



HÉRAÐSDÓMUR
REYKJANESS

DÓMUR

23. apríl 2013

Mál nr. E-792/2012:

Stefnendur: Ester Erlingsdóttir

Sæmundur Jóhannsson

(Arnar Þór Stefánsson hrl.)

Stefndu: Björn Þorfinnsson

(Haukur Örn Birgisson hrl.)

Þorgerður Hafsteinsdóttir

(Haukur Örn Birgisson hrl.)

Arnór Friðþjófsson

Dómarar: Finnþogi H. Alexandersson héraðsdómari,

Ásmundur Ingvarsson byggingaverkfræðingur og

Jón Ágúst Pétursson byggingatæknifræðingur.

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness þriðjudaginn 23. apríl 2013 í máli nr. E-792/2012:

Ester Erlingsdóttir

Sæmundur Jóhannsson

(Arnar Þór Stefánsson hrl.)

gegn

Björn Þorfinnssyni

(Haukur Örn Birgisson hrl.)

Þorgerði Hafsteinsdóttur

(Haukur Örn Birgisson hrl.)

Arnór Friðþjófssyni

(enginn)

Mál þetta, sem dómtekið var 7. mars 2013, var höfðað 23. maí 2012.

Stefnendur eru Ester Erlingsdóttir og Sæmundur Jóhannsson, Burknavegnum 11, Hafnarfirði.

Stefndu eru Björn Þorfinnsson og Þorgerður Hafsteinsdóttir, Fjóluási 2, Hafnarfirði og Arnór Friðþjófsson, Blómveggnum 31, Hafnarfirði.

Stefnendur krefjast þess að stefndu verði gert að greiða þeim óskipt 774.151 krónu með vöxtum samkvæmt 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 18. nóvember 2011 til 23. febrúar 2012, en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags.

Þá krefjast stefnendur málskostnaðar úr hendi stefndu að skaðlausu.

Stefndu Björn og Þorgerður krefjast þess aðallega að þau verði sýknuð af öllum kröfum stefnenda en til vara að krafa stefnenda verði lækkuð umtalsvert.

Stefndu krefjast málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefnenda að mati dómsins bæði í aðal- og varakröfu.

Stefndi Arnór Friðþjófsson sótti þing við þingfestingu málsins 6. júní 2012 og fékk frest til greinargerðar til 5. september sl. Við fyrirtöku málsins á reglulegu þingi þann dag var ekki sótt þing af hans hálfu og hefur þessi stefndi ekki sótt þing í málinu eftir það. Verður málið hvað þennan stefnda varðar því dæmt eftir kröfum og

málatilbúnaði stefnenda að því leyti sem er samrýmanlegt framkomnum gögnum, sbr. 1. mgr. og 2. mgr. 96. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

I.

Málsatvikum lýsa stefnendur svo að með kauptilboði þeirra, dagsettu 16. júní 2008, sem stefndu Björn og Þorgerður samþykktu 18. júní 2008, hafi komist á samningur millum þessara aðila um kaup stefnenda á fasteigninni að Burknaveöllum 11, Hafnarfirði. Það samþykktu kauptilboð hafi verið nánar útfært í kaupsamningi aðila, dagsettum 21. ágúst 2008. Afsal fyrir eigninni hafi verið gefið út sama dag. Umsamið kaupverð hafi verið 54.000.000 krónur. Í hinu samþykktu kauptilboði, sem og kaupsamningi, hafi verið tekið fram að söluyfirlit Ás fasteignasölu skoðaðist sem hluti af kaupsamningnum. Í söluyfirliti hafi eigninni verið lýst sem nýlegri og fallegri og svo farið nánar yfir innviði hússins, herbergi, innréttingar o.fl. Þar hafi í engu verið getið um galla á fasteigninni og heldur ekki um að lokaúttekt hefði ekki verið gerð á húsinu og að það væri í raun aðeins á foheldisstigi en ekki fullbyggt.

Í mars 2011 hafi komið upp mikil lekavandamál í eigninni, bæði innan- og utanhúss, og enn fremur hafi stefnendum orðið ljóst að aðrir annmarkar væru á eigninni. Stefnendur hafi þá farið á stúfana, m.a. hjá byggingarfulltrúa, og komist m.a. að því sem að framan greinir, þ.e. að ekki hefði verið gerð lokaúttekt á húsinu, og að húsið hefði í raun aðeins verið á foheldisstigi þegar það var selt stefnendum. Við frekari könnun hafi þeim orðið ljóst að byggingaframkvæmdir við húsið höfðu hafist 2003, og Ingólfur Ásgeirsson þá verið skráður byggingastjóri á eigninni, hinn 26. júní 2003, en hann hafi verið annar eiganda Ástaks ehf. sem átti húsið upphaflega og seldi það til stefndu Björns og Þorgerðar í maí 2004. Þegar þessi stefndu hafi tekið við eigninni hafi annar byggingastjóri verið skráður á húsið, þ.e. stefndi Arnór Friðþjófsson, hinn 21. júlí 2004. Húsið hafi verið skráð fohelt hjá byggingafulltrúa 6. nóvember 2003. Eftir kaup stefndu Björns og Þorgerðar á eigninni munu þau hafa innréttað húsið og klárað frágang þess að innan. Hins vegar hafi þau látið undir höfuð leggjast að fá fram lokaúttekt byggingafulltrúa á þeim framkvæmdum og selt húsið þannig til stefnenda í júní 2008.

Eftir að stefnendur urðu í mars 2011 varir við að málavextir hefðu verið með framangreindum hætti, og eftir að lekavandamál og aðrir annmarkar komu upp, hafi þau haft samband við öll stefndu í máli þessu, sem og byggingastjórnann Ingólfur Ásgeirsson og fasteignasala þann sem milligöngu hafði um kaupin, þ.e. Kára Halldórsson hjá Fasteignasölu Ás. Stefndi Björn hafi brugðist þannig við að ljóst

var að honum var allt framangreint kunnugt. Hann hafi gert lítið úr vandamálum hússins og boðið fram einhverjar lagfæringar. Sömu sögu sé að segja af byggingastjórunum tveimur sem að byggingu hússins komu, þ.e. stefnda Arnóri og Ingólfi Ásgeirssyni. Hins vegar hafi aðgerðir stefnda Björns ekki verið markvissar og tilburðir hans, og tillögur að lagfæringum, algerlega ófullburða og ófullnægjandi með öllu.

Samhliða framangreindu hafi stefnendur leitað til Magnúsar Þórðarsonar byggingameistara og matsmanns með að kanna galla á húsinu og orsakir þeirra. Hann hafi skoðað húsið 19. apríl 2011, en ekki klárað matsgerð sína. Stefnendur hafi þó fengið munnlegar upplýsingar frá Magnúsi um það sem hann taldi aflaga í húsinu.

Stefnendur hafi því næst leitað til Tryggva Jakobssonar byggingafræðings og óskað eftir mjög lauslegri skoðun hans á húsinu. Um sjónskoðun hafi verið að ræða. Hann hafi skilað niðurstöðum í júní 2011.

Með bréfum lögmanns stefnenda, dagsettum 29. júní 2011, til allra stefndu í þessu máli, sem og byggingastjórans Ingólfs Ásgeirssonar og fasteignasalans Kára Halldórssonar, hafi annmarkar á húsinu verið raktir og enn fremur lagalegur grundvöllur krafna stefnenda á hendur þessum aðilum. Þá hafi og verið upplýst að til staði að fá mann dómkvaddan til að meta þá annmarka sem á eigninni Burknavöllum 11 væru. Hjalti Sigmundsson húsasmíðameistari og byggingatækni-fræðingur hafi verið dómkvaddur til starfans í þinghaldi 12. september 2011. Hinn dómkvaddi matsmaður hafi skilað matsgerð 18. nóvember 2011 og talið ýmsa annmarka á eigninni.

Stefnendur hafi talið að annmarkar sem getið var um í matsliðum 4, 5 og 7 í matsgerð væru á ábyrgð byggingastjórans Ingólfs Ásgeirssonar óskipt með stefndu, Birni og Þorgerði sem seljendum eignarinnar, en aðrir metnir annmarkar á eigninni væru á ábyrgð stefnda Arnórs, óskipt með stefndu Birni og Þorgerði. Varðandi framangreinda matsliði nr. 4, 5 og 7 sé um að ræða atriði sem lutu að því að frágangur á þakköntum hússins og þakdúk væri ekki í samræmi við samþykktar teikningar hússins og að þetta hafi valdið rakaskemmdum o.fl. í húsinu, allt eins og nánar sé rakið í matsgerð. Nefndum byggingastjóra og váttryggingafélagi hans hafi verið sent kröfubréf vegna þessara annmarka 5. desember 2011. Váttryggingafélagið hafi brugðist við því kröfubréfi með því að gera þessa matsliði upp með uppgjöri 12. janúar 2012. Af þeim sökum að þessir matsliðir eru upp gerðir að fullu verði stefndu í þessu máli ekki stefnt til greiðslu vegna þeirra. Eftir hafi þá staðið óbættir matsliðir 1,

2 og 9 í matsgerð. Þeir matsliðir lúti í stuttu máli að því að því ekki hefði farið fram lokaúttekt á eigninni og mat á kostnaði af þeim tilfæringum sem grípa þyrfti til í því sambandi, m.a. uppsetningu eldvarnarhurðar; frágangur rakavarnar væri ófullnægjandi varðandi tiltekið frávik, og mat á kostnaði af úrbótum á því, og loks að annmarki væri á hitakerfi hússins sem lýsti sér í því að stjórnbúnaður á deiligrind gólfhitakerfis væri að hluta til bilaður og/eða óvirkur og mat á kostnaði á þeim lagfæringum.

Lögmaður stefnenda hafi sent stefnda Arnóri bréf 5. desember 2011 vegna þessara liða og krafist greiðslu úr hans hendi vegna þeirra á grundvelli þágildandi réttarreglna um ábyrgð byggingastjóra á byggingartíma, sbr. 3. mgr. 51. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 og gr. 32.2. og 118. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998, eins og nánar er rakið í bréfinu.

Með sama hætti hafi lögmanni stefndu Björns og Þorgerðar verið sent kröfubréf vegna þessara liða 23. janúar 2012 og kröfur stefnenda á hendur þessum stefndu reistar á réttarreglum laga nr. 40/2002 um fasteignakaup með þeim nánar tilgreinda hætti sem greinir í bréfinu.

Lögmaður stefnenda hafi verið í töluverðum tölvupóstsamskiptum við lögmann stefndu Björns og Þorgerðar eftir þessar bréfasendingar og þá einkum um það að lögmaður þessara stefndu vildi fá fram afstöðu lögmanns stefnda Arnórs byggingastjóra áður en hann lýsti afstöðu stefndu Björns og Þorgerðar til kröfugerðarinnar. Sú afstaða lögmanns Arnórs hafi ekki borist fyrr en 13. mars 2012, og verið nánar rökstudd í tölvupósti 14. mars 2012. Bótaskyldu hafi þar verið hafnað af hans hálfu. Að fenginni þessari afstöðu lögmanns stefnda Arnórs hafi í tölvupósti lögmanns stefndu Björns og Þorgerðar frá 14. mars 2012 verið boðað að afstöðu þessara stefndu væri að vænta „á næstu dögum“. Sú afstaða hafi ekki borist enn með skriflegum hætti en í munnlegum samskiptum milli lögmannna hafi komið fram að þessir stefndu muni væntanlega hafna bótaskyldu.

Stefndu Björn og Þorgerður lýsa málsatvikum svo að þau hafi keypt fasteignina að Burknavegnum 11, 221 Hafnarfirði fókhelda í maí árið 2004. Þau hafi séð um að innrétta hana og ganga frá henni að innan. Stefnendur hafi svo keypt fasteignina af stefndu í ágúst 2008 og hafi fasteignin verið afhent stefnendum samkvæmt kaupsamningi þann 1. nóvember 2008.

Í mars 2011 hafi stefnendur haft samband við stefndu og greint þeim frá ætluðu lekavandamáli og öðrum annmörkum á umræddri fasteign. Án viðurkenningar og umfram skyldu hafi stefndi Björn haft samband við meðstefnda Arnór

Friðþjófsson, sem skráður var byggingarstjóri fasteignarinnar á því tímabili sem framkvæmdir stefndu, Björns og Þorgerðar, fóru fram. Arnór hafi tjáð stefnda Birni að hann hygðist safna saman gögnum til þess að byggingarfulltrúi Hafnarfjarðar gæti gert lokaúttekt á húsinu. Þá hafi átt sér stað einhverjar viðræður milli aðila máls um hina meintu galla og mögulegar lagfæringar á þeim, án þess þó stefndu hafi viðurkennt með einhverjum hætti ábyrgð á hinum meintu göllum eða skyldu til að lagfæra þá.

Í matsgerð Hjalta Sigmundssonar sé niðurstaðan sú að heildarkostnaður við úrbætur þeirra atriða sem lagt var fyrir matsmann að meta nemi samtals kr. 4.234.000,-. Meirihluti matsliða í matsgerðinni varði framkvæmdir er áttu sér stað áður en eignin komst í hendur stefndu en þá hafi skráður byggingarstjóri verið Ingólfur Ásgeirsson. Ingólfur hafi haft starfsábyrgðartryggingu hjá Vátryggingarfélag Íslands sem hafi nú þegar gert upp að fullu þá matsliði er þar féllu undir. Það uppgjör hafi farið fram þann 12. janúar 2012 og numið 3.342.000 krónum. Eftir standi kostnaður vegna matsliða nr. 1, 2 og 9 í matsgerð en um þá sé deilt í þessu máli.

II.

Stefnendur byggja kröfur sínar á hendur stefndu Birni og Þorgerði á ákvæðum laga nr. 40/2002 um fasteignakaup en kröfur á hendur stefnda Arnóri eru reistar á þágildandi réttarreglum um ábyrgð byggingastjóra á byggingartíma, sbr. 3. mgr. 51. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, gr. 32.2. og 118. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998 og réttarframkvæmd.

Fyrir liggi að stefnendur voru, eins og söluyfirlit ber með sér, að kaupa mjög nýlegt einbýlishús af þessum stefndu á Völlunum í Hafnarfirði. Eigninni sé nánar lýst í söluyfirliti og þar hafi þess m.a. verið getið að um væri ræða „[g]ott hús á góðum stað á Völlunum“. Kjarnaatriðið sé það að í söluyfirliti var ekki getið um neina galla á eigninni. Væntingar stefnenda til hinnar seldu eignar verði að skoða á þessum grundvelli sem og á grundvelli m.a. 18., 19., 22., 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup en af þessum ákvæðum leiði m.a. að fasteign teljist gölluð ef hún stenst ekki þær kröfur um gæði, búnað og annað sem leiðir af lögum og kaupsamningi; 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, og/eða ef fasteignin er ekki í samræmi við þær upplýsingar sem veittar voru af seljendum, eða þeim sem komu fram fyrir þeirra hönd, sem og komu fram í söluyfirliti o.s.frv. Verði þeir gallar sem voru á hinn seldu eign og krafist er greiðslu vegna í máli þessu nú raktir, en enn

fremur vísast um þá til matsgerðar þeirrar sem lögð verður fram við þingfestingu málsins.

Fyrir liggir að ekki fór fram lokaúttekt á eigninni, og hafi í engu verið vakin athygli á því, hvorki fyrir gerð hins samþykka kauptilboðs né kaupsamnings. Við blasi að stefnendur voru að kaupa nýlega og fullfrágengna eign og gátu ekki búist við því að lokaúttekt á eigninni hefði ekki farið fram. Matsmaður hafi metið kostnað af þeim tilfæringum sem þurfi að grípa til í þessu sambandi. Sé þar um að ræða áfangauttektir, launakostnað iðnmeistara, byggingastjóra, gjald fyrir lokaúttekt, þrýstiprófun neysluvatnslagna vegna úttektar á lögnum og ísetningu eldþolinnar hurðar milli íbúðar og bílskúrs í samræmi við aðaltekningar. Nemi kostnaður af þessu 255.000 krónum. Varðandi eldþolnu hurðina sérstaklega hafi stefnendur mátt sjálfstætt og til viðbótar við framangreint leggja til grundvallar að það atriði, ásamt öllum öðrum, væri í samræmi við uppdrætti af húsinu, en svo var ekki.

Þá liggir fyrir í matsgerð hins dómkvadda matsmanns að frágangur rakavarnar í þaki hússins að innanverðu sé í samræmi við uppdrætti, eins langt og þeir ná, og með tæknilega og faglega eðlilegum hætti að undanskildu eftirfarandi frávik: Samskeyti rakavarnar í bílskúr séu ófullnægjandi þar sem límband sem er á þeim virðist ekki hafa viðloðun og sé ekki samfellt límt. Þétting rakavarnar við vegg á milli bílskúrs og íbúðar sé ekki klemmd og glufur í henni á köflum. Hinn dómkvaddi matsmaður hafi metið kostnað af úrbótum á þessum annmarka og talið hann nema (bæði vegna efnis og vinnu) alls 597.000 krónum. Stefnendur hafi engan veginn getað búist við þessum annmarka á hinni seldu eign, sem var nýbyggð og innréttuð, og verði stefndu Björn og Þorgerður að bera ábyrgð á honum gagnvart stefnendum.

Þá liggir fyrir að annmarki sé á hitakerfi hússins sem lýsi sér í því að stjórnbúnaður á deiligrind gólfhitakerfis sé að hluta til bilaður og/eða óvirkur. Matsmaður hafi lagt mat á kostnað af lagfæringum á þessu atriði og nemi hann 40.000 krónum. Stefnendur hafi ekki mátt gera ráð fyrir þessum annmarka og verði stefndu Björn og Þorgerður að bera ábyrgð á honum.

Gallar þeir sem að framan eru raktir á hinni seldu fasteign að Burknavegnum 11 veiti stefnendum rétt til að beita vanefndaúrræðum gagnvart stefndu samkvæmt IV. kafla laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, sbr. 37. gr. laganna. Stefnendur krefjast þess aðallega að stefndu verði gert að greiða þeim skaðabætur samkvæmt 43. gr. laganna sem nemi framangreindum fjárhæðum að fráregnum virðisaukaskatti af vinnu, en verði ekki fallist á það sé þess krafist að stefndu verði gert að greiða stefnendum

afslátt samkvæmt 41. gr. laganna sem nemi sömu fjárhæðum. Í þessu sambandi sé vakin athygli á 2. mgr. 41. gr. laga nr. 40/2002, að því er varðar afslátt, þar sem segir að afslátt skuli ákveða að tiltölu „eða í samræmi við kostnað af því að bæta úr galla“. Sé með vísan til framangreinds sé gerð skaðabótakrafa, sbr. 43. gr. laga nr. 40/2002, en til vara afsláttarkrafa, sbr. 41. gr. laganna, á hendur stefndu, Birni og Þorgerði, sem nemi samtölu framangreindra fjárhæða að frádregnum virðisaukaskatti af vinnu. Nánar sundurliðist höfuðstóll stefnukröfunnar svo:

1. Tilfæringar vegna lokaúttektar	255.000,-
Frá dregst 100% endurgr. VSK af vinnu, sbr. l. 183/2011	- 26.414,-
2. Frávik í rakavörn	597.000,-
Frá dregst 100% endurgr. VSK af vinnu	- 86.355,-
3. Annmarki á hitakerfi hússins	
40.000,-	
Frá dregst 100% endurgr. VSK af vinnu	- 5.080,-

ALLS 774.151,-

Við framangreinda fjárhæð bætist vextir samkvæmt 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Í 2. mgr. þess ákvæðis sé mælt fyrir um að sé fjárhæð skaðabótakröfu miðuð við verðlag síðar en hið bótaskylda atvik beri krafan vexti frá þeim tíma. Hið bótaskylda atvik hafi í sjálfu sér verið við sölu eignarinnar en fjárhæðir samkvæmt matsgerð miðist þó við síðari tíma verðlag, eins og fram komi í texta hennar, þ.e. 18. nóvember 2011. Sé því krafist vaxta samkvæmt 8. gr. laga nr. 38/2001 frá þeim tíma.

Með bréfi lögmanns stefnenda til lögmanns stefndu Björns og Þorgerðar, dags. 23. janúar 2012, hafi verið skorað á stefndu að greiða ofangreinda kröfu innan 14 daga frá dagsetningu bréfsins. Fyrir liggja að stefndu hafa ekki greitt kröfuna og ekki svarað henni efnislega skriflega. Samkvæmt 9. gr. laga nr. 38/2001 beri krafan dráttarvexti samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga, að liðnum mánuði frá því að stefnendur sannanlega lögðu fram þær upplýsingar sem þörf var á til að meta tjónsatvik og fjárhæð bóta. Það hafi stefnendur í síðasta gert lagi með bréfinu 23. janúar 2012, eins

og áður segir. Krafa stefnenda á hendur þessum stefndu beri því dráttarvexti frá 23. febrúar 2012 til greiðsludags og sé krafa gerð um það.

Samkvæmt 3. mgr. 51. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, sem í gildi voru á byggingartíma hússins, hafi byggingastjóri borið ábyrgð á því að hús væri byggt í samræmi við samþykktu uppdraetti, lög og reglugerðir, sbr. og gr. 32.2. byggingarreglugerðar nr. 441/1998. Þá sagði í 118. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998 að tryggt skyldi að framkvæmdir væru tæknilega og faglega með fullnægjandi hætti. Í dómum Hæstaréttar hafi rétturinn skýrt ákvæði framangreindra laga og reglugerðar um byggingastjóra á þann veg að á þá séu lagðar skyldur til að hafa yfirumsjón og eftirlit með byggingaframkvæmdum þeim sem þeir stýra, og að verk séu unnin með tæknilega og faglega réttum hætti. Megi í þessu efni benda á dóma réttarins 20. desember 2005 í máli nr. 267/2005, 13. mars 2008 í máli nr. 318/2007, 5. nóvember 2009 í máli nr. 37/2009, 4. mars 2010 í máli nr. 369/2009 og 20. maí 2010 í máli nr. 459/2009. Beri byggingastjóri skaðabótaábyrgð á því ef út af hafi brugðið í framangreindum eignum gagnvart þeim sem fyrir tjóni hefur orðið af þessum sökum.

Skömmu eftir að stefndu Björn og Þorgerður keyptu húseignina að Burknavöllum 11 í maí 2004 hafi stefndi Arnór verið skráður byggingastjóri á eigninni, þ.e. hinn 21. júlí 2004. Eftir kaup stefndu Björns og Þorgerðar á eigninni hafi þau látið innréttu húsið og klára frágang þess að innan. Hins vegar hafi þau, og stefndi Arnór, látið undir höfuð leggjast að fá fram lokaúttekt byggingafulltrúa á þeim framkvæmdum sem unnar voru og var það þannig selt til stefnenda án þess að stefnendum væri gerð grein fyrir þessu. Sé staðan enn sú að stefndi Arnór er skráður byggingastjóri á eigninni enda hafi lokaúttekt enn ekki farið fram á henni.

Samkvæmt 35., 48. og 53. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998, sem sett var með stoð í þágildandi ákvæðum skipulags- og byggingarlaga, bar skráður byggingastjóri, ásamt meðbyggjanda, ábyrgð á því að áfangaúttektir á nánar tilgreindum atriðum og síðar lokaúttekt, þegar smíði húss væri að fullu lokið, færi fram og að lögð væru þar fram tilgreind gögn. Fyrir liggir að smíði hússins er löngu lokið en stefndi Arnór hefur þrátt fyrir það látið undir höfuð leggjast að búa svo um hnúta að lokaúttekt fari fram. Hinn dómkvaddi matsmaður hafi metið, eins og áður segir, kostnað af þeim tilfæringum sem þurfi að grípa til í þessu sambandi. Nemur sá kostnaður 255.000 krónum. Sé gerð krafa um að stefndi Arnór greiði þá fjárhæð í skaðabætur að frádregnum virðisaukaskatti af vinnu óskipt með stefndu Birni og

Þorgerði, sem bera ábyrgð á þessum lið á grundvelli laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, eins og áður er rakið. Hluti þessa kostnaðar (130.000 krónur) sé vegna uppsetningar eldþolinnar hurðar milli íbúðar og bílskúrs í samræmi við aðalteikningar.

Til viðbótar við framangreindan lagagrundvöll 35., 48. og 53. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998 beri stefndi Arnór ábyrgð á þessum þætti á grundvelli 3. mgr. 51. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, sbr. og gr. 32.2. byggingarreglugerðar nr. 441/1998, enda hafi honum borið að tryggja að húsið væri í einu og öllu byggt í samræmi við samþykktu uppdrætti.

Að því er varðar vinnubrögð sem stefndi Arnór beri ábyrgð á sem byggingastjóri við byggingu fasteignarinnar að Burknavöllum 11 séu það niðurstöður matsmanns að frágangur rakavarnar í þaki hússins að innanverðu hafi verið í samræmi við uppdrætti, eins langt og þeir ná, og með tæknilega og faglega eðlilegum hætti að undanskildu eftirfarandi frávik: Samskeyti rakavarnar í bílskúr eru ófullnægjandi þar sem límband sem er á þeim virðist ekki hafa viðloðun og er ekki samfellt límt. Þétting rakavarnar við vegg á milli bílskúrs og íbúðar er ekki klemmd og glufur í henni á köflum. Matsmaður metur kostnað af úrbótum á þessum annmarka í matsgerð og telur hann nema (bæði vegna efnis og vinnu) alls 597.000 krónum. Stefndi Arnór beri skaðabótaábyrgð á þessum lið að fráregnum virðisaukaskatti af vinnu á grundvelli þeirra réttarreglna sem að framan eru raktar, óskipt með stefndu Birni og Þorgerði.

Þá liggja fyrir, eins og áður segir, að annmarki er á hitakerfi hússins sem lýsir sér í því að stjórnbúnaður á deiligrind gólfhitakerfis sé að hluta til bilaður og/eða óvirkur. Matsmaður hafi lagt mat á kostnað af lagfæringum á þessu atriði og nemi hann 40.000 krónum. Stefndi Arnór beri skaðabótaábyrgð á þessum lið að fráregnum virðisaukaskatti af vinnu á grundvelli þeirra réttarreglna sem að framan eru raktar.

Kröfur stefnenda á hendur stefnda Arnóri sundurliðast með sama hætti og kröfur stefnenda á hendur stefndu Birni og Þorgerði, sjá sundurliðun að framan. Á grundvelli almennra reglna kröfuréttar sé þess krafist að öll stefndu verði dæmd til að greiða dæmdar skaðabætur óskipt.

Um vexti og dráttarvexti vísast til rökstuðnings hér að ofan fyrir vaxta- og dráttarvaxtakröfu á hendur stefndu Birni og Þorgerði að breyttu breytanda. Þótt stefnendur gætu að lögum miðað upphafstíma dráttarvaxta á kröfur á hendur stefnda Arnóri við 5. janúar 2012, þar sem þá var liðinn mánuður frá því að honum var sent

kröfubréf, sé til einföldunar, miðað við sama upphafstíma og á kröfur á hendur stefndu Birni og Þorgerði, þ.e. 23. febrúar 2012.

Stefnendur geri loks í máli þessu kröfu um að stefndu greiði þeim óskipt allan málskostnað vegna málsins að því þó gættu að stefnendur hafa þegar fengið greitt upp í kostnað af matsgerð dómkvadds matsmanns frá Vátryggingafélagi Íslands hf., eins og tjónskvittun ber með sér. Enn sé þó óbætt 21,1% af þeim matskostnaði, eða 129.794 krónur.

Að öðru leyti beri við ákvörðun málskostnaðar að horfa til þess að enn er óbættur hluti lögmannskostnaðar (21,1%) sem féll til við öflun matsgerðar og bréfaskipti í aðdraganda þessa máls.

Þá beri að dæma málskostnað að fullu, vegna lögmannskostnaðar o.fl., sem fellur til við málshöfðun þessa, þ.e. rekstur máls þessa fyrir dómstólum, sem ekki hefði fallið til ef stefndu hefðu greitt nefndar kröfur að fengnum kröfubréfum.

Krafa um málskostnað sæki stoð sína í 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Samlagsaðild stefndu til varnar í máli þessu sé reist á 1. mgr. 19. gr. laga nr. 91/1991, sbr. til hliðsjónar forsendur dóms Hæstaréttar 27. mars 2003 í máli nr. 333/2002.

Um varnarþing í málinu vísast til 1. mgr. 32. gr. laga nr. 91/1991.

III.

Stefndu Björn og Þorgerður byggja sýknukröfu sína í fyrsta lagi á því að eignin sé ekki haldin göllum í skilningi fasteignakaupalaga og í öðru lagi að ágallarnir, ef einhverjir eru, rýri verðmæti fasteignarinnar ekki svo nokkru varði sbr. 18. gr. fasteignakaupalaga.

Hvað varðar þá málsástæðu stefndu að eignin sé ekki haldin göllum telja stefndu rétt að víkja að málsástæðum sínum fyrir sýknu í sömu röð og kröfurnar eru settar fram í stefnu, með vísan til viðeigandi matsliða í matsgerð hins dómkvadda matsmanns.

Matsliður 1.

Stefndu reisa kröfu sína um sýknu á því að þeim hafi ekki borið skylda til að láta fara fram lokaúttekt á húsinu fyrir kaupin. Af þeim sökum beri þeim engin skylda að greiða stefnendum kostnað sem af slíkri lokaúttekt hlýst. Því sé sérstaklega mótmælt að stefndu hafi lýst því yfir eða lofað að um fullfrágengna eign væri að ræða

fyrir kaupin. Sjónarmiðum stefnenda um réttmæltar væntingar í þá veru sé því alfarið mótmælt.

Við skoðun eignarinnar, áður en kaup tókust, hafi stefndi Björn upplýst stefnendur um það að úttektarferli væri ekki lokið m.a. vegna þess að í bílskúr hússins væri ósamþykkt og ófrágengið herbergi. Þessu til viðbótar komi fram á yfirliti Fasteignamats ríkisins dags. 21. ágúst. 2008, sem var meðal sölugagna við undirritun kaupsamnings, að eignin sé á byggingarstigi 4. Af þeim sökum hafi það ekki getað dulist stefnendum að eignin var ekki fullfrágengin og því hafi lokaúttekt ekki getað hafa farið fram á þeim tíma.

Að framangreindu telji stefndu að stefnendum hafi verið eða mátt vera ljóst að lokaúttekt hafði ekki farið fram þegar kaupin voru gerð. Stefndu hafni því þar af leiðandi alfarið að um galla í skilningi laga nr. 40/2002 um fasteignakaup sé að ræða. Matsliður 2.

Stefndu byggja sýknukröfu sína í fyrsta lagi á því að eignin geti ekki talist gölluð vegna þeirra atriða sem snúa að þessum matslið. Í matsgerð hins dómkvadda matsmanns komi fram að frágangur rakavarna í húsinu sé almennt í lagi, hann sé í samræmi við uppdrætti og með tæknilega og faglega eðlilegum hætti. Það frávik sé þó á að mögulegur loftleki sé til staðar á samskeytum rakavarnar í bílskúr og milli bílskúrs og íbúðar en matsmaður hafi tekið það sérstaklega fram í niðurstöðu sinni að litlar líkur væru á að frávik sem slíkt gæti leitt til vandamála s.s. leka. Í matsgerðinni komi auk þess fram að nánast ógerningur sé að ganga þannig frá rakavörn með hefðbundnum hætti að hún verði fullkomlega loftþétt. Í því samhengi vísi matsmaður til þágildandi 182. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998 þar sem beinlínis sé gert ráð fyrir að hús séu óþétt upp að vissu marki.

Stefndu byggja í öðru lagi á því að stefnendur hafi ekki orðið fyrir tjóni vegna frágangs rakavarnar í húsinu, að minnsta kosti hafi stefnendum ekki tekist að sýna fram á slíkt tjón. Þvert á móti komi fram í niðurstöðu matsmanns í matslið 3 að matsmaður telji að ekki hafi komið fram lekar vegna umræddra frávika á frágangi rakavarnar. Þar af leiðandi liggja ekkert fyrir um það að leka- eða rakaskemmdir megi rekja til meints ófullnægjandi frágangs rakavarna. Þau rakavandamál sem upp hafa komið og lýst er í matsgerð verði að öllu leyti rakin til ófullnægjandi frágangs á öðrum þáttum eignarinnar, sem eru ótengdir umþrættri rakavörn, og stefnendur hafa þegar fengið bætt úr starfsábyrgðartryggingu byggingarstjórans, Ingólfs Ásgeirssonar.

Telja stefndu ljóst að skilyrðum skaðabótaábyrgðar um skaðabótagrundvöll sé ekki fullnægt en stefnendur hafa hvorki sýnt fram á orsakasamband milli ætlaðrar vanefndar stefndu og tjóns né sýnt fram á að um sé að ræða fjárhagslegt tjón sem sé sennileg afleiðing af vanefnd sbr. 1. mgr. 59. gr. fkpl.

Með vísan til þessa sé því ekki um galla að ræða í skilningi fasteignakaupalaga og í öllu falli sé það algjörlega ósannað að meintur galli hafi valdið stefnendum tjóni með einhverjum hætti. Beri því að sýkna stefndu af þessari kröfu stefnenda.

Matsliður 9.

Stefndu reisa sýknukröfu sína á því að þau geti ekki borið ábyrgð á umræddum annmarka á stjórnbúnaði deiligrindar fyrir gólfhitakerfi hússins. Í þessu sambandi vísa stefndu til 20. gr. fkpl. þar sem fram kemur að við mat á því hvort fasteign teljist gölluð skuli miða við það tímamark er hún flyst yfir í áhættu kaupanda. Áhættan af seldri fasteign flyst til kaupanda við afhendingu hennar skv. 12. gr. fkpl. Í málinu sé með öllu ósannað að meintur annmarki hafi verið á umræddum stjórnbúnaði við afhendingu hússins þann 1. nóvember 2008. Engin gögn í málinu benda til þess og feli fyrirbyggjandi matsgerð ekki í sér neina sönnun í þá veru. Þá beri að geta þess að stefnendur gerðu stefndu ekki grein fyrir þessum meinta galla fyrr en tæpum þremur árum eftir afhendingu eignarinnar. Renni það ótvíræðum stoðum undir þá skýringu að meintur galli hafi ekki verið til staðar við afhendingu fasteignarinnar. Verði stefnendur alfarið að bera hallann af þeim sönnunarskorti sem að þessu snýr. Þá byggja stefndu á því að í öllu falli sé meintur réttur stefnenda til vanefndaúrræða fallinn niður sbr. 1. mgr. 48. gr. fasteignakaupalaga.

Þessu til viðbótar byggja stefndu á því umræddur annmarki á stjórnbúnaði geti ekki talist galli í skilningi fasteignakaupalaga en líkt og staðfest sé í fyrirbyggjandi matsgerð þá sé „eðlilegt að búnaður sem þessi gangi úr sér og þarfnist viðhalds“. Í ljósi þess að stefnendur höfðu búið í eigninni í þrjú ár þegar umrætt mat fór fram og stefndu þar áður í fjögur ár telji stefndu að um eðlilegt slit á búnaðinum sé að ræða.

Með vísan til alls framangreinds hafni stefndu með öllu dómkröfu stefnenda. Stefndu líti svo á stefnendur hafi nú þegar fengið það tjón sem þau urðu fyrir bætt úr starfsábyrgðartryggingu fyrrum byggingarstjóra fasteignarinnar, Ingólfs Ásgeirssonar. Telji stefndu af og frá að hægt sé að rekja þá annmarka, er dómkröfur stefnenda í máli þessu grundvallast á, til vanefndar stefndu á kaupsamningi milli aðila.

Loks byggja stefndu sýknukröfu sína á því að sé um ágalla að ræða þá rýri hann ekki verðmæti fasteignarinnar svo nokkru varði, sbr. 18. gr. fasteignakaupalaga.

Dómkrafa stefnenda vegna meintra galla á fasteigninni nemi samtals 774.151 krónum. Sú krafa nemi 1,4 % af kaupverði eignarinnar. Stefnu byggja á því að krafa sem sé hlutfallslega ekki hærri en 1,4% af kaupverði fasteignar geti ekki talist rýra verðmæti hennar svo nokkru varði. Stefnu byggja á því að fasteignin hafi talist notuð í skilningi 18. gr. laganna þegar kaup tókust milli stefnu og stefnenda enda höfðu stefnu búið í henni frá því um mitt ár 2004. Vegna þessa sé krafist sýknu af öllum kröfum stefnanda í máli þessu.

Fari svo ólíklega að ekki verði fallist á aðalkröfu stefnu um sýknu geri þau til vara kröfu um að dómkrafa stefnenda verði lækkuð umtalsvert. Til stuðnings varakröfu stefnu er vísað til allra sömu málsástæðna og raktar hafa verið varðandi aðalkröfu um sýknu að breyttu breytanda.

Loks sé kröfu stefnenda um vexti og dráttarvexti mótmælt, þar með talið upphafsdegi vaxta.

Um lagarök vísa stefnu til meginreglna samninga- og kröfuréttar um efnidir samninga sem og laga um fasteignakaup nr. 40/2002 og þá sérstaklega til ákvæða 12. gr., 18. gr., 20. gr., 48. gr. og 59. gr. þeirra laga.

Vegna málskostnaðarkröfu vísa stefnu til ákvæða XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Gerð sé krafa um að við ákvörðun málskostnaðar verði gætt að skyldu stefnu til að greiða virðisaukaskatt af þóknun lögmanns síns.

IV.

Við aðalmeðferð málsins gáfu stefnandi Sæmundur Jóhannsson og stefndi Björn Þorfinnsson aðilaskýrslur og skýrslur vitna, matsmaðurinn Hjalti Sigmundsson byggingatæknifræðingur og húsasmíðameistari, Tryggvi Jakobsson, iðnfræðingur, Eiríkur Svanur Sigfússon löggiltur fasteignasali og Þór Gunnarsson húsasmiður.

Stefnendur festu kaup á fasteigninni Burknavegnum 11 í Hafnarfirði á grundvelli kauptilboðs stefnenda 16. júní 2008 sem stefnu samþykktu 18. júní 2008. Kaupsamningur var undirritaður 21. ágúst 2008. Umsamið kaupverð var 54.000.000 krónur.

Upplýst er í málinu að stefnu keyptu fasteign þessa í maí árið 2004 og var fasteignin þá fullkláruð að utan en foheld að innan. Stefnu sáu um að innréttu fasteignina og ganga frá innri frágangi.

Í söluýfirliti Ás fasteignasölu vegna sölu fasteignarinnar til stefnenda er fasteigninni svo lýst: „Nýlegt fallett 167,5 fm einbýli á einni hæð ásamt 38,5 fm

bílskúr, samtals 206 fm á Völlum í Hafnarfirði. Forstofa með granít-flisum á gólfi og skápum. Hol og gangur með parket á gólfi. Fjögur rúmgóð herbergi með parket á gólfi og skápum í þrem. Flott baðherbergi með innréttingu, baðkar, flísar á gólfi og vegg að mestu. Stofa og borðstofa með p.parketi á gólfi, útgengt á hellulagða verönd, skjólveggir. Eldhús með p.parketi á gólfi, gashellur, tveir bakaraofnar, stáltæki. Þvottahús flísalagt, útg. út á lóð. Bílskúr hefur verið breytt í herbergi og geymslu. Húsið er steinað að utan. Gott hús á góðum stað á Völlum, jaðarbyggðar, stutt út í náttúruna, frábær staðsetning“.

Í kauptilboði stefnenda sem stefndu samþykktu var í tl. 16 svohljóðandi ákvæði: „Við tilboðsgerð og samþykki tilboðs kynntu aðilar sér gaumgæfilega eftirtalin gögn sem skoðast hluti af kaupsamningi og/eða eru honum til fyllingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og samningsforsendur þeirra og gerður aðilar engar athugasemdir við þau; a)þinglýsingarvottorð, b)vottorð FMR, c) söluyfirlit dags.“ Samkvæmt einu framangreindra gagna eða vottorði FMR, kemur fram að byggingarstig hússins sé 4 og í skýringum á vottorðinu kemur fram að Bstig sé samþykkt byggingarstig frá byggingarfulltrúa. Samkvæmt þessu er óumdeilt að fasteignin var skráð á fokheldisstigi við kaupin. Upplýst þykir og óumdeilt að þetta atriði kom ekki sérstaklega til tals við kaupin, hvorki milli aðila né af hálfu fasteignasala. Aðila greinir á um það hvort stefnendum hafi mátt eða átt að vera þetta ljóst eða hvort stefndu hafi borið að greina stefnendum frá því að húsið væri enn skráð á fokheldisstigi og að lokaúttekt byggingarfulltrúa hefði ekki farið fram.

Eins og fram kemur í málinu komu upp lekavandamál í fasteigninni á árinu 2011 sem leiddu til þess að stefnendur kvörtuðu. Ekkert varð úr því að stefndu og byggingarstjórar hússins bættu úr því sem ábótavant þótti og óskuðu stefnendur því eftir mati dómkvadds matsmanns vegna þessa. Hjalti Sigmundsson byggingatæknifræðingur var dómkvaddur matsmaður og skilaði hann matsgerð 18. nóvember 2011. Var niðurstaða matsmanns að heildarkostnaður við úrbætur á þeim atriðum sem beðið var um mat á næmi 4.234.000 krónum. Meiri hluti þeirra atriða sem metinn var varðaði framkvæmdir sem áttu sér stað áður en stefndu festu kaup á eigninni þegar annar byggingastjóri var skráður á fasteignina. Vátryggingarfélag þess byggingastjóra eða Vátryggingarfélag Íslands hf. gerði að fullu upp þá matsliði sem féllu undir starfsábyrgðartryggingu þess byggingarstjóra með 3.342.000 krónum. Eftir standa því þrjú matsliðir í matsgerð, eða matsliðir 1,2 og 9 sem deilt er um í þessu máli

og nema þeir samtals 774.151 krónu að frádreginni 100% endurgreiðslu vsk. af vinnu, sbr. lög nr. 183/2011.

Svo sem fyrr greinir byggja stefndu sýknukröfu sína á því í fyrsta lagi að hin selda eign hafi ekki verið haldin göllum í skilningi fasteignakaupalaga og á hinn bóginn á því að ágallarnir, ef einhverjir eru, rýri verðmæti fasteignarinnar ekki svo nokkru varði, sbr. 18. gr. fasteignakaupalaga.

Þegar kaup fóru fram lá fyrir, eins og að ofan greinir, útskrift frá Fasteignamati ríkisins um viðkomandi fasteign þar sem fram kemur að fasteignin sé á Bstigi 4, sem þýðir að hún hafi verið skráð á foheldisstigi er kaupin fóru fram. Tekið var fram í kauptilboði stefnenda sem stefndu samþykktu í tl. 16: „Við tilboðsgerð og samþykki tilboðs kynntu aðilar sér gaumgæfilega eftirtalin gögn sem skoðast hluti af kaupsamningi og/eða eru honum til fyllingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og samningsforsendur þeirra og gerðu aðilar engar athugasemdir við þau; a)þinglýsingarvottorð, b)vottorð FMR, c) söluyfirlit dags.“ Samkvæmt þessu lá fyrir við kaupin að fasteignin væri skráð foheld og þar með ljóst að lokaúttekt hefði ekki farið fram. Þá lá fyrir að stefndu höfðu gert breytingar á innréttingum sem ekki voru í samræmi við byggingarnefndarteikningar. Fyrir liggur að ekkert var vikið að þessu er stefnendur skoðuðu fasteignina fyrir kaup eða við tilboðsgerð eða undirritun kaupsamnings. Dómurinn telur í sjálfu sér ekkert óeðlilegt við það að fasteignin hafi verið seld enda þótt lokaúttekt hefði ekki farið fram. Enda mátti ráða það af fylgiskjölum með kaupsamningi eins og áður greinir að eignin hafi verið skráð á foheldisstigi við kaupin þrátt fyrir að hún væri að mestu fullgerð. Í ljósi þess og framkvæmda sem gerðar höfðu verið á fasteigninni sem ekki voru í samræmi við teikningar og þörfnuðust því samþykktar byggingaryfirvalda er það álit dómsins að stefnendum hafi mátt vera ljóst að endanleg úttekt hefði ekki farið fram á fasteigninni. Verður ekki talið að stefndu hafi vanrækt upplýsingaskyldu sína með því að greina stefnendum ekki sérstaklega frá þessu við kaupin. Með vísan til þessa er því ekki fallist á að fasteignin hafi verið haldin galla að þessu leyti í skilningi fasteignakaupalaga og ber því þegar af þeirri ástæðu að sýkna stefndu af þessum kröfulið sem byggist á matslið 1. Með vísan til þess að framkvæmdum var ekki endanlega lokið við kaupin þykja ekki skilyrði til að fella skaðabótaábyrgð á stefnda Arnór vegna þessa kröfuliðar og er hann því jafnframt sýknaður af þessum kröfulið.

Hvað varðar kröfulið 3 kemur fram í niðurstöðu matsmanns undir matslið 9, að matsmaður hafi staðreynt að stjórnbúnaður á deiligrind gólfhitakerfis hafi að hluta til

verið bilaður og/eða óvirkur. Til að bæta úr því þurfi að skipta um bilaða mótorkloka og hitastilla. Í umfjöllun um þennan matslið kemur fram hjá matsmanni að við skoðun á hitakerfi hússins hafi komið í ljós að frágangur deiligrindar fyrir gólfhitakerfi hafi verið ófullnægjandi og að hluta til hafi búnaður verið bilaður eða óvirkur. Matsmaður tekur fram að eðlilegt sé að búnaður sem þessi gangi úr sér og þarfnist viðhalds. Matsmaður metur kostnað við að skipta um einn bilaðan mótorkloka og einn hitastilli á samtals 40.000 krónur. Stefnendur krefjast greiðslu á 40.000 krónum að frádreginni 100% endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu eða 5.080 vegna þessa kröfuliðar.

Eins og fram kemur hjá matsmanni gengur svona búnaður úr sér og þarfnast viðhalds. Gegn andmælum stefndu telst ósannað að þessi mótorkloki og hitastillir hafi verið bilaðir við kaup stefnenda á fasteigninni. Ber því að sýkna stefndu af þessum kröfulið.

Hvað varðar kröfulið 2 sem byggist á matslið 2 kemur fram í niðurstöðu matsmanns að frágangur rakavarnar í fasteigninni sé í samræmi við uppdrætti eins langt og þeir ná og með tæknilega og faglega eðlilegum hætti. Á því séu þó þau frávik að samskeyti rakavarnar í bílskúr séu ófullnægjandi þar sem límband sem sé á þeim virðist ekki hafa viðloðun og sé ekki samfellt límt. Þétting rakavarnar við vegg milli bílskúrs og íbúðar sé ekki klemmd og glufur í henni á köflum. Matsmaður telur þó litlar líkur til þess að þessi frávik á frágangi rakavarnar geti leitt til vandamála s.s. leka. Til að bæta úr þurfi hins vegar að taka niður loftaklæðningu í bílskúr undir samskeytum rakavarnar og meðfram vegg milli bílskúrs og íbúðar. Þar sem ekki sé vitað um samskeytin þurfi að taka niður alla plötuklæðningu úr bílskúrslofti. Líma síðan samskeyti með þar til gerðu límbandi og klemma jaðar við vegg í þar til gert þéttiefni. Setja upp nýja plötuklæðningu, sparsla og mála. Taka niður plötuklæðningu í íbúð meðfram vegg milli íbúðar og bílskúrs þ.m.t. úr lofti í þvottahúsi. Klemma jaðar rakavarnar við vegginn í þar til gert þéttiefni. Ganga aftur frá plötuklæðningu sem nýtist aftur og klæða þvottahúsloft með gifsplötum, sparsla og mála. Þennan matslið metur matsmaður á 597.000 krónur að meðtöldum vsk. Að frádreginni 100% endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnuliðum, nemur því krafa stefnenda samkvæmt þessum kröfulið 510.645 krónum.

Samkvæmt mati hins dómkvadda matsmanns, sem ekki hefur verið hnekkt, þykir mega slá því föstu að frágangur rakavarnar í bílskúr sé ófullnægjandi og ekki í samræmi við kröfur sem gerðar eru til slíks frágangs. Enda þótt ekki hafi verið sýnt fram á að tjón hafi hlotist af þessum frágangi verður engu síður að fallast á að

stefnendur hafi mátt treysta því í að þessi frágangur samrýmdist faglegum kröfum sem gerðar eru til frágangs rakavarnar.

Samkvæmt því sem hér að framan hefur verið rakið er það niðurstaða dómsins að leggja verði til grundvallar að kostnaður við að bæta úr ágalla á fasteigninni vegna kröfuliðar þessa matsfjárhæðina 597.000 krónur að frádregnum virðisaukaskatti af vinnuliðum 86.355 krónur eða krónur 510.645 krónur og verður sú fjárhæð lögð til grundvallar við úrlausn um gallakröfu stefnenda.

Kemur því til skoðunar hvort engu að síður beri að sýkna stefndu, sbr. 2. málsliður 18. gr. fasteignakaupalaga þar sem ágallarnir rýri ekki verðmæti fasteignarinnar svo nokkru varði. Dómurinn fellst á þá málsástæðu að hin selda fasteign teljist hafa verið notuð í skilningi 18. gr. fasteignakaupalaganna þegar kaup tókust milli aðila, en stefndu höfðu búið í fasteigninni frá árinu 2004. Stefndu byggja sýknukröfu sína á því að dómkrafa stefnenda 774.151 króna vegna galla í fasteigninni nemi 1,4% af kaupverði eignarinnar og að krafa sem sé hlutfallslega ekki hærrí en 1,4% af kaupverði fasteignar geti ekki talist rýra verðmælti hennar sem nokkru nemi. Þessum sjónarmiðum var andmælt af hálfu stefnenda í munnlegum málflutningi og staðhæft að miða bæri við heildarniðurstöðu matsgerðar, þar með talið þess hluta sem Vátryggingarfélag Íslands bætti stefnendum. Á þessi sjónarmið stefnenda fellst dómurinn og má í því sambandi vísa til dóms Hæstaréttar Íslands frá 15. júní 2006 í máli nr. 7/2006, en í þeim dómi segir, að þegar metið sé, hvort ágalli rýri verðmæti fasteignar svo nokkru varði í skilningi 2. másl. 18. gr. fasteignakaupalaga, verði að líta heildstætt á gallana. Vátryggingarfélag Íslands hefur viðurkennt bótaskyldu og greitt stefnendum bætur vegna tiltekinna galla samkvæmt matsgerð samtals 2.905.120 krónur auk matskostnaðar og innheimtupóknunar lögmanns stefnenda.

Þegar heildstætt er litið á galla í fasteigninni samkvæmt mati hins dómkvadda matsmanns og að teknu tilliti til greiðslu Vátryggingafélags Íslands hf. og úrslita þessa máls þykir ljóst að gallarnir nema að minnsta kosti 6 % af kaupverði eignarinnar. Með hliðsjón af því að um tiltölulega nýlega fasteigna var að ræða þótt hún teljist notuð, verður að telja að gallarnir hafi rýrt verðmæti hennar sem nokkru nemi í skilningi 2. málsliðar 18. gr. fasteignakaupalaga. Er því fallist á að stefnendum beri bætur úr hendi stefndu Björns Þorfinnssonar og Þorgerðar Hafsteinsdóttur að fjárhæð 510.645 krónur samkvæmt 2. kröfulið ásamt dráttarvöxtum eins og í dómsorði greinir. Á grundvelli ábyrgðar sinnar sem byggingarstjóri verður stefndi Arnór dæmdur til að greiða ofangreinda fjárhæð in solidum með stefndu Birni og Þorgerði.

Samkvæmt ofanskráðu verða því stefndu Björn Þorfinnsson, Þorgerður Hafsteinsdóttir og Arnór Friðjónsson dæmd in solidum til að greiða stefnendum, Ester Erlingsdóttur og Sæmundi Jóhannssyni, 510.645 krónur með vöxtum samkvæmt 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 18. nóvember 2011 til 23. febrúar 2012, en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags.

Eftir þessum úrslitum verða öll stefndu dæmd til að greiða stefnendum in solidum málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 450.000 krónur að meðtöldum virðisaukaskatti og að teknu tilliti til hluta matskostnaðar.

Dóm þennan kveða upp Finnbogi H. Alexandersson héraðsdómari og meðdómsmennirnir Ásmundur Ingvarsson verkfræðingur og Jón Ágúst Pétursson tæknifræðingur.

Dómsorð:

Stefndu, Björn Þorfinnsson, Þorgerður Hafsteinsdóttir og Arnór Friðþjófsson, greiði in solidum stefnendum, Ester Erlingsdóttur og Sæmundi Jóhannssyni, 510.645 krónur með vöxtum samkvæmt 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 18. nóvember 2011 til 23. febrúar 2012, en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags.

Stefndu greiði stefnendum in solidum 450.000 krónur í málskostnað.

Finnbogi H. Alexandersson

Ásmundur Ingvarsson

Jón Ágúst Pétursson

Rétt endurrit staðfestir.

Héraðsdómur Reykjaness 23.04.2013.