á nánar tilgreinda þætti er vörðuðu sanngjarnt og eðlilegt endurgjald vegna framkvæmda að Y. Í umræddri matsgerð er rakið að horft hafi verið til uppdráttar í matsgerð Guðna A. Jóhannessonar matsmanns 22. júlí 2021, þar sem framkvæmdasvæði í fasteigninni var skyggt, auk þess sem stefnandi hefði skyggt viðbótarsvæði yfir baðherbergi. Í matsgerðinni 26. september 2023 er reifað að í hinni eldri matsgerð hafi framkvæmdasvæðið verið tiltekið 85 m² en á matsfundi hefði komið fram að viðbót hefði verið og baðherbergið „tekið allt“. Matsmaður hefði mælt svæðið af uppdráttum og hefði svæðið samkvæmt matsgerð 22. júlí 2021 verið tæplega 89 m² og viðbótin yfir baðherberginu rúmlega 8 m². Matsmaður gerði því ráð fyrir því að svæðið í þakinu væri 97 m².
93. Í matsgerðinni 26. september 2023 er það niðurstaða matsmanns að hæfilegur heildarkostnaður vegna vinnu við rif og förgun á sýktum/skemmdum byggingarefnum í loftum; hönnun og endurbyggingu einangrandi loftklæðningar neðan við loftaplötu, endurgerð raflagna og lýsingar í loftum; og afskermunar/hlífðarvarnir á vinnusvæðum og innrétingum, fjarlægingar innrétinga við loft og endurnýjunar á þeim innrétingum sem ekki hafi verið mögulegt að fjarlægja tímabundið væri samtals 5.078.900 krónur með virðisaukaskatti, eða sem nemur 4.096.133 krónur án virðisaukaskatts. Hæfilegur heildarkostnaður fyrir efni vegna framangreindra liða er samkvæmt matsgerðinni samtals 2.180.300 krónur með virðisaukaskatti. Þá er metinn hæfilegur heildarkostnaður vegna véla og tækja fyrir framangreinda kostnaðarliði samtals 446.200 krónur. Við samningu matsins lágu fyrir þeir reikningar sem stefnandi styður málatilbúnað sinn við en af matsgerðinni má ráða að kostnaður samkvæmt þeim hafi ekki að öllu leyti verið talinn eðlilegur.

94. Svo sem fyrr greinir er mál þetta svo lagt upp af hálfu stefnanda að aðalkrafa hennar styðst við framlagða reikninga. Matsgerð dómkvadds matsmanns 22. júlí 2021 er um margt talin sanna umfang ágalla á Y og matsgerðin 26. september 2023 komi eftir atvikum til skoðunar varðandi sanngjarnt og eðlilegt verð vegna kostnaðar við lagfæringar sem ráðist var í árið 2021, verði reikningar ekki lagðir til grundvallar. Gegn andmælum stefndu verða reikningar sem stefnandi hefur lagt fram ekki lagðir til grundvallar um umfang tjóns stefnanda. Að mati dómsins, sem skipaður er sérfróðum meðdómsmanni, er síðarnefnda matsgerðin, sem er vandlega sundurgreind, greinargóð um þann kostnað sem hefðbundið og eðlilegt er að til falli vegna framkvæmda sem hér um ræðir og verður hún lögð til grundvallar, að svo miklu leyti sem unnt er, sbr. 2. mgr. 66. gr. laga nr. 91/1991. Hafa stefndu ekki leitast við að hnekkja matsgerðinni, svo sem þeim var kleift að gera.
95. Þótt matsgerðin 26. september 2023 greini vandlega og sundurgreint hefðbundinn og eðlilegan kostnað við framkvæmdir í loftum að Y, þá tekur hún mið af þeim framkvæmdum sem stefnandi og eiginmaður hennar réðust í en þær framkvæmdir náðu til stærra svæðis en afmarkað var sem haldið var galla í mati dómkvadds matsmanns 22. júlí 2021. Þannig var ráðist í framkvæmdir vegna lofta yfir baðherbergi í heild, þótt í fyrrnefndri matsgerð væri aðeins fjallað um ágalla í hluta þeirra lofta. Að auki var sá annmarki á matsgerðinni 22. júlí 2021 að staðhæfingar um ágalla í loftum stofunnar og baðherbergis voru ekki byggðar á fullnægjandi rannsókn dómkvadds matsmanns, auk þess sem stefndu var ókleift að óska eftir yfirmati vegna þessa þar sem framkvæmdir hófust um það leyti sem umrædd matsgerð lá fyrir. Í því ljósi, sbr. og umfjöllun í A-hluta forsendna dómsins, verður að miða við að leyndur galli hafi verið í loftum yfir eldhúsi og hjónaherbergi, samkvæmt teikningu í matsgerð 22. júlí 2021, en slíkir gallar ósannaðir í loftum stofu og baðherbergis.
96. Við aðalmeðferð málsins var Þórður Árnason, húsasmíðameistari og matsfræðingur, sem samdi matsgerðina 26. september 2023, spurður út í stærð einstakra flata loftsins, m.a. stofu og baðherbergis. Kom fram í hans máli að ef greina ætti kostnað við einstakar framkvæmdir niður á rými mætti deila kostnaði með fermetrafjölda. Verður að því virtu talið leiða af matsgerðinni, að álitum, að kostnaður vegna vinnu við úrbætur á eldhúsi og hjónaherbergi hafi samkvæmt matinu numið 2.300.510 krónum, en við þá áætlun er tekið tillit til endurgreiðslu virðisaukaskatts, og efniskostnaður numið 1.224.521 krónu.

97. Hvað efniskostnað áhrærir má ráða af mati dómkvadds matsmanns að hann var metinn hærri en framlagðir reikningar bera með sér. Í því ljósi, þar sem stefnandi hefur markað málartilbúnað sinn með vísan til framlagðra reikninga, verður lagt til grundvallar að kostnaður vegna efniskostnaðar þeirra flata loftsins sem sönnun um galla hefur tekist um sé samtals 935.220 krónur með hliðsjón af fermetrafjölda þess svæðis.
98. Hvað áhrærir kostnað vegna leigu véla, tækja og gáma svo og tengdan kostnað verður að gefa því gaum að samkvæmt framlögðum reikningum, sem ekki eru raunar um allt greinargóðir, má ráða að kostnaður stefnanda vegna leigu véla og tækja við vinnu að Y hafi numið samtals 428.227 krónum með virðisaukaskatti. Verður, eins og mál þetta er lagt upp með vísan til framlagðra reikninga, ekki fallist á hærri kostnað samkvæmt matsgerð 26. september 2023 vegna þessara kostnaðarliða, en hins vegar er ekki tilefni til þess að lækka fjárhæðina sökum þess að leiga búnaðar og tengdur kostnaður stendur ekki í beinu samhengi við flatarmál viðgerðarsvæðis.
99. Verður að öllu framangreindu virtu fallist á að kostnaður vegna kröfuliða 7–12 nemi samtals 3.663.957 krónum.
100. Í 13. kröfulið byggir stefnandi á greiðslu til Þvegilsins ehf. samkvæmt reikningi 2. nóvember 2021 að fjárhæð 224.440 krónur með virðisaukaskatti vegna þrifa eftir framkvæmdir Verkhags ehf., en hann er ekki sundurliðaður varðandi vinnu eða efni. Ekki er tilefni til að draga frá virðisaukaskatt af reikningnum þar sem kostnaður vegna þess konar vinnu féll ekki innan vébanda heimilisaðstoðar eða reglubundinnar umhirðu húsnæðis samkvæmt þágildandi 3. mgr. bráðabirgðaákvæðis XXXIII laga nr. 50/1998. Í matsgerð dómkvadds matsmanns 26. september 2023 er kostnaður vegna þessa talinn hæfilegur 11.400 krónur fyrir efni og 102.600 krónur fyrir vinnu, þ.e. samtals 114.000 krónur. Ber matsgerðin með sér að kostnaður samkvæmt fyrrgreindum reikningi hafi ekki verið að öllu leyti eðlilegur og verður fjárhæð matsgerðarinnar lögð til grundvallar, þó þannig að kostnaður er lækkaður miðað við fermetrafjölda þess svæðis sem ágallar hafa sannast, sbr. og fyrri umfjöllun, enda verður að telja efniskostnað og vinnu við þrif eftir framkvæmdir standa í beinu samhengi við umfang viðgerðasvæðis. Er því fallist á kostnað vegna þrifa eftir framkvæmdir að fjárhæð 64.026 krónur.
101. Í 14. kröfulið byggir stefnandi á greiðslu til 250 lita ehf. samkvæmt reikningi 4. nóvember 2021 að fjárhæð samtals 1.716.295 krónur með virðisaukaskatti, sundurgreint á þann hátt að kostnaður vegna tímavinnu var 1.134.325 krónur og efniskostnaður 249.784, hvort um sig án virðisaukaskatts. Kröfuliðurinn er að fjárhæð 1.444.057 krónur

að teknu tilliti til endurgreiðslu virðisaukaskatts vegna vinnunnar. Í mati dómkvadds matsmanns 26. september 2023 var efniskostnaður vegna þessa liðar metinn 436.700 krónur með virðisaukaskatti, vinna 1.763.200 krónur með virðisaukaskatti og kostnaður vegna véla og tækja 41.700 krónur. Þar sem framlagður reikningur stefnanda, sem markar málutilbúnað hans hvað þennan kröfulið áhrærir, er lægri en mat dómkvadds matsmanns verður fjárhæð umrædds reiknings lögð til grundvallar hvað varðar vinnu og efniskostnað, en kostnaður vegna véla og tækja kemur ekki til skoðunar þar sem slíkur kostnaður virðist ekki hafa fallið til samkvæmt umræddum reikningi. Kostnaður skal lækkaður miðað við fermetrafjölda þess svæðis þar sem ágallar hafa sannast, sbr. og fyrri umfjöllun, enda verður að telja efniskostnað og vinnu við málun eftir framkvæmdir standa í beinu samhengi við umfang viðgerðasvæðis. Verður því fallist á kostnað að fjárhæð 811.025 krónur að gættum rétti til endurgreiðslu virðisaukaskatts vegna vinnu.

102. Samkvæmt framangreindu verður miðað við að kostnaður við úrbætur á loftum Y nemi samtals 4.783.276 krónum. Kaupverð fasteignarinnar, sem var byggð árið 1961, var 140.000.000 króna. Tjón stefnanda vegna galla á fasteigninni nemur samkvæmt framangreindu 4.783.276 krónum og teljast þeir því hafa rýrt verðmæti hennar um 3,4%. Að virtri dómaframkvæmd, sbr. til dæmis dóm Hæstaréttar 2. desember 2021 í máli nr. 26/2021, verður eins og atvikum er háttað ekki talið að þeir ágallar sem um ræðir rýri verðmæti fasteignarinnar svo nokkru varði, sbr. síðari málslið 18. gr. laga nr. 40/2002. Verður því ekki fallist á aðalkröfu stefnanda um bætur eða afslátt vegna þeirra annmarka sem hér um ræðir. Í því samhengi verður ekki fallist á með stefnanda að gera skuli minni kröfur til umfangs tjóns, sbr. síðari málslið 18. gr. laga nr. 40/2002, sökum endurbóta á fasteigninni að Y, en svo sem að framan greinir laut tjónið ekki að svæðum sem höfðu verið endurnýjuð og gefa atvik málsins ekki tilefni til þess að víkja frá almennum kröfum til umfangs ágalla.

103. Hvað varðar kröfu stefnanda um bætur vegna leigu á húsnæði og leigu á geymslurými samtals að fjárhæð 3.068.100 krónur, sbr. kröfuliði 15 og 16 í aðalkröfu, þá er um að ræða kröfu um bætur fyrir óbeint tjón í skilningi b-liðar 2. mgr. 59. gr. laga nr. 40/2002. Skilyrði þess að unnt sé að krefjast skaðabóta vegna slíks tjóns er að það megi rekja til saknæmrar háttsemi seljanda, sbr. 2. mgr. 43. gr. sömu laga. Svo sem áður greinir hefur ekki verið sýnt fram á að þannig hátti til í málinu og verður þessum kröfuliðum því hafnað, sbr. til hliðsjónar dóm Landsréttar frá 24. nóvember 2023 í máli nr. 471/2022.

104. Stefnandi krefst og miskabóta í 17. kröfulið vegna rasks á heimilishögum og ónæðis að fjárhæð 1.000.000 króna sem hafi leitt af ágöllum Y, þar sem fjölskylda stefnanda hafi þurft að flytja úr húsnæðinu í minna húsnæði og hafi sett stóran hluta innbús síns í geymslu yfir langt tímabil. Stefnanda hefur ekki tekist að sýna fram á að skilyrði til greiðslu miskabóta séu uppfyllt vegna framangreinds og raunar hefur engum stoðum verið skotið undir þann kröfulið við meðferð málsins sem styðja að skilyrði til slíkra bóta séu uppfyllt. Er þeim kröfulið því jafnframt hafnað.
105. Með vísan til alls þess sem að framan greinir er ekki fallist á aðalkröfu stefnanda um bætur eða afslátt úr hendi stefndu.

D

106. Í varakröfu krefst stefnandi þess að stefndu verði gert að greiða henni óskipt 18.747.442 krónur ásamt vöxtum samkvæmt 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 30. maí 2018 til 3. október 2021, en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá 3. október 2021 til greiðsludags. Líkt og rakið er í B-hluta forsendna dómsins hefur ekki verið fallist á kröfur stefnanda á sakargrunni en sætir þá úrlausn hvort fallast beri á varakröfu stefnanda sem er og, líkt og aðalkrafan, byggð á sjónarmiðum um bætur eða afslátt vegna leynds galla.
107. Í stefnu er varakrafa greind niður í 15 kröfuliði. Fyrstu sex kröfuliðir varakröfu eru þeir sömu og kröfuliðir 1–6 í aðalkröfu og eiga forsendur dómsins í C-hluta við að breyttu breytanda um þá hluta varakröfunnar.
108. Þannig er fallist á samtals 244.268 króna kostnað vegna þeirra kröfuliða sem sumir voru teknir til greina í aðalkröfu.
109. Í kröfuliðum 7–10 byggir stefnandi kröfu sína um bætur eða afslátt á kostnaðaráætlun samkvæmt matsgerð 22. júlí 2021. Í málatilbúnaði stefndu segir að stefnandi hafi ekki hrundið umræddri matsgerð og sé sjálf bundin af henni. Matsgerðin skuli lögð til grundvallar í málinu og ekkert annað, þó að gættum frádrætti virðisaukaskatts af vinnuliðum, auk þess sem stefnandi tvíkrefji stefndu vegna sömu verka, sbr. reikninga frá Verkhagi ehf., Þveglinum ehf. og 250 litum ehf. Þá byggja stefndu og á því að umfang ágalla að Y 4 sé ósannað, sbr. og umfjöllun í A-hluta dómsins.
110. Í 7. kröfulið byggir stefnandi á kostnaðaráætlun matsmanns vegna endurbóta í eldhúsi, stofu og hjónaherbergi, þar sem tekið sé tillit til níu verkþátta auk efniskostnaðar. Telji matsmaður að kostnaður við þetta nemi 7.644.126 krónum. Af kostnaðaráætluninni er

ljóst að 6.780.600 krónur varða vinnu en 863.526 krónur lúta að efniskostnaði. Í matsgerðinni segir að öll verð séu að teknu tilliti til söluskatts en af því má ráða að afreikna þarf virðisaukaskatt vegna vinnu sem nemur þá 5.468.554 krónum, sbr. bráðabirgða-ákvæði XXXIII laga nr. 50/1988. Einn hinna níu verkþátta varðar spörtlun og málun lofts að fjárhæð 457.286 krónur að teknu tilliti til endurgreiðslu virðisaukaskatts en örðugt er að ráða að efniskostnaður vegna þessa hafi verið áætlaður í matsgerðinni. Ekki verður annað ráðið en að þessi verkliður varði þá framkvæmd sem kröfuliður 12 í varakröfu varðar jafnframt, þ.e. málun eftir viðgerðir samkvæmt reikningi 250 lita ehf. 4. nóvember 2021. Um kostnað samkvæmt umræddum reikningi er fjallað í dómnum hvað 14. kröfulið aðalkröfu áhrærir og eiga þær forsendur dómsins við að breyttu breytanda um 12. kröfulið varakröfu þar sem matsgerð dómkvadds matsmanns 26. september 2023, sem dómurinn hefur fallist á að leggja til grundvallar að hluta, styður fjárhæð þess reiknings sem er hærri en kostnaðarmat dómkvadds matsmanns í matsgerð 22. júlí 2021. Verður því fallist á kostnað vegna málunar eftir viðgerðir að fjárhæð 811.025 krónur, sbr. 12. kröfulið varakröfu, en 7. liður varakröfunnar lækkaður vegna þessa sem nemur fjárhæð vinnuliðarins er varðar spörtlun og málun, þ.e. að fjárhæð 457.286 krónur að teknu tilliti til endurgreiðslu virðisaukaskatts.

111. Ekki verður fallist á með stefndu að greiðsla til Þvegilsins ehf. 2. nóvember 2021 að fjárhæð 224.440 krónur, vegna vinnu við þrif, falli innan kostnaðaráætlunar í matsgerð 22. júlí 2021 enda þar slík vinna hvergi tilgreind og þeim málatilbúnaði því hafnað. Sömu sögu er að segja um óljósar tilvísanir stefndu til reikninga Verkhags ehf. í kröfuliðum varakröfu sem ekki verður ráðið að varði sömu vinnu og fram kemur í kostnaðaráætlun um endurbætur í eldhúsi, stofu og hjónaherbergi.
112. Svo sem að framan greinir eru gallar ósannaðir í stofu og baðherbergi Y, sbr. nánari umfjöllun í A-hluta dómsins. Kostnaðaráætlun í matsgerðinni sundurliðar ekki kostnað vegna einstakra svæða hússins og verður því fjárhæðin lækkuð að álitum með hliðsjón af flatarmáli stofunnar og hluta baðherbergis. Að framangreindu gættu, þar sem stefndu fallast að töluverðu leyti á kostnað vegna þessa kröfuliðar samkvæmt matsgerð dómkvadds matsmanns 22. júlí 2021, sem stefnandi leggur til grundvallar 7. kröfulið varakröfu, verður fallist á kostnað vegna þessa að fjárhæð 3.080.072 krónur vegna vinnu að teknu tilliti til endurgreiðslu virðisaukaskatts og efniskostnaðar að fjárhæð 530.748 krónur með virðisaukaskatti, þ.e. samtals 3.610.820 krónur.

113. Í 8. kröfulið vísar stefnandi til metins kostnaðar matsmanns vegna verkhönnunar, umsjónar og eftirlits með framkvæmdum að fjárhæð 500.000 krónur með virðisaukaskatti. Umrædd fjárhæð, er varðar vinnu, er án virðisaukaskatts 403.250 krónur. Umræddur kröfuliður er þess eðlis að ekki skal litið til kostnaðar vegna galla í loftum stofu og baðherbergis fasteignarinnar þar sem hann er ósannaður. Eðli þeirrar vinnu sem hér um ræðir er slíkt að ætla má að minna flatarmál verksvæðis leiði til lægri kostnaðar. Verður því fallist á umræddan kostnað sem lækkaður er að álitum í fjárhæð samtals 305.000 krónur.
114. Stefnandi féll frá kröfulið 9 í varakröfu, er laut að þaktúðum, þar sem ekki hefði verið ráðist í slíkar framkvæmdir.
115. Í kröfulið 10 í varakröfu vísar stefnandi til matsgerðar dómkvaddis matsmanns 22. júlí 2021 þar sem kostnaður við að fylgja eftir viðgerðum á rakapéttingu við glugga og í sprungu sem þegar hafi verið gert við, en raki mælist enn fyrir hendi, væri að fjárhæð 300.000 krónur. Umræddur kröfuliður hefur ekki sætt öðrum andmælum stefndu en að draga beri frá virðisaukaskatt vegna vinnu. Þar sem hann er ekki sundurliðaður í matsgerð, og telja verður þorra hans lúta að vinnu, verður fallist á hann afreiknaðan að fjárhæð 241.950 krónur.
116. Forsendur dómsins um aðalkröfu eiga við að breyttu breytanda um kröfulið 11 í varakröfu, er varðar reikning Þvegilsins ehf. 2. nóvember 2021, sbr. umfjöllun um 13. kröfulið aðalkröfu. Er því fallist á kostnað vegna þessa kröfuliðar að fjárhæð 64.026 krónur.
117. Um kröfulið 12 í varakröfu vísast til þess sem að framan greinir. Þá er hafnað kröfuliðum 13 og 14 í varakröfu, er varða kostnað vegna leigu á húsnæði og geymslu svo og varðandi miskabætur samkvæmt 15. kröfulið varakröfu, sbr. umfjöllun um kröfuliði 15, 16 og 17 í aðalkröfu að breyttu breytanda í C-hluta forsendna dómsins.
118. Samkvæmt framangreindu verður miðað við að kostnaður við úrbætur á loftum Y samkvæmt varakröfu, í ljósi málatilbúnaðar aðila, nemi samtals 5.277.089 krónum. Kaupverð fasteignarinnar, sem var byggð árið 1961, var 140.000.000 króna. Tjón stefnanda vegna galla á fasteigninni nemur samkvæmt framangreindu 5.277.089 krónum og teljast þeir því hafa rýrt verðmæti hennar um 3,8%. Verður eins og atvikum er háttáð ekki talið að þeir ágallar sem um ræðir rýri verðmæti fasteignarinnar svo nokkru varði, sbr. síðari málslið 18. gr. laga nr. 40/2002. Verður því ekki fallist á varakröfu stefnanda um bætur eða afslátt vegna þeirra annmarka sem hér um ræðir.

E

119. Með hliðsjón af þessum málsúrslitum, og með vísan til 1. mgr. 130. gr., sbr. 2. mgr. 132. gr., laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, verður stefnandi dæmd til að greiða stefndu, hvoru um sig, 1.000.000 króna í málskostnað, að teknu tilliti til virðisaukaskatts.
120. Hlynur Jónsson lögmaður flutti málið fyrir hönd stefnanda og Hjörleifur B. Kvaran lögmaður fyrir hönd stefndu.
121. Það athugast að máli þessu var úthlutað til dómsformanns 2. maí sl. sem hafði fram að þeim tíma engin afskipti af meðferð þess.
122. Sindri M. Stephensen, settur héraðsdómari og dómsformaður, Pétur Dam Leifsson héraðsdómari og Jón Ágúst Pétursson, byggingartæknifræðingur og húsasmíðameistari, kveða upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndu, Hjalti Gylfason og Þórunn Oddný Steinsdóttir, eru sýknuð af kröfum stefnanda, Sigurbjargar Sólveigar Valdimarsdóttur.

Stefnandi greiði stefndu, hvoru um sig, 1.000.000 króna í málskostnað.

Sindri M. Stephensen

Pétur Dam Leifsson

Jón Ágúst Pétursson