

Ár 2008, föstudaginn 15. febrúar, var í Héraðsdómi Suðurlands í málinu nr. E-333/2007

Vignir Arnarson og

Dagný Magnúsdóttir

gegn

Gunnari Benediktssyni og

Hafdísi Erlu Magnúsdóttur

kveðinn upp svohljóðandi

### **D Ó M U R:**

Mál þetta var þingfest 20. júní 2007 og dómtekið 18. janúar 2008. Stefnendur eru Vignir Arnarson og Dagný Magnúsdóttir, til heimilis að Lyngbergi 22, Þorlákshöfn. Stefnu eru Gunnar Benediktsson og Hafdís Erla Magnúsdóttir, til heimilis að Álftarima 1, Selfossi.

Stefnendur gera þá kröfu að stefndu verði dæmd til að greiða þeim 3.574.169 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 24. júní 2007 til greiðsludags. Þá krefjast stefnendur þess að stefndu verði dæmd til að greiða þeim málskostnað að skaðlausu.

Stefndu krefjast þess aðallega að þau verði sýknuð af kröfum stefnenda en til vara að fjárkröfur stefnenda verði lækkaðar verulega. Í báðum tilvikum er þess krafist að stefnendur verði dæmd til greiðslu málskostnaðar að skaðlausu samkvæmt

framlögðum málskostnaðarreikningi og verði við ákvörðun málskostnaðar tekið tillit til virðisaukaskatts.

### **Málsatvik.**

Með kaupsamningi, dags. 26. maí 2003, seldu stefndu til stefnenda einbýlishúsið að Lyngbergi 22, Þorlákshöfn. Var kaupverð eignarinnar 15.500.000 krónur og hefur það allt verið greitt. Er stefnendur skoðuðu eignina upplýstu stefndu um að móða væri á milli glerja í tveimur rúðum í húsinu og sáu stefndu um að skipta um þær rúður. Nokkrum mánuðum eftir afhendingu eignarinnar hinn 1. júlí 2003 kveðast stefnendur hafa orðið vör við móðu í fleiri glerjum. Hafi þau á þeim tíma rætt það ástand við fasteignasalann en hann ekki talið ástæðu til neinna aðgerða vegna þess. Hafi þau þá ákveðið að skipta sjálf út þeim rúðum sem svo var ástatt með og hafi þær orðið alls 15 fram til sumarsins 2006.

Þrátt fyrir þessar aðgerðir stefnenda segjast þau hafa orðið vör við það vorið 2006 að móða settist enn á milli glerja í húsinu og að þá hafi sjö til átta rúður verið orðnar þannig. Hafi þau fengið smíði til að athuga hver orsök þessa gæti verið og hafi þeir komist að þeirri niðurstöðu að verulegir gallar væru á gluggaumbaúnaði hússins og glerisetningu. Í framhaldi hafi stefnendur haft samband við stefnda, Gunnar, og boðið honum að kynna sér þetta ástand hússins en hann hafi hafnað því. Hafi þeir þá ráðist í að láta skipta um gler, gluggalista og nokkur botnstykki sem verið hafi ónýtt og hafi annast þær viðgerðir Víkingur Magnússon húsasmiður og Kristján G. Ólafsson húsasmiður. Kristján hafi orðið var við að mikill raki og fúí væri kominn í burðargrind hússins og fleiri hluta þess.

Með bréfi, dags. 29. desember 2006, fór lögmaður stefnenda fram á það við Héraðsdóm Suðurlands að dómkvaddur yrði hæfur og óvilhallur matsmaður til að gefa álit sitt á því hvort frágangur eða ástand húss stefnenda að þessu leyti væri í samræmi við góða venju á sviði húsbygginga og/eða í samræmi við ákvæði laga og reglugerða á sviði byggingarmála, eftir atvikum miðað við hús af sambærilegri gerð og aldri, hvaða leiðir væru til úrbóta og kostnað þeim samfara. Þá tilkynnti lögmaður stefnenda stefndu með bréfi, dags. 29. desember 2006, að stefnendur teldu eignina haldna göllum að þessu leyti. Áskildu stefnendur sér allan rétt til kröfugerðar á hendur stefndu vegna þessa og gáfu þeim kost á að kynna sér þá sjálfir með skoðun. Var þessum staðhæfingum stefnenda hafnað með bréfi lögmanns stefndu til lögmanns stefnenda, dags. 3. janúar 2007, og tekið fram að athugasemdir stefnenda væru of seint fram komnar, enda væri ríflega þrjú og hálf ár liðið frá sölu eignarinnar.

Matsgerð dómkvadds matsmanns, Hjalta Sigmundssonar, byggingatæknifræðings og húsasmiðameistara, er dags. 26. apríl 2007.

Hér á eftir fara þær matsspurningar sem lagðar voru fyrir matsmanninn og svör hans:

*Matsliður 1.*

Í matsbeiðni segir:

Með vísan til framangreinds er þess óskað að matsmaður gefi álit sitt á þeim gluggafrágangi sem fyrir hendi var í húsinu að Lyngbergi 22, Þorlákshöfn, við kaup matsbeiðanda á húsinu. Er þess óskað að matsmaður gefi álit sitt á því hvort frágangur og smíði vegna glugganna frá hendi matsþola hafi verið í samræmi við góða vaju á sviði húsbygginga og/eða í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar og –laga eða hvort um galla hafi verið að ræða. Sérstaklega er óskað eftir áliti matsmanns á eftirfarandi atriðum:

- a. Er forsvaranlegt að ganga þannig frá gluggum að ekki sé gert ráð fyrir raufum í botnglerlistum til þess að fá loftun í föls? Telur matsmaður unnt að sjá af gluggaumbúnaði að með öðrum hætti hafi verið gert ráð fyrir loftun í föls?
- b. Telur matsmaður að forsvaranlega hafi verið gengið frá öndun í gluggum í húsinu, þegar horft er framhjá þeim viðgerðum sem unnar voru á þeim af hálfu matsbeiðenda?
- c. Er forsvaranlegt að leggja glerlista í kítta með þeim hætti sem að ofan er lýst?
- d. Er forsvaranlegt að kítta rúður í húsinu þannig að það liggja á glerlíminu?
- e. Er hægt að fullyrða, að því gefnu að lýsing Gríms Víkings á frágangi glugga, þar með talið vegna ófullnægjandi öndunar og vegna kítunar á gluggum, að allt gler í húsinu hafi eyðilagst af þeim völdum? Er jafnframt hægt að fullyrða að slíkur frágangur valdi þeim skemmdum á gluggum sem lýst er í skýrslu Gríms Víkings, þ.e. að botnstykki fúni og gluggalistar eyðileggist?
- f. Hvað telur matsmaður eðlilegt að áætla að kosti að lagfæra þá galla á gleri og gluggaumbúnaði sem að framan er lýst? Er óskað eftir sundurliðuðu mati á kostnaði efnis og vinnu. Er þess óskað að matið verði miðað við verðlag í júní 2006 annars vegar
- g. og þegar matsgerð er skilað hins vegar.

-

Niðurstaða matsmanns:

a. Matsmaður telur að þegar húsið var byggt hafi verið nær allsráðandi að setja gler í með loftræstu falsi. Þannig eru einnig ábyrgðarskilmálar glerframleiðanda. Af þeirri ástæðu telur matsmaður að ekki hafi verið rétt að gera ekki loftrásir inn í glerföls.

Greinilegt er af því sem varðveitt er af gluggalistum og af því sem fram kom á matsfundi að engin loftrás hefur verið í glerföls.

b. Engin loftrás var gerð á glerföls en m.v. það sem tíðkaðist þegar húsið var byggt og m.v. ábyrgðarskilmála glerframleiðanda hefði svo átt að vera.

c. Matsmaður telur að á þeim tíma sem húsið var byggt hafi það verið ein af þeim aðferðum sem notuð var, að setja kítistauma undir glerfalslista. Því hafi það eitt sér ekki verið athugavert. Líklegt má þó telja að ef ekki hafi verið sett kítta undir glerfalslistana hefðu föls þornað auðveldar en annars, einkum þar sem engin loftun var á fölsum.

d. Matsmaður telur að ekki hefði átt að kítisfylla glerföls í glugga á suðurhlið í stofu. Ekki er þó hægt að fullyrða að það hafi valdið skemmdum á glerinu en líkur eru til að það hafi haft áhrif á endingu á timbri í gluggum.

e. Matsmaður telur að það að gluggaföls voru ekki loftræst og framræst hafi haft afgerandi áhrif á endingu á timbri í gluggum. Raki og vatn hefur verið meiri í gluggatré en annars, einkum í botnkörnum og valdið því að aðstæður voru góðar fyrir fúamyndun. Miklar líkur eru til að skemmdir á gluggum stafi af þessu.

Matsmaður telur að frágangur á klæðningu á útveggjum hafi einnig haft áhrif á endingu á gluggum. Lítil eða engin loftun er undir klæðninguna og það veldur því að raki verður meiri í viðum undir klæðningunni og þ.m.t. gluggakörnum. Vísað er til matsliðar 2 hvað það varðar.

Matsmaður telur að líkur til að líming á gleri hafi skemmst vegna þess að föls voru ekki framræst og það valdið því að raki/vatn var við límingu glersins.

f. Matsmaður telur að hæfilega metinn kostnaður við að taka allt gler úr húsinu, skipta um glerfalslista, gera við fúaskemmdir í botnkörnum og mála glugga að utan og innan sé hæfilega metinn eins og fram kemur í eftirfarandi töflu. Miðað er við að endurnýja gler í öllum gluggum í húsi og bílskúr og endurbæta frágang.

<b>Verkpáttur</b>	<b>@ efni og tækjaleiga</b>	<b>@ vinna</b>	<b>Upphæð</b>

Taka glerfalslista og gler úr húsi og bílskúr og farga. Hreinsa föls og gera tilbúin til endurglerjunar.	10.000	100.000	110.000
Gera við botnkarma á austurhlið.	5.000	45.000	50.000
Setja nýtt gler í glugga ásamt glerfalslistum.	518.000	167.000	685.000
Mála glugga úti.	24.000	93.000	117.000
Mála glugga inni.	39.000	126.000	165.000
Sorplosun	25.000		25.000
<b>Samtals:</b>	<b>621.000</b>	<b>531.000</b>	<b>1.152.000</b>

Verð í töflu eru miðuð við verðlag á dagsetningu matsgerðar. Matsmaður telur að hæfilegt verð í júní 2006 hafi verið 1.045.000 kr. Þá er miðað við byggingarvísitölu 369 stig á dagsetningu matsgerðar og 334,9 stig í júní 2006.

Metinn kostnaður innifelur allan kostnað verktaka við að vinna viðkomandi verklið. Metinn kostnaður innifelur virðisaukaskatt. Miðað er við að verkið sé unnið í einum áfanga og sé unnið af faglærðum mönnum með aðstoðarmönnum.

*Matsliður 2.*

Í matsbeiðni segir:

Með vísan til framangreinds er þess óskað að matsmaður skoði og meti húsið að Lyngbergi 22, Þorlákshöfn, og kanni sérstaklega eftirfarandi atriði, geri grein fyrir leiðum til úrbóta og kostnaði þeim samfara. Í öllum tilfellum er þess óskað að matsmaður gefi álit sitt á því hvort frágangur eða ástand sé í samræmi við góða venjur á sviði húsbygginga og/eða í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar eða – laga, eftir atvikum miðað við hús af sambærilegri gerð og aldri:

Óskað er eftir að matsmaður rannsaki alla útveggi hússins, burðargrind, klæðningu, einangrun og aðra þætti hússins sem ástæða er til og kanni hvort raka- eða fúaskemmdir sé að finna í húsinu. Staðreyni matsmaður slíkar skemmdir er þess óskað að hann gefi álit sitt á ástæðum þeirra, hvenær ætla megi að ástandi hafi byrjað og hvort húsið teljist gallað af þeim sökum.

Óskað er eftir sundurliðuðu mati matsmanns á öllum kostnaði sem samfara er nauðsynlegum viðgerðum á eigninni miðað við framansagt, bæði þeim hlutum hennar sem haldnir eru skemmdum vegna raka og öðrum þáttum eignarinnar sem þarfnast munu viðgerða í tengslum við þær framkvæmdir sem matsmaður telur nauðsynlegar, ef við á. Er þess óskað að matið miðist við verðlag þegar matsgerð er skilað.

Þess er óskað að matsmaður gefi álit sitt á því hversu langan tíma muni taka að framkvæma nauðsynlegar viðgerðir og úrbætur. Jafnframt er óskað áhlits á því hvort matsbeiðendur muni geta búið í eigninni á meðan á framkvæmdum stendur. Telji matsmaður það ekki unnt er óskað eftir áliti hans á kostnaði matsbeiðanda við að flytja úr eigninni sem og kostnaði vegna geymslu búslóðar, reynist slíkt nauðsynlegt.

#### Niðurstaða matsmanns:

Matsmaður telur að frágangur útveggjaklæðningar á húsinu sé ófullnægjandi og rangur að því leyti að ekki er loftæring á bak við hana og vatn er ekki ræst fram undan henni. Afleiðing þessa eru fúaskemmdir á grind undir útveggjaklæðningu, á texplötuklæðningu á veggjagrind og á hluta af veggjagrind. Einnig telur matsmaður að þetta eigi þátt í skemmdum á gluggum í húsinu.

Matsmaður telur að húsið hafi byrjað að skemmast mjög fljótt eftir að klæðning var fullfrágengin þó að ekki sé hægt að fullyrða um hvenær skemmda mátti verða vart.

Matsmaður telur hæfilega metinn kostnað við endurbætur vera eins og fram kemur í eftirfarandi töflu.

<b>Verkþáttur</b>	<b>@ efni og tækjaleiga</b>	<b>@ vinna</b>	<b>Upphæð</b>
Taka alla klæðningu af húsi. Miðað er við að útveggjaklæðning verði endurnotuð nema vatnsbretti. Merkja		280.000	280.000

plötur.			
Taka niður grind, vatnsbretti og tex.		300.000	300.000
Setja nýja texklæðningu á vegg.	77.000	143.000	220.000
Setja nýja grind og gæta að því að trygg loftun sé á öllum veggjum undir útveggjaklæðningu	180.000	230.000	410.000
Gera ný vatnsbretti úr málm eða öðru efni sem hægt er að ganga frá við glugga þannig að þar sé vatnspétt.	90.000	200.000	290.000
Setja upp klæðningu að nýju.	15.000	560.000	575.000
Áfellur á hliðum glugga	135.000	150.000	285.000
Yfirfara klæðningu inni í stofu og herbergi við austurhlið, hefla, slípa og spartla skemmdir á klæðningu. Mála.	20.000	170.000	190.000
Hreinsun á lóð		20.000	20.000
Sorplosun	25.000		25.000
Gerð sérteikninga af frágangi klæðningar			
<b>Samtals:</b>	<b>542.000</b>	<b>2.203.000</b>	<b>2.745.000</b>

Metinn kostnaður innifelur allan kostnað verktaka við að vinna viðkomandi verklið. Metinn kostnaður innifelur virðisaukaskatt. Miðað er við að verkið sé unnið í einum áfanga og sé unnið af faglærðum mönnum með aðstoðarmönnum. Metinn kostnaður í matsgerð er á verðlagi sbr. dagsetningu matsgerðar.

Matsmaður telur að viðgerð muni ekki hafa svo truflandi áhrif á íbúa að flytja þurfi úr húsinu á meðan viðgerð fer fram.

Matsmaður telur að hæfilegt sé að miða við að ljúka viðgerðum á þremur til fjórum vikum með hæfilegan mannafla.

*Matsliður 3.*

Í matsbeiðni segir:

Í tengslum við allt framangreint mat er óskað eftir mati matsmanns á því hvort verðmætisrýrnun hljótist af staðreyndum göllum á eigninni. Er þess óskað að matsmaður svari því hvort verðmætisrýrnun muni verða þrátt fyrir að framkvæmdar verði þær viðgerðir sem matsmaður telur nauðsynlegar, bæði á gluggum, burðargrind og öðrum hlutum hússins sem matsmaður telur nauðsynlegar, bæði á gluggum, burðargrind og öðrum hlutum hússins sem matsmaður telur hafa verið eða vera haldna galla.

Samhliða er óskað eftir mati matsmanns á þeirri verðmætisrýrnun sem ætla má að staðreyndir gallar valdi á húsinu ef engar frekari viðgerðir fara fram á því.

Við mat á verðmætisrýrnun er þess óskað að stuðst verði við verðlag, annars vegar í maí 2004 þegar fasteignin var keypt og hins vegar þegar matsgerð er skilað. Er þess óskað að verðmætisrýrnun verði metin sem hlutfallslegur munur á verðmæti hússins miðað við að annars vegar það sé ekki haldið galla og hins vegar að það sé haldið þeim göllum sem matsmaður staðreynir.

Niðurstaða matsmanns:

Matsmaður telur að verðmæti eignarinnar muni ekki rýrna enda verði gert við hana á fullnægjandi hátt.

**Málsástæður stefnenda.**

Stefnendur byggja dómkröfur sínar á því að fasteignin að Lyngbergi 22, Þorlákshöfn, sem þau keyptu af stefndu 26. maí 2003, hafi verið haldin göllum í skilningi 18. og 19. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Kveðast stefnendur í þessu sambandi vísa til matsgerðar hins dómkvadda matsmanns en helstu niðurstöður hans séu eftirfarandi:

Í fyrsta lagi telji matsmaður að gluggafrágangur, sem fyrir hendi hafi verið í húsinu er stefnendur keyptu það, hafi verið rangur og ófullnægjandi. Matsmaður telji meðal annars að það að gluggaföls hafi ekki verið loftræst og framræst, eins og tíðkast hafi þegar húsið var byggt og ábyrgðarskilmálar glerframleiðanda hafi mælt fyrir um, hafi haft áberandi áhrif á endingu timburs í gluggum. Raki og vatn hafi af þessum sökum verið meiri í gluggatré en annars, einkum í botnkörmum, og valdið því að aðstæður hafi verið góðar fyrir fúamyndun. Séu miklar líkur á að skemmdir á gluggum stafi af þessu. Þá telji matsmaður að frágangur á klæðningu á útveggjum hafi einnig haft áhrif á endingu í gluggum. Lítil eða engin loftun sé undir klæðninguna og það valdi því að raki verði meiri í viðnum undir klæðningunni. Telji matsmaður kostnað við að taka allt gler úr húsinu, skipta um glerfalslista, gera við fúaskemmdir í botnkörmum og mála glugga að utan og innan hæfilega metinn 1.152.000 krónur miðað við verðlag á dagsetningu matsgerðar.

Í öðru lagi telji matsmaður að frágangur útveggjaklæðningar á húsinu sé ófullnægjandi og rangur að því leyti að ekki sé loftræsing á bak við hana og vatn sé ekki ræst fram undan henni. Afleiðingar þessa séu fúaskemmdir á grind undir útveggjaklæðningu, á texplötuklæðningu á veggjagrind og á hluta af veggjagrind. Einnig telji matsmaður að þetta eigi þátt í skemmdum á gluggum í húsinu. Telji hann að húsið hafi byrjað að skemmast mjög fljótt eftir að klæðning hafi verið fullfrágengin þótt ekki sé hægt að fullyrða um hvenær skemmda hafi mátt verða vart. Matsmaður telji hæfilega metinn kostnað við endurbætur vegna þessa nema 2.745.000 krónum.

Stefnendur telji sannað, með matsgerð hins dómkvadda matsmanns, að frágangur ofangreindra verkþátta hafi ekki verið í samræmi við góðar venjur og fagleg vinnubrögð á þeim tíma er eignin var byggð árið 1997. Í þessu sambandi bendi stefnendur meðal annars á að í niðurstöðum matsmanns komi fram að þegar húsið var byggt hafi verið nær allsráðandi að setja gler í með loftræstu falsi. Þá hafi verið tekið fram í ábyrgðarskilmálum glerframleiðanda að eftir 1. janúar 1992 skyldu föls loftræst. Þrátt fyrir framangreint hafi þessa ekki verið gætt við byggingu hússins. Stefnendur telji því að byggingarframkvæmdin hafi ekki verið unnin með tæknilega og faglega fullnægjandi hætti, sbr. 7.01. gr. byggingarreglugerðar nr. 177/1992, sem verið hafi í gildi er húsið var byggt.

Stefnendur líti svo á að framangreindir ágallar rýri verðmæti fasteignarinnar svo nokkru varði í skilningi 2. máls. 18. fasteignakaupalaga, enda nemi kostnaður við úrbætur samkvæmt matsgerð 3.897.000 krónum, eða um 25% af kaupverði eignarinnar. Að því er þetta varði bendi stefnendur á að við skýringu ákvæðisins verði að líta til þess að fasteignin sé tiltölulega nýleg og því þurfi minna til að koma en ella, sbr. skýringar með frumvarpi því er síðar hafi orðið að fasteignakaupalögum. Þá leggi stefnendur áherslu á að líta verði heildstætt á galla eignarinnar þegar metið sé hvort þeir teljist hafa rýrt verðmæti hennar svo nokkru varði samkvæmt 18. gr. fasteignakaupalaga, sbr. dóm Hæstaréttar frá 15. júní 2006 í máli nr. 7/2006.

Stefnendur skírskota einnig til þess að stefndu hafi við sölua brotið gegn lögmælttri upplýsingaskyldu sinni, sbr. 26. gr. fasteignakaupalaga. Í þess sambandi sé vakin athygli á því að stefndi, Gunnar Benediktsson, sé húsasmíðameistari og hafi verið byggingarstjóri hússins er það var byggt. Þá hafi hann auk þess búið í húsinu um 6 ára skeið. Í ljósi þessa, og með hliðsjón af matsgerð hins dómkvadda matsmanns, telji stefnendur að stefndu hafi vitað, eða a.m.k. mátt vita, um ástand eignarinnar. Þegar allt framangreint sé virt verði að telja nánast útilokað að stefndu hafi ekki orðið vör við gallana að einhverju marki áður en húsið var selt vorið 2003.

Stefnendur bendi einnig á að ástand eignarinnar hafi ekki samræmst þeim upplýsingum sem veittar hafi verið um hana við sölua, sbr. 1. mgr. 27. gr. fasteignakaupalaga. Stefndu hafi tjáð þeim við skoðun eignarinnar að móða á tveimur glerjum stafaði eingöngu af galla á gleri, en það hafi augljóslega verið rangt. Þá megi nefna að í söluþingliti hafi verið talað um stórglæsilegt einbýlishús með góðum bílskúr, auk þess sem söluþinglitið í heild sinni hafi borið með sér að eignin væri þægileg og vandamálalaus í notkun. Raunveruleikinn hafi hins vegar verið allt annar, enda ljóst að fasteignin sé haldin verulegum göllum.

Með vísan til framanritaðs byggi stefnendur á því að gallar rýri verðmæti eignarinnar svo verulega að þau eigi rétt til skaðabóta, sbr. 43. gr. fasteignakaupalaga, en ella beri að veita afslátt í samræmi við kostnað við að bæta úr göllum, sbr. 41. gr. fasteignakaupalaga. Sé kröfufjárhæðin í báðum tilvikum reist á niðurstöðu hins dómkvadda matsmanns, en hann telji kostnað við að bæta úr umræddum göllum nema samtals 3.897.000 krónum. Um umfang, eðli, orsakir og nánari sundurliðun á kostnaði við að bæta úr göllum vísi stefnendur að öðru leyti til matsgerðar hins dómkvadda matsmanns.

Stefnendur byggi loks á því að stefndi, Gunnar Benediktsson, beri jafnframt skaðabótaábyrgð á grundvelli reglna skaðabótaréttar um sérfræðiábyrgð. Hann hafi verið byggingarstjóri við byggingu hússins og sem slíkur borið ábyrgð á því að ekki

hafi verið staðið rétt og fagmannlega að verki við framkvæmdina, sbr. 18. gr. byggingarlaga nr. 54/1978 og gr. 4.5. í byggingarreglugerð nr. 177/1992, sem hafi verið í gildi þegar húsið var byggt. Af matsgerð hins dómkvadda matsmanns megi ráða að orsök gallanna megi rekja til þess að frágangur á gluggum og utanveggjaklæðningu hafi ekki verið forsvaranlegur. Af þessu leiði að stefndi, Gunnar, beri ekki aðeins ábyrgð á göllum eignarinnar sem seljandi, heldur einnig vegna vanrækslu í starfi sínu sem byggingarstjóri við framkvæmdina.

Dómkrafa stefnenda sundurliðist svo:

Kostnaður við úrbætur samkvæmt matsgerð	kr.	3.897.000.-
- endurgreiddur vsk. vegna vinnu á byggingarstað	<u>kr.</u>	<u>322.831.-</u>
	kr.	3.574.169.-

Um lagarök vísi stefnendur til laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, einkum 18. gr., 19. gr., 26. gr., 27. gr., 41. gr. og 43. gr., auk meginreglna fasteignakauparéttar. Þá sé enn fremur vísað til byggingarlaga nr. 54/1978 og byggingarreglugerðar nr. 177/1992. Krafa um dráttarvexti sé studd við ákvæði III. kafla laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu og miðist upphafsdagur dráttarvaxta við dagsetningu á bréfi lögmanns stefnanda til stefnda, dags. 24. maí 2007, sbr. 3. mgr. 5. gr. laganna. Krafa um málskostnað styðjist við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og sé minnt á að stefnanda sé nauðsynlegt að fá dæmdan virðisaukaskatt ofan á málflytningsspóknun svo honum verði haldið skaðlausum af þeim skatti.

### **Málsástæður stefndu.**

Stefndu kveðast byggja á því að ekki sé til staðar galli á fasteigninni sem þau beri ábyrgð á.

Stefndu kveðast mótmæla því að gluggafrágangur hafi verið rangur og ófullnægjandi eins og byggt sé á í stefnu. Við gluggafrágang og glerisetningu hafi verið notast við hefðbundnar aðferðir sem þekktar hafi verið á þeim tíma sem húsið var byggt. Við glerjun og gluggafrágang hafi stefndi gætt þess að til staðar væri loftun með því að höfð væri rifa við enda listanna. Um hafi verið að ræða þekkta og almennt viðurkennda aðferð við glerisetningu. Slíkur frágangur geti ekki leitt til bótaábyrgðar og/eða afsláttar úr hendi stefndu. Þeirri fullyrðingu sem byggt sé á í matsgerð dómkvadds matsmanns, að við glerisetningu hafi glerlistar verið lagðir í kítu, sé mótmælt.

Þá sé því mótmælt að frágangur útveggjaklæðningar á húsinu sé ófullnægjandi og rangur. Stefndu byggi á því að frágangur útveggjaklæðningar hafi verið

hefðbundinn og í samræmi við fyrirmæli framleiðanda. Við frágang útveggjaklæðningar hafi stefndi gætt þess að setja loftunargöt á lista sem að baki klæðningu séu, til að tryggja loftun og koma í veg fyrir rakamyndun. Stefndu byggja á því að þau beri ekki ábyrgð á ástandi eignarinnar eins og hún sé í dag, eftir afhendingu eignarinnar sé eignin á ábyrgð og áhættu stefnenda.

Stefndu byggja kröfu sína um sýknu jafnframt á því að stefnendur hafi glatað réttindum sínum til að bera fyrir sig meinta vanefnd, sé litið svo á að um vanefnd hafi verið að ræða að öllu leyti eða hluta, samkvæmt kröfugerð stefnenda. Samkvæmt ákvæði 1. mgr. 48. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup verði kaupandi að tilkynna innan sanngjarns frests, eftir að hann varð var eða mátti verða var við vanefnd, að hann ætli að bera hana fyrir sig. Sé þessa ekki gætt leiði það til þess að rétturinn til að bera fyrir sig vanefnd falli niður. Ljóst sé að stefnendur hafi talið sig verða vör við galla á fasteigninni þegar við skoðun eignarinnar, áður en þau gerðu tilboð í hana, auk þess sem þau hafi lýst því yfir að þau hafi gert athugasemdir þegar eftir að eignin var afhent þeim í júlí 2003. Stefndu hafi brugðist við athugasemdum stefnenda fyrir afhendingu eignarinnar og skipt um tvær rúður í eigninni. Að öðru leyti kannist stefndu ekki við að gerðar hafi verið sérstakar athugasemdir við ástand eignarinnar.

Stefnendur virðist hafa ráðist í talsverðar framkvæmdir eftir afhendingu þannig að skipt hafi verið um allnokkrar rúður og unnið að einhverju leyti með gluggaumbúnað í húsinu. Stefndu hafi verið kynnt þetta með bréfi, dags. 29. desember 2006, rúmum þremur og hálfu ári eftir að eignin hafi verið afhent stefnendum. Stefnendur hafi sjálf lýst því yfir í bréfi sínu frá 29. desember 2006 að þau hafi orðið vör við meinta galla á eigninni þegar fyrir afhendingu og jafnframt í kjölfar hennar. Stefnendur hafi ekkert aðhafst til að tilkynna stefndu innan sanngjarns frests að þau teldu að um vanefnd á kaupsamningi væri að ræða og að þau ætluðu að bera hana fyrir sig. Með tómlæti sínu hafi stefnendur fyrirgert rétti sínum, hafi einhvern tímann til nokkurs réttar stofnast gagnvart stefndu, sbr. skýrt og ótvírætt ákvæði 1. mgr. 48. gr. fasteignakaupalaga. Líta verði svo á að komið sé langt út fyrir sanngjarnan frest, að láta hjá líða í rúmlega þrjú og hálf ár, að tilkynna um meinta vanefnd og að þau ætluðu að bera hana fyrir sig. Þá sé sérstaklega vísað til þess að í kaupsamningi um eignina sé sú skylda lögð á stefnendur að skoða eign sérstaklega eftir að eignin hafi verið afhent. Stefnendur hafi lýst því yfir að þau hafi orðið vör við einhverja annmarka á eigninni eftir að hún hafi verið afhent. Hvíldi því á þeim skylda til að kynna sér sérstaklega ástand eignarinnar, bæði með tilliti til þessa og í ljósi framangreindrar skyldu samkvæmt kaupsamningi. Þrátt fyrir þetta hafi stefnendur látið undir höfuð leggjast að tilkynna stefndu um meinta galla eða annmarka á eigninni.

Stefndu byggja jafnframt á því að hinn 9. febrúar 2004 hafi stefndu gefið út afsal til handa stefnendum vegna eignarinnar. Hafi afsalið verið gefið út jafnhliða því að stefnendur hafi fullnægt öllum skuldbindingum sínum samkvæmt kaupsamningi og innt af hendi lokagreiðslu. Við útgáfu afsalsins hafi stefnendur engar athugasemdir

gert við ástand eignarinnar og lýst því yfir að eignin hefði verið afhent án athugasemda eftir að þau hefðu kynnt sér ástandið. Fyrir liggi að stefnendur hafi þegar á þessu tímamarki talið sig hafa orðið vör við meinta galla á eigninni og annaðhvort hafi þau látið undir höfuð leggjast að kynna sér ástand eignarinnar betur eða einfaldlega samþykkt að taka við eigninni í því ástandi sem hún hafi þá verið. Stefnendur geti ekki nú krafist skaðabóta og/eða afsláttar vegna atriða sem þeim hafi mátt vera kunnugt um á þessu tímamarki, sérstaklega þegar lítið sé til þess að liðið hafi rúm tvö og hálf ár frá útgáfu afsals þar til stefnendur hafi gert athugasemdir við stefndu vegna ástands eignarinnar.

Stefndu hafni því að fyrir liggi sönnun um meint fjártjón stefnenda á grundvelli fyrirbyggjandi matsgerðar. Undir rekstri matsmálsins hafi stefndu gert ýmsar athugasemdir við atriði sem að matinu lutu. Telji þau forsendur matsins rangar og ófullnægjandi og að þær leiði til rangrar niðurstöðu. Við framkvæmd matsins hafi m.a. verið stuðst við skoðun á efni úr gluggum sem þegar hefðu verið fjarlægðir úr húsinu, án þess að matsmaður hafi getað kynnt sér ástand þeirra og frágang áður en gluggarnir hafi verið fjarlægðir. Ályktanir matsmanns um að stefndu hafi t.a.m. lokað loftræsifölsum í gluggum með kíttri séu rangar, en eins og áður sé rakið hafi stefndu ætíð gætt þess að opið bil væri við enda á gluggalistum til loftunar á glerfölsum. Kveðast stefndu mótmæla efni og gildi matsgerðarinnar í heild sinni.

Stefndu telji sig að öllu leyti hafa fullnægt upplýsingaskyldu sinni við sölu eignarinnar skv. 26. gr. fasteignakaupalaga. Á stefndum hvíli sjálfstæð skoðunarskylda samkvæmt 29. gr. laganna. Þau hafi upplýst að þau hafi skoðað eignina sérstaklega af þessu tilefni og gert athugasemdir við ástand glugga þegar við skoðun. Ljóst sé að stefnendur hafi þegar við skoðun fengið færi á að kynna sér ástand glers og glugga og samkvæmt yfirlýsingu þeirra sjálfra hafi eitthvað verið athugavert við ástand glugga sem hafi gefið þeim ástæðu til frekari skoðunar og þá heildarskoðunar á eigninni. Hafi stefnendur látið hjá líða að kynna sér ástand eignarinnar frekar beri þau sjálfstæða ábyrgð á því en geti ekki borið fyrir sig að stefndu hafi ekki fullnægt upplýsingaskyldu sinni og sé því mótmælt sem röngu. Stefnendur hafi aldrei orðið vör við nokkra þá galla sem stefnendur hafi lýst á síðari stigum og aldrei átt möguleika á að kynna stefndum meinta galla að nokkru marki.

Efni söluyfirlits beri með sér grundvallarupplýsingar um eignina og uppfylli eignin þau skilyrði að vera í samræmi við þær upplýsingar sem veittar hafi verið stefndum við kynningu og sölu eignarinnar. Stefnendum hafi gefist kostur á að kynna sér eignina og staðreyna og meta hvort eignin væri stórglæsileg eins og lýst sé í söluyfirliti. Af hálfu stefndu hafi ekki verið staðhæft að eignin væri þægileg og vandamálalaus í notkun eins og stefnendur haldi fram.

Því sé hafnað að sérstök ábyrgð hvíli á stefnda Gunnari á grundvelli reglna skaðabótaréttar um sérfræðiábyrgð. Stefnendur hafi ekki sýnt fram á að skilyrði skaðabótaábyrgðar séu fyrir hendi. Sérstaklega sé vísað til þess að ekki hafi verið um óforsvaranlegan frágang að ræða við frágang á gluggasetningu eða klæðningu hússins. Stefndi hafi byggt húsið til búsetu fyrir sjálfan sig og af hans hálfu hafi verið verið unnið í samræmi við þekktar aðferðir á þeim tíma sem húsið var byggt.

Fjárfrafa stefnenda byggist alfarið á niðurstöðu dómkvadds matsmanns. Af hálfu stefndu sé því hafnað að unnt sé að leggja niðurstöðu matsmanns til grundvallar dómkröfunni. Niðurstaða matsmanns sé jafnframt ófullnægjandi sönnunargagn til stuðnings kröfum stefnenda að því leyti að ekki sé tekin sérstök afstaða til afsláttarfjárhæðar eða hugsanlegrar verðmætisrýrnunar sem kunni að leiða af meintum göllum. Krafa stefnenda um afslátt geti því ekki stuðst við fyrirbyggjandi matsgerð eins og stefnendur byggja á. Af hálfu stefnenda hafi ekki verið settur fram frekari rökstuðningur fyrir afslætti af kaupverði að fjárhæð 3.574.169 krónur og ekkert tillit tekið til þess að við endurbætur fái stefnendur nýtt fyrir gamalt, óháð verðrýrnun sem verði óhjákvæmilega á fasteignum vegna aldurs. Þá sé dráttarvaxtakröfu stefnenda mótmælt sem rangri.

Verði á það fallist að stefnendur eigi fjárkröfu á hendur stefndu sé á því byggt að lækka beri þá kröfu verulega og sé í því sambandi vísað til þeirra málsástæðna sem getið sé um til stuðnings aðalkröfu að því marki sem við eigi. Verði talið að stefndu beri að einhverju leyti ábyrgð á meintum vanefndum á hinu selda telji þau einsýnt að þau beri ekki ábyrgð á öllum þeim göllum sem stefnendur telji að stefndu beri ábyrgð á. Hljóti því að verða að koma til umtalsverðrar lækkunar á kröfunni. Vísað sé til þess að í niðurstöðu matsmanns sé ekki tekið tillit til þess að endurbætur þær, sem lagt sé til að framkvæmdar verði, leiði óhjákvæmilega jafnframt til verðhækkunar hins selda. Um sé að ræða 10 ára gamla eign, sem eðli máls samkvæmt sé háð tilteknu viðhaldi. Með endurnýjun og viðgerðum þeim sem lýst sé í matsgerð megi ljóst vera að eignin verði verðmeiri en ella miðað við aldur. Telji stefndu að heimilt sé fyrir dómara að meta skaðabætur/afslátt að álitum mun lægri en krafist sé af hálfu stefnenda, að teknu tilliti til þeirra sjónarmiða sem fyrir liggja, til stuðnings kröfu stefndu um lækkun fjárkröfunnar.

Um lagarök kveðast stefndu vísa til meginreglna samninga- og kröfuréttar um skuldbindingargildi samninga og efnidir þeirra, meginreglna fasteignakaupalaga nr. 40/2002, m.a. 26. 29. og 48. gr. laganna, og laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Að því er málskostnaðarkröfu varði sé byggt á XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

**Niðurstaða.**

Stefnendur hafa höfðað mál þetta vegna galla sem þau telja að hafi verið á einbýlishúsinu að Lyngbergi 22 í Þorlákshöfn sem þau keyptu af stefndu með kaupsamningi, dags. 26. maí 2003. Lúti gallar þessir í fyrsta lagi að því að gluggafrágangur, sem fyrir hendi hafi verið í húsinu er stefnendur keyptu það, hafi verið rangur og ófullnægjandi, eins og nánar sé lýst í umfjöllun matsmanns um matslið 1, en í öðru lagi að því að frágangur útveggjaklæðningar hússins hafi verið ófullnægjandi og rangur, eins og rakið sé varðandi matslið 2. Krefjast þau greiðslu skaðabóta eða afsláttar vegna þessa, annaðhvort úr hendi stefndu beggja sem seljenda eignarinnar eða skaðabóta úr hendi stefnda Gunnars á grundvelli reglna skaðabótaréttar um sérfræðiabyrgð, en hann hafi verið byggingarstjóri við byggingu hússins.

Eins og að framan er rakið kemst hinn dómkvaddi matsmaður, Hjalti Sigmundsson, að þeirri niðurstöðu, í umfjöllun sinni um matslið 1 í matsgerðinni, að gluggafrágangur, sem fyrir hendi var í húsinu er stefnendur keyptu það, hafi verið rangur og ófullnægjandi. Greinilegt sé af því sem varðveist hafi af gluggalistum, og af því sem fram hafi komið á matsfundi, að engin loftrás hafi verið gerð í glerföls, en miðað við það sem tíðkaðist þegar húsið hafi verið byggt og miðað við ábyrgðarskilmála glerframleiðanda, hefði svo átt að vera. Kemst matsmaðurinn að þeirri niðurstöðu að vöntun á að loftræsa og framræsa gluggaföls hafi haft afgerandi áhrif á endingu á timbri í gluggum og séu miklar líkur á að skemmdir á gluggum stafi af þessu. Jafnframt tekur hann fram að frágangur á klæðningu á útveggjum hafi einnig haft áhrif á endingu á gluggum. Lítil eða engin loftun sé undir klæðningu sem valdi því að raki verði meiri undir klæðningunni, og þar með talið gluggakörmum, eins og nánar sé rakið í umfjöllun um matslið 2. Þá telur matsmaðurinn líkur á að líming á gleri hafi skemmst vegna þess að föls hafi ekki verið framræst og það valdið því að raki/vatn hafi verið við límingu glersins. Staðfesti matsmaðurinn þessar niðurstöður sínar fyrir dómi.

Þá kemst matsmaðurinn að þeirri niðurstöðu í umfjöllun sinni um matslið 2, sem hann og staðfesti fyrir dómi, að frágangur útveggjaklæðningar sé ófullnægjandi og rangur að því leyti að ekki sé loftæring á bak við hana og vatn sé ekki ræst fram undan henni. Séu afleiðingar þessa fúaskemmdir á grind undir útveggjaklæðningu, á texplötuklæðningu á veggjagrind og á hluta af veggjagrind. Hafi húsið byrjað að skemmast mjög fljótt eftir að klæðning hafi verið fullfráengin þó að ekki sé hægt að fullyrða hvenær skemmda hefði mátt verða vart.

Samkvæmt þessu, og eftir skoðun dómsins á vettvangi, er fallist á það með stefnendum að frágangur ofangreindra verkþátta hafi ekki verið í samræmi við góðar venjur og fagleg vinnubrögð á þeim tíma sem eignin var byggð, árið 1997. Verður ekki fallist á með stefndu að röng vinnubrögð stefnenda við skipti á 15 rúðum hússins allt til ársins 2006 kunni að hafa orsakað þann vanbúnað í gluggum sem að framan er lýst. Þá verður heldur ekki fallist á að þær ráðstafanir sem stefndi Gunnar telur sig hafa gert til að lofta og hleypa út raka undir klæðningunni hafi í

raun verið til þess fallnar, enda kom fram í skýrslu matsmannsins fyrir dómi að mjög lítil opnun, eða fingursver göt með 60 cm bili, hafi reynst á milli láréttra lista undir klæðningunni en ekkert gat hafi verið í efsta listanum. Taldi hann slíkan frágang alls ekki fullnægjandi til að fá nægilega loftun undir klæðninguna sem væri mjög þétt.

Samkvæmt því sem hér hefur verið rakið er niðurstaða dómsins sú að stefnendur hafi mátt treysta því að frágangur glugga og veggklæðningar í þetta nýlegu húsi, sem var í söluþingum lýst sem stórglæsilegu einbýlishúsi, væri með þeim hætti að ekki ættu að vera komnar fram slíkar fúa- og rakaskemmdir á þeim tíma sem hér um ræðir.

Þá ber hér einnig til þess að líta að fyrir liggur að stefndu hafi upplýst stefnendur um að móða, sem sást á tveimur rúðum í húsinu, stafaði eingöngu af göllum í glerinu sjálfu. Hlaut slík yfirlýsing stefndu að vera til þess fallin að afvegaleiða stefnendur um ástæður rakans, sérstaklega þegar haft er í huga að stefndi Gunnar var byggingarstjóri hússins og vann sjálfur að smíði þess. Af fyrrnefndri matsgerð er sýnt að umrædd yfirlýsing stefndu var ekki á rökum reist og að skemmdirnar voru þess eðlis að stefnendur áttu enga möguleika á að gera sér grein fyrir þeim við skoðun á eigninni. Verður að ætla að réttar upplýsingar að þessu leyti hefðu haft áhrif á gerð kaupsamnings. Enda þótt ósannað sé að stefndi hafi mátt vita um orsakir rakans verður að fallast á það með stefnendum að ástand eignarinnar hafi ekki samræmt þeim upplýsingum sem veittar voru við söluna samkvæmt 27. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup og teljist hún því gölluð í skilningi ákvæðisins.

Til stuðnings sýknukröfu stefndu er meðal annars á því byggt að jafnvel þótt stefndu verði talin hafa vanefnt kaupsamning aðilanna, að öllu leyti eða að hluta, hafi stefnendur glatað réttindum sínum til að bera vanefndina fyrir sig vegna vanrækslu þeirra á að tilkynna stefndu um eðli og umfang vanefndarinnar, sbr. ákv. 1. mgr. 48. gr. laga nr. 40/2002. Hefðu þau hvorki gert athugasemdir við útgáfu afsals né eftir þær framkvæmdir sem stefnendur réðust sjálf í við skiptingu á rúðum í húsinu í kjölfar afhendingar hússins. Er stefnandinn Vignir gaf skýrslu fyrir dómi skýrði hann frá því að hann hefði ekki áttað sig á því, þegar hann fór í að skipta sjálfur um gler í húsinu, að móðan gæti hafa stafað frá öðru en galla í glerinu sjálfu, enda hefði stefndi Gunnar upplýst hann um að svo væri. Með hliðsjón af þessu, umsögn matsmann hvað þetta varðar og öðru því sem fyrir liggur í málinu verður að telja að stefnendur hafi fyrst mátt gera sér grein fyrir hvers eðlis gallarnir voru um vorið 2006 þegar þau fengu smíði til að athuga hverju það sætti að móða settist enn á milli glerja í húsinu. Hefur Kristján G. Ólafsson húsasmiður staðfest að hann hafi verið fenginn til að skipta um undirstykki í gluggum hússins í byrjun sumars en þá stuttu áður hefðu komið í ljós í þeim fúaskemmdir er skipta átti um gler í einhverjum gluggum.

Af framburði aðilanna og Guðbjargar Heimisdóttur fasteignasala fyrir dómi verður ráðið að Vignir, annar stefnenda, hafi tilkynnt henni um að eitthvað verulega mikið væri að eigninni. Hafi hún þá í framhaldi, eða 9. júlí 2006, hringt í stefnda Gunnar, sem þá hafi verið staddur erlendis, og tilkynnt honum að eitthvað alvarlegt vandamál væri uppi vegna eignarinnar og að hann yrði að koma og skoða það eins og skot. Hann kvaðst ekki hafa haft tök á að sinna þessu þá vegna fjarveru sinnar en þegar hann hefði komið til landsins nokkrum dögum síðar hefði hann ekið til Þorlákshafnar og þá ekki orðið var við að neitt væri þar athugavert við hús stefnenda og því ekkert frekar gert í málunum. Enda þótt stefnendur hafi ekki tilkynnt stefndu með sannanlegum hætti um eðli vanefndarinnar fyrr en um hálfu ári seinna, eða með bréfi lögmanns stefnenda, dags. 29. desember sama ár, þykir eins og hér stendur á verða við það að miða að stefnendur hafi gert það innan sanngjarns frests í skilningi tilvitnaðrar 1. mgr. 48. gr., enda umfang gallanna í raun ekki orðið ljóst fyrr en með matsgerð dómkvadds matsmanns 26. apríl 2007.

Samkvæmt matsgerð nemur áætlaður kostnaður vegna lagfæringar á gluggum hússins samtals 1.152.000 krónum og vegna viðgerðar á klæðningu 2.745.000 krónum. Miðast þessar fjárhæðir við verðlag við undirritun matsgerðar í apríl 2007 og er innifalin í þeim virðisaukaskattur af vinnu á byggingarstað sem hægt er að fá endurgreiddan að 60 hundraðshlutum. Þar sem framangreindum niðurstöðum matsgerðar hefur ekki verið hnekkt verða þær lagðar til grundvallar niðurstöðu um umfang gallanna að öðru leyti en því að rétt þykir að taka nokkurt tillit til hags stefnenda af því að fá í húsið nýtt gler og glerumbúnað í stað gamals. Þykir því kostnaður við endurbætur á göllum hússins, eftir að tekið hefur verið tillit til endurgreiðslu virðisaukaskatts, hæfilega ákvarðaður 3.300.000 krónur. Þar sem telja verður að framangreindir ágallar, virtir heildstætt, rýri verðmæti eignarinnar svo nokkru varði í skilningi 18. gr. laga nr. 40/2002, þykir rétt, með vísan til þess sem að framan er rakið, að dæma stefndu til að greiða stefnendum 3.300.000 krónur í skaðabætur ásamt dráttarvöxtum frá þeim tíma þegar liðinn var mánuður frá dagsetningu bréfs lögmanns stefnenda til lögmanns stefnda eins og nánar greinir í dómsorði.

Samkvæmt þessum úrslitum verða stefndu dæmd til að greiða stefnendum 1.100.000 krónur í málskostnað og hefur þá meðal annars verið tekið tillit til 284.308 króna útlagðs kostnaðar vegna matsgerðar.

Ásgeir Magnússon héraðsdómari, sem dómsformaður, kveður upp dóm þennan ásamt meðdómsmönnum Frey Jóhannessyni byggingartæknifræðingi og Jóni Ágústi Péturssyni byggingartæknifræðingi og húsasmíðameistara.

**D ó m s o r ð:**

Stefndu, Gunnar Benediktsson og Hafdís Erla Magnúsdóttir, greiði stefnendum, Vigni Arnarsyni og Dagnýju Magnúsdóttur, 3.300.000 krónur ásamt dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 24. júní 2007 til greiðsludags.

Stefndu greiði stefnendum 1.100.000 krónur í málskostnað.

Freyr Jóhannesson  
Pétursson

Ásgeir Magnússon

Jón Ágúst

