

Héraðsdómur Reykjaness

Dómur 28. maí 2021

Mál nr. E-226/2020:

Ásgeir Þórarinsson

(Þórarinn V. Þórarinsson lögmaður)

gegn

Jóni Kristjánssyni

(Eiríkur Gunnsteinsson lögmaður)

Kristni Ragnarssyni

Sjóvá-Almennum tryggingum hf. og

(Ingvar Sveinbjörnsson lögmaður)

Garðabæ

(Andri Árnason lögmaður)

Dómur

Mál þetta, sem dómtekið var 30. apríl sl., var höfðað með stefnu, dagsettri 17. desember 2019, af Ásgeiri Þórarinssyni, Rjúpnahæð 14, Garðabæ, gegn Jóni Kristjánssyni, Vesturgötu 71, Reykjavík, Kristni Ragnarssyni, Skaftahlíð 27, Reykjavík, Sjóvá-Almennum tryggingum hf., Kringlunni 5, Reykjavík, og Garðabæ, Garðatorgi 9, Garðabæ.

Stefnandi krefst þess að stefndu Kristinn Ragnarsson og Sjóvá-Almennar tryggingar hf. verði dæmdir til að greiða honum aðallega 11.728.736 krónur, til vara 5.091.351 krónu, en að því frágengnu aðra lægri fjárhæð, í öllum tilvikum með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 22. desember 2019 til 22. janúar 2020 en dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags.

Stefnandi krefst þess jafnframt að stefndu Jón Kristjánsson og Garðabær verði dæmdir til að greiða honum aðallega 2.625.535 krónur, en til vara 1.664.605 krónur með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 frá 22. desember 2019 til 22. janúar 2020 en dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags.

Loks krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefndu.

Stefndu Kristinn Ragnarsson og Sjóvá-Almennar tryggingar hf. krefjast aðallega sýknu, en til vara að kröfur stefnanda verði lækkaðar. Að því frágengnu krefjast þeir sýknu gegn greiðslu á 4.521.000 krónum og þess að málskostnaður falli niður.

Stefndi Jón Kristjánsson krefst sýknu og málskostnaðar úr hendi stefnanda.

Stefndi Garðabær krefst sýknu og málskostnaðar úr hendi stefnanda.

I

Málsatvik

Tildrög máls þessa eru þau að stefnandi keypti fasteign í byggingu að Rjúpnahæð 14 í Garðabæ með kaupsamningi, dags. 8. nóvember 2013. Hönnuður hússins var stefndi Kristinn Ragnarsson arkitekt en umsókn um byggingu hússins samkvæmt teikningum hans hafði verið samþykkt af byggingarfulltrúa stefnda Garðabæjar 10. júlí 2012. Byggingarstjóri var Guðmundur Kristinn Pétursson.

Er stefnandi keypti fasteignina var hún tilbúin undir tréverk og hafði verið tekin út sem foheld eign 3. júní 2013. Í framhaldi af kaupunum, eða þann 2. desember 2013, tók nýr byggingarstjóri, Þórarinn Þorgeirsson, faðir stefnanda, við framkvæmdinni. Í sameiginlegri yfirlýsingu hans og fyrri byggingarstjóra kom fram að við skiptin væri húsið á byggingarstigi 5 eftir ÍST 54 staðli „utan þess að ekki eru komnir veggir sem afmarka geymslu í bílskúr, fataherbergi í hjónaherbergi og léttur veggur í alrými. Einnig er búið að full sparsla og grunna alla veggj þ.e. bæði stein og gifsveggi.“ Stefndi flutti í eignina haustið 2014.

Stefndi kveðst hafa veitt því eftirtekt veturinn 2014-2015 að dökkir blettir mynduðust í kverkum í hornum við mót lofts og veggja. Hafi þetta verið orðið mjög áberandi í desember 2014 og hafi stefndi talið að um væri að ræða myndun myglu. Byggingarstjóri hússins hafi rætt við seljanda og fyrri byggingarstjóra og hafi þeir talið ástandið eðlilegt enda væri rakastig á þessum tímamarki hærra vegna framkvæmdanna en það yrði til frambúðar. Um jólin 2015 hafi stefnanda hins vegar orðið ljóst að ekki var um tímabundið ástand að ræða.

Byggingarstjórinn mun af framangreindum ástæðum hafa tekið saman minnisblað, undirritað 15. apríl 2015, þar sem lýst var þróun rakapéttingar og myglumyndunar og sýndar ljósmyndir af ástandi hússins á tímabilinu 13. desember 2014 til 6. mars 2015.

Öryggisúttekt á húsinu fór fram að beiðni byggingarstjóra þess 4. janúar 2016 og með tölvubréfi starfsmanns stefnda Garðabæjar, dags. 8. febrúar 2018, voru stefnanda kynntar niðurstöður hennar. Kom fram að samkvæmt úttektinni væri frágangur á kuldabrum rangur. Miðað við teikningar væri kuldabru meðfram öllum úthring frá þaki

sem leiddi til döggunar og myglu í kverkum innandyra. Þá væri hönnun gólfhitalagnar áfátt þar sem ekki væri hægt að stýra hita í sjónvarpsholi sjálfstætt. Loks kom fram að samkvæmt byggingarstjóra væri ekki nægjanleg loftræsting í húsinu. Eina loftræstingin í húsinu væri í þvottaherbergi og salerni en samkvæmt grein 10.2.5. í byggingarreglugerð ætti einnig að vera útsog í eldhúsi og baðherbergi.

Með bréfi stefnanda til stefnda Sjóvár-Almennra trygginga hf., dags. 8. mars 2016, var þess farið á leit að félagið tæki afstöðu til bótaskyldu vegna galla á eigninni. Var vísað til þess að einangrun væri ófullnægjandi og ekki í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Þá væri hönnun loftræstingar ábótavant og frágangur og hönnun hitalagnar í gólfi ekki í samræmi við samþykktar teikningar og ákvæði reglugerðarinnar þar sem ekki væri gert ráð fyrir hitastýringu í gólfhitakerfi í miðrymi hússins. Með tölvubréfi félagsins til stefnanda, dags. 14. mars 2016, var bótaskyldu hafnað. Stefnandi fór þess á leit við Héraðsdóm Reykjavíkur í kjölfarið að dómkvaddur yrði matsmaður til þess að meta ætlaða galla á eigninni. Í þinghaldi 10. júní 2016 var Tryggvi Jakobsson, múrarmeistari og byggingarfræðingur, dómkvaddur til að framkvæma umbeðið mat og lá matsgerð hans fyrir 7. október 2016. Var niðurstaða hennar sem hér segir:

1. Einangrun.

Í matsgerðinni segir að við skoðun matsmanns hafi myglublettir, sem stefnandi hafi lýst, nánast verið horfnir. Þegar hús væru tekin í notkun gæti raki í byggingu verið mikill, sem hefði þau áhrif að loftraki væri meiri í húsum fyrstu misserin. Slíkt gæti verið orsök þeirra rakabletta sem um ræddi. Einnig væri form húss stefnanda þannig að líkur væru á að kuldabryr mynduðust þar sem steyp loftaplata mætti útveggjum.

Til þess að uppfylla skilyrði byggingarreglugerðar væri venjan að einangra útveggi með 100 mm einangrun og þök með 200 mm einangrun. Hús með flötu þaki eins og hús það sem um ræddi hefðu verið byggð frá árinu 1960. Húsin væru þá einangruð að innan og þakplata einangruð að ofan. Þetta hefði í áranna rás orsakað kuldabru á þeim stöðum sem þakplata kæmi að og yfir útveggi. Til að lágmarka kuldabryr hefði einangrun verið aukin. Frágangur í húsinu væri hefðbundinn og eins og tíðkast hefði í húsum af þessari gerð. Í slíkum húsum hefði verið talið að einangrun byggingarhluta uppfyllti byggingarreglugerð. Þó hafi ekki verið tekið að fullu tillit til kuldabrua við útreikning og orkuramma væri þannig ekki uppfylltur við ákvörðun orkutaps. Kuldabru væri ekki

óheimil þótt tæknilega gæti hún verið óheppileg þar sem raki þéttist frekar á kuldabrum. Almennt væru kuldabryr í lagi enda væri loftraki í húsum innan eðlilega marka.

Fram kom að matsmaður hefði mælt þykkt á einangrun hússins. Fjarlægð frá glugga að útbrún gluggakants hefði mælst 137 mm sem gæfi til kynna að veggir væru einangraðir með 100 mm einangrun. Þá gæfi mæling til kynna að einangrun ofan á þakplötu væri 200 mm þykk. Til að bæta úr þeim annmörkum sem um ræddi legði matsmaður til að loft yrðu einangruð að neðan og klædd að nýju, raflögn færð niður frá núverandi staðsetningu og loft spörtluð og máluð. Var kostnaður slíkrar viðgerðar metinn 2.850.000 krónur þar sem vinnuliður væri áætlaður um 60% af vinnunni.

2. Loftræsting.

Um loftræstingu var í matsgerðinni vísað til greinar 10.2.5 í byggingarreglugerð og tekið fram að tíðkast hefði að loftræsta íbúðarrými með opnanlegum gluggum þótt skilja mætti ákvæði í reglugerð þannig að í tilteknum rýmum skyldi vera sjálfsgandi loftrás eða vélknúinn útblástur. Það virtist hafa verið almennur skilningur meðal hönnuða og byggingaryfirvalda að slíkt væri fullnægjandi, þ.e. að íverurými væru loftræst með náttúrulegum hætti um opnanlega glugga. Nær eingöngu hefðu verið settar loftrásir með vélknúnum útblæstri á lokuð og gluggalaus rými. Þannig tíðkaðist að gera íbúðarhúsnæði enn í dag og hefðu byggingaryfirvöld ekki gert athugasemdir við það.

Af byggingarreglugerð yrði ekki annað ráðið en að gerð væri krafa um náttúrulega sjálfsgandi loftrás eða vélknúna. Loftræsting baðherbergis og eldhúss væri samkvæmt því ekki í samræmi við reglugerðina, sbr. grein 10.2.5. Þótt almennt hefði tíðkast að loftræsta herbergi með opnanlegum gluggum legði matsmaður til að sett yrðu upp rör í gegnum þak fyrir útsog frá eldhúsi og baði. Væri kostnaður áætlaður um 300.000 krónur með virðisaukaskatti.

3. Gólfhitalögn.

Um gólfhitalögn sagði í matsgerðinni að miðrými hússins væri hitað upp af slaufum sem ættu þar leið um inn í önnur rými. Sjálfstæð stýring væri ekki á miðrýminu og væri það galli þar sem hönnuður hefði átt að tryggja sérstaka slaufu á miðsvæðið. Þetta gæti valdið því að heitt yrði á svæðinu. Hægt væri að draga úr áhrifum gólfhitans með því að setja þykkt teppi/gólfefni yfir gólfið og gæti kostnaður verið á bilinu 150.000-200.000 krónur.

Með tölvubréfi lögmanns stefnanda til stefnda Sjóvár-Almennra trygginga hf., dags. 8. febrúar 2018, var vísað til fyrrgreindrar matsgerðar og óskað eftir viðræðum um bótagreiðslur úr starfsábyrgðartryggingu stefnda Kristins. Með tölvubréfi stefnda Sjóvár-Almennra trygginga hf., dags. 27. febrúar 2018, var bótaskyldu hafnað. Nokkur frekari samskipti áttu sér stað á milli stefnanda og stefnda Sjóvár-Almennra hf. og með tölvubréfi félagsins, dags. 12. apríl 2018, var því lýst yfir að fallist væri á rök stefnanda varðandi kuldabryr hússins. Kröfu um bætur vegna loftræstingar var hins vegar hafnað á þeim grundvelli að ekki væri gerð sérstök krafa um vélræna loftræstingu í byggingarreglugerð. Í eldhúsi og stofu væru fjögur opnanleg fög og ein hurð. Þetta hafi á sínum tíma verið talið nægjanleg náttúruleg loftun. Hönnun væri að öðru leyti í samræmi við gildandi byggingarreglugerð þegar húsið hafi verið hannað, þ.e.a.s. byggingarreglugerð nr. 441/1998. Eins kæmi fram í nýju reglugerðinni nr. 112/2012 að nota mætti náttúrulega loftræstingu. Loks var hafnað kröfu vegna galla á gólfhitalögn með vísan til þess að hönnun lagnakerfa væri ekki á hendi arkitekts og félli því ekki undir starfsábyrgðartryggingu stefnda Kristins sem hönnuðar hússins.

Með öðru bréfi lögmanns stefnanda til stefnda Sjóvár-Almennra trygginga hf., dags. 23. mars 2018, var því hafnað að húsið hefði verið hannað samkvæmt eldri byggingarreglugerð nr. 441/1998. Vísað var til þess að hin nýja byggingarreglugerð hefði tekið gildi í janúar 2012. Gildistöku reglugerðarinnar hefði ekki verið frestað í heild, eins og staðið hafi til, heldur hafi verið sett inn ákvæði um að við útgáfu byggingarleyfa til 1. janúar 2013 væri leyfisveitanda heimilt að ákveða að um viðkomandi mannvirkjagerð gildi ákvæði eldri byggingarreglugerðar nr. 441/1998. Byggingarleyfi fyrir hús stefnanda hafi verið gefið út 10. júlí 2012 og þess hafi í engu verið getið að óskað hafi verið eftir því að húsið yrði hannað samkvæmt eldri reglugerð. Yrði því að leggja til grundvallar að það hafi ekki verið gert. Teikningar hússins væru dagsettar í júní 2012 og því væri ljóst að ákvæði nýju byggingarreglugerðarinnar, sem tekið hefði gildi í janúar 2012, giltu um framkvæmdina. Auk þess lægi fyrir að kröfur um varmaeinangrun hafi ekki breyst með nýju reglugerðinni. Þá hafi kröfur gömlu reglugerðarinnar um sjálfsogandi loftrás eða vélknúinn útblástur í hverju rými ekki breyst.

Vegna ætlaðra annmarka á gólfhitalögn í miðrymi hússins leitaði stefnandi til Vátryggingafélags Íslands hf. í tengslum við kröfu á hendur stefnda Jóni Kristjánssyni, lagnahönnuði. Í svörum félagsins, dags. 25. október 2018, kom fram að stefndi Jón hefði ekki verið með starfsábyrgðartryggingu hjá félaginu eftir árið 2005. Liggur ekki annað

fyrir en að stefndi Jón hafi enga starfsábyrgðartryggingu haft á greindum tíma. Með bréfi lögmanns stefnanda til stefnda Garðabæjar, dags. 16. nóvember 2018, var því lýst að hönnuður gólflagna hússins hefði ekki verið með starfsábyrgðartryggingu. Því kynni að reyna á ábyrgð stefnda Garðabæjar vegna þeirrar yfirsjónar byggingarfulltrúa að ganga ekki eftir staðfestingu á gildri starfsábyrgðartryggingu hönnuðar lagnakerfisins.

Með beiðni til héraðsdóms, dags. 12. október 2018, óskaði stefnandi eftir endurskoðun fyrrgreindrar matsgerðar. Vísaði stefnandi til þess að matsgerðin væri haldin verulegum ágöllum sem fælust m.a. í því að niðurstöður hennar um kostnað af úrbótum væru órökstuddar og ekki útlistaðar. Var Tryggvi dómkvaddur að nýju í þinghaldi 7. desember 2018 og lá endurskoðuð matsgerð hans fyrir 19. júní 2019. Niðurstöður hennar voru að mestu leyti þær sömu og í fyrri matsgerð en kostnaður við úrbætur umræddra galla var útlistaður með nákvæmari hætti. Þá bætti matsmaðurinn við öðrum möguleika til úrbóta á galla á einangrun hússins til viðbótar við þann sem lýst hafði verið í upphaflegri matsgerð. Fólst hann í því að áklæða húsið að utan og var kostnaður við þá leið metinn 1.020.000 krónur. Kostnaður við þá leið sem lögð hafði verið til í fyrri matsgerðinni, þ.e. að einangra og taka niður loft innanhúss, var metinn 4.521.000 krónur. Loks var gerð grein fyrir kostnaði við endurbætur á gólfhita í miðrymi og loftræstingu.

Í þinghaldi í Héraðsdómi Reykjavíkur 2. október 2019 var tekin skýrsla af matsmanninum til staðfestingar á matsgerðinni, sbr. 65. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Var hann m.a. inntur eftir því hvor þeirra leiða, sem hann hefði bent á í endurskoðaðri matsgerð, væri heppilegri fyrir stefnanda. Kvað hann einangrun hússins að utan betri lausn til lengri tíma.

Með vísan til fyrri samskipta við stefnda Sjóvá-Almennar tryggingar hf. krafðist stefnandi þess með bréfi, dags. 16. október 2019, að félagið bætti honum tjón hans samkvæmt endurskoðaðri matsgerð. Af hálfu félagsins voru stefnanda með tölvubréfi, dags. 10. desember 2019, boðnar „samkomulagsbætur“ að fjárhæð 4.207.452 krónur. Var sú fjárhæð miðuð við þá tillögu matsmanns að loft hússins yrðu tekin niður og einangruð að nýju. Í bréfinu var áréttuð sú afstaða félagsins að loftræsting og gólfhiti félli ekki undir starfsábyrgðartryggingu hönnuðar hússins auk þess sem fram kom að klæðning hússins að utanverðu félli ekki undir trygginguna.

Af hálfu stefnda Sjóvár-Almennra trygginga hf. var óskað eftir afstöðu stefnda Kristins til framkominnar kröfu með bréfi, dags. 28. október 2019. Með bréfi lögmanns

Kristins, dags. 6. nóvember 2019, kom fram sú afstaða stefnda Kristins að ekki væri um að ræða hönnunargalla arkitekts. Húsið hafi verið byggt í samræmi við gildandi byggingarreglugerð frá 1998 og teikningar samþykktar af byggingaryfirvöldum í Garðabæ. Með reglugerð nr. 1173/2012 um breytingu á byggingarreglugerð nr. 112/2012 hafi verið ákveðið að fresta gildistökuákvæði síðarnefndu reglugerðarinnar til 15. apríl 2013, þ.m.t. ákvæðum um einangrun og orkuútreikninga. Einbýlishúsið að Rjúpnahæð 14 hafi verið hannað á grundvelli eldri reglugerðar nr. 441/1998 og sé einangrun hússins og orkugildi að fullu í samræmi við hana. Sú byggingaraðferð sem þar hafi verið notuð hafi verið viðurkennd hér á landi og meirihluti íslenskra fasteigna verið byggður með þeim hætti. Af kröfubréfi lögmanns stefnanda væri að mati stefnda Kristins ljóst að það væri einbeittur vilji hans að láta einangra húsið að utan. Með því að fara þá leið sem hann leggi til sé verið að endurbæta húsið sem geti aukið verðgildi þess en ekki lagfæra loft til þess að koma í veg fyrir rakamyndun. Auk þess sé ljóst að klæðning að utanverðu komi til með að brjóta gegn sæmdar- og höfundarrétti hússins.

Með matsbeiðni, sem lögð var fram í Héraðsdómi Reykjavíkur 7. september 2020, fóru stefndi Kristinn og Sjóvá-Almennar tryggingar hf. þess á leit að dómkvaddur yrði matsmaður að nýju. Var því lýst að þegar lægju fyrir tvær matsgerðir og ljóst væri af þeim að matsmaður teldi tilteknum atriðum áfátt við byggingu hússins, einangrun, loftræstingu og hitakerfi. Fram kæmi í matsgerðunum að ummerki um raka og myglu í hornum væru nánast horfin en engu að síður væru lagðar til kostnaðarsamar viðgerðir af hálfu matsmannsins. Stefndu hefðu ástæðu til að ætla að ráða mætti bót á meintu vandamáli vegna rakauppsöfnunar með miklu kostnaðarminni ráðstöfunum. Annars vegar væri hægt að einangra öll úthorn hússins ofan loftplötu að innanverðu og láta einangrun ná niður að eða í gegnum plötu. Hins vegar væri mögulegt að setja útsogsviftu fyrir ofan helluborð í eldhúsi til þess að tryggja eðlileg loftskipti í húsinu og koma í veg fyrir raka- og eða mygluvandamál. Var þess m.a. beiðst að metið yrði hvort enn væru til staðar merki um raka og/eða myglu í úthornum og hvort þær lausnir, sem matsbeiðendur legðu til, kæmu í veg fyrir raka og/eða myglumyndun.

Í matsgerð Björns Marteinsonar, sem lá fyrir í mars 2021, var því lýst að víða í loftkverkum væru til staðar merki um raka og/eða myglu í úthornum en mest í kverkum við útveggjahorn. Þá sagði að þær leiðir, sem stefndu legðu til, myndu ekki nema að takmörkuðu leyti leysa umrædd vandamál. Verður efni matsgerðarinnar nánar rakið eftir því sem ástæða gefst til í forsendum niðurstöðukafla dómsins.

Dómarar gengu á vettvang við aðalmeðferð málsins. Kom þar fram sjálfvirkur hitastýribúnaður hitakerfis hússins hafi verið ótengdur og staðfesti stefnandi að hann hefði aldrei verið tengdur. Við aðalmeðferð málsins gáfu aðilaskýrslu stefnandi og stefndu Kristinn Ragnarsson og Jón Kristjánsson. Þá gáfu skýrslu sem vitni Þórarinn Þorgeirsson, byggingastjóri, Börkur Þorgeirsson, rafvirki, og matsmennirnir Tryggvi Jakobsson og Björn Marteinsson. Verður vikið að skýrslugjöf aðila og vitna eftir því sem þurfa þykir í eftirfarandi forsendum.

II

Málsástæður og lagarök

Málsástæður stefnanda

Stefnandi byggir bótakröfur sínar á ákvæðum byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Vísar hann til þess að byggingarleyfi fyrir umræddri fasteign hafi verið gefið út 10. júlí 2012 og því sé ljóst að fyrrgreind reglugerð, sem gefin hafi verið út 24. janúar 2012 með stoð í lögum nr. 160/2010 um mannvirki, hafi gilt um framkvæmdina. Hönnuðir hússins beri samkvæmt 2. mgr. 23. gr. laga nr. 160/2010 ábyrgð á því gagnvart eiganda að hönnun sé í samræmi við lögin og reglugerðir settar með stoð í lögnum.

Varðandi kröfur sínar á hendur stefnda Kristni, aðalhönnuði og arkitekt hússins, vísar stefnandi til sakarreglunnar og sérfræðiábyrgðar stefnda. Byggir hann á því að stefnda Kristni hvíli ábyrgð gagnvart eiganda samkvæmt 23. gr. laga nr. 160/2010 og grein 4.1.1 í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Um skyldu hans til að hafa starfsábyrgðartryggingu, sem sækja megi í til greiðslu bóta vegna tjóns sem hönnuður sé ábyrgur fyrir, fari síðan samkvæmt 26. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998 sem samkvæmt gildistökuákvæði í grein 17.1.2 í reglugerð nr. 112/2012 hafi haldið gildi sínu allt þar til sérstök reglugerð um starfsábyrgðartryggingar hönnuða og byggingarstjóra nr. 271/2014 hafi verið sett 5. mars 2014. Málið sé síðan sótt á stefnda Sjóvá-Almennar tryggingar hf. á grundvelli starfsábyrgðartryggingar stefnda Kristins.

Stefndi Sjóvá-Almennar tryggingar hf. hafi fallist á að bótaskylda sé fyrir hendi vegna tjóns af völdum kuldabrua og lakari einangrunar hússins en byggingarreglugerð miði við. Fyrir liggja tilboð stefnda um greiðslu bóta vegna kostnaðar af einangrun og klæðningu lofta. Stefnandi hafi hafnað umræddu tilboði og telji það fela í sér ófullnægjandi úrbætur. Vísar hann í þeim efnum til matsgerðar Tryggva Jakobssonar sem hafi lýst tveimur möguleikum við að bæta úr umræddum göllum á einangrun hússins.

Stefnandi taki undir það með matsmanninum að betri lausn felist í því að einangra húsið að utan og klæða en að ráðast í lækun lofts með fölsku lofti úr gipsplötum. Sú leið sé verri að því leyti að gipsplötur vilji springa og krefjist meira viðhalds. Þá sé ekki öruggt að slík viðgerð útiloki rakamyndun og myglu.

Stefnandi bendi auk þess á að samkvæmt forsendum matsmanns í endurskoðaðri matsgerð þurfi rauntap varma gegnum hjúp, borðplötu og kuldabré að lækka um sem svari 68 einingum þannig að hlutfall milli raunorkuramma og kröfu samkvæmt reglugerð verði a.m.k. jafnt. Matsmaður segi í matgerðinni að klæðning á 55 fermetra lækki orkugildið um 20. Af því leiði að til þess að ná lækun um 68 einingar þurfi að klæða sem svari 187 fermetrum. Klæðning á 178 fermetra nægi ekki til að ná lögbundnu lágmarki í einangrun hússins. Samtala rauntaps og taps gegnum kuldabré fari aðeins niður um 54,7 einungar og verði 223,4 eða 0,99, eða undir mörkum. Sé þó miðað við að klæða allt loftið en ekki aðeins 150 fermetra eins og kostnaðarmat matsgerðar geri ráð fyrir. Þetta eitt og sér sýni að klæðning loftanna sé ótæk lausn á þeim galla sem liggja í gallaðri hönnun á einangrun hússins. Auk þess hafi það veruleg neikvæð sjónræn áhrif í för með sér að lækka lofthæð hússins frá því sem hönnun og gluggasetning miði við.

Að mati stefnanda feli matsgerð dómkvaddis matsmanns ásamt framburði matsmannsins fyrir dómi í sér sönnun þess að klæðning að utanverðu fari miklum mun nær því að bæta honum tjón hans með fullnægjandi hætti. Grunnreglur skaðabótaréttar leiði til þess að tjónþoli eigi kröfu um að verða sem líkast settur og verið hefði ef hið bótaskylda tjón hefði ekki borið að höndum.

Varðandi ábyrgð stefndu Kristins og Sjóvá-Almennra trygginga hf. vegna ágalla á loftræstingu hússins vísar stefnandi til c- og d- liðar greinar 10.2.5.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 þar sem fram kemur að útsog úr eldhúsi skuli ekki vera minna en 30 l/sek og 15 l/sek frá baðherbergi. Segir stefnandi skýrt af matsgerð að tryggja verði útsog með því að setja úr rýmum rör upp úr þaki.

Um fjárhæð krafna á hendur stefndu Kristni og Sjóvá-Almennum tryggingum hf. vísar stefnandi til þess að aðalkrafa hans miði við klæðningu hússins að utan, þ.e. 6.300.000 krónur vegna vinnu en 5.595.000 krónur vegna efnis. Þá geri hann kröfu á stefndu um að fá greiddar 300.000 krónur vegna úrbóta á loftun hússins. Sé í heildartölu aðalkröfu tekið tillit til réttar hans til endurgreiðslu af 60% af álögðum virðisaukaskatti á vinnu við endurbæturnar, eða 748.845 krónur.

Varakrafa á hendur sömu aðilum miðist við áðurtaldir bætur vegna ágalla á loftræstingu og að öll loft íbúðarinnar, eða 178 fermetrar, verði einangruð og klædd að innanverðu í samræmi við áætlun matsmanns fyrir klæðningu 150 fermetra. Þó þannig að tilgreindur kostnaður af leigu á gám og íbúð standi óbreytt en aðrir liðir hækki hlutfallslega miðað við aukna stærð, eða 178 fermetrar í stað 150. Vinnuliður við klæðningu lofts sé metinn 3.100.400 krónur af samtals 5.167.800 króna kostnaði við klæðningu lofta. Varakrafa vegna þessa liðar nemi því samtals 4.807.844 krónum og sé þá tekið tillit til réttar stefnanda á endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu við framkvæmdina, eða 359.956 króna. Þá bætist við krafa vegna loftræstingar að fjárhæð 282.581 króna að teknu tilliti til endurgreiðslu virðisaukaskatts. Samtals sé varakrafan því 5.090.351 króna. Þrautavarakrafa miðist við bætur vegna kostnaðar af því að einangrun lofts takmarkist við 150 fermetra.

Um kröfur sínar á hendur stefndu Jóni Kristjánssyni og Garðabæ vísar stefnandi til þess að stefndi Jón beri ábyrgð á sérfræðistörfum sínum við umrædda fasteign samkvæmt grein 4.1.1. í fyrrgreindri reglugerð. Stefndi Jón sé hönnuður lagnakerfis hússins og hafi teikning hans af gólfhitalögn, dags. 15. apríl 2012, verið móttækin af byggingarfulltrúa 12. nóvember 2012. Hann sé því ábyrgur fyrir þeim ágöllum sem séu á hönnun gólfhitalagnar í miðrymi hússins. Á honum hafi og hvílt skylda til að hafa starfsábyrgðartryggingu samkvæmt 26. gr. reglugerðar nr. 441/1998.

Stefnandi vísar til þess að stefndi Garðabæri beri sameiginlega ábyrgð með stefnda Jóni á grundvelli sakarreglunnar og húsbóndaábyrgðar. Vísar hann um það til saknæms gáleysis byggingarfulltrúa stefnda Garðabæjar sem hafi falist í því að krefja Jón ekki um staðfestingu á því að hann hefði gilda starfsábyrgðartryggingu samkvæmt 26. gr. reglugerðar nr. 441/1998. Umrætt ákvæði hafi samkvæmt grein 17.2.2. í reglugerð nr. 212/2012 gilt þegar teikningar að lagnakerfi hússins hafi verið móttæknar og samþykktar af byggingarfulltrúa og lagnakerfi hússins síðan verið lagt samkvæmt þeim. Á grundvelli umræddra ákvæða hafi stefnandi mátt treysta því að viðtaka og samþykki byggingarfulltrúa á lagnateikningum af hendi stefnda Jóns fæli í sér staðfestingu á því að lögboðin starfsábyrgðartrygging vegna umræddra teikninga væri til staðar. Þessari skyldu hafi byggingarfulltrúi brugðist og með því sýnt af sér saknæmt gáleysi.

Um nánari grundvöll bótakröfu á hendur stefndu Jóni og Garðabæ vísar stefnandi til þess að ótvírætt sé að hönnuði lagnakerfis hússins hafi borið að ganga þannig frá gólfhitalögn að unnt væri að stýra hita í miðrymi með sjálfstæðum hætti eins og í öðrum

rýmum hússins. Krafa þar um komi skýrt fram í grein 14.2.2 í byggingarreglugerð og teikningum fyrir raflagnir. Auk þess sé það í andstöðu við fyrirmæli um frágang á pípulögn samkvæmt grein 14.2.5. í reglugerðinni að lagnir, sem flytji varma í önnur rými hússins, hafi verið lagðar óeinangraðar í slaufum með það að markmiði að hita upp miðrymið samtímis því sem kallað sé eftir hita í aðliggjandi rýmum. Um stórvægilegan galla sé að ræða sem stefndi Jón beri ábyrgð á samkvæmt endurskoðaðri matsgerð og skýrslu matsmanns fyrir dómi.

Byggir stefnandi á því að fjarlægja þurfi gólfefni og brjóta upp ílögn í gólf svo að leggja megi á ný lagnir að aðliggjandi herbergjum og einangra þær svo að frá þeim streymi ekki hiti þar sem þær liggi um holið. Því næst þurfi að leggja nýja slaufu til að hita holið með sjálfstæðum og stýranlegum hætti. Rýmið sé 23,4 fermetrar og miði matsgerðin við kostnað vegna þessa. Ljóst sé þó að til þess að koma fyrir nýrri lögn í miðrymi þurfi að brjóta upp gólf í aðliggjandi gangi sem sé 11,4 fermetrar að stærð. Enginn vegur sé að koma hitalögn í tengigrind án þess að brjóta upp gólf anddyrisins og endurleggja með hliðstæðum hætti og matsmaður segi að gera þurfi í holinu sjálfu. Bætist því stærð anddyris við það svæði sem brjóta þurfi upp og verði svæðið því samtals 34,7 fermetrar. Miðað við þær forsendur hækki ætlaður kostnaður sem svari hlutfallinu 34,7/23 eða úr 1.664.626 krónum í 2.790.195 krónur.

Hvað varðar kröfur gagnvart stefnda Garðabæ vísar stefnandi til þess að hann hefði getað gert kröfu í starfsábyrgðartryggingu stefnda Jóns hefði tryggingin verið til staðar. Um hafi verið að ræða yfirsjón af hálfu byggingafulltrúa að gera ekki kröfu um staðfestingu slíkrar tryggingar, sem þó hafi verið skilyrði þess að leggja mætti teikningu frá hönnuði fyrir byggingarnefnd. Hafi þetta leitt til þess að stefnandi hafi verið sviptur lögbundinni tryggingarvernd sinni. Byggingarfulltrúi hafi tekið við lagnateikningum og lagt þær fyrri byggingarnefnd þar sem þær hafi verið samþykktar án þess að kallað hafi verið eftir tryggingunni. Hafi því verið um saknæmt gáleysi að ræða og leiði grunnreglur skaðabótaréttar til þess að stefndi Garðabæ eigi á grunni reglna um húsbóndaábyrgð að bera ábyrgð á því tjóni sem leiði af fyrrgreindum mistökum.

Um fjárhæð krafna á hendur stefnda Jóni og Garðabæ vísar stefnandi til endurskoðaðrar matgerðar, þó þannig að einingaverð matsins verði reiknað upp miðað við að endurbætur á gólfhitalögn taki til hols og anddyris en ekki bara miðrymis eins og matsgerð miði við. Um sé að ræða samtals 34,7 fermetra í stað 22 fermetra í matsgerð. Kostnaður hækki í réttu hlutfalli við aukið magn og verði vinnuliður 1.506.896 krónur

og kostnaður í heild 2.790.115 krónur. Aðalkrafan sé því 2.625.535 krónur og sé þá tekið tillit til réttar til endurgreiðslu virðisaukaskatts. Varakrafa á hendur þessum stefndu miði við niðurstöðu matsgerðar á kostnaði fyrir endurbætur á 22 fermetra svæði og nemi því 4.664.626 krónum.

Stefnandi gerir auk þess kröfu um vexti samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá birtingardegi stefnu, miðað við 23. desember 2019, til þingfestingardags 23. janúar 2020, en dráttarvexti samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags.

Málsástæður stefndu Kristins og Sjóvá-Almennra trygginga hf.

Stefndu Kristinn og Sjóvá-Almennar tryggingar hf. vísa til þess að stefndi Kristinn hafi hannað og teiknað hús stefnanda samkvæmt byggingarreglugerðinni frá 1998. Nýja reglugerðin hafi tekið gildi 8. febrúar 2012 við birtingu í B-deild stjórnartíðinda en í framkvæmd hafi verið miðað við að skila mætti inn teikningum samkvæmt eldri reglugerð til 8. desember 2012. Sá tími hafi síðan verið framlengdur til 15. apríl 2013. Allur gangur hafi verið á því hvort þessa hafi verið getið í teikningum. Hvað sem þessu líði sé alveg ljóst að byggingarfulltrúi hafi talið teikningar stefnda Kristins uppfylla öll skilyrði byggingarreglugerðar. Af reglugerð nr. 112/2012 verði auk þess ekki ráðið að óheimilt sé að hanna hús sem einangruð séu að innan og að steipt þak sé einangrað að ofan eins og í húsi stefnanda. Það megi vel vera að auknar kröfur byggingarreglugerðar feli það í sér að til slíkra húsa beri að gera aðrar kröfur um upphitun. Það sé hins vegar ekki á ábyrgð aðalhönnuðar sé ekki tekið tillit til þess við hönnun hitakerfa. Eins megi vel vera að nýja reglugerðin miði við að fyrirbyggja eigi áhrif kuldabrua eins og kostur sé. Það sé þó stundum illmögulegt þar sem gluggar séu í eðli sínu kuldabryr.

Hvað varði loftræstingu verði ekki betur séð en að ákvæði reglugerðar nr. 441/1998 og 112/2012 séu svipuð efnislega. Hönnun loftræstingar sé ekki á ábyrgð aðalhönnuðar, en bent sé á að teikningar aðalhönnuðar sýni að gert sé ráð fyrir loftræstingu í baðherbergjum. Grein 186.1 í reglugerð nr. 441/1998 hafi verið svohljóðandi: „Öll dvalarrými íbúða [...] þar sem fólk dvelur langtímum saman skulu hafa fullnægjandi loftræstingu. Tryggja skal með hönnun og gerð loftræstingar, hvort sem hún er vélræn eða ekki, að fullnægjandi loftendurnýjun náist“. Í 1. mgr. greinar 10.2.2. í reglugerð nr. 112/2012 sem tekið hafi gildi 8. febrúar 2012 sé svohljóðandi

ákvæði: „Allar byggingar skal loftræsa. Loftræstingin getur verið vélræn, náttúruleg eða blanda af hvoru tveggja“. Síðan hafi komið fyllri ákvæði sem breyti því þó ekki að náttúruleg loftræsting sé heimil að uppfylltum ákveðnum skilyrðum. Fyrir gildistöku reglugerðar nr. 112/2012 hafi verið byggðar þúsundir húsa með náttúrulegri loftræstingu og í flestum tilvikum sé hún betri en vélræn loftræsting.

Stefndu Kristinn og Sjóvá-Almennar tryggingar hf. byggja í fyrsta lagi á því að bótakröfur stefnanda séu fallnar niður samkvæmt almennum reglum um fyrningu skaðabótakrafna. Samkvæmt 9. gr. fyrningarlaga nr. 150/2007 sé sá frestur fjögur ár. Teikningavinnu af hálfu stefnda Kristins hafi verið lokið á árinu 2012 og því hafi hugsanlegar kröfur verið fyrndar er stefna var birt í desember 2019. Fyrning bótakröfu hefjist þegar krafa sé gjaldkræf og það tímamark sé skaðaverkið sem slíkt. Að mati stefndu sé það tímamark í þessu tilviki samþykkt teikninga og/eða í síðasta lagi þegar húsið hafi verið tekið í notkun. Verði litið svo á að miða beri við tímamarkið þegar húsið var tekið í notkun liggja í augum uppi að miða beri við þann dag er stefnandi keypti húsið árið 2013. Það breyti því þó ekki að krafan sé fyrnd. Það að viðræður hafi verið í gangi milli Sjóvár-Almennra trygginga hf. og stefnanda um lausn á málinu, og að félagið hafi fallist á bætur vegna kuldabruár, feli ekki í sér að fallist hafi verið á að bera ekki fyrir sig fyrningu. Stefnanda hafi verið í lófa lagið að höfða málið fyrr en viðræður hafi verið í gangi allt frá árinu 2016. Til þess verði einnig að líta að stefndi Kristinn hafi aldrei viðurkennt neina ábyrgð í þessu máli. Væri fallist á að krafa stefnda Kristins væri fyrnd leiddi það einnig til þess að krafan væri fallin niður gagnvart stefnda Sjóvá-Almennum tryggingum hf. hvað sem líði umræddum viðræðum.

Stefndu byggja í öðru lagi á því að hönnunarvinna stefnda Kristins hafi verið í samræmi við lög og reglugerðir og þá hvort sem miðað sé við eldri skipulags- og byggingarlög nr. 73/1997 eða 23. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki. Engar athugasemdir hafi verið gerðar við hönnunina á byggingartíma hússins og hafi húsið fengið foheldisvottorð 3. júní 2013 án athugasemda. Húsið hafi þannig staðist allar kröfur. Öryggis- og stöðuúttekt, sem virðist hafa farið fram á árinu 2015 eða 2016, hafi að mati stefndu ekkert gildi í málinu. Beðið hafi verið um úttektina einhliða af hálfu byggingastjóra hússins að því er virðist löngu eftir að húsið hafi verið selt. Úttektin virðist ekki hafa verið gerð af hálfu byggingaryfirvalda í Garðabæ enda sé hennar ekki getið í byggingarsögu hússins.

Verði litið svo á að hönnunarvinnu stefnda Kristins hafi verið áfátt hvað varði kuldabryr og/eða loftræstingu haldi stefndu því fram að unnt sé að bæta úr því með einföldum hætti. Kostnaður við slíkar úrbætur nemi mun lægri fjárhæðum en þær úrbætur sem fram komi í fyrirbyggjandi matsgerðum. Úrbæturnar sem matsmaður leggi til séu einnig þess eðlis að þær geti aldrei gengið upp þar sem þær séu ekki eðlisfræðilega réttar. Sé þá átt við það að einangra loftin alveg að innan og/eða að einangra húsið að utan. Þegar búið sé að einangra báðum megin við steypa fleti sé enda ákveðin hætta á rakauppsöfnun í steinum og/eða utan við steininn.

Varðandi loftræstivandamál sé auk þess bent á að hér sé um að ræða ólokinn verkþátt sem aðalhönnuður geti ekki borið ábyrgð á þar sem húsið hafi verið selt í byggingu. Viðtakandi byggingastjóra hafi borið að sjá til þess að úr þessu yrði bætt.

Stefndu geri til vara kröfu um sýknu gegn greiðslu kostnaðar við úrbætur samkvæmt þessum útfærslum og að málskostnaður falli niður, en til þrautavara sýknu gegn greiðslu á 4.521.000 krónum miðað við aðra tillögu matsgerðar og að málskostnaður falli niður.

Hugmyndum stefnanda um að einangra húsið að utan og klæða í kjölfarið sé alfarið mótmælt og í því sambandi bent á matsgerð dómkvadds matsmanns. Verið sé að gera tillögu um lausn sem að mati stefndu sé eðlisfræðilega röng auk þess sem hún sé óraunhæf þar sem ekki hafi verið leitað samþykkis hönnuðar eða byggingaryfirvalda fyrir umræddum breytingum. Loks feli tillagan í sér endurbætur en ekki viðgerðir.

Stefnandi hafi keypt húsið í byggingu og ráðið nýjan byggingarstjóra, sem sé faðir stefnanda. Engin stöðuúttekt hafi farið fram við byggingarstjóraskiptin og því virðist byggingarfulltrúi ekki hafa gætt að 3. mgr. greinar 4.7.8 í reglugerð um að láta fara fram stöðuúttekt. Nokkru eftir kaupin og byggingarstjóraskiptin hafi verið komið fyrir sturtuáðstöðu í gestasnyrtingu sem ekki hafi verið gert ráð fyrir í teikningu stefnda Kristins. Vélrænni loftræstingu hafi reyndar verið komið upp í kjölfarið en ekkert liggi fyrir um hvenær það hafi verið gert eða hve langur tími hafi liðið frá því að sturtan var sett upp og loftræstingu komið fyrir. Líklegt sé að uppsetning sturtunnar hafi valdið óæskilegri rakamyndun í húsinu, a.m.k. á tímabili. Loks bendi stefndu á að samkvæmt matsgerð dómkvadds matmanns sé engin rakasöfnun og/eða myglumyndun í húsinu lengur.

Málsástæður stefnda Jóns Kristinssonar

Stefndi Jón Kristinsson vísar til þess að hann hafi verið fenginn til að teikna gólfhitalagnir og skilað teikningu 15. apríl 2012. Að öðru leyti hafi hann haft lítil sem engin samskipti við aðalhönnuð hússins. Hann hafi fyrst fengið að vita af athugasemdum stefnanda nokkrum árum eftir að hann skilaði af sér teikningum. Fyrstu athugasemdirnar hafi verið óljósar þar sem ekki hafi legið fyrir hvort þeim væri beint að honum að því er varðaði myglu sem hafði myndast í húsinu. Lögmaður stefnanda hafi sent fyrri byggingarstjóra hússins, Guðmundi Kristni Péturssyni, tölvubréf, dags. 22. júní 2016, og hafi stefndi Jón fengið það tölvubréf framsent. Fyrst þá hafi hann verið upplýstur um athugasemdir stefnanda. Á þeim tímapunkti hafi hann þó talið að ágreiningur málsins lyti að rakapéttingu og myglumyndun.

Stefnandi virðist byggja ábyrgð stefnda á hlutlægum grundvelli. Í matsgerð sé því haldið fram að hönnun gólfhitalagna leiði til þess að skortur á sjálfstæðri hitastillingu í sjónvarpsholi geti leitt til þess að hiti þar verði of mikill þegar önnur rými hússins séu hituð. Hins vegar liggi ekkert fyrir um það í málinu að svo sé í reynd og hafi ekki verið gerð athugasemd við þetta í minnisblaði byggingastjóra frá apríl 2015. Sjálfstæður loki á gólfhitaslaufu sem stýrist af hitanema í hverju rými eigi að tryggja rétta upphitun. Telji stefndi þessa útfærslu skýra það hvers vegna stefnandi hafi ekki gert athugasemdir við hitann í húsinu á þeim rúmu tveimur og hálfu ári sem hann hafi búið þar er hann gerði fyrst athugasemdir. Hönnun stefnda sé fyllilega í samræmi við grein 14.2.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Stefnandi gagnrýni að hann hafi ekki fengið að vita af niðurstöðu öryggisúttektar, sem byggingarstjóri hafi óskað eftir, fyrr en árið 2018. Stefnanda hafi þó verið í lófa lagið að óska eftir niðurstöðunum fyrr. Auk þess skipti niðurstaða úttektarinnar litlu máli þar sem niðurstöður hennar séu í nokkru samræmi við matsgerð. Þó verði að benda á að í öryggisúttekt sé því haldið fram að ekki sé hægt að setja hitastýringu í svefnherbergi, en í matsgerð að ekki geti verið hitastýring í miðrymi. Valdi þetta ósamræmi sem rýri sönnunargildi matsgerðarinnar.

Í stefnu sé byggt á því að gert hafi verið ráð fyrir því í raflagnateikningum að sjálfstæð hitastilling væri fyrir sjónvarpshol. Hins vegar verði ekki framhjá því litið að raflagnateikningarnar séu dagsettar í október 2012 eða um 4-6 mánuðum eftir að stefndi gekk frá sínum teikningum. Sé ljóst að sök stefnda geti ekki byggst á því að hann hafi ekki farið eftir teikningum sem ekki hafi legið fyrir á þeim tíma sem hann vann sitt verk.

Skylda aðalhönnuðar hafi verið að samræma sérteikningar að húsinu, sbr. 23. gr. mannvirkjalaga. Hönnuður hússins byggi á því að hann hafi unnið eftir eldri byggingarreglugerð og auk þess liggi fyrir að umræddar teikningar hafi verið samþykktar af byggingarfulltrúa. Stefndi geti fallist á að fyrirmæli í teikningum hans um einangrun lagna séu ekki eins og best verði á kosið. Það breyti því hins vegar ekki að hvorki aðalhönnuður, byggingarfulltrúi, byggingarstjóri né pípulagningameistari hafi gert athugasemdir við hans verk. Megi segja að um svo augljósan misbrest á fyrirmælum sé að ræða, sem hefði átt að uppgötvast á byggingarstað, að það firri stefnda sem hönnuð verksins ábyrgð.

Stefndi byggi að auki á því að um verulegt tómlæti af hálfu stefnanda sé að ræða. Krafan á hendur stefnda Jóni byggist á teikningum sem stefndi hafi lokið í apríl 2012. Þrátt fyrir að ljóst sé að stefnanda hafi verið kunnugt um hina meintu galla hafi stefnda ekki verið kunnugt um kröfuna fyrir en árið 2016, eða fjórum árum eftir að hann gekk frá sinni teikningu og um tveimur og hálfu ári eftir að stefnandi fékk húsið afhent.

Verði ekki fallist á að krafan sé niður fallin fyrir tómlæti byggi stefndi á því að hún sé fyrnd. Stefnanda hafi átt að vera ljóst fljótlega eftir afhendingu hússins að hinir meintu gallar væru til staðar. Verði því að miða upphaf fyrmingarfrests við afhendingu eða í síðasta lagi frá dagsetningu minnisblaðs sem Þórarinn Þorgeirsson, byggingarstjóri hússins, hafi gert árið 2015. Stefna hafi hins vegar ekki verið birt stefnda fyrir en 18. desember 2019 en þá hafi verið liðin meira en fjögur ár frá ritun minnisblaðsins. Loks séu engar forsendur til að stefnandi ákveði einhliða að hækka mat sem liggi fyrir í matsgerð af þeirri ástæðu að hann telji flötinn stærri en matsmaður miði við.

Málsástæður stefnda Garðabæjar

Af hálfu stefnda Garðabæjar er sýknukrafa á því reist að ekki hafi verið um saknæma yfirsjón af hálfu byggingarfulltrúa stefnda að ræða er teikningar stefnda Jóns voru móttæknar. Aðkoma stefnda Garðabæjar að málinu sé takmörkuð við hefðbundna aðkomu byggingarfulltrúa að almennu eftirliti með mannvirkjagerð samkvæmt lögum um mannvirki og byggingareglugerð nr. 112/2012, sbr. og eldri byggingarreglugerð. Byggingarfulltrúi stefnda hafi gefið út byggingarleyfi vegna hússins 12. júlí 2012, móttekið og samþykkt teikningar og haft aðkomu að viðeigandi úttektum.

Til grundvallar því að stefndi beri sameiginlega ábyrgð með meðstefnda Jóni vísi stefnandi til meints saknæms gáleysis byggingarfulltrúa stefnda sem hafi falist í að

krefjast ekki staðfestingar á því að stefndi Jón hefði gilda starfsábyrgðartryggingu og fyrir að hafa gefið upp rangar upplýsingar um tryggingar lagnahönnuðar. Hönnuðir mannvirkis beri ábyrgð á því gagnvart eiganda mannvirkis að hönnun sé faglega unnin og mannvirkið standist þær kröfur sem til þess séu gerðar í lögum og byggingarreglugerð, enda hafi verið fylgt að fullu uppdráttum hönnuða, verklýsingu, skriflegum fyrirmælum og viðurkenndum starfsvenjum, sbr. 2. mgr. 23. gr. laga nr. 160/2010 og grein 4.1.1. í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Á sama hátt beri hönnuðir ábyrgð á því að hafa í gildi tryggingu vegna fjárhagstjóns sem leitt geti af gáleysi þeirra, sbr. 26. gr. eldri byggingarreglugerðar nr. 441/1998 og nú reglugerðar um starfsábyrgðartryggingar hönnuða og byggingastjóra nr. 271/2014. Í nefndum reglugerðum sé hins vegar ekki kveðið á um að byggingafulltrúa beri skylda til að afla af sjálfsdáðum staðfestingar eða sönnunar í þessu sambandi. Skyldan til að hafa slíka tryggingu, og leggja ekki fram uppdrætti nema slík trygging sé í gildi, hvíli einungis á viðkomandi hönnuði sjálfum. Byggingafulltrúi stefnda hafi mátt treysta því að stefndi Jón hefði lögbundnar tryggingar. Sé bent á að til þess að mega starfa sem hönnuður mannvirkis þurfi viðkomandi að hafa löggildingu Mannvirkjastofnunar, sbr. kafla 4.1. í byggingarreglugerð nr. 112/2012, og hana hafi stefndi Jón haft.

Ósannað sé hvað sem öðru líði að stefnandi hafi orðið eða muni verða fyrir fjártjóni sem megi rekja til meints skorts á öflun staðfestingar starfsábyrgðartryggingar, en ekkert liggi fyrir um að stefnandi fái tjón sitt ekki bætt að fullu úr hendi stefnda Jóns. Þá sé því jafnframt mótmælt að hönnun stefnda Jóns hafi leitt til tjóns sem hefði fengist bætt úr starfsábyrgðartryggingu hans. Loks hafi stefnandi ekki sýnt fram á að hann fái tjón sitt ekki bætt úr hendi stefnda Kristins eða stefnda Sjóvár-Almennra trygginga hf., en í stefnu komi fram að afstaða stefnda Sjóvár-Almennra trygginga hf. hafi verið sú að kröfu um úrbætur á gólfhitalögn væri ranglega beint að því félagi þar sem ábyrgðin hvíldi á hönnuði lagnarinnar, stefnda Jóni. Stefnandi hafi sætt sig við þessa afstöðu án tillits til ábyrgðar stefna Kristins á samræmingu aðal- og séruppdrátta samkvæmt byggingarreglugerð. Á því verði stefnandi að bera ábyrgð. Eins liggi ekkert fyrir í málinu um ábyrgð Guðmundar Kristins Péturssonar, upphaflegs byggingarstjóra, annað en að Vátryggingafélag Íslands hf. hafi ekki talið hann ábyrgan fyrir öðru en augljósum mistökum. Við þetta hafi stefnandi sætt sig og hafi hann því ekki takmarkað tjón sitt eins og kostur sé.

Af framangreindu leiði einnig að skilyrði um orsakasamband og sennilega afleiðingu teljist ekki uppfyllt. Ekkert samband sé á milli meints fjártjóns stefnanda og meints skorts á öflun staðfestingar á starfsábyrgðartryggingu stefnda Jóns og hvað þá meintrar rangrar upplýsingagjafar. Enn síður séu meintir hönnunargallar afleiðing þessa. Á það sé bent að stefnandi byggi ekki á því að hafna hafi átt uppdráttum stefnda Jóns á þeim grundvelli að ekki hafi legið fyrir staðfesting á tryggingu. Fremur sé á því byggt að stefnandi „hefði getað gert kröfu í starfsábyrgðartryggingu stefnda“ Jóns og „fengið greiddar bætur af henni skv. dómi hefði hún verið til staðar.“ Með vísan til framangreinds sé hins vegar ljóst að stefndi Garðabær geti ekki borið ábyrgð á því að stefndi Jón hafi ekki haft þær tryggingar sem honum bar. Því síður geti stefndi Garðabær borið ábyrgð á því hvort stefnandi „hefði“ getað gert kröfu í slíka tryggingu og hugsanlega fengið greiddar bætur af henni.

Auk þess liggja ekkert fyrir um að stefnandi hefði ekki getað, til takmörkunar tjóns síns síðar, leitað upplýsinga um tryggingar m.a. hönnuða umræddrar fasteignar hjá váttryggingafélögum eða hönnuðum sjálfum, sbr. 1. mgr. 44. gr. laga nr. 30/2004 um váttryggingasamninga. Loks sé bent á að hvað sem framangreindu líði séu reglur um opinbert eftirlit, þ. á m. þær er snúi að eftirlitshlutverki byggingarfulltrúa samkvæmt lögum nr. 161/2010 og gildandi og eldri byggingarreglugerð, fyrst og fremst settar í almannapágu og til þess að vernda almannahagsmuni og almennt öryggi. Í dómaframkvæmd hafi skaðabótaábyrgð hins opinbera vegna hugsanlegra mistaka við eftirlit verið álitin afar takmörkuð og þrengri en almennt gerist enda sé reglunum ekki ætlað að vernda einstaklingsbundna hagsmuni. Í eftirliti byggingarfulltrúa felist hvorki almennt gæðaeftirlit né eftirlit með vinnubrögðum eða eftirlit með því að hönnuðir uppfylli sínar skyldur.

Mótmælt sé aðal- og varakröfum stefnanda, bæði um forsendur og fjárhæðir, auk þess sem því sé hafnað að unnt sé að styðjast við kostnaðaráætlun stefnanda umfram matsgerð. Stefndi Garðabær mótmælir og sérstaklega þýðingu umræddra matsgerða gagnvart sér, enda hafi stefndi enga aðkomu haft að matinu fyrr en við endurskoðun þess.

III

Forsendur og niðurstaða

Ágreiningur aðila lýtur samkvæmt framansögðu að því hvort fasteignin Rjúpnahæð 14, Garðabæ, sem stefnandi keypti í byggingu 8. nóvember 2013, hafi verið haldin hönnunargöllum samkvæmt lögum nr. 160/2010 um mannvirki og byggingarreglugerð settri með stoð í lögnum. Samkvæmt 1. mgr. 22. gr. tilvitnaðra laga skulu mannvirki hönnuð á faglega fullnægjandi hátt í samræmi við viðurkenndar venjur, staðla og ákvæði laga og reglugerða um mannvirki og mannvirkjagerð. Bera hönnuðir ábyrgð á því gagnvart eiganda mannvirkis að hönnun þeirra sé faglega unnin og mannvirkið standist þær kröfur sem til þess eru gerðar í lögnum og reglugerðum settum samkvæmt þeim enda hafi verið fylgt að fullu uppdráttum hönnuðar, verklýsingu, skriflegum fyrirmælum og viðurkenndum starfsvenjum, sbr. 2. mgr. 23. gr. laganna. Skulu hönnuðir, sem leggja uppdrætti fyrir byggingayfirvöld, hafa fullnægjandi ábyrgðartryggingu, sbr. 4. mgr. sömu greinar.

Á grundvelli 1. mgr. 60. gr. fyrrgreindra laga var á árinu 2012 sett byggingarreglugerð nr. 112/2012 sem tók við af eldri byggingarreglugerð nr. 441/1998. Aðilar deila m.a. um það hvort fasteign stefnanda hafi verið byggð á grundvelli eldri reglugerðarinnar eða þeirrar nýju. Þannig byggir stefnandi á því að húsið hafi verið byggt á grundvelli reglugerðar nr. 112/2012 en stefndu Kristinn, Jón og Sjóvá-Almennar tryggingar hf. byggja á því að um framkvæmdina hafi gilt eldri reglugerð nr. 441/1998.

Samkvæmt gildistökuákvæði byggingarreglugerðar nr. 112/2012 tók reglugerðin gildi 24. janúar 2012. Í ákvæði til bráðabirgða við reglugerðina sagði að leyfisveitanda væri heimilt „að fenginni skriflegri ósk umsækjanda um byggingarleyfi“ að ákveða að um mannvirkjagerð gildi ákvæði eldri byggingarreglugerðar nr. 441/1998 varðandi þá þætti er féllu undir 6. – 16. hluta reglugerðarinnar að því leyti sem slíkt samræmdist ákvæðum laga nr. 160/2010. Kom og fram að í umsókn um byggingarleyfi skyldi gera ítarlega grein fyrir því á hvern hátt og varðandi hvaða þætti óskað væri eftir að eldri reglum væri beitt og skyldi slík heimild koma fram við samþykkt byggingaráforma, í byggingarleyfi og á aðaluppdráttum.

Af gögnum málsins er ljóst að byggingarleyfi hússins, sem kynnt var stefnanda 10. júlí 2012, var veitt eftir að fyrrgreind reglugerð tók gildi. Í leyfinu kemur fram að umsókn um leyfi sé í samræmi við aðal- og deiliskipulag og uppfylli kröfur byggingarreglugerðar. Þótt ekki sé vikið að því hvort átt sé við reglugerð nr. 441/1998 eða hina nýju reglugerð nr. 212/2012 liggur samkvæmt framansögðu fyrir að hin nýja reglugerð hafði þegar tekið gildi er leyfið var veitt. Þá er ljóst af þeim teikningum sem

liggja fyrir í gögnum málsins að þær voru flestar útgefnar eða móttæknar af hálfu stefnda Garðabæjar árið 2012 eða 2013. Í ljósi þessa, og þar sem ekki verður ráðið að óskað hafi verið eftir því að eldri reglugerð gildi eða nokkrar viðræður farið fram þar að lútandi, verður að mati dómsins að leggja til grundvallar að um framkvæmdina hafi gilt ákvæði byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Breytir engu í þeim efnum hvort við hönnun hafi að einhverju leyti verið horft til eldri reglugerðar, enda gátu hönnuðir ekki miðað við hana án þess að um það væri sótt sérstaklega hjá stefnda Garðabæ, sbr. fyrrgreint bráðabirgðaákvæði. Er og ljóst að hönnuðir hússins gátu ekki, með því að miða sjálfir við eldri reglugerð, fengið því breytt að hönnun varð að samrýmast ákvæðum gildandi reglugerðar.

A

Um kröfur á hendur stefndu Kristni og Sjóvá-Almennum tryggingum hf.

Kröfur sínar á hendur stefndu Kristni og Sjóvá-Almennum tryggingum hf. um bætur vegna ágalla á einangrun og loftræstingu hússins reisir stefnandi á því að stefndi Kristinn sé sem aðalhönnuður og arkitekt hússins ábyrgur fyrir tjóni af völdum kuldabrua og lakari einangrunar en byggingarreglugerð nr. 112/2012 geri kröfu um, sbr. 23. gr. laga nr. 160/2010. Þá beri stefndi Kristinn ábyrgð á því að loftræstingu á baðherbergi og eldhúsi hafi verið ábótavant. Stefndi Sjóvá-Almennar tryggingar hf. sé síðan, ásamt stefnda Kristni, ábyrgur fyrir tjóni stefnanda á grundvelli starfsábyrgðartryggingar Kristins.

Eins og áður greinir liggja í málinu fyrir tvær matsgerðir Tryggva Jakobssonar, dómkvadds matsmanns, þar sem komist er að þeirri niðurstöðu að á einangrun hússins séu annmarkar sem valdið hafi myglu í hornum hússins þar sem veggir og loft mætast. Ekki hafi verið tekið nægilegt tillit til kuldabrua við útreikning og orkurammi því ekki verið uppfylltur við ákvörðun á orkutapi hússins. Þótt á matsgerðunum sé sá ágalli að matsmaður lýsi ástandi hússins ýmist þannig að slíkt fyrirkomulag hafi „tíðkast“ eða að um ágalla sé að ræða, og að nokkuð skorti á að matsmaður taki með afdráttarlausum hætti afstöðu til þess með hverjum hætti hönnun hússins fari gegn byggingarreglugerð, er það mat dómsins að með matsgerðunum séu staðfestir gallar á einangrun hússins sem valdið hafi stefnanda tjóni. Er sú niðurstaða og í samræmi við matsgerð og framburð Björns Marteinssonar fyrir dómi þar sem því var lýst að ekki hafi verið tekið nægilegt tillit til kuldabrua.

Af framangreindu, gögnum málsins og vettvangsgöngu dómara verður að mati dómsins ráðið að byggingarhlutar hússins séu ekki hannaðir á þann hátt að U-gildi og heildarleiðnitap með tilliti til einangrunar hafi verið í samræmi við ákvæði kafla 13.1 og 13.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 né að hönnunin komi í veg fyrir skemmdir vegna uppsafnaðar rakapéttingar, sbr. grein 10.5.5. í reglugerðinni. Sé hönnun fasteignarinnar áfátt að því leyti.

Kröfu um bætur á hendur stefndu Kristni og Sjóvá-Almennum tryggingum hf. byggir stefnandi einnig á því að loftræstingu hússins sé áfátt. Gerir hann kröfu um 282.581 krónu vegna þessa liðar að teknu tilliti til endurgreiðslu virðisaukaskatts.

Í grein 10.2.5. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 segir um loftræstingu íbúða og tengdra rýma að íbúðarhús megi loftræsa með náttúrulegri loftræstingu, vélrænni loftræstingu eða blöndu af hvoru tveggja. Segir í c. lið greinarinnar að útsog úr eldhúsi skuli ekki vera minna en 30 l/sek og í d. lið að það skuli ekki minna en 15 l/sek frá baðherbergi. Með vísan til framangreinds, og matsgerða Tryggva Jakobssonar, þar sem fram kemur að útsog vanti frá eldhúsi og baðherbergi, verður fallist á það með stefnanda að fasteignin hafi verið haldin göllum sem þessu nemi.

Stefndu Kristinn og Sjóvá-Almennar tryggingar hf. byggja sýknukröfu sína meðal annars á því að kröfur stefnanda séu fyrndar. Byggja stefndu á því að teikningavinnu af hálfu stefnda Kristins hafi verið lokið á árinu 2012 og því hafi hugsanlegar kröfur verið fyrndar er málið var höfðað í desember 2019.

Um fyrningu krafna stefnanda gilda ákvæði laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda. Í 1. mgr. 9. gr. laganna kemur fram að krafa um skaðabætur fyrnist á fjórum árum frá þeim degi er tjónþoli fékk nauðsynlegar upplýsingar um tjónið og þann sem ábyrgð ber á því eða bar að afla sér slíkra upplýsinga. Í athugasemdum með frumvarpi því er varð að lögum nr. 150/2007 kemur fram að skilyrði ákvæðisins um vitneskju tjónþola byggist á tveimur þáttum; annars vegar vitneskju um tjónið og hins vegar vitneskju um þann sem ábyrgð beri á því. Fyrst þegar bæði skilyrðin séu uppfyllt byrji fyrningarfrestur kröfunnar að líða.

Af gögnum málsins verður ráðið að stefnandi hafi flutt inn í umrædda fasteign haustið 2014. Kveðst hann hafa veitt því eftirtekt í kjölfarið að blettir mynduðust í kverkum í hornum við mót lofts og veggja. Hann hafi hins vegar ekki brugðist sérstaklega við í fyrstu þar sem seljandi og fyrrum byggingarstjóri hafi talið ástandið eðlilegt á þessu

stigi þar sem raki væri meiri í kjölfar framkvæmda við byggingu hússins. Um jólin 2015 hafi stefnanda hins vegar orðið ljóst að ekki var um tímabundið ástand að ræða.

Í málinu liggur ekki fyrir með óyggjandi hætti hvenær stefnandi hafði nægar upplýsingar til að draga þá ályktun að hann hafi orðið fyrir tjóni vegna galla á hönnun hússins. Af hálfu stefndu er því hins vegar hvorki mótmælt að stefnandi hafi ekki flutt inn í húsið fyrr en haustið 2014 né að seljandi og fyrrum byggingarstjóri hússins hafi í fyrstu talið ástandið eðlilegt og stefnandi af þeim sökum beðið átekta með að grípa til aðgerða. Í málinu liggur fyrir minnisblað, undirritað 15. apríl 2015 af þáverandi byggingarstjóra hússins, þar sem m.a. eru birtar myndir af rakamyndun 13. desember 2014, og verður af því ráðið að stefnandi hafi í öllu falli verið farinn að hafa áhyggjur af umræddri rakamyndun á því tímamarki.

Hvort sem miðað er við það tímamark er umræddar myndir voru teknar eða fyrra tímamark haustið 2014, er stefnandi flutti inn í húsið, er ljóst að fyrningu kröfu á hendur stefnda Sjóvá-Almennum tryggingum hf. um bætur vegna einangrunar var slitið með bréfi félagsins, dags. 12. apríl 2018, þar sem fallist var á bótaskyldu hvað einangrunina varðaði. Vísast um það til 14. gr. laga nr. 150/2007 þar sem fram kemur að fyrningu sé slitið þegar skuldari hefur gagnvart kröfuhafa beinlínis eða með atferli sínu viðurkennt skylduna, svo sem með loforði um greiðslu eða með því að greiða afborgun höfuðstóls, verðbætur eða vexti. Var krafan því ófyrnd gagnvart félaginu er málið var höfðað í desember 2019. Til þess er hins vegar að líta að félagið viðurkenndi ekki bótaskyldu vegna ætlaðra galla á loftræstingu. Með vísan til þess, og þar sem meira en fjögur ár liðu frá því að stefnandi mátti vita að loftræsting var ekki eins og áskilið var þar til hann höfðaði mál þetta, eru kröfur hvað þann lið snertir fyrndar, sbr. 1. mgr. 9. gr. laga nr. 150/2007.

Af hálfu stefnda Kristins er á því byggt að hann hafi aldrei fyrir sitt leyti viðurkennt ábyrgð sína hvað sem líði afstöðu stefnda Sjóvá-Almennum tryggingum hf. Sé krafa stefnanda gagnvart honum því fyrnd og leiði af því að stefndi Sjóvá-Almennar tryggingar hf. beri ekki ábyrgð á meintu tjóni.

Í 1. mgr. 44. gr. laga nr. 150/2007 segir að taki váttrygging til tjóns vegna skaðabótaábyrgðar váttryggðs geti tjónþoli krafist bóta beint af félaginu. Í athugasemdum með frumvarpi því er varð að lögum nr. 150/2007 segir að tilgangurinn með reglunum sé að auka vernd tjónþola og leitast við að setja fram skýrari reglur um hana en gilt hafi. Það sé gert með tillögu um að tjónþoli eigi í öllum tilvikum beina kröfu á hendur félagi

sem ábyrgðartryggt hefur hinn bótaskylda. Segir og að ekki sé skilyrði að tjónþoli tilkynni hinum bótaskylda að hann muni beina kröfum að félaginu eða að hann hafi áður haft uppi kröfu gagnvart hinum bótaskylda. Af þessu verður ráðið að tjónþoli hefur sjálfstæðan rétt gagnvart tryggingarfélagi váttryggðs til heimtu bóta vegna skaðabótaskyldrar háttsemi. Af 2. málsl. 2. mgr. 44. gr. laganna leiðir hins vegar að viðurkenning félagsins á atriðum sem lúta að ábyrgð er ekki bindandi fyrir váttryggðan. Fyrrgreind yfirlýsing stefnda Sjóvár-Almennra trygginga hf., sem var skuldbindandi gagnvart stefnanda, var því ekki bindandi fyrir stefnda Kristinn. Samkvæmt því, og þar sem liðin voru fjögur ár frá því að stefnandi varð þess áskynja að um mögulegan galla væri að ræða er málið var höfðað, var krafa stefnanda gagnvart honum fyrnd, sbr. 1. mgr. 9. gr. laga nr. 150/2007. Hinu sama gegnir um galla á loftræstibúnaði, sbr. það sem áður greinir um bótaskyldu stefnda Sjóvár-Almennra trygginga hf. vegna þessa liðar.

B

Kröfu sína gagnvart stefnda Jóni Kristjánssyni, gólfagnahönnuði hússins, byggir stefnandi á því að gallar séu á gólfhitalögninni að því leyti að ekki sé unnt að stýra hita í miðrymi hússins með sjálfstæðum hætti. Eru kröfur á hendur stefnda Garðabæ hvað þennan lið snertir reistar á því að bærinn beri sameiginlega ábyrgð á greiðslu bótakröfu stefnanda með stefnda Jóni vegna þess saknæma gáleysis byggingarfulltrúa að krefjast ekki staðfestingar á því að stefndi Jón hefði gilda starfsábyrgðartryggingu samkvæmt 26. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998, sbr. grein 17.2.2. í reglugerð nr. 212/2012.

Stefndi Jón byggir á því að hönnun gólfagna hafi verið að fullu í samræmi við byggingarreglugerð. Auk þess sé krafa stefnanda fallin niður fyrir tómlæti eða fyrningu. Stefndi Garðabær mótmælir því að um saknæma háttsemi starfsmanns stefnda hafi verið að ræða. Auk þess sé ekkert orsakasamband á milli þeirrar háttsemi byggingarfulltrúa, að krefja ekki stefnda Jón um staðfestingu starfsábyrgðartryggingar, og tjóns stefnanda.

Í grein 14.2.2. í byggingarreglugerð nr. 112/2012 segir að hita- og kælikerfi bygginga skuli vera búin sjálfvirkum stjórnþúnaði sem stýri afköstum þeirra eftir varma- og kæliþörf hvers rýmis og byggingar í heild. Í fyrrgreindum matsgerðum Tryggva Jakobssonar er gert ráð fyrir að það feli í sér galla á kerfinu að ekki sé sérstök slaufa í miðrymi hússins eins og í öðrum rýmum. Geti þetta valdið því að heitt verði á umræddu svæði þegar aðliggjandi herbergi séu hituð. Leggur matsmaðurinn til að gólf rýmisins verði brotið upp og nýjar lagnir lagðar fyrir holið sem tengdar verði við gólfhitakistu. Þá

verði legu lagna, sem eigi leið um holið, breytt ásamt því sem einangrað verði þannig að hitagjöf á miðrymi verði minni. Í matsgerðinni er hins vegar hvorki gerð grein fyrir því hvort hönnun og frágangur gólfhitakerfisins sé í samræmi við samþykktar teikningar og ákvæði byggingarreglugerðar né af hvaða ástæðum matsmaður telji hönnun lagna ábótavant að þessu leyti. Í skýrslu sinni fyrir dómi kvaðst matsmaðurinn hins vegar „meta það svo“ að það ætti að vera sjálfstæð slaufa í hverju rými.

Þrátt fyrir framangreint mat matsmannsins er að mati dómsins til þess að líta að í húsi stefnanda er opið á milli miðrymis, eldhúss og stofu í húsinu. Eru miðrymið, eldhús og stofa þannig í reynd eitt upphitunar- og loftræsirympi með hitastýringu. Að því leyti uppfyllir kerfið ákvæði byggingarreglugerðar nr. 112/2012 um sjálfvirkan stjórnbúnað sem stýri afköstum eftir varma- og kæliþörf hvers rýmis. Auk þess verður ekki framhjá því litið að við vettvangsgöngu dómara kom í ljós að stefnandi hafði ekki enn tengt stýringuna fyrir hitakerfið. Hefur því í raun ekki enn reynt á hönnun kerfisins. Í ljósi þessa er það mat dómsins að stefnanda hafi ekki tekist sönnun þess að um sé að ræða hönnunargalla sem stefndi Jón beri ábyrgð á. Loks er á það bent að af hálfu stefnda Jóns var bótaskylda ekki viðurkennd og verður ekki ráðið að stefnandi hafi beint eiginlegum kröfum að honum fyrr en með útgáfu stefnu í desember 2019. Þá voru liðin meira en fjögur ár frá því að stefnandi flutti í eignina, en gegn neitun stefnda telst ósannað að stefnandi hafi ekki orðið þess áskynja að góflagnir væru með þessum hætti fyrr en í desember 2015, eða rúmu ári eftir að hann flutti inn.

Samkvæmt framansögðu verður stefndi Jón sýknaður af kröfum stefnanda. Af því leiðir enn fremur að sýkna ber stefnda Garðabæ enda felst í framangreindri niðurstöðu að stefnandi hefði ekki fengið bætur úr starfsábyrgðartryggingu stefnda jafnvel þótt henni hefði verið fyrir að fara.

C

Hér að framan er komist að þeirri niðurstöðu að stefndi Sjóvá-Almennar tryggingar hf. beri ábyrgð á tjóni stefnanda vegna galla á einangrun á grundvelli starfsábyrgðartryggingar stefnda Kristins hjá félaginu. Eins og áður greinir er deilt um hvaða leiðir séu færar til þess bæta úr umræddum annmörkum og þar með hvert umfang tjóns stefnanda sé. Í upphaflegri matsgerð Tryggva Jakobssonar er þannig lagt til að bætt verði úr fyrrgreindum annmörkum með því að loft verði einangruð að neðan, loft klædd, raflögn færð niður og loftin spörtluð og máluð. Er í matsgerðinni miðað við 150 fermetra flöt. Í endurskoðaðri matsgerð er sama leið lögð til og tekið fram að einangra þurfi nær

allt loftið með 50 mm einangrun og gipsklæðningu neðan í steypa plötu sem sé spörtluð og máluð. Taka þurfi niður loft um 75-100 mm og færa lýsingu niður. Þetta valdi mikilli röskun og ónæði meðan á framkvæmdum standi og verði m.a. að gera ráð fyrir kostnaði vegna leigu fyrir heimilisfólk. Í endurskoðaðri matsgerð er og bætt við þeirri tillögu að húsið verði áklætt og einangrað að utanverðu án þess að rakið sé nánar hvorum kostinum mælt sé með. Er kostnaður vegna fyrri útfærslunnar metinn 4.521.000 krónur miðað við 150 fermetra flöt en hinnar síðari 11.020.000 krónur. Aðspurður um samburð á umræddum möguleikum lýsti matsmaðurinn því fyrir dómi að síðustu árin hafi færst í aukana að einangra að utanverðu. Í því felist varanleg úrbót og í reynd betri lausn þar sem um sé að ræða viðhaldsminni aðgerð til næstu 15-20 ára. Einangrun að innanverðu með því að taka niður loft dugi þó til að koma í veg fyrir umrædda ágalla. Slíkt fyrirkomulag gæti komið orkuramma hússins reikningslega niður fyrir gildið 1. Báðar lausnir væru þannig fullnægjandi.

Björn Marteinnsson, sem einnig var dómkvaddur matsmaður, svaraði því þannig til fyrir dómi að einangrun að innanverðu myndi eyða kuldabrum ef frágangur væri fullnægjandi. Þannig ætti að vera hægt að laga umrædda galla með því að skjóta upp í loft hússins 5 sentimetra þykkri steinullareinangrun og klæða hana svo á lagnagrind með gipsplötum. Slíkt myndi dempa eða jafnvel eyða kuldabrum ef rétt væri staðið að verki. Það væri þó nauðsynleg forsenda að rakavörn væri innan á steinullinni enda gæti hætta á myglumyndun annars aukist. Klæðning að utanverðu væri þó öruggari leið.

Í ljósi framangreinds er það mat dómsins að sú leið, að taka niður loftin og einangra húsið innanverðu, sé fullnægjandi til þess að ná því markmiði að koma í veg fyrir kuldabryr og rakamyndun í húsinu. Verður enda ekki annað ráðið en að matsmenn telji allar líkur á að sú leið dugi til auk þess sem líta verður til þess að í upphaflegri matsgerð Tryggva Jakobssonar var miðað við þá útfærslu eina án fyrirvara um að slík leið teldist að einhverju leyti ófullnægjandi. Sú leið er og í betra samræmi við þá meginreglu skaðabótaréttar að tjónþoli eigi ekki að verða betur settur en ef tjón hefði ekki orðið, en fyrir liggur að klæðning að utanverðu fæli í sér verulegar endurbætur á húsinu. Á hinn bóginn þykir mega fallast á það með stefnanda að miða beri við stærri flöt en lagður var til grundvallar í matsgerð Tryggva Jakobssonar, en í skýrslu matsmannsins fyrir dómi kvaðst hann ekki með það alveg á hreinu af hverju ekki var miðað við allt loftið og gat þess að mögulega væru um mistök að ræða við útreikninga að þessu leyti.

Samkvæmt öllu framangreindu verður fallist á varakröfu stefnanda gagnvart stefnda Sjóvá-Almennum tryggingum hf. vegna þess tjóns sem leiðir af galla á einangrun. Verður hinu stefnda félagi gert að greiða honum 4.567.723 krónur, eða sem nemur varakröfu hans að frádregnum kröfulið vegna loftræstingar og að teknu tilliti til 100% endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu, með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 22. desember 2019 til 22. janúar 2020 en dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags.

Stefndu Garðabær, Jón Kristjánsson og Kristinn Ragnarsson eru sýknaðir af kröfum stefnanda.

Í ljósi niðurstöðu málsins er rétt að stefndi Sjóvá-Almennar tryggingar hf. greiði stefnanda málskostnað, sbr. 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, eins og í dómsorði greinir. Stefnandi skal greiða stefnda Jóni málskostnað eins og í dómsorði greinir, en í ljósi þess að lögmaður stefnda Sjóvá-Almennra trygginga hf. hefur gætt hagsmuna bæði félagsins og stefnda Kristins þykir ekki ástæða til að dæma hinum síðarnefnda málskostnað úr hendi stefnda. Þá þykir rétt að málskostnaður falli niður á milli stefnanda og stefnda Garðabæjar.

Halldóra Þorsteinsdóttir héraðsdómari og dómsformaður kveður upp dóm þennan ásamt meðdómsmönnum Söndru Baldvinsdóttur héraðsdómara og Gústaf Vífilssyni byggingarverkfræðingi. Dómsformaður tók við rekstri málsins 30. september 2020 en hafði engin afskipti haft af málinu fyrir þann tíma.

Dómsorð:

Stefndi Sjóvá-Almennar tryggingar hf. greiði stefnanda, Ásgeiri Þórarinssyni, 4.567.723 krónur með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 22. desember 2019 til 22. janúar 2020 en dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags.

Stefndu Garðabær, Jón Kristjánsson og Kristinn Ragnarsson skulu sýkn af kröfum stefnanda.

Stefndi Sjóvá-Almennar tryggingar hf. skal greiða stefnanda 1.800.000 krónur í málskostnað. Stefnandi greiði stefnda Jóni Kristjánssyni 700.000 krónur í málskostnað.

Halldóra Þorsteinsdóttir

Sandra Baldvinsdóttir

Gústaf Vífilsson

Rétt endurrit staðfestir

Héraðsdómur Reykjaness 28.5.2021.



