

Árið 2019, miðvikudaginn 20. mars, er á dómþingi Héraðsdóms Suðurlands, sem háð er að Austurvegi 4, Selfossi, af Ragnheiði Thorlacius héraðsdómara, kveðinn upp í málinu nr. E-99/2018:

Vilhelmína Sigríður Smáradóttir

og

Svanberg Guðleifsson

(Þórður Már Jónsson lögmaður)

gegn

Þorsteini Magnússyni

og

Þóru Sumarlínu Jónsdóttur

(Guðjón Ármannsson lögmaður)

svofelldur

d ó m u r :

Mál þetta, sem dómtekið var þann 5. mars sl., er höfðað af Vilhelmínu Sigríði Smáradóttur, og Svanberg Guðleifssyni, báðum til heimilis að Kjarrhólum 2, Selfossi, með stefnu birtri 7. júní 2018, á hendur Þorsteini Magnússyni, og Þóru Sumarlínu Jónsdóttur, báðum til heimilis að Tjarnarmóa 9, Selfossi.

Dómkröfur stefnenda eru þær aðallega að stefndu verði dæmd in solidum til að greiða stefnendum 11.678.458 krónur auk dráttarvaxta af þeirri fjárhæð samkvæmt III. kafla laga nr. 38/2001, frá 6. maí 2018 til greiðsludags. Til vara krefjast stefnendur þess að stefndu verði dæmd in solidum til að greiða stefnendum aðra og lægri fjárhæð að álitum dómsins, ásamt sömu vöxtum og í aðalkröfu greinir. Þá krefjast stefnendur í báðum tilfellum málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefndu, in solidum, samkvæmt málskostnaðaryfirliti, en til vara samkvæmt mati dómsins. Einnig er krafist virðisaukaskatts á málflytningu.

Stefndu krefjast þess aðallega að verða sýknuð af kröfum stefnenda. Jafnframt er þess krafist að stefnendur verði dæmdir til að greiða stefndu óskipt málskostnað samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi eða samkvæmt mati dómsins.

Helstu málavextir

Með kaupsamningi, dags. 30. maí 2016, seldu stefndu stefnendum fasteignina nr. 2 við Kjarrhóla á Selfossi. Afsal var gefið út 1. september sama ár. Kaupverð fasteignarinnar var 43.500.000 krónur. Aðila greinir á um hve oft stefnendur hafi skoðað húsið. Í stefnu segir að stefnendur hafi skoðað eignina 19.

eða 20. apríl 2016 og í kjölfarið, eða 20. apríl sama ár, gert tilboð í eignina. Sama dag hafi stefndu gert stefnendum gagntilboð sem þau hafi samþykkt. Í framhaldinu, þann 21. eða 23. apríl 2016, hafi stefnendur skoðað húsið í annað sinn aðallega í þeim tilgangi að leyfa börnum þeirra að sjá húsið. Kaupsamningur hafi síðan verið undirritaður 30. maí 2016 og eignin afhent 11. júlí sama ár. Við afhendingu hafi ekki farið fram nein sérstök skoðun á eigninni eins og segir í stefnu, en stefndi Þorsteinn hafi tilkynnt að hann væri nýbúinn að fúaverja tréverk utan á húsinu.

Í greinargerð stefndu segir að stefnendur hafi skoðað húsið gaumgæfilega fjórum sinnum áður en þau hafi gert tilboð í eignina. Þá hafi stefnendur skoðað eignina í um eina klukkustund fyrir afhendingu. Stefnendur hafi engar athugasemdir gert við ástand eignarinnar við framangreindar skoðanir.

Í óundirrituðu söluyfirliti fasteignarinnar kemur m.a. fram að um sé að ræða nýlegt einbýlishús, nánar tiltekið byggt 2005, úr timbri klætt að utan með lituðu járn og jatoba harðviði í bland, en þak með lituðu járn. Húsið, sem sé alls 192,3 m² að stærð, sé fullfrágengið að utan. Eftir lýsingu á innra skipulagi eignarinnar og lóð segir að í heildina sé um að ræða veglegt og fullfrágengið einbýlishús á góðum og eftirsóttum stað.

Í stefnu segir að eftir að stefnendur hafi flutt inn í húsið hafi smám saman komið í ljós ýmsir gallar á fasteigninni. Allt hafi þetta verið gallar sem stefnendur hafi hvorki séð við venjulega skoðun né verið upplýstir um. Eru í stefnu raktir fleiri ætlaðir gallar á eigninni en fjárfrafa stefnenda tekur til. Ekki þykir ástæða til að gera nánari grein fyrir þeim enda lúti ágreiningur aðila ekki að þeim sem slíkum.

Í greinargerð segir að þegar komið hafi verið að útgáfu afsals hafi stefnendur greint frá því að þau væru ekki sátt við ástand eignarinnar og neitað að inna afsalsgreiðslu af hendi. Fyrir liggur að um þá greiðslu sömdu aðilar.

Matsgerð

Þann 10. janúar 2018 var Hjalti Sigmundsson, byggingartæknifræðingur og húsasmíðameistari, dómkvaddur til að meta fasteignina Kjarrhóla 2 á Selfossi samkvæmt matsbeiðni stefnenda, dags. 7. desember 2017.

Um eignina segir almennt. „*Húsið að Kjarrhólum 5 [sic] er einbýlishús á einni hæð. Útveggir eru klæddir að utan með báruðum álplötum og harðviðarpanil. Gluggar eru hefðbundnir trégluggar með samlimdu einangrunargleri. Að innan eru útveggir, innveggir og loft þiljuð með gífsplötum. Húsið er byggt 2005 samkvæmt því sem fram kemur á vefsíðu Þjóðskrár Ísland. Þá var í gildi byggingarreglugerð nr. 441/1998 með síðari tíma breytingum.*“

Samkvæmt matsbeiðni stefnenda var óskað eftir því að atriði, sbr. töluliði 1-8, verði könnuð og staðreynd og að matsmaður gefi, ef mögulegt er, álit sitt á því

hvort fasteignin teljist gölluð vegna þeirra. Í öllum tilvikum sé þess óskað að matsmaður gefi álit sitt á því hvort frágangur og/eða ástand þess sem tilgreint er í viðkomandi töluliðum sé í samræmi við góða venju á sviði húsbygginga og/eða byggingafræðilegar kröfur, byggingastaðal og/eða ákvæði byggingarreglugerðar og laga og samþykktra teikninga. Sama gildi um orsakir og umfang umræddra atriða. Þá segir að við einstaka töluliði sé nánari lýsing á því sem óskað sé eftir áli matsmanns á. Einnig sé þess óskað að matsmaður fjalli um hverra úrbóta sé þörf á fasteigninni vegna gallanna og afleiðinga þeirra svo fasteigninni verði komið í forsvaranlegt og íbúðarhæft horf miðað við aldur hennar, gildandi reglur og góðar venjur á þessu sviði og að teknu tilliti til sammingsbundins og lögbundins frágangs eignarinnar og ástands. Einnig verði metinn kostnaður við að bæta úr þeim göllum sem matsmaður verði áskynja um í störfum sínum. Þá sé einnig óskað mats á kostnaði við annað húsnæði fyrir stefnendur, við að flytja og geyma innbú, sé þess þörf, þ.e. verði það niðurstaða matsmanns að húsið eða einstakir hlutar þess verði að einhverju leyti óíbúðarhæft. Óskað er eftir sundurliðuðu mati matsmanns á kostnaði vegna viðgerða, úrbóta og frágangs, bæði vegna efnis og vinnu, sem og kostnaðar við förgun og að miðað verði við verðlag þegar matsgerð er skilað. Óskað er eftir að uppgæfnar fjárhæðir verði tilgreindar með og án virðisaukaskatts.

Hér á eftir verður gerð grein fyrir niðurstöðum hins dómkvadda matsmanns hvað varðar matsliði nr. 1, 3, 4, 5 og 7, en aðalkrafa stefnanda er byggð á áætluðum kostnaði hins dómkvadda matsmanns við endurbætur og/eða lagfæringar áður nefndra matsliða. Stefnendur afturkölluðu matslið nr. 8 og matsmaður setti ekki fram áætlun um kostnað við endurbætur og/eða lagfæringar vegna matsliðar 6. Varðandi matslið 2 er í matsgerð vísað til matsliðar 5.

-
-
-

Matsliður 1

Í matsbeiðni segir um ástand utanhússklæðningar úr bárujárnri. „*Blettir og slettur eru víða á klæðningunni. Fyrir utan hina almennu matsspurningu, er óskað álits á því hverjar eru orsakir að baki slettunum og ef mögulegt er, hversu gamlar þær eru.*“

Klæðningu hússins að utan er þannig lýst í matsgerð: „*Húsið er klætt að utan með báradri álklæðningu og eru báruv láréttar á veggjum. Klæðningin er formáluð og er mött áferð á málningunni. Stafnar á suðvestur, norðvestur og norðaustur hliðum, eru klæddir með standandi harðviðarklæðningu ofan við álklæðninguna sem borið er á með viðarolíu.*“ Við skoðun matsmanns hafi komið í

ljós að slettur eru á báruklæðningu neðan við stafnana og stafi þær greinilega af því að viðarolía hafi lekið niður þegar borið hafi verið á viðarklæðninguna. Séu sletturnar mestar strax neðan við stafnana og á álvatnsbretti neðan við harðviðarklæðninguna. Sletturnar myndi glansandi bletti á klæðningunni. Fram kemur í rökstuðningi matsmanns að engin leið sé að sjá hvenær borið hafi verið á viðarklæðninguna en mögulega hafi það verið gert oftar en einu sinni og slettur og taumar því misgamlar. Þá segir að þó séu líkur á að nokkuð sé um liðið frá því að síðast hafi verið borið á viðinn en það megi ráða af því að viðarvörn sé farin af á blettum. Ekki hafi fundist leið til þess að ná slettunum af án þess að skemma málningu á álklæðningunni. Úr þessu verði því bætt með því að mála klæðninguna eða skipta um hana. Hins vegar kemur fram í umfjöllun matsmanns að ekki sé komið að því að mála klæðninguna en klæðning sem þessi geti enst lengi án þess að vera endurmáluð.

Í niðurstöðu matsmanns segir: „*Slettur og taumar eru á álklæðningu á stöfnum hússins vegna viðarvarnar sem lekið hefur á hana. Til að bæta úr þarf að taka niður klæðningar á stöfnum hússins og klæða með nýrri klæðningu sömu gerðar. Metinn er kostnaður við að bæta úr eins og fram kemur í samantekt aftar í matsgerð.*“ Í áður nefndri samantekt matsmanns kemur fram áætlaður kostnaður. Í fyrsta lagi við að taka niður álklæðningu af stöfnum þar sem viðarklæðning er fyrir ofan og klæða með nýrri álklæðningu sömu gerðar. Í öðru lagi kostnaður við að taka álklæðningu á öðrum flötum en á stöfnum og klæða með nýrri álklæðningu sömu gerðar og í þriðja lagi kostnaður við förgun á byggingarafgöngum, álplötum og afskurði.

-
-
-

Matsliður 2

Í matsbeiðni segir um ástand innveggja. „*Frágangur og ástand gifsklæðningar á innveggjum hússins. Innveggir hússins eru víða skakkir, hallandi, hlykkjóttir og hornskakkir.*“

Í niðurstöðu matsmanns um þennan lið matsgerðar segir m.a: „*Frávik á veggjum eru að mestu innan marka sem talin eru ásættanleg í byggingum. Dæmi eru þó um meiri frávik en almennt á stöðum sem ekki verður séð að valdi sérstökum vandkvæðum. Varðandi endurbætur verður einnig að líta til niðurstöðu matsliðar 5*“ Í samantekt matsmann um áætlaðan kostnað við endurbætur á rakavörn hússins, sbr. matslið 5, kemur fram að rífa þurfi niður gifsklæðningar úr öllum loftum og af veggjum, þ.m.t. innveggjum, og fara yfir innveggjagrindur, rétta eftir þörfum og

klæða veggjum með nýjum tvöföldum gifsplötum. Samkvæmt þessu er gert ráð fyrir því í matsgerð að samhliða endurbótum á rakavörn hússins gefist tækifæri til að rétta af halla á innveggjum.

Matsliður 3

Í matsbeiðni segir um frágang og ástand flísalagna og rakavarnir. „*Hluti flísa virðist laus, þetta hefur m.a. komið í ljós í forstofu, í alrými og við svalahurð. Vatnshalli að niðurföllum á gólfum í bílskúr, þvottahúsi og aðalbadherbergi er rangur. Fúgun vantar á milli flísa á talsverðum hluta bílskúrgólfs. Þá virðist sem ekki hafi verið gengið frá rakavarnarlagi undir gólfhlisum badherbergja. Þá er vafi um að gengið hafi verið frá loftum badherbergja með rakapolnum plötum.*“

Í matsgerð er gerð ítarlega grein fyrir skoðun matsmanns hvað framangreinda þætti varðar. Kemst matsmaður að eftirfarandi niðurstöðu. Í fyrsta lagi að engra úrbóta sé þörf varðandi holhljóð í niðurlímdum flísum. Í öðru lagi að vatnshalli að niðurfalli í bílskúr þarfnist ekki úrbóta. Í þriðja lagi þarfnist loft í badherbergjum ekki úrbóta. Hins vegar telur matsmaður úrbóta þörf hvað eftirfarandi atriði í matslið 3 varðar, eins og rakið er í niðurstöðu matsmanns: „*[...]Ekki hefur verið lokið við að fúga milli flísa við norðaustur hlið bílskúrs. Fúga þarf milli flísanna. [...] Gólf í badherbergjum eru ekki vatnsheld þar sem ekki er þéttikvoða undir flísum og upp á veggjum. [Í umfjöllun matsmanns um framangreint atriði kemur fram að stefndu hafi staðfest á matsfundi að þéttikvoða sé ekki á neinum gólfum í húsinu. Innskot dómara.] Til að bæta úr þarf að taka upp flísar, slípa gólf og gera tilbúið fyrir nýja flísalögn og leggja síðan nýjar flísar. Taka þarf niður innréttingar og tæki og setja aftur upp. Gólf í þvottahúsi hallar öfugt á kafla og eru ekki vatnsheld. Til að bæta úr þarf að taka upp flísar, fræsa af gólfi þannig að halli sé að niðurfalli. Lækka þarf efsta hluta niðurfalls. Flísaleggja síðan að nýju. Taka þarf niður innréttingu og setja upp aftur. [...] Metinn er kostnaður við að bæta úr eins og fram kemur í samantekt aftar í matsgerð.*“

Í áðurnefndri samantekt matsmanns kemur m.a. fram áætlaður kostnaður í fyrsta lagi við að ljúka við að fúga milli flísa í bílskúr. Í öðru lagi við að taka upp flísar í badherbergjum og þvottahúsi, slípa gólf þannig að vatnshalli sé að niðurfalli. Í þriðja lagi flísalagning gólfa í badherbergjum og þvottahúsi, m.v. að eins flísar fái. Þá verði þéttikvoða borin á gólf undir flísar og upp á veggjum. Um kostnað við að taka niður innréttingar í þvottahúsi er vísað til matsliðar nr. 5. Í fjórða lagi kostnaður við að taka upp flísar í badherbergjum, slípa gólf, flísaleggja gólf að nýju m.v. að eins flísar fái.

Matsliður 4

Í matsbeiðni segir um útihurðir. „*Útihurðir hússins*

halda ekki vatni þegar rignir á þær.“

Í matsgerð er gerð ítarlega grein fyrir skoðun matsmanns hvað framangreinda þætti varðar. Fram kemur að útihurðir séu úr mahony með fulningum nema garðhurð úr stofu. Anddyrishurð opnast inn og er með listum að innanverðu við fulningarnar en hurð á stærra baðherbergi og í þvottahúsi opnast inn og eru listar við fulningarnar að utanverðu. Í niðurstöðu matsmanns segir: „*Vatn lekur inn með fulningum í útihurðum. Gerð og frágangur fulninga í hurðum er þannig að vatn getur leki [sic] með þeim í slagviðri. Til að bæta úr þarf að taka fulningar úr, gera raufar eða göt úr fölsum til að dreina þau og lofta og setja fulningar aftur í með þéttilistum á karmbrjósti og á falslistum. Metinn er kostnaður við að bæta úr eins og fram kemur í samantekt aftar í matsgerð.“*

Matsliður 5

Í matsbeiðni segir um rakavarnarlag í lofti, útveggjum og loftun hússins. „*Rakavarnarlag í útveggjum hússins og lofti virðist óþétt og grunur leikur á að frágangi þess sé verulega ábótavant og að það þurfi að endurnýja. Grunur leikur á að rakasperra/plast í veggjum og loftun sé óþétt og leiði að auki til óeðlilega mikilla loftunar.“*

Í matsgerð er gerð ítarlega grein fyrir skoðun matsmanns. Þar kemur fram að stefnendur hafi fyrir skoðun matsmanns tekið niður loftaplötur í bílskúr á tveim stöðum. Loftin eru þiljuð með gífsplötum, 60x120 cm og festar á trégrind undir sperrur. Rakavörn úr plastdúk er undir sperrum og einangrað á milli sperra með 22 cm steinull með áföstum vindpappa. Vír er strengdur undir einangrun og festur upp í sperrur. Rakavörn er fest undir og heftuð upp í sperrurnar auk þess sem trégrind er fest þétt undir hana upp í sperrurnar. Fram kemur að gat hafi verið gert á rakavörn og einangrun tekin frá í öðru gatinu á loftaklæðningunni. Hafi matsmaður farið upp um gatið. Það skal tekið fram að í skýrslutöku af matsmanni fyrir dómi kom fram að hann hafi eingöngu farið inn eftir lofti yfir bílskúr. Er því ekki rétt sem fram kemur í matsgerð að hann hafi farið inn eftir lofti yfir eldhúsi og stofu, enda eru þar upptekin loft. Þá er í matsgerð gerð grein fyrir skoðun matsmanns á frágangi og ástandi rakavarnarlaga í þremur rýmum í húsinu, þ.e. bílskúr, salerni og herbergi í vesturhorni hússins.

Þá segir í matsgerð: „*Einangrun var tekin upp á nokkrum stöðum til að skoða frágang rakavarnar. Rakavörnin er úr plastdúk límd með glæru límbandi á samskeytum og skörun að jafnaði lítil. Samskeyti eru á milli sperra og/eða þvert á þær. Rakavörn í loftum gengur niður á veggvið bílskúr. Íbúðar megin við vegginn [sic] er hún ekki klemmd við syllu og þar opið úr þakrými, neðan við einangrun, og niður í einangrun í veggjunum. Bílskúrsmeigin er rakavörnin klemmd við syllu*

undir lista í raflagnagrind í lofti. Rakavörnin eru úr þunnum plastdúk. Tekin var prufa úr dúkunum og þykkt mæld 0,05 mm. Op var gert á loft í salerni nálægt lofttúðu. Þar mátti sjá að límband var á köflum laust þar sem plastdúkurinn kipaði. Hægt var að stinga penna í glufurnar. Einnig mátti sjá og finna að opið var meðfram röri sem myndar loftrás frá salerninu. Þrjú göt voru gerð á útvegg í herbergi í vesturhorn hússins. Eitt við gólf, annað fyrir miðjum vegg og þriðja efst á vegg. Þar mátti sjá samskeyti á rakavörn í götum á vegg. Skörun á plastdúknum var um 3 cm og límt með glæru límbandi. Víða voru kipurur á límbandinu og plastdúknum þar sem var glufa sem stinga mátti penna í. Neðst var límband laust á kafla þar sem stinga mátti hendi undir. Hægt var að fjarlægja límbandið með léttu átaki þar sem viðloðun var lítil. Við gólf var frágangur þannig að rakavörn er klemmd við aursyllu með lagnagrind en ekki límd við gólf. Eftir að rakavörn er komin og lagnagrind hefur verið fyllt milli aurstyllu [sic] og sökkulveggjar með póliúreþanfraudi. Það leggst að rakavörninni og heldur henni svo til þétt að lagnagrindinni. Þá var fjórða gatið gert neðst á gluggakant í herberginu. Þar var plastdúkurinn festur við innhlið glugga, utan við áfellunót, með heftum. Ekkert þéttiefni var á milli gluggans og plastdúksins. Í horni að neðan var dúkurinn ekki límdur. Hvergi sáust merkingar á plastdúknum hveðar hann er.

Í kafla um rökstuðning matsmanna kemur fram að matsbeiðandi, þ.e. stefnendur í máli þessu, hafi fengið Á til þess að mæla loftþéttleika hússins. Þá segir: „Niðurstaðan er að við 50 Pa þrýsting hafi lofthleypni, lofteleki, verið $q_{50}=1,92 \text{ m}^3/\text{m}^2$, h. Það er talsvert undir kröfum í byggingarreglugerð.“

Í matsgerð segir að engar skilgreindar kröfur séu í byggingarreglugerð um frágang rakavarna innan við einangrun, en Nýsköpunarmiðstöð hafi gefið út leiðbeiningarit, m.a. Rb-ritið Frágangur rakavarnalaga, Rb -95 og svokölluð Rb-blöð, þ.e. Rb(12).001, um rakavarnarlög í húsbyggingum, efniseiginleikar og frágangur og Rb(13).001, um vindþéttlög í húsbyggingum, efniseiginleikar og frágangur. Í umræddum ritum segi að æskilegt sé að rakavarnarlög úr plastdúk séu ekki þynnri en 0,15 mm vegna hættu á slysgötum. Þá segir í matsgerð: „Rakavarnardúkar úr plasti eru sérframleiddir og geta enst áratugum saman en venjulegt byggingarplast og garðaplast hefur ekki þann eiginleika og brotnar hratt niður, jafnvel þó að sól skini ekki á þá.“ Í matsgerð segir að það sé hluti af almennri þekkingu iðnaðarmanna/húsasmiða að leggja ríka áherslu á að frágangur rakavarnar sé vandaður, einkum samskeyta og jaðra að öðrum byggingarhlutum.

Matsmaður segir venjuleg rakavörn, t.d. þolplast, vera 0,2 mm að þykkt. Æskilegt þykir að rakavarnarlög úr plastdúk séu ekki þynnri en 0,15 mm vegna hættu á slysgötum við uppsetningu. Engar upplýsingar liggi fyrir um hvaða plastdúkur hafi verið notaður í húsinu en þykktin bendi til þess að dúkurinn sé ekki

sérframleiddur sem rakavörn. Fram kemur að matsmanni sé ekki kunnugt um að hér á landi séu seldir þynnri rakavarnardúkar en 0,15 mm. Við skoðun hafi ekki sést merki þess að vandkvæði stafi af loftleka um glufur á rakavörn. Þannig sé ekki að sjá að raki hafi þést í veggjum eða þaki vegna loftstraums úr húsinu út í gegnum rakavörn og valdið vatnsleka inn aftur.

Í matsgerð segir að frágangur á rakavörn sé á ýmsan hátt ófullnægjandi og ekki í samræmi við góðar venjur, leiðbeiningar og þekkingu. Það eigi við um frágang á samskeytum, við gólf og glugga. Þar sé líming ófullkomin og ófullnægjandi. Þrátt fyrir þetta hafi þéttleiki hússins verið mældur innan marka byggingarreglugerðar. Þá verði ekki annað ráðið en að rakavörnin sjálf sé ekki úr þar til gerðum rakavarnadúk. Það er skoðun matsmanns að ólíklegt sé að ófullkominn frágangur á rakavörninni muni leiða til vandkvæða enda sé loftleki takmarkaður út úr húsinu. Öðru máli gegni um rakavörnina sjálfa þar sem plastdúkurinn sé ekki sérstaklega gerður sem rakavörn. Líkur séu til að hann muni brotna niður hraðar en annars og eyðileggjast.

Það er niðurstaða matsmanns að engin leið sé til að bæta úr þessu nema með því að setja nýja rakavörn í vegg. Ekki sé hægt að bæta henni innan á vegg og klæða síðan yfir vegna þess að lagnagrind liggja utar. Þannig munu raflagnadósir rjúfa rakavörnina sem almennt sé óæskilegt og ekki faglegur frágangur. Því verði að rífa niður klæðningu og lagnagrind, festa upp nýja rakavörn og ganga síðan aftur frá. Einnig sé óhjákvæmilegt að losa raflagnir til að koma rakavörn undir þær. Þá þurfi að vanda frágang sérstaklega við innveggi. Ekki sé þörf á að fjarlægja núverandi rakavörn og hægt sé að taka einstök herbergi fyrir í senn en af því sé nokkuð óhagræði. Heppilegast sé að rýma húsið og endurbæta það allt í einni atrennu.

Í niðurstöðu matsmanns um þennan matslið segir: „*Frágangur rakavarnar er ófullnægjandi á ýmsan hátt eins og rakið er að framan og ekki í samræmi við almenna fagþekkingu iðnarmanna. Rakavörn er ekki úr þar til gerðum dúk. Til að bæta úr þarf að setja nýja rakavörn í húsið. Metinn er kostnaður við að bæta úr eins og fram kemur í samantekt aftar í matsgerð. Óhjákvæmilegt er að húsið verður ónothæft um hríð þegar unnið er að endurbótum á rakavörn. Ljúka má endurbótum inni á sex til átta vikum með hæfilegum mannskap. Metinn er kostnaður við leigu á sambærilegu húsnæði á Selfossi meðan á framkvæmdum stendur og flutningi innbús í það og til baka aftur að endurbótum loknum.*“

Í áður nefndri samantekt matsmanns kemur m.a. fram áætlaður kostnaður við undirbúningsathafnir, s.s. við að taka niður innréttingar, tæki og ljós og leigu á gámi til geymslu, varnir á gólf, niðurrif gifsklæðninga úr öllum loftum og af veggjum, niðurrif flísalagna og að taka niður lagnagrind. Ítarleg sundurliðun er á

kostnaði við að setja upp nýja rakavörn, uppsetningu lagnagrindar, klæðningu veggja og lofts, flísalagningu og uppsetningu tækja og innréttinga. Þá er gerð grein fyrir áætluðum kostnaði við flutning á innbúi, leigu sambærilegs húsnæðis og loks förgun á byggingarafgöngum o.þ.h.

Matsliður 7

Í matsbeiðni segir um frágang og ástand opnanlegra faga í gluggum hússins. „Opnanleg fög í húsinu eru víða óþétt, þéttikantar svo lausir að þeir hanga niður og líklegt að viðavörn hafi aldrei verið borin á. Vindur og regnvatn á greiða leið inn í húsið vegna þessa.“

Við skoðun matsmanns hafi komið í ljós að gluggar í húsinu eru af hefðbundinni gerð, þ.e. úr tré með samlímdu einangrunargleri sem fest er í fals með listum að utanverðu. Fög eru úr tré. Þéttilistar séu í rauf í fögum, eins og venja sé, og falli þeir að karmbrjósti í glugga. Staðreynt hafi verið að þéttilistar á fögum voru lausir í raufum og sumstaðar féllu þeir niður þegar fög voru opnuð. Umræddar raufir séu 4 mm breiðar og 8 mm djúpar. Í þeim séu mjúkir þéttilistar af óvissri tegund. Draga hafi mátt þá úr rauf með litlu sem engu átaki. Viðavörn hafi ekki verið borin í kant á fögum og í fals nema að hluta. Í niðurstöðu matsmanns segir: „Þéttilista [sic] á opnanlegum fögum eru ekki gerðir fyrir þá rauf sem er í fögnum og losna því. Þéttilistar eru því ófullnægjandi. Ekki hefur verið borin viðavörn í föls við fög og kanta faga nema að hluta til. Það er ófaglegt og ófullnægjandi. Bæta má úr með því að skipta um þéttilista á fögum og bera viðavörn í föls og á kant faga. Metinn er kostnaður við að bæta úr eins og fram kemur í samantekt aftar í matsgerð.“

Málsástæður stefnenda

Stefnendur kveða aðalkröfu málsins að fjarhæð 11.678.458 krónur byggða á niðurstöðu kostnaðarmats hins dómkvadda matsmanns á nauðsynlegum úrbótum á fasteigninni svo hún verði þeim kostum búin sem hún hafi átt að vera þegar stefnendur keyptu hana. Varakrafa málsins sé byggð á sömu röksemdum og aðalkrafa og dráttarvaxtakrafa miði við þegar mánuður var liðinn frá því stefnendur sendu stefndu kröfugerð sína byggða á matsgerðinni.

Aðalkrafa málsins sé á því byggð að fasteignin Kjarrhólar 2 á Selfossi sé haldin verulegum göllum í skilningi laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Þannig standist fasteignin ekki þær kröfur um gæði o.fl., sem leiði af kaupsamningi og fylgigögnum hans. Gallar þessir hafi verið leyndir, stefnendur hafi ekki getað greint þá með venjulegri skoðun á eigninni, en stefndu hafi vitað eða mátt vita um gallana og umfang þeirra. Einnig byggja stefnendur á því að ástand fasteignarinnar hafi

verið til muna lakara en stefnendur hafi haft ástæðu til að ætla miðað við kaupverð eignarinnar, 43.500.000 krónur sem í öllum viðmiðum hafi verið hátt verð og aðeins greitt fyrir vandaða og fullbúna fasteign, og atvik að öðru leyti, sbr. 28. gr. laga nr. 40/2002. Til þess verði sérstaklega að líta að um hafi verið að ræða nýlega eign, byggða árið 2006 [sic], og enn fremur að lokaúttekt hafi aldrei farið fram og því hafi verið haldið leyndu fyrir stefnendum.

Þannig byggja stefnendur á því að þau eigi rétt á skaðabótum og/eða afslætti sem nemi stefnufjárhæð vegna framkominna galla á eigninni, en fjárhæð stefnukröfu byggji á mati dómkvadds matsmanns. Þá telji stefnendur einnig að þeir hafi verið blekkir í umræddum viðskiptum þar sem þau hafi talið sig vera að kaupa vandað hús, byggt af fagmönnum. Samkvæmt matsgerð hafi síðan komið í ljóst að mikilvægir verkþættir hússins virðast að stórum hluta til, eða alfarið, hafa verið unnir af fólki sem ekki hafi haft til þess fagþekkingu, sbr. sérstaklega frágang og efnisval rakavarnarlags og frágang flíslagna. Þessu hafi stefnendur ekki geta gert sér grein fyrir við kaupin og útilokað sé að nokkuð slíkt eigi að finnast í fullbúinni og nýlegri fasteign og vísa stefnendur í því sambandi til orðalags í söluyfirliti eignarinnar um að fasteignin sé vegleg og fullfrágengin.

Þá er í stefnu fjallað um niðurstöður hins dómkvadda matsmanns hvað varðar matsliði nr. 1, 3, 4, 5 og 7, þ.e. matsliði sem hinn dómkvaddi matsmaður taldi að kölluðu á endurbætur og áætlaðan kostnað við þær.

Matsliður nr. 1, ástand utanhússklæðningar úr bárujárnri

Stefnendur byggja á því að frágangur sé ófaglegur, mjög ólíklegt sé að fagmenn hafi borið á viðinn. Vísa stefnendur í fyrsta lagi til þess að við skoðun hafi ekki verið búið að bera á viðinn og slettur því ekki enn komnar. Í öðru lagi að jafnvel þó umræddur galli hafi verið á eigninni við skoðun hefðu stefnendur ekki getað séð hann við venjulega skoðun eignarinnar, eða að þau hefðu átt að gera sér grein fyrir að beina sjónum sínum sérstaklega að annarri eins handvömm og þar hafi verið um að ræða. Segja stefnendur að umræddur galli sjáist heldur ekki við venjuleg birtuskilyrði nema að rýnt sé sérstaklega á klæðninguna. Loks vísa stefnendur til þess að stefndu hafi ekki gert stefnendum sérstaklega grein fyrir umræddum galla.

Matsliður nr. 3, frágangur og ástand flíslagna og rakavarnir

Stefnendur vísa til þess að frágangur sé ófaglegur og gallar felist í því að fúgu vanti milli flísa við norðausturhlíð bílskúrs, þéttikvoða sé ekki undir flísum á gólfi og upp á vegg í baðherbergjum og þau ekki vatnsheld. Þá halli gólf í þvottahúsi öfugt á kafla og það ekki vatnshelt. Um séu að ræða atriði sem engum

kaupanda hugkvæmist að skoða fyrir kaup. Varðandi gallana og faglegar kröfur vísa stefnendur til byggingarreglugerðar nr. 441/1998, sérstaklega gr. 80.4 og 118.1. Einnig vísa stefnendur til Rb-blaða um frágang votryma og faglegar kröfur.

Matsliður nr. 4, útihurðir

Stefnendur byggja á því að útihurðirnar séu óþéttar og ekki vatnsheldar og að stefnendur hefðu ekki getað gert sér grein fyrir því við kaupin. Að öðru leyti vísa stefnendur til umfjöllunar í matsgerð hvað þennan lið varðar.

Matsliður nr. 5, rakavarnarlag í lofti, útveggjum og loftun hússins

Stefnendur byggja á því að rakavarnarlagi hússins sé stórlega ábótavant, sérlega efnisval en notast hafi verið við 0,05 mm plast að þykkt sem ekki uppfyllir þær kröfur sem gerðar eru til plastdúka sem notaðir eru í rakavarnarlög. Að þessu leyti vísa stefnendur til matsgerðar þar sem komi fram að rakavarnardúkar úr plasti séu sérframleiddir og geti enst áratugum saman, en venjulegt byggingarplast og garðaplast hafi ekki þann eiginleika og brotni hratt niður, jafnvel þótt sól skíni ekki á þá. Það sé niðurstaða matsmanns að þykkt dúksins bendi til að hann geti ekki hafa verið sérframleiddur sem rakavörn. Þá sé frágangur rakavarnarinnar einnig á ýmsan hátt ófullnægjandi og vísa stefnendur að þessu leyti til matsgerðar um frágang á samskeytum, við gólf og glugga, sem og að líming sé ófullkomin og ófullnægjandi. Varðandi efnisval og frágang vísa stefnendur til byggingarreglugerðar nr. 441/1998, sérstaklega greina 118.1, 182.1 og 182.3 og Rb-rits.

Einnig byggja stefnendur á því að þeim hafi verið útilokað að gera sér grein fyrir umræddum galla við venjulega skoðun enda um að ræða falinn galla inni í veggjum hússins. Byggja stefnendur enn fremur á því að stefndu hafi gert sér grein fyrir framangreindu, eða a.m.k. mátt gera sér grein fyrir því enda hafi þau búið í húsinu frá upphafi og annað hvort framkvæmt umræddan verkþátt sjálf eða látið einhvern annan framkvæma hann fyrir sig. Loks byggja stefnendur á því að útilokað sé að einstaklingur með nægilega verkþekkingu hafi framkvæmt umræddan verkþátt.

Matsliður nr. 7, frágangur og ástand opnanlegra faga í gluggum hússins

Stefnendur byggja á því að ástand opnanlegra faga í gluggum hússins sé ekki í samræmi við það sem búast megi við og ekki hafi verið borin viðarvörn í föls eða á kanta faga nema að hluta til. Slíkt sé ófaglegt og ófullnægjandi. Stefnendur hafi ekki getað gert sér grein fyrir að ástandið væri með framangreindum hætti, en ekki sé hægt að gera kröfur um að kaupendur opni glugga til að skoða slíkt.

Krafa um afslátt og/eða skaðabætur

Stefnendur vísa um kröfu sína um afslátt og/eða skaðabætur vegna framangreindra matsliða til 18. gr., 19. gr., 26. gr., 27. gr., 37. gr., 41. gr. 43. gr. og 59. gr. laga nr. 40/2002, enda sé í lögnum ekki nákvæmlega greint á milli hvenær afsláttar skuli krafist og hvenær skaðabóta. Réttur stefnenda til fullra bóta, hvort heldur um afslátt eða skaðabætur byggi á því að gallarnir séu þess eðlis að afsláttar- og skaðabótasjónarmið eigi við í öllum tilvikum, sbr. 41. gr. og 43. gr. áðurnefndra laga.

Auk þessa er á því byggt að stefndu beri fébótaábyrg gagnvart stefnendum vegna galla á fasteigninni samkvæmt almennum meginreglum samninga- og kröfuréttar. Dómkröfur séu reistar á reglum skaðabótaréttar og dómvenju um bótaskyldu seljenda á göllum í fasteignaviðskiptum.

Í öllum tilvikum sé á því byggt að stefndu hafi vitað eða mátt vita um tilvist gallanna, en haldið þeim leyndum fyrir stefnendum. Hafi stefnendur vanrækt upplýsingaskyldu sína gagnvart stefnendum, annað hvort af ásettu ráði eða stórkostlegu gáleysi. Telja stefnendur að auki augljóst að stefndu hafi sjálf komið að vinnu við fjölmarga af umræddum þáttum, ef ekki alla. Ljóst virðist að fagmenn hafi ekki verið fengnir til umræddra verka. Einnig hafi stefndu búið í húsinu þar til þau seldu stefnendum það. Útilokað sé að stefndu hafi ekki verið kunnir gallarnir. Ekkert komi fram í söluyfirliti, gagntilboði eða kaupsamningi um fyrrgreinda galla, sem séu bæði víðtækir og alvarlegir. Byggt sé á því að viðgerðir á göllum komi til með að verða dýrar, sbr. matgerð, og að þeir rýri verðmæti fasteignarinnar verulega. Einnig byggja stefnendur á því að stefndu hafi blekkt þau í viðskiptum. Fasteignin sé ekki fullgild notaeining og ekki hæf til að fá lokaúttektarskráningu og það hafi stefndu verið fullljóst, enda hafi stefndu gert tilraun til að fá lokaúttekt á húsinu símleiðis eftir sölu eignarinnar. Eignin hafi verið seld með röngum skráningum sem sé saknæm háttsemi og náí yfir alla þá galla sem séu á fasteigninni.

Varakrafa sé sett fram ex tuto, til öryggis, og byggi hún á öllum sömu röksemdum og málsástæðum og í aðalkröfu greini.

Auk framangreindra laga- og reglugerðarákvæða vísa stefnendur til laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sérstaklega XXI. kafla laganna varðandi málskostnað. Þá vísa stefndu til laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001, laga um virðisaukaskatt nr. 50/1988 og um varnarþing til V. kafla laga nr. 91/1991, sérlega 32. gr.

Málsástæður stefndu

Stefndu hafna því með öllu að fasteignin Kjarrhólar 2 hafi við afhendingu verið haldin göllum í skilningi fasteignakauparéttar, en um það hvíli sönnunarbyrði á stefnendum. Um sé að ræða tólf ára gamalt hús og ekki hafi verið staðreynt að eignin hentaði ekki til þeirra nota sem henni hafi verið ætlað. Stefndu hafna öllum málsástæðum stefnenda. Þá er í greinargerð fjallað sérstaklega um þá liði í matsgerð sem vísað er til í stefnu.

Matsliður nr. 1, ástand utanhússklæðningar

Stefndu hafna kröfunni um bætur vegna slettna á álklæðningu neðan við timburklæðningu á stöfnum og vísa til þess að þó svo kunni að vera að viðarvörn hafi slest á álklæðningu sé það í svo litlum mæli að það sjáist lítið sem ekkert. Vísa stefndu til þess að stefnendur hafi skoðað eignina fjórum sinnum í aðdraganda kaupanna og hvorki gert athugasemdir eða fyrirvara hvað þetta varðar. Hafna stefndu því að hinn ætlaði galli sé þess eðlis að hann geti talist leyndur. Auk þess sé hann langt undir gallapröskuldi, sbr. 1. mgr. 18. gr. laga nr. 40/2002. Einnig mótmæla stefndu sérstaklega útreikningi á kostnaði við endurbætur, ekki sé tilefni til þess að skipta í heild um klæðingu á umræddri hlið hússins.

Matsliður nr. 3, frágangur og ástand flísalagna

Stefndu hafna kröfunni um bætur vegna þess að fúgu vanti milli flísa við norðausturhlið bílskúrs og að þéttikvoðu vanti undir flísar á gólfi. Umrædd atriði séu ekki þess eðlis að geta talist gallar í skilningi laga nr. 40/2002. Skortur á fúgu í einu horni bílskúrs sé smávægilegur og þess eðlis að það sjást auðveldlega við skoðun. Vísa stefndu til sömu sjónarmiða og í matslið 1, um skoðun stefnenda áður en kaup voru gerð og ákvæða 1. mgr. 18. gr. laga nr. 40/2002 um gallapröskuld. Þá leiði skortur á þéttikvoðu í baðherbergi og þvottahúsi ekki til þess að fasteign teljist gölluð. Ekkert í lögum eða reglugerðum mæli fyrir um notkun þéttikvoðu milli gólfs og veggja. Búið hafi verið í húsinu í tólf ár þegar matsgerð hafi verið unnin. Enginn raki eða skemmdir á umræddum rýmum hafi verið staðreynd sem bendi ekki til þess að skortur á þéttikvoðu muni valda stefnendum vandkvæðum.

Matsliður nr. 4, útidyrhurðir

Stefndu hafna kröfunni um bætur vegna þess að útidyrhurðir séu óþéttar og ekki vatnsheldar. Umrædd atriði séu ekki þess eðlis að geta talist galli í skilningi laga nr. 40/2002. Vísa stefndu til sömu sjónarmiða og fyrri matsliðun, skoðun stefnenda áður en kaup voru gerð og ákvæða 1. mgr. 18. gr. laga nr. 40/2002. Þá hafi hurðir verið skoðaðar gaumgæfilega.

Matsliður nr. 5, loftun, rakavarnarlag í lofti og útveggjum

Stefndu hafna því að rakavörn sé ófullnægjandi og skipta þurfi um allan rakavarnardúk í húsinu. Vísa stefndu til þess að í matsgerð komi fram að ástand þaks fasteignarinnar sé afar gott, þakviðir ljósir og ekki væri hægt að greina neina ólykt í þakrými. Festijárn og naglar óryðgaðir og matsmaður hafi staðreynt að fullyrðing um ryðgaðan vír í loft hafi reynst röng. Þá megi finna lofthreyfingu í þaki. Stefndu vísa til þess að við mælingu hafi loftþéttileiki hússins mælst langt innan viðmiðunarmarka gr. 182 í byggingarreglugerð nr. 441/1998, en umrædd mæling hafi farið fram fyrir tilstilli hins dómkvadda matsmanns. Húsið sé tólf ár gamalt og komin góð reynsla á loftun og rakavörn. Framangreind mæling sýni berlega að rakavörnin skili sínu hlutverki mjög vel og ekkert bendi til annars en svo muni vera í marga áratugi enn.

Stefndu mótmæla þeirri staðhæfingu matsmanns að umræddur plastdúkur geti í framtíðinni brotnað hratt niður. Matsmaður hafi ekki haft upplýsingar um tegund umrædds plastdúks og því engar forsendur til að setja fram spá um að dúkurinn muni brota hraðar niður en plast sem hefðbundið er að nota. Þá hafi matsmaður enga skoðun framkvæmt á eiginleikum plastsins, aðeins mælt þykkt þess. Einnig benda stefndu á að í matsgerð komi fram að „*reikningslega skipti engu máli hvort að rakavörnin er úr 0,05 mm eða 0,2 mm plast dúk. Það [hafi] lítil áhrif á niðurstöðu reikninga vegna þess hve þétt efnið er gagnvart rakaflutningi*“ Vísa stefndu til þess að á kvittun frá Húsasmiðjunni, vegna kaupa á plasti í rakavarnarlag, komi fram að um „*rakasperruplast*“ sé að ræða. Þannig hafi stefndu verið í góðri trú um að hafa keypt fullnægjandi efni. Í máli þessu liggja fyrir að umræddur plastdúkur sinni hlutverki sínu þrýðilega enda lofteleki talsvert undir kröfum í byggingarreglugerð, eins og segir í matsgerð. Að mati stefndu hafi stefnendur því ekki axlað sönnunarbyrði sína fyrir því að um galla sé að ræða á umræddum plastdúk.

Stefndu vísa til þess að þegar umrædd fasteign var byggð hafi verið í gildi skipulags- og byggingarlög nr. 73/1997 og byggingarreglugerð nr. 441/1998. Hvorki í lögunum né reglugerðinni hafi verið að finna skilgreindar kröfur um frágang rakavarna innan við einangrun og sama gildi í nógildandi lögum nr. 160/2010 og gr. 10.5.5 í nógildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012. Þá segi í matsgerð um þetta atriði. „*Engar skilgreindar kröfur eru í byggingarreglugerð til frágangs rakavarna innan við einangrun.*“ Að mati stefndu sé útilokað að niðurstaða í máli þessu verði reist á svokölluðum RB-blöðum, en í matsgerð segi að þar sé mælt fyrir um að „*æskilegt sé að rakavarnarlög úr plastdúk séu ekki þynnri en 0,15 millimetrar vegna hættu á slysa götum við uppsetningu.*“ Fastar sé ekki kveðið að orði í umræddum blöðum. Ekkert sé vikið að hættu á að þynnra plast

brotni niður.

Þá vísa stefndu til þess að ábyrgð á byggingu mannvirkis, þ.m.t. efnisvali, hvíli á byggingarstjóra á hverjum tíma, en stefnendur hafi kosið að stefna ekki byggingarstjóra fasteignarinnar að Kjarrhólum 2 til aðildar að máli þessu, en fyrir liggja að engar athugasemdir hafi komið fram við tilhögun framkvæmda og efnisvals. Hafna stefndu því að þau geti borið ábyrgð á efnisvali sem hlotið hafi skoðun hjá byggingarstjóra og byggingaryfirvöldum tólf árum eftir byggingu hússins. Ekkert sé fram komið í málinu um að sá plastdúkur sem notaður hafi verið í umrætt sinn þjóni ekki hlutverki sínu. Þvert á móti verði ekki annað ráðið af matsgerð en ástand fasteignarinnar sé gott hvað rakavarnir varðar og að engir annmarkar hafi komið upp á þeim tólf árum sem liðin séu frá byggingu hússins.

Auk þess telja stefndu fráleitt að þau þurfi að standa stefnendum skil á fjórðungi kaupverðs vegna krafna sem hvergi koma fram í lögum eða reglugerðum. Ítreka stefndu að engir gallar hafi komið fram á rakavarnarlagi og loftleki sé undir öllum viðmiðunarmörkum. Þá hafi stefndu með engu móti sýnt fram á að niðurbrot hafi orðið í rakavarnarlaginu. Verði því ekki annað séð en að rakavarnarlag fasteignarinnar sé í góðu lagi.

Matsliður nr. 7, opnanleg fög

Stefndu hafna kröfunni um bætur vegna þess að þéttlistar á opnanlegum fögum séu ófullnægjandi og að ekki hafi verið borin viðarvörn á þau nema að hluta. Umrædd atriði séu ekki þess eðlis að geta talist gallar í skilningi laga nr. 40/2002 og matsmaður vísi til þess að framangreint hafi verið sjáanlegt við skoðun. Vísa stefndu til sömu sjónarmiða og í matslið 1, 3 og 4 hér að framan, þ.e. um skoðanir stefnenda áður en kaup voru gerð og ákvæða 1. mgr. 18. gr. laga nr. 40/2002 um gallapröskuld.

Loks hafna stefndu því að þau hafi með nokkrum hætti sýnt af sér saknæma háttsemi eða stórkostlegt gáleysi í fasteignaviðskiptum aðila. Einnig hafna þau ásökunum um að hafa viðhaft blekkingar í umræddum viðskiptum. Vísa þau í því sambandi til þess að í söluyfirliti komi fram að stefndu hafi keypt fasteignina fohhelda og lokið framkvæmdum sjálf. Stefndu hafna því einnig að hafa vanrækt upplýsingaskyldu sína. Þá byggi þau á fyrningu og sjónarmiðum um tómlæti, sbr. ákvæði laga nr. 40/2002. Jafnframt byggi stefndu á því að stefnendur hefðu þurft að láta reyna á ábyrgð byggingarstjóra vegna þeirra galla sem þau telja vera á eigninni. Samkvæmt framangreindu verði að sýkna stefndu af öllum kröfum stefnenda.

Auk framangreindra laga- og reglugerðarákvæða vísa stefndu til XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála hvað málskostnaðarkröfu varðar.

Forsendur og niðurstaða

Við aðalmeðferð málsins gáfu stefnandi Svanberg Guðleifsson og stefndi Þorsteinn Magnússon aðilaskýrslur. Einnig gáfu skýrslu vitnin Hjalti Sigmundsson byggingartæknifræðingur, húsasmíðameistari og dómkvaddur matsmaður, Hjalti Guðmundsson húsasmiður, Sverrir Einarsson rekstrarstjóri Húsasmiðjunnar á Selfossi og Sigurður Fannar Guðmundsson fasteignasali. Skýrslur þeirra verða ekki raktar, en vikið að þeim í niðurstöðukafla að því leyti sem þörf krefur til úrlausnar málsins.

Dómendur fóru á vettvang ásamt stefnendum, lögmanni þeirra og lögmanni stefndu. Þann dag var bjart og þurr veður. Var fasteignin Kjarrhólar 2 skoðuð að utan og innan. Í tilefni af framlagningu stefndu á dómskjölum nr. 56 og 57 mældi hinn sérfróði meðdómari í þremur rýmum í húsinu þykkt plastdúks sem gegnir hlutverki rakavarnar og sætti það ekki athugasemdum af hálfu lögmannna aðila. Nánar til tekið var mæld þykkt plasts í lofti bílskúrs, lofti á minna salerni hússins og á tveimur stöðum í herbergi í vesturhorni hússins, annars vegar neðst á gluggakanti og hins vegar við gólf. Gerð verður nánari grein fyrir framangreindu síðar í niðurstöðukafla.

Stefnendur hafa höfðað mál þetta vegna galla sem þeir telja að hafi verið á fasteigninni Kjarrhólum 2 á Selfossi, en fasteignina keyptu þau af stefndu með kaupsamningi dags. 30. maí 2016. Telja stefnendur fasteignina vera haldna verulegum göllum í skilningi fasteignakaupalaga nr. 40/2002. Hafi ástand hennar verið mun lakara en stefnendur hafi haft ástæður til að ætla miðað við kaupverð og aldur eignarinnar og þá hafi stefnendur verið blekkir í umræddum viðskiptum. Krefjast stefnendur aðallega skaðabóta en til vara afsláttar og vísa til 41. og 43. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002.

Stefndu hafna öllum kröfum stefnanda og byggja á því að ósannað sé að fasteignin hafi verið haldin göllum í skilningi laga nr. 40/2002. Stefndu hafna því að hafa í viðskiptum aðila sýnt af sér saknæma háttsemi eða beitt blekkingum. Vísa stefndu til þess að slettur á álklæðningu (matsliður 1), skortur á fúgum milli flísa (hluti af matslið 3), ástand útihurða (matsliður 4) og þéttlistar og skortur á viðarvörn á opnanleg fög (matsliður 7) geti ekki talist leyndir gallar og vísa í því sambandi til 1. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002. Einnig hafna stefndu því að rakavarnarlag hússins og frágangur flísalagna í votrymum teljist gallar í skilningi laga nr. 40/2002.

Í máli þessu liggur frammi matsgerð Hjalta Sigmundssonar, byggingartæknifræðings og húsasmiðameistara, en hann var dómkvaddur í Héraðsdómi Suðurlands þann 10. janúar 2018. Matsmaður staðfesti matsgerðina

fyrir dómi. Þar kemur fram að vettvangsskoðun að Kjarrhólum 2 hafi farið fram á matsfundi þann 24. janúar 2018 og 16. mars sama ár. Matsgerðin er dagsett 26. mars 2018.

Rakavarnarlag í lofti, útveggjum og loftun hússins, sbr. 5. lið matsgerðar

Fram kom í aðilaskýrslu stefnda Þorsteins Magnússonar fyrir dómi að stefndu hafi keypt fasteignina Kjarrhóla 2 fokhelda í apríl 2006. Hafi stefndu sjálf einangrað húsið, í samvinnu við mág Þorsteins, sem að sögn stefnda sé smiður, og verið tiltölulega snöggir að henda því upp. Í kjölfarið hafi farið fram úttekt á rakasperru hússins. Kvaðst stefndi ekki hafa verið viðstaddur úttektina en hringt hafi verið í stefnda á meðan á úttekt stóð, en viðstaddir hana hafi verið Bárður byggingarfulltrúi ásamt byggingarstjóri hússins. Stefndu hafi síðan flutt inn í húsið í júní eða júlí sama ár. Framangreindur framburður stefnda Þorsteins fær ekki stoð í framlögðum gögnum málsins frá Sveitarfélaginu Árborg. Samkvæmt svokallaðri húsasögu fasteignarinnar Kjarrhóla 2, dags. 23. nóvember 2017, hefur engin úttekt farið fram á fasteigninni eftir síðari fokheldisúttekt byggingarfulltrúa þann 4. apríl 2006. Samkvæmt þessu benda gögn málsins til þess að áfangaúttekt á raka- og vindvarnarlögnum hafi ekki farið fram í Kjarrhólum 2 eins og skylt var, sbr. í d-lið gr. 48.1 í þágildandi byggingarreglugerð nr. 441/1991.

Stefnendur byggja á því að rakavarnarlagi hússins sé stórlega ábótavant. Annars vegar efnisvali þess plasts sem notað var og hins vegar hafi frágangur ekki uppfyllt faglegar kröfur. Lýtur krafa stefnenda að afslætti og/eða skaðabótum á nauðsynlegum endurbótum rakavarnarlagsins samkvæmt mati hins dómkvadda matsmanns. Þessu hafna stefndu og vísa til þess að stefnendur hafi ekki orðið fyrir tjóni vegna rakavarnarlagsins og að hvorki í lögum, stjórnvaldsfyrirmælum né reglum settum samkvæmt þeim séu kröfur um gerð eða þykkt rakavarnarplasts. Loftþéttleiki hússins sé vel innan skilgreindra marka reglugerðar og rakavarnarlagið hafi nýst til þeirra nota sem því sé ætlað og gera megi kröfur til í sambærilegum húsum.

Samkvæmt 18. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup telst fasteign gölluð ef hún stenst ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiðir af lögunum og kaupsamningi. Einnig verður fasteign að fullnægja þeim kröfum sem leiða af öðrum lögum og reglum t.d. lögum og reglugerðum á sviði byggingarmála, m.a. hvað varðar kröfur um öryggi og endingu húsa. Meðal þeirra krafna sem framangreint lagaákvæði vísar til lúta að ástandi og eiginleikum fasteignar. Þannig má kaupandi almennt gera þá kröfu að ástand fasteignar með tilliti til aldurs hennar, byggingarefnis, innréttinga og útlits sé ekki lakara en almennt gerist um sambærilegar jafngamlar eignir. Tilvísun til þess hvaða almennu kröfur kaupandi

megi gera til eiginleika fasteignar varðar m.a. þætti eins og úr hvaða efni fasteignin sé gerð, einangrun hennar og byggingu að öðru leyti. Þannig, eins og áður greinir, þarf kaupandi ekki að una því að smíði fasteignar sé lakari en lög og reglur kváðu á um á byggingartíma eignar.

Þegar stefndu einangruðu húsið að Kjarrhólum 2 á tímabilinu apríl til júlí árið 2006 voru í gildi byggingar- og skipulagslög nr. 73/1997. Í 2. mgr. 37. gr. laganna segir að í byggingarreglugerð skuli vera ákvæði um lágmarkskröfur sem gerðar eru til einstakra hluta bygginga og einnig skuli í reglugerðinni kveðið m.a. á um byggingarefni, loftræstingu og einangrun gegn kulda og raka. Eins og áður greinir var byggingarreglugerð nr. 441/1998 í gildi á byggingartíma hússins. Hér að neðan verður gerð grein fyrir ákvæðum í framangreindum lögum og reglugerðum er varðar loftpéttleika og rakavarnir í íbúðarhúsum.

Í byggingarreglugerð nr. 441/1998 er í gr. 182 fjallað um loftpéttleika húsa og skilgreindar kröfur um loftpéttleika íbúðarhúsa. Segir í gr. 182.1 að tryggja þurfi að hús séu nægjanlega loftpétt til að koma í veg fyrir orkusóun og að dragsúgur valdi ekki óþægindum. Í gr. 182.2 segir að fyrir fullhitað húsnaði skuli miðað við að þéttleiki byggingarflata í hjúpflati sé nægjanlegur þannig að lofthleypni mæld við 50 Pa mismunaprýsting sé minni en $q_{50} < 3 \text{ m}^3/\text{m}^2$, h, í íbúðarhúsnaði o.þ.h. Í matsgerð kemur ekki fram hvenær mælingin, sem fyrir liggur að stefnendur óskuðu eftir, hafi farið fram en af matsbeiðni, sem dags. er 7. desember 2017, má ráða að mælingin hafi farið fram áður en matsbeiðni var rituð, væntanlega af Þórði Árnasyni, hússmíðameistara og matsfræðingi, þann 29. nóvember 2016, sbr. framlagt skjal í málinu. Niðurstaða mælingarinnar kemur hins vegar hvorki fram í umræddu skjali né fylgiskjölum. Þannig liggur fyrir að loftpéttleikaprófum var hvorki framkvæmd af matsmanni né gerð undir hans stjórn en fram kemur í matsgerð að hinum dómkvadda matsmanni hafi verið send niðurstaða mælingarinnar í tölvupósti. Hins vegar er ekki ágreiningur í máli þessu um niðurstöðu mælingarinnar, þ.e. að loftpéttleiki hússins á þeim tíma sem mælingin fór fram hafi verið $1,92 \text{ m}^3/\text{m}^2$, h., þ.e. við 50 Pa þrýsting. Liggur því fyrir, eins og segir í matsgerð, að lofthleypni fasteignarinnar var þá innan marka gildandi byggingarreglugerðar á byggingartíma hússins. Sömu viðmið hvað varðar loftpéttleika íbúðarhúsa eru í núgildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Á byggingartíma hússins voru ákvæði í byggingarreglugerð nr. 441/1998 um hönnun og útfærslu á einangrun húsa hvað varðar raka- og vindvarnir. Í gr. 99.1 er vísað til 8. kafla reglugerðarinnar varðandi frágang veggja, lofta og gólfa sem skal vera þannig að uppfyllt séu ákvæði um hljóðeinangrun, hitaeinangrun og rakaeinangrun. Í gr. 184.1 segir að byggingar skulu þannig hannaðar og byggðar að hlutar þeirra, eða byggingar í heild, verði ekki fyrir skaðlegum áhrifum af völdum

úrkomu, slagregns, snjóa, kraps, yfirborðsvatns, grunnvatns, jarðraka, byggingarraka, þéttivatns eða loftraka. Tryggja skal að raki eða afleiðingar hans rýri ekki eðlileg heilbrigðis- og hollustuskilyrði innandyra. Í gr. 181 er fjallað um raka- og vindvarnir húsa. Þar segir í gr. 181.1 að við hönnun og útfærslu á einangrun húsa skuli þess gætt að raka- og vindvarnir séu fullnægjandi svo raki og lofthreyfing hafi ekki óheppileg áhrif á einangrunargildi byggingarhluta. Andstætt því sem nú gildir samkvæmt gr. 13.4.1., í nógildandi byggingarreglugerð nr. 112/2012, var ekki kveðið á um að varðandi frágang rakavarna gildi sérrit Nýsköpunarmiðstöðvar Íslands nr. 95 „Frágangur rakavarnarlaga“.

Í matsgerð hins dómkvadda matsmanns er fjallað sérstaklega um gerð/eiginleika og þykkt þess plasts sem stefndu notuðu í rakavarnarlög hússins. Í matsgerð segir um rakavörnina sjálfa: „Rakavörnin eru úr þunnum plastdúk. Tekin var prufa úr dúkunum og þykkt mæld 0,05 mm.“ [...] „Hvergi sáust merkingar á plastdúknum hvernar gerðar hann er.“ Vísað er til þess að venjuleg rakavörn, sem notuð hafi verið hér á landi, t.d. Þolplast, sé 0,2 mm að þykkt. Þá komi fram í Rb-ritum og Rb-blöðum að æskilegt sé að rakavörn úr plastdúk sé ekki þynnri en 0,15 mm vegna hættu á slysa götum við uppsetningu. Þá segir í matsgerð: „Rakavarnardúkar úr plasti eru sérframleiddir og geta enst áratugum saman en venjulegt byggingarplast og garðplast hefur ekki þann eiginleika og brotnar hratt niður; jafnvel þó að sól skíni ekki á þá. Engar upplýsingar liggja fyrir um hvaða plastdúkur hefur verið notaður í húsið en þykktin bendir til þess að dúkurinn sé ekki sérframleiddur sem rakavörn. Matsmanni er ekki kunnugt um að hér á landi hafi verið seldir þynnri rakavarnardúkar en 0,15 mm.“ [...] „Þá verður ekki annað ráðið en að rakavörnin sjálf sé ekki ekki [sic] úr þar til gerðum rakavarnardúk. Ólíklegt er að ófullkominn frágangur á rakavörninni muni leiða til vandkvæða enda er lofteleki takmarkaður út úr húsinu. Öðru gegnir um rakavörnina sjálfa þar sem að plastdúkurinn er ekki sérstaklega gerður sem rakavörn. Líkur eru á að hann muni brotna niður hraðar en annars og eyðileggjast.“

Hinn dómkvaddi matsmaður var fyrir dómi spurður um niðurstöðu matsgerðar hvað varðar eiginleika rakavarnarplastsins, bæði hvað varðar þykkt þess og gerð. Kom fram í svörum matsmanns að hann þekkti engin dæmi þess að plast í þykktinni 0,05, eins og sú prufa sem hann staðfesti að hafa tekið í húsinu og hafa mælt með skíðmáli, væri sérframleitt sem rakavörn. Kom fram hjá matsmanni að á Norðurlöndunum væri notað 0,15 mm þykkt plast og talið ásættanlegt. Tók matsmaður fram að hann hafi þreifað á plastinu á öðrum stöðum en þar sem hann tók profuna og talið það vera sömu þykktar, þ.e. 0,05 mm. Staðfesti matsmaður að sé plast sem notað er í rakavörn ekki sérstaklega framleitt sem slíkt sé hætta á að það molni niður. Hins vegar hafi hann engar heimildir um hvað slíkt tæki langan

tíma, en hann haldi að það séu líklega áratugir. Gerði matsmaður þann fyrirvara á svari sínu að hann hefði ekki sérþekkingu á þessu sviði.

Samhliða greinargerð lögðu stefndu fram skjal, sem þau kváðu vera kvittanir, annars vegar dagsettar 28. febrúar 2006 og hins vegar 22. sama mánaðar, frá Húsasmiðjunni vegna kaupa stefndu á rakavarnarlagi. Á skjalinu er stefndi Þorsteinn tilgreindur sem kaupandi vegna Kjarrhóla 2. Á kvittun dags. 28. febrúar 2006 og meðal vörutegunda eru tvær rúllur af rakasperruplasti 2,8x25 metrar, vörunúmer 820200. Á kvittun dagsettri 22. febrúar 2006 er stefndi Þorsteinn einnig tilgreindur kaupandi tveggja rúlla af rakasperruplasti 4,0x25 metrar, vörunúmer 8202200. Degi fyrir aðalmeðferð málsins hafði lögmaður stefndu sent dómnum og lögmanni stefnenda með tölvupósti gögn frá Húsasmiðjunni og voru skjölin lögð fram við upphaf aðalmeðferðar með samþykki stefnenda. Annars vegar ljósrit tveggja reikninga til viðbótar við áður framlagðan reikning, þ.e. reikning, endurprentun, dags. 22. febrúar 2006, þar sem stefndi Þorsteinn er tilgreindur sem kaupandi tveggja rúlla af rakasperruplasti 4.0x0x25 metra, vörunúmer 820200, og „staðgreiðslu“, endurprentun, dags. 13. mars sama ár, þar sem stefndi Þorsteinn er einnig tilgreindur sem kaupandi, m.a. einnar rúllu af rakasperruplasti 2.8x20 metrar, vörunúmer 820770. Hins vegar tölvupóst frá starfsmanni Húsasmiðjunnar þar sem fram kemur að vörunúmer 8202200 og 820770 vísi til rakasperruplasts, 0,20 mm að þykkt. Í ljósi framangreindra skjala og niðurstöðu hins dómkvadda matsmanns um að plast í rakavörn hússins væri 0,05 mm að þykkt mældi hinn sérfróði meðdómari þykkt plastsins í þeim þremur rýmum sem opin voru við vettvangsgöngu dómsins þann 5. mars sl. Samkvæmt þeirri mælingu, sem gerð var með stafrænu skíðmáli mældist plast í bílskúr 0,16 mm, á salerni 0,15 mm, við glugga í herbergi 0,15 mm og við gólf í herbergi 0,10 mm. Stefndi Þorsteinn upplýsti í skýrslu sinni fyrir dómi að allt efni í húsið hafi verið keypt í Húsasmiðjunni, þ.m.t. rakasperruplast. Vitnið *Sverrir Einarsson* staðfesti fyrir dómi að plast það sem tilgreint væri á umræddum nótum væri þar til gert þolplast, 0,2 mm að þykkt og vottað frá framleiðanda. Vitnið kvaðst ekki hafa afgreitt stefnda Þorstein umrætt sinn og ekki geta borið um það hvort umrætt plast hafi verið sett upp í húsið nr. 2 við Kjarrhóla.

Eins og að framan er rakið er það niðurstaða hins dómkvadda matsmanns að plast í rakavörn hússins hafi verið 0,05 mm að þykkt og hefur þeirri mælingu ekki verið hnekkt með yfirmati. Sama gildir um þá niðurstöðu hins dómkvadda matsmanns að plast í rakavörn hússins hafi ekki verið sérframleiddur rakavarnardúkur/plast. Mælingar þær sem gerðar voru í vettvangsgöngu á þykkt plastsins á fjórum stöðum í húsinu gefa hins vegar vísbendingar um að í rakavörn hússins séu a.m.k. tvær þykktir af plasti. Samkvæmt matsgerð sáust hvergi

merkingar um hvers gerðar plastið í rakavörninni var og tekið er fram að þegar matið fór fram hafi engar upplýsingar legið fyrir um hvaða plastdúkur hafi verið notaður. Þá er það niðurstaða matsmanns að þykkt plasticsins bendi til þess að það hafi ekki verið sérframleitt sem rakavörn. Samkvæmt framansögðu hefur stefndu ekki tekist sönnun þess að fjórar af þeim fimm rúllum af 0,2 mm rakasperruplasti sem stefndi Þorsteinn keypti tæpum tveimur mánuðum áður en hann keypti húsið fokhelt, hafi verið það plast sem stefndu settu upp í húsið að Kjarrhólum 2.

Í matsgerð eru gerðar verulegar athugasemdir við frágang hinnar umdeildu rakavarnar. Um skoðun matsmanns á frágangi og ástandi rakavarnar í þremur rýmum hússins, þ.e. í lofti yfir bílskúr, á salerni og í herbergi í vesturhorni hússins segir: *„Rakavörnin er úr plastdúk límd með glæru límbandi á samskeytum og skörun að jafnaði lítil. Samskeyti eru á milli sperra og/eða þvert á þær. Rakavörn í loftum gengur niður á veggj við bílskúr. Íbúðar megin við vegginn [sic] er hún ekki klemmd við syllu og þar opið úr þakrými, neðan við einangrun, og niður í einangrun í veggjunum. Bílskúrmegin er rakavörnin klemmd við syllu undir lista í raflagnagrind í lofti.“* Þá segir í matsgerð um frágang rakavarnar: *„Frágangur á rakavörn er á ýmsan hátt ófullnægjandi og ekki í samræmi við góðar venjur og leiðbeiningar og þekkingu. Það á við um frágang á samskeytum, við gólf og við glugga. Þar er líming ófullkomin og ófullnægjandi. Þrátt fyrir þetta hefur þéttleiki hússins verið mældur innan marka byggingarreglugerðar.*

Aðspurður fyrir dómi um límband það sem notað var til að líma á rakavörnina kom fram hjá matsmanni að límbönd sem ætluð séu til að líma á rakavörn séu með merkingum, en engar slíkar merkingar hafi verið á límbandi því sem hann skoðaði í húsinu. Kvaðst vitnið halda að á byggingartíma hússins hafi slík merkt límbönd verið fáanleg hér á landi, en tók fram að hann hafi ekki kannað það sérstaklega. Einnig séu til lituð límbönd til nota á rakavörn og fari því ekki milli mála ef slík límbönd eru notuð. Þá minnti matsmann að samskeyti hafi ekki alltaf verið á stoð eða slíkt undirlag, heldur á milli stoða. Hafi frágangur við gólf alls ekki verið vandaður, hann hafi verið aðfinnsluverður á ýmsan hátt. Taldi matsmaður það bara tilviljun að rakavörnin, þrátt fyrir þennan frágang, hafi haldið sæmilega lofti. Matsmaður var spurður sérstaklega um þýðingu þessa frágangs, þ.e. hvort hann skipti einhverju máli í ljósi niðurstöðu loftþéttleikaprófsins. Orðrétt svaraði matsmaður spurningunni á eftirfarandi hátt: *„Sko, mér virðist það miðað við eins og loftþéttingin er sko að þá geti þetta í rauninni verið í lagi, en það er meira svona bara fyrir tilviljun. Og þegar menn eru að ganga frá rakavörn þá á það í rauninni ekki að vera tilviljun háð hvort að þetta tekst eða ekki sko það eru hérna ágætis leiðbeiningar um það hvernig á að gera þetta. Hins vegar er þetta svona en lofleki er samt ekki meiri og ég tel ólíklegt að það muni leiða til til dæmis*

skemmda, það muni vera rakauppsöfnun í húsinu eða eitthvað slíkt í útveggjunum.“

Matsmaður var beðinn um að skýra nánar hvað hann ætti við með að það væri tilviljun að loftþéttleiki í húsinu væri vel innan skilgreindra marka byggingarreglugerðar. Í svari sínu ítrekaði matsmaður að frágangur rakavarnar við gólf og glugga hafi verið ófullnægjandi sem og líming samskeyta. Klæðning innan á veggjum sé í eðli sínu loftþétt og hjálpi til en á henni séu að vísu rafmagnsdósir „...og þess vegna segi ég að það sé meira svona tilviljun að þetta hafi orðið þetta gott samt vegna þess að það hefur vantað töluvert á að frágangurinn sé í rauninni eins og hann kannski ætti að vera.“ Aðspurður hvort komnar ættu að vera fram skemmdir eða afleiðingar ef þessi, ekki nægilega góði frágangur að mati vitnisins, hefði áhrif. Kvað matsmaður svo vera ef um „*alvöru lofteleka*“ væri að ræða. Hins vegar geti afleiðingar „*leynst dálítið lengi*“ og ekki sé víst að það sæist utan frá. Staðfesti matsmaður það sem fram kemur í matsgerðinni, þ.e. að engar skemmdir hafi verið, engin lykt eða neitt sem hafi gefið vísbendingar um að raki eða eitthvað slíkt væri í þakrými sem hann skoðaði. Aðspurður hvort hann hafi í matsgerð sett fram spá um það hvenær frágangur rakavarnar verði þess valdandi að loftþéttni fara versnandi í húsinu, svaraði hinn dómkvaddi matsmaður því til að í raun snérist málið ekki eingöngu um loftþéttni þar sem plastdúkurinn sem slíkur sé ekki ætlaður sem rakavörn. Hann sé í raun ekki til þess hæfur þó hann geti veitt mótstöðu gegn rakaf læði meðan hann sé heill og gert húsið loftþétt.

Á byggingartíma hússins að Kjarrhólum 2 voru skýr ákvæði um vind- og rakavarnir í íbúðarhúsum í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Framangreindum ákvæðum var skipað í 8. kafla reglugerðarinnar sem fjallar um hollustuhætti. Þar segir í almennu ákvæði kaflans, gr. 169.1, að byggingar og mannvirki skulu hönnuð og byggð þannig að heilsu manna sé ekki stefnt í hættu, m.a. vegna hita og raka. Eins og rakið hefur verið hér að framan voru hins vegar hvorki í lögum, stjórnvaldsreglum eða fyrirmælum reistum á þeim skilgreindar sérstakar lágmarkskröfur um gerð og eðliseiginleika, þ.m.t. þykkt, plasts sem nota skyldi í rakavarnir eða ítarlegar lýsingar á því hvernig standa skyldi að frágangi rakavarnarplasts í því skyni að tryggja loftheldni og rakavarnir íbúðarhúsa. Þó svo sérriit Nýsköpunarmiðstöðvar Íslands nr. 95 frá júní 2007, sem vísað er til í núgildandi byggingarreglugerð, hafi ekki verið komið út þegar stefndu settu upp rakavörn í húsið bjuggu lærðir húsasmiðir á þessum tíma yfir þekkingu á efnisvali og frágangi rakavarnarlaga og mikilvægi rakavarnarlags sem hluta af einangrun húsa. Einnig voru á byggingartíma hússins aðgengileg ýmis rit um gerð raka- og vindvarna í húsum, t.d. rit Guðmundar Halldórssonar og Jóns Sigurjónssonar frá árinu 1992 um varmaeinangrun húsa, svokölluð Rb-blöð, þ.e. tækni- og leiðbeiningablöð byggingariðnaðarins, um útfærslu á raka- og vindvörnum nr. (12).

001 og nr. (13). 001, bæði frá marsmánuði árið 1983 og tæknirit Nýsköpunarmiðstöðvar „Raki í húsum“ eftir Ólaf Hilmar Jónsson, útgefið 1996. Framangreint kemur og skýrt fram í matsgerð, en þar segir að það sé hluti af almennt þekkingu húsasmiða að rík áhersla sé lögð á að frágangur rakavarnar sé vandaður, einkum samskeyta og jaðra að öðrum byggingarhlutum.

Hér að framan hefur verið fjallað um ákvæði 8. kafla er lúta að rakavörnum íbúðarhúsa, sbr. gr. 181.1 og 184.1, sbr. gr. 99.1. Óumdeilt er að miklu skiptir við hönnun og byggingu húsa að koma í veg fyrir rakauppsöfnun, hvort heldur af völdum raka utan eða innan frá. Að þessu leyti skiptir loftþéttleiki húsa og rakavörn miklu máli. Í gr. 181.1 segir að við hönnun og útfærslu á einangrun húsa skuli þess gætt að raka- og vindvarnir séu fullnægjandi svo raki og lofthreyfing hafi ekki óheppileg áhrif á einangrunargildi byggingarhluta. Þá er alþekkt mikilvægi þess að raki setjist ekki í einangrun þar sem það dregur úr einangrunargildi hennar. Framangreind ákvæði leiða til þess að gera verður kröfu til þess að frágangur rakavarna í íbúðarhúsum sé vandaður og unnin af fagmennsku. Að mati dómsins skorti verulega á að svo hafi verið í máli þessu. Á það bæði við um límband það sem notað var á samskeytum og hafði litla viðloðun, enda ekki þar tilgert límband, og frágang t.d. á samskeytum, við gólf og glugga.

Samkvæmt öllu framansögðu er fallist á niðurstöðu hins dómkvadda matsmanns, sem ekki hefur verið hnekkt með yfirmati eða öðru hætti, að efnisval plasts sem notað var í rakavörn hússins hafi ekki uppfyllt faglegar kröfur og að óvönduð vinnubrögð stefndu og/eða starfsmanna þeirra við uppsetningu og frágang rakavarnar í húsinu nr. 2 við Kjarrhóla, hafi verið andstæður viðurkenndum vinnubrögðum og góðri venju og þannig leitt til þess að slíkir annmarkar hafi verið á rakavörnum hússins að um sé að ræða galla í skilningi fasteignakaupalaga nr. 40/2002, sbr. 18. og 19. gr. laganna. Í ljósi framangreinds, og þess að um nýlegt hús var að ræða, er ekki fallist á það með stefndu að þar sem stefnendur hafi ekki orðið fyrir neinu tjóni af völdum rakavarnarlagsins eigi að sýkna í þessum þætti málsins. Þá fellst dómurinn ekki á það með stefndu að þar sem loftþéttleiki hússins hafi verið innan marka byggingarreglugerðar skipti gerð og frágangur rakavarnar ekki máli, enda felist í niðurstöðu mælinga á loftþéttleika upplýsingar um heildarloftmagn í húsinu en segir ekki til um hvort loftleiki kunnir að vera á einstökum stöðum í húsinu þar sem rakavörn er ábótavant. Fallist er á það með stefnendum að um hafi verið að ræða leyndan galla á rakavörnninni sem ekki verður talið að kaupandi hefði mátt sjá við hefðbundna skoðun á fasteigninni, sbr. 2. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002. Þá þykir ljóst að umræddur galli rýrir verðmæti eignarinnar verulega, sbr. 2. málslið 18. gr. laga nr. 40/2002.

Stefnendur hafa krafist skaðabóta vegna kostnaðar af því að bæta úr framangreindum göllum á rakavörn hússins og kostnaðar við annað húsnæði og flutnings á innbúi meðan á viðgerðum stendur og byggja á niðurstöðu hins dómkvadda matsmanns um kostnað við framangreinda þætti. Dómurinn fellst á niðurstöðu matsmanns að því undanskildu að miðað er við kostnað við uppsetningu á 342 fermetra rakavörn en ekki 618 fermetra eins og segir í matsgerð, en matsmaður staðfesti fyrir dómi að fermetrafjöldi að þessu leyti væri oftalinn. Ber því að fallast á bótakröfu stefnenda vegna þessa matsliðar að fjárhæð 10.753.000 krónur án tillits til endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu, þ.m.t. kostnaður vegna flutnings á innbúi og leigu á sambærilegu húsi meðan á framkvæmdum stendur.

Ástand utanhússklæðningar, sbr. 1. lið matsgerðar

Í málavaxtalýsingu hér að framan, nánar tiltekið í kafla um matsgerð, er gerð grein fyrir skoðun, greiningu og niðurstöðum hins dómkvadda matsmanns um matsliði 1, 3, 4 og 7.

Eins og áður greinir var veður bjart og þurr þegar dómurinn gekk á vettvang og skoðaði m.a. utanhússklæðningu hússins. Umræddir glærir viðarolíutaumar, sem eru eins og segir í matsgerð, fyrst og fremst neðan við stafna hússins og á álvatnsbretti neðan við harðviðarklæðinguna, voru í vettvangsgöngu lítt áberandi og sáust vart nema með því að rýna í klæðninguna. Í matsgerð kemur fram að úr þessu verði ekki bætt nema með því að skipta um klæðningu eða mála. Er það niðurstaða hins dómkvadda matsmanns að þar sem málun áklæðningarinnar sé ekki eðlileg á þessum tíma, þ.e. með vísan til aldurs klæðningarinnar, skuli við það miða að bæta úr framangreindu með því að skipta um klæðningu á öllu húsinu. Ekkert bendir til þess að framangreindir taumar hafi áhrif á endingu klæðningarinnar. Að mati dómsins er hér um smávægilegan útlitsgalla að ræða sem er vart sýnilegur nema við sérstök birtuskilyrði og þá aðeins þegar klæðningin er í skoðuð sérstaklega í návígi. Að mati dómsins er ekki fallist á það með stefnendum að fasteignin sé að þessu leyti gölluð í skilningi fasteignakaupalaga nr. 40/2002. Þá eru úrbætur þær sem matsmaður leggur til umfangsmiklar og kostnaðarsamar og í engu samræmi við ástand klæðningarinnar að öðru leyti. Stefndu eru því sýknuð af þessum þætti málsins.

Matsliðir 3, 4 og 7.

Stefndu vísa til þess að skortur á fúgu milli flísa í bílskúr og þéttikvoðu á gólf og veggi í votrymum, sem er hluti af matslið 3, ástand útihurða samkvæmt

matslið 4 og ástand opnanlegra faga samkvæmt matslið 7, geti ekki, eins og stefnendur byggja á, talist leyndir galla, sbr. 1. mgr. 29. gr. laga nr. 40/2002.

Hér að framan hefur verið gerð grein fyrir 18. gr. laga nr. 40/2002. Samkvæmt 26. gr. laganna, telst fasteign enn fremur gölluð ef kaupandi hefur ekki fengið þær upplýsingar um hana sem seljandi vissi eða mátti vita um og kaupandi hafði réttmæta ástæðu til að ætla að hann fengi. Hefur þessari skyldu seljanda í fræðum og dómum verið lýst þannig að seljandi eigi að hafa það viðhorf að betra sé að segja of mikið en of lítið, jafnvel þótt í því felist orðræða um sjálfsagða hluti. Þá gengur upplýsingaskylda seljanda framur þeirri aðgæsluskyldu kaupanda sem mælt er um í 1. og 2. mgr. 29. gr. laganna. Einnig ber seljandi ábyrgð á upplýsingagjöf þeirra sem veita upplýsingar á hans vegum við sölu fasteigna, s.s. fasteignasala eða starfsmanna þeirra. Í II. kafla laga nr. 70/2015, um sölu fasteigna og skipa, eru reglur um söluþingrit sem fasteignasala er skylt að útbúa. Skal þar tilgreina þau atriði sem skipt geta máli við sölu eignarinnar. Þar eiga m.a. að koma fram upplýsingar um ástand eignar, þ.á m. um galla sem seljanda og/eða fasteignasala er kunnugt um á eigninni.

Meðal gagna málsins er söluþingrit fasteignarinnar Kjarrhóla 2 útgefið af Fasteignasölunni Árborgum á Selfossi. Þar er ástand vatnslagna, raflagna, frárennslislagna, glugga/glers og þaks sagt gott. Í lýsingu fasteignarinnar kemur m.a. fram að eignin sé fullfrágengin að utan. Bílskúr sé fullbúinn og gólf flísalagt. Í lokin segir: „Í heildina er um að ræða veglegt og fullfrágengið einbýlishús á góðum og eftirsóttum stað.“ Samkvæmt gögnum málsins liggur fyrir að stefndi Þorsteinn Magnússon er löggiltur fasteignasali. Einnig liggur fyrir að stefndu sjálf, með aðstoð mágs Þorsteins, sem að sögn stefnda er smiður, sáu um alla smíði og framkvæmdir í húsinu eftir að stefndu keyptu fasteignina fokhelda í apríl 2006. Þá bjuggu stefndu í húsinu allt þar til þau seldu stefnendum það, eða í tíu ár. Fram kom í skýrslu stefnda Þorsteins fyrir dómi að hann hafi sýnt stefnendum eignina bæði við skoðun áður en gengið var frá tilboði í eignina þann 20. apríl 2016 og við afhendingu. Samkvæmt framansögðu gjörþekkti stefndi Þorsteinn ástand fasteignarinnar auk þess sem hann hafði sérþekkingu á sviði fasteignaviðskipta og þekkir því vel reglur um upplýsingaskyldu seljanda.

Með vísan til þess sem að framan er rakið máttu stefnendur treysta því að vera upplýst ítarlega um ástand eignarinnar, þ.m.t. þau atriði sem fjallað er um í ofangreindum matsliðum í matsgerð. Gegn mótmælum stefnenda er ósannað að stefndu hafi upplýst stefnendur um þau atriði sem talin eru upp hér að neðan í þremur liðum. Þá er ekki hægt að gera kröfu um að stefnendum hafi mátt vera eftirfarandi ljóst við venjubundna skoðun eignarinnar: Í fyrsta lagi samkvæmt 3. matslið, vöntun á fúgu milli gólfflisa í bílskúr og vöntun á þéttikvoðu á gólf og

veggi í votrymum, en um síðasttalda atriðið upplýsti stefndi Þorsteinn ekki fyrir en á matsfundi. Í öðru lagi samkvæmt 4. matslið, leka um fulningar á útidyráhurðum, og í þriðja lagi samkvæmt 7. matslið, um ófullnægjandi þéttlista á opnanlegum fögum og vöntun að hluta á viðarvörn á föls og kanta faga.

Varðandi matslið 3 vísast til þess sem að framan er rakið um upplýsingaskyldu stefndu. Samkvæmt því var það stefndu að upplýsa stefnendur um vöntun á fúgu milli flísa í þeim hluta bílskúrs sem ekki var aðgengilegur við skoðun vegna muna í eigu stefndu, enda er það sjálfsagður og mikilvægur hluti af fullfrágenginni flísalögn að fúgur séu milli flísa.

Um vöntun á þéttikvoðu á gólf og veggi í votrymum hússins, þ.e. í baðherbergjum og þvottahúsi, sbr. matslið 3, vísast til matsgerðar en þar segir: „Við skoðun kom í ljós að ekki er þéttikvoða milli gólfs og veggja í salerni. Það staðfesti matsþoli [stefndi Þorsteinn sem viðstaddur var matsfund, innskot dómara] og að þéttikvoða sé ekki á neinum gólfum í húsinu. Berist vatn á gólf getur það runnið undir veggi og valdið skemmdum á þeim og innréttingar [sic]. Gólfíð [sic] í þvottahúsi og baðherbergjum geta því ekki talist vatnspétt. Vísu má til Rb-blaða sbr. hér að aftan en auk þess má telja þetta hluta af fagþekkingu iðnaðarmanna að ganga þurfi frá þéttingu milli gólfa og veggja í votrymum þannig að sé vatnspétt.“ Í þágildandi byggingarreglugerð nr. 441/1998 eru gerðar kröfur um frágang gólfa í baðherbergjum og þvottahúsum í gr. 80.4 og gr. 90, en þar segir að gólf skuli vera vatnsheld. Alþekkt er að nauðsynlegt er að vanda allan frágang gólfa og veggja í votrymum til að tryggja vatnsheldni enda eðli málsins samkvæmt mikið álag vatns í slíkum rýmum. Dómurinn tekur undir með matsmanni að vinnubrögðum hafi að þessu leyti verið ábótavant og að úr þeim þurfi að bæta.

Varðandi matslið 4, þ.e. leki um fulningar á útidyráhurðum, kemur fram í matsgerð hins dómkvadda matsmanns að við skoðun hafi mátt sjá að ekki eru þéttlistar við fulningarnar heldur eru þær lagðar í kítta að karmbrjósti og kítta á milli lista og fulninga. Kítta sé hins vegar ekki milli lista og karmfalsa en listanir séu negldir. Þá séu ekki loft- og drengöt á fölsum og hafi rifur verið upp í enda á fulningum í neðri hluta hurðar, einkum úr stærra baðherberginu. Er það niðurstaða matsmanns að gerð og frágangur fulninga í hurðum sé þannig að vatn geti lekið með þeim í slagviðri. Stefndi Þorsteinn kvaðst hafa upplýst stefnendur um að í austan rigningu gráti með útidyráhurð í aðalinngangi hússins. Taldi hann eðlilegt að fulningar í tíu ára húsi væru farnar að gefa sig. Á það fellst dómurinn ekki og tekur undir niðurstöðu hins dómkvadda matsmanns um að frágangur útihurða sé óvandaður. Þá er framangreint þess eðlis að ekki er hægt að ætlast til þess að

stefnendur geri sér grein fyrir slíku við venjubundna skoðun. Þá er til þess að líta að í söluyfirliti var ekki vikið að framangreindu sem þó hefði verið nauðsynlegt þar sem gera má kröfu um að útidyrhurðir í nýlegum húsum leki ekki.

Um ófullnægjandi þéttilista á opnanlegum fögum og vöntun að hluta á viðarvörn á föls og kanta faga vísast til matsliðar 7 í matsgerð hins dómkvadda matsmanns. Er það niðurstaða matsmanns að þéttilistar á opnanlegum fögum séu ófullnægjandi þar sem þeir séu ekki gerðir fyrir þær raufar sem í fögunum eru og losni því. Þá sé það ófaglegt og ófullnægjandi að ekki hafi verið borin viðarvörn í föls og á kanta faga nema að hluta. Dómurinn fellst á framangreint með hinum dómkvadda matsmanni. Í ljósi þess að stefndu höfðu búið í húsinu í tíu ár þegar stefnendur keyptu af þeim húsið var þeim að sjálfsögðu kunnugt um málið og báru því að upplýsa stefndu um það enda umræddur frágangur ekki í samræmi við fagleg og vönduð vinnubrögð.

Með vísan til þess sem að framan er rakið varðandi matsliði 3, 4 og 7, er fallist á það með stefnendum að um leynda galla í skilningi laga nr. 40/2002 hafi verið að ræða. Stefnendur hafa krafist skaðabóta vegna kostnaðar af því að bæta úr framangreindum göllum og byggja á niðurstöðu hins dómkvadda matsmanns um kostnað við framangreinda þætti. Með vísan til niðurstöðu hins dómkvadda matsmanns varðandi mat á kostnaði við endurbætur framangreindra þátta, sem ekki hefur verið hnekkt með yfirmati, er það niðurstaða dómsins að að miða skuli við kostnaðaráætlun í matsgerð. Niðurstaða matsmanns er að það kosti samtals 625.000 krónur að ljúka við að fúga milli flísa í bílskúr og setja þéttikvoðu á gólf og vegg í votrymum, 71.000 krónur að lagfæra leka á útidyrum og 106.000 krónur að koma ástandi opnanlegra faga í ásættanlegt lag, og fellst dómur á það mat hins dómkvadda matsmanns. Allar framangreindar fjárhæðir eru án tillits til endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu.

Í greinargerð stefndu er vísað til fyrningar og sjónarmiða um tómlæti með vísan til tilheyrandi lagaákvæða í lögum um fasteignakaup, eins og það er orðað í greinargerð. Stefnendur keyptu íbúðarhúsið að Kjarrhólum 2 af stefndu með kaupsamningi dags. 30. maí 2016 og var eignin afhent í júlí sama ár. Í nóvember sama ár tilkynntu stefnendur stefndu um ýmsa galla á húsinu, m.a. um vísbendingar þess efnis að rakavarnarlag í lofti og/eða útveggjum væri ófullnægjandi. Um fyrningu skaðabótakrafna fer samkvæmt 9. gr. laga um fyrningu kröfuréttinda nr. 150/2007. Með vísan til framangreinds og þar sem stefndu hafa í engu rökstutt framangreinda málsástæðu verður ekki fallist á það með stefndu að sjónarmið um fyrningu og tómlæti eigi við í máli þessu. Þá fellst dómurinn ekki á það með stefndu að stefnendur hefðu þurft að láta reyna á ábyrgð byggingarstjóra í máli þessu. Stefnendum var frjálst að beina kröfu sinni eingöngu að stefndu sem

seljendum fasteignarinnar.

Það er því niðurstaða máls þess að stefndu verði dæmd samkvæmt 2. mgr. 43. gr. laga nr. 40/2002 til þess að greiða stefnendum skaðabætur samkvæmt því sem að framan er rakið samtals að fjárhæð 11.555.000 krónur, (þ.e. 625.000+71.000+106.000+10.753.000) en 10.660.458 krónur að teknu tilliti til endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu að fjárhæð 894.542 krónur, með dráttarvöxtum eins og nánar greinir í dómsorði.

Að þessari niðurstöðu fenginni og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, verða stefndu dæmd in solidum til að greiða stefnendum 4.674.390 krónur í málskostnað að teknu tilliti til virðisaukaskatts og að meðtöldum útlögðum kostnaði að fjárhæð 1.267.150 krónur.

Dóm þennan kveða upp Ragnheiður Thorlacius héraðsdómari, sem dómsformaður, Sigurður G. Gíslason héraðsdómari og sérfróði meðdómsmaðurinn, Ásmundur Ingvarsson, byggingarverkfræðingur.

Dómsorð:

Stefndu, Þorsteinn Magnússon og Þóra Sumarlína Jónsdóttir, greiði stefnendum, Vilhelmínu Sigríði Smáradóttur og Svanberg Guðleifssyni, in solidum 10.660.458 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 6. maí 2018 til greiðsludags. Stefndu greiði stefnendum 4.674.390 krónur í málskostnað að meðtöldum útlögðum kostnaði að fjárhæð 1.267.150 krónur.

Thorlacius

Gíslason

Ingvarsson

Ragnheiður

Sigurður G.

Ásmundur