

# Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 28. febrúar 2025.

Mál nr. E-7236/2023:

## Miðbraut 28, húsfélag

(Húnbogi J. Andersen lögmaður)

### gegn

## Byggðarlagi ehf., Arwen Holdings ehf. og Verði tryggingum hf. til réttargæslu

(Árni Þórólfur Árnason lögmaður, Einar Brynjarsson lögmaður, Magnús Hrafn Magnússon lögmaður)

### Dómur

#### Málsmeðferð og dómkröfur aðila

- Mál þetta, sem dómtekið var 31. janúar sl., höfðaði stefnandi, Miðbraut 28, húsfélag, kt. 430919-0160, Miðbraut 28, Seltjarnarnesi, með stefnu þingfestri 28. nóvember 2023 á hendur Byggðarlagi ehf., kt. 580116-2990, Ármúla 3, Reykjavík, Arwen Holdings ehf., kt. 480915-1510, Turnahvarfi 8, Kópavogi, og Verði tryggingum hf., kt. 441099-3399, Borgartúni 19, Reykjavík.
- Stefnandi krefst aðallega að stefndu Byggðarlagi ehf. og Arwen Holdings ehf. verði, in solidum, gert að greiða sér 20.523.240 krónur, ásamt vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 22. júní 2022 til þingfestingardags, en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags.
- Til vara gerir stefnandi þær kröfur að stefndu Byggðarlagi ehf. og Arwen Holdings ehf. verði, in solidum, gert að greiða sér lægri fjárhæð að mati dómsins, ásamt vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 22. júní 2022 til þingfestingardags, en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags.
- Í báðum tilvikum krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefndi in solidum, að viðbættum virðisaukaskatti.
- Stefnandi gerir engar kröfur á hendur réttargæslustefnda.
- Stefndi Byggðarlag ehf. krefst sýknu, en til vara að kröfur stefnanda verði lækkaðar verulega. Þá krefst stefndi málskostnaðar.
- Stefndi Arwen Holdings ehf. krefst aðallega sýknu, en til vara að kröfur stefnanda verði lækkaðar verulega. Auk þess krefst stefndi málskostnaðar.

- 8 Af hálfu réttargæslustefnda er krafist málskostnaðar.
- 9 Með úrskurði dómsins 15. október sl. var frávísunarkröfu stefnda Byggðarlags ehf. hafnað.

*Helstu málsatvik*

- 10 Sakarefni málsins lýtur að því hvort gallar hafi verið á sameign fjöleignarhússins að Miðbraut 28 á Seltjarnarnesi og að hvaða marki stefndu geti borið ábyrgð á tjóni sem kann að verða rakið til þeirra. Kröfum er beint að stefnda Byggðarlagi ehf. sem eiganda hússins og seljanda íbúða í húsinu. Kröfum er beint að stefnda Arwen Holdings ehf. sem byggingaraðila og byggingarstjóra. Verði tryggingum hf. er stefnt til réttargæslu.
- 11 Stefnandi er húsfélag fjöleignahússins að Miðbraut 28 á Seltjarnarnesi, sem samanstendur af fjórum aðgreindum séreignum í fjórbylí á tveimur hæðum og með kjallara.
- 12 Stefndi Byggðarlag ehf. keypti einbýlishús sem stóð á lóðinni að Miðbraut 28 árið 2016 í þeim tilgangi að rífa húsið og byggja þar í staðinn nýtt fjögurra íbúða hús úr timbureiningum á steypum sökklum. Sótti félagið um leyfi 5. júlí 2016 til að rífa húsið og var Smári Björnsson skráður byggingarstjóri á verkinu. Var leyfi veitt 15. júlí 2016 og húsið rífið í framhaldinu. Takmarkað byggingarleyfi var gefið út 23. nóvember 2016.
- 13 Þann 6. febrúar 2017 var lögð inn beiðni fyrir skráningu stefnda Arwen Holdings ehf. sem byggingarstjóra vegna Miðbrautar 28 og var Smári Björnsson, starfsmaður félagsins, tilgreindur umsjónarmaður með mannvirkjagerðinni.
- 14 Seltjarnarnesbær gaf síðan út byggingarleyfi vegna eignarinnar 10. ágúst 2017. Mun stefndi Byggðarlag ehf. hafa ráðið stefnda Arwen Holdings ehf. til að byggja hús á lóðinni fyrir sig, en síðar ráðið Byggingafélagið Sakka ehf. að verkinu um 15. mars 2018, samkvæmt tilkynningu þar um til Seltjarnarnesbæjar. Var Gabríel Þór Bjarnason tilgreindur sem tengiliður fyrir hönd Byggðarlags ehf. Smári Björnsson yrði sem fyrr byggingarstjóri samkvæmt tilkynningunni. Skráður pípulagningameistari á verkinu var Ágúst Gestsson.
- 15 Á öllum leyfum sem Seltjarnarnesbær gaf út vegna byggingarframkvæmda að Miðbraut 28 var Smári Björnsson skráður byggingarstjóri. Þá var hann skráður umsjónarmaður verks á váttryggingarskírteini vegna starfsábyrgðartryggingar byggingarstjóra sem stefndi Arwen Holdings ehf. keypti hjá réttargæslustefnda Verði tryggingum hf. vegna byggingarframkvæmda að Miðbraut 28, og var í gildi frá 21. september 2016.
- 16 Beiðni um öryggis- eða lokaúttekt var lögð fram af Smára Björnssyni fyrir hönd stefnda Arwen Holdings ehf. 21. mars 2019 og framkvæmdi Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins öryggisúttekt samdægurs og gerði í henni ýmsar athugasemdir. Þann 27. mars 2019 sendi byggingarfulltrúi Seltjarnarnesbæjar niðurstöður öryggisúttektarinnar til fulltrúa stefndu Byggðarlags ehf. og Arwen Holdings ehf. þar sem einnig kom fram að hann myndi óska eftir lokaúttekt þegar lagfæringar hafi verið gerðar.

- 17 Með tölvupósti 14. maí 2019 tilkynnti Gabríel Þór Bjarnason f.h. stefnda Byggðarlags ehf. byggingarfulltrúa að búið væri að klára nánast allar endurbætur og óskaði eftir öryggisúttekt á nýjan leik svo hægt væri að leyfa íbúum að flytja inn í húsið, en að fljótlega eftir það yrði kominn tími til að framkvæma lokaúttekt, þ.e. þegar búið væri að bregðast við öllum athugasemdum slökkviliðs og byggingarfulltrúa.
- 18 Þrátt fyrir beiðnir stefnanda um gögn frá Seltjarnarnesbæ um það hvenær öryggisúttekt fór fram og vottorð var gefið út, hafa slík gögn ekki fundist, en úttektin er skilyrði þess að taka megi mannvirki í notkun. Ekki liggja heldur fyrir gögn um að lokaúttekt hafi farið fram.
- 19 Eftir byggingu hússins seldi stefndi Byggðarlag ehf. allar íbúðir í húsinu á tímabilinu 29. mars til 4. október 2019 og var afhendingardagur íbúðanna á tímabilinu 10. apríl til 25. október 2019. Er ágreiningur á meðal aðila málsins um hvort kaupendur hafi gert athugasemdir við stefnda Byggðarlag ehf. fljótlega eftir afhendingu vegna viðvarandi skolplyktar í íbúðum sem og í sameign hússins, sem talið hafi verið að mætti rekja til ófullnægjandi frágangs niðurfalla í fasteigninni.
- 20 Í gögnum málsins kemur fram að íbúar hafi sjálfir sett einstreymisloka í niðurföll í íbúðum og í sameign til að reyna að varna því að lykt bærisk þaðan, en það hafi ekki reynst fullnægjandi ráðstöfun þó hún hafi bætt ástandið. Deila aðilar um hvort ráðstöfunin hafi verið gerð í samráði við stefnda Byggðarlag ehf.
- 21 Fékk stefnandi síðan Lagnir ehf. til að kanna málið og voru skolplagnir myndaðar í nóvember 2020. Luku Lagnir ehf. könnun sinni með skýrslu 25. nóvember 2021. Helstu niðurstöður voru að skolplögn hafi verið í sundur og hún væri ekki rétt staðsett miðað við teikningar. Brunndæla í dælubrunni utandyra hafi verið illa frágengin og dælubrunnurinn ekki rétt staðsettur samkvæmt teikningum. Í hann lægju rör úr dælubrunni í kjallara fasteignarinnar og niðurföllum úr sameign hennar. Frágangur dælubrunns í kjallara sætti einnig athugasemdum, í honum væri ekki rör samkvæmt teikningum auk þess sem annað rör væri til staðar sem ekki væri að finna á teikningu. Loks hefði teiknaðar drenlagnir hvergi verið að finna né sjáanlegar tengingar þeirra við dælubrunna.
- 22 Með bréfi 22. júní 2022 tilkynnti stefnandi stefnda Arwen Holdings ehf. og réttargæslustefnda Verði tryggingum hf., sem ábyrgðartryggjanda byggingarstjóra, um þær aðstæður sem uppi væru í fasteigninni og óskaði eftir samstarfi við að staðreyna galla og gera viðeigandi endurbætur. Þá krafðist stefnandi viðurkenningar á bótaábyrgð viðtakenda og tilkynnti að hann hygðist gera kröfu í starfsábyrgðartryggingu byggingastjóra.
- 23 Stefndi Arwen Holdings ehf. svaraði ekki erindinu. Smári Björnsson svaraði erindi stefnanda á þann veg að hann bæri ekki ábyrgð á verkinu heldur væri það tryggingartakinn sjálfur, Arwen Holdings ehf., sem bæri ábyrgð en hann hafi einungis verið starfsmaður félagsins. Vörður tryggingar hf. svaraði kröfubréfinu 2. ágúst 2022, með þeim hætti að félagið aðhefðist ekkert í málinu nema fyrir lægi matsgerð dómkvadds matsmanns um orsök og umfang meints tjóns.

- 24 Að beiðni stefnanda var Björn Ágúst Björnsson, pípulagningameistari, dómkvaddur 18. janúar 2023 til að skoða og meta fasteignina að Miðbraut 28, Seltjarnarnesi, sérstaklega hvað varðaði frágang lagna og lagnir í jörð, og láta í ljós álit sitt á því hvort til staðar væru gallar og ef svo væri hver kostnaður við úrbætur væri.
- 25 Matsmaður skilaði matsgerð 21. mars 2023. Var niðurstaða hans að margvísleg frávík væru frá hönnunargögnum hvað varðar frágang lagna, frárennislagnir, dælubrunn, öryggisniðurföll, brunndælu, tengibrunn fyrir skolp og regnvatn. Frávík hvað varðar drenlagnir væru í reynd það mikil að ekki væri hægt að segja að um eiginlegar drenlagnir væri að ræða. Hönnunargögn hafi verið til fyrirmyndar, en ekki hafi verið framkvæmt í samræmi við þau. Eiginlegt tjón á eigninni af völdum annmarkanna væri ekki enn komið fram.
- 26 Taldi matsmaður nauðsynlegt að ráðast í úrbætur og mat hann kostnað við þær 20.523.240 krónur að meðtöldum virðisaukaskatti, sem matsmaður sundurliðar á eftirfarandi hátt:

Dælubrunnur í kjallara	Efni	Vinna	Samtals
PVC lögn	85.000	235.000	320.000
Dælubrunnur	1.285.000	375.000	1.660.000
Niðurföll í kjallara	87.000	200.000	287.000
Samtals	1.457.000	810.000	2.267.000
VSK 24%	349.680	194.400	544.080
Samtals með VSK	1.806.680	1.004.400	2.811.080
Dælubrunnur utandyra	Efni	Vinna	Samtals
Brunndæla með stjórnbúnaði	485.000	165.000	650.000
VSK 24%	116.400	39.600	156.000
Samtals með VSK	601.400	204.600	806.000
Tengibrunnur skolps	Efni	Vinna	Samtals
Brunnur niðurkominn skv. skýrslu	128.000	85.000	213.000
Hellur, vélarvinna, gröftur, frágangur	95.000	365.000	460.000
Samtals	223.000	450.000	673.000
VSK 24%	53.520	108.000	161.520
Samtals með VSK	276.520	558.000	834.520
Drenlagnir	Efni	Vinna	Samtals
Verð p. metra við lagningu drenlagna	38.000	365.000	403.000
Heildarverð m.v. 32 metra.	1.216.000	11.680.000	12.896.000
Samtals	1.216.000	11.680.000	12.896.000

VSK 24%	291.840	2.803.200	3.095.040
Samtals með VSK	1.507.840	14.483.200	15.991.040

Lögn í sundur skv. lýsingu	Efni	Vinna	Samtals
Vinna samhliða skolpbrunni	20.000	45.000	65.000

VSK 24%	4.800	10.800	15.600
Samtals með VSK	24.800	55.800	80.600

	Efni	Vinna	Samtals
Heildarkostnaður við úrbætur	3.401.000	13.150.000	16.551.000
VSK 24%	816.240	3.156.000	3.972.240
Samtals krónur með VSK	4.217.240	16.306.000	20.523.240

27 Stefnu höfnuðu ábyrgð og höfðaði stefnandi mál þetta. Er krafa hans á hendur stefnu byggð á niðurstöðu hins dómkvadda matsmanns.

*Helstu málsástæður og lagarök stefnanda*

28 Stefnandi kveðst byggja aðild sína í málinu á 3. mgr. 71. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, en félagið sé húsfélag allra eigenda fasteigna í fjöleignarhúsinu að Miðbraut 28, Seltjarnarnesi. Dómkröfur stefnanda varði galla á fráveitulögnum fasteignarinnar sem teljist til sameignar allra eigenda að fasteigninni Miðbraut 28, sbr. 6. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús.

29 Kröfugerð sína byggji stefnanda á því að fasteignin að Miðbraut 28 sé haldin verulegum göllum í skilningi laga um fasteignakaup nr. 40/2002 og að þeir gallar hafi verið staðreyndir með niðurstöðu hins dómkvadda matsmanns. Stefnu Byggðarlag ehf. sem eigandi fasteignarinnar á byggingartíma og síðan seljandi hennar, sem og Arwen Holdings ehf. sem byggingaraðili og byggingarstjóri fasteignarinnar, beri in solidum skaðabótaábyrgð gagnvart sér vegna þeirra galla.

30 Matsmaður hafi staðreynt að frágangi fráveitulagna fasteignarinnar væri verulega ábótavant og í andstöðu við hönnunargögn, samþykkt aðaluppdrætti og viðurkennd vinnubrögð á umræddu fagsviði. Af þessum sökum hafi stefnandi orðið fyrir tjóni. Fasteignirnar hafi verið nýjar þegar kaupendur keyptu þær og hafi kaupendur átt rétt á því að þær væru að fullu í samræmi við samþykkt hönnunargögn og gallalaugar.

31 Stefnandi telji augljóst að ekki hafi verið fylgt gildandi teikningum, uppdráttum og öðrum gildandi skipulagsgögnum við frágang lagna við byggingu fasteignarinnar. Þá hafi heldur ekki verið fylgt þeim lögum og reglum sem um húsbygginguna giltu og því sé hún ekki í samræmi við ákvæði mannvirkjalaga nr. 160/2010, né ákvæði byggingarreglugerðar nr. 112/2012.

32 Engin gögn liggi fyrir um að lokaúttekt eða öryggisúttekt hafi farið fram, en öryggisúttekt skuli fara fram áður en fasteign er tekin í notkun og lokaúttekt eigi síðar en þremur árum eftir að fasteign er tekin í notkun.

- 33 Stefnanda sé með hliðsjón af niðurstöðu hins dómkvadda matsmanns, nauðsynlegt að grípa til margvíslegra kostnaðarsamra framkvæmda og aðgerða til að koma frágangi fráveitulagna fasteignarinnar í viðunandi horf þar sem núverandi ástand þeirra sé ófullnægjandi, óforsvaranlegt miðað við faglegar kröfur, og ekki í samræmi við gildandi lög og reglugerðir.
- 34 Ábyrgð stefnda Byggðarlags ehf. á annmörkum fasteignarinnar kveðst stefnandi aðallega byggja á ákvæðum laga um fasteignakaup nr. 40/2002 og meginreglum kröfu- og samningaréttar. Umrædd fasteignakaup séu neytendakaup í skilningi 6. gr. laga nr. 40/2002 og því beri stefndi Byggðarlag ehf. ríkari skyldur gagnvart stefnanda en ella og að minna þurfi til þess að eignin teljist gölluð í skilningi laganna.
- 35 Samskipti hafi verið á milli kaupenda og stefnda Byggðarlags ehf. á tímabilinu 2019 – 2021 um úrbætur vegna lyktar úr niðurföllum, en engin úrlausn hafi fengist af hálfu stefnda Byggðarlags ehf. Það hafi fyrst verið við skoðun Lagna ehf. sem kaupendur hafi áttað sig á umfangi vandans, en fram að því hafi þau talið að um smávægileg atriði væri að ræða sem einfalt væri að bæta úr.
- 36 Þó að stefndi Byggðarlag ehf. hafi ekki verið á meðal matsþola í matsbeiðni stefnanda þá hafi félagið tekið þátt í matsferlinu öllu án athugasemda og hagsmuna félagsins verið gætt í hvítvetna. Þannig hafi fyrirsvarsmáður félagsins fengið aðgang að öllum gögnum matsbeiðninnar, hann verið boðaður á alla matsfundi þar sem honum hafi verið mögulegt að tjá sig eins og hann hafi talið nauðsyn á sem og hafi honum verið kynntar niðurstöður matsgerðarinnar þegar þær lágu fyrir, sbr. 5. mgr. 61. gr. og 2. mgr. 62. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.
- 37 Með matsgerð hins dómkvadda matsmanns hafi ýmsir gallar verið staðreyndir og fjártjón stefnanda metið yfir 20.000.000 krónur. Telji stefnandi eignina gallaða með vísan til 18. og 19. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup og að þeir gallar séu á ábyrgð stefnda Byggðarlags ehf. og leiði til skaðabótaskyldu félagsins gagnvart stefnanda, sbr. 2. mgr. 43. gr. laganna, með vísan til 2. mgr. 20. gr.
- 38 Réttmætar og lögvarðar væntingar hafi staðið til þess, við kaup fasteignarinnar, að allur frágangur hennar væri í samræmi við samþykkt hönnunargögn og teikningar. Öll frávik frá hönnunargögnum séu meðal annars á ábyrgð stefnda Byggðarlags ehf. en félagið hafi fasteignaviðskipti að atvinnu og verði að teljast sérfróður aðili á sviði byggingarframkvæmda, ólíkt stefnanda. Tilgangur laga er snúi að nýbyggingum hafi verið að stuðla að öryggi bygginga og að frágangur allur væri í samræmi við gildandi reglur.
- 39 Við fasteignaviðskipti hvíli sú skylda á seljanda að veita upplýsingar um fasteignina sem og að ábyrgjast að veittar upplýsingar um hana séu réttar sem og að farið hafi verið eftir lögum og reglum við byggingu fasteignarinnar. Slíkt hafi stefndi Byggðarlag ehf. ekki gert og því sé fasteignin haldin galla í skilningi 26. og 27. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Krafa stefnanda um skaðabætur úr hendi stefnda Byggðarlags ehf. sé byggð á 1. og 2. mgr. 43. gr. laganna.
- 40 Ábyrgð stefnda Arwen Holdings ehf. á annmörkum fasteignarinnar kveðst stefnandi byggja á lögum um mannvirki, almennu sakarreglunni, reglunni um sérfræðiábyrgð sem og reglum um

vinnuveitendaábyrgð, enda hafi stefndi verið byggingaraðili fasteignarinnar sem og hafi skráður byggingarstjóri verksins verið starfsmaður stefnda. Félag stefnda, sem meðal annars hafi þann tilgang að byggja íbúðar- og atvinnuhúsnæði sé sérfróður aðili á sviði byggingarframkvæmda og hann hafi sem slíkur stjórnað og borið ábyrgð á verkinu í heild sinni en hann hafi vitað að stefndi Byggðarlag ehf. hygðist selja fasteignina til neytenda.

- 41 Framkvæmdir og frágangur byggingar fasteignarinnar hafi verið á hendi stefnda Arwen Holdings ehf. og félagsins að gæta að því að farið væri að lögum, reglum og reglugerðum sem og að verkið væri unnið í samræmi við samþykkt hönnunargögn, teikningar og faglegar venjur á hverju sviði. Því til viðbótar hafi stefndi Arwen Holdings ehf. borið ábyrgð á því að hafa eftirlit með þeim aðilum sem félagið réði til að byggja fasteignina sem og ábyrgð á saknæmri og ólögmætri háttsemi starfsmanna sinna, þar með talið umsjónarmanns verksins.
- 42 Í stefnu byggði stefnandi kröfur sínar á hendur Arwen Holdings ehf. í fyrsta lagi á því að félagið beri skaðabótaábyrgð á framangreindum annmörkum fasteignarinnar á grundvelli 15. gr. laga nr. 160/2010, sbr. einnig gr. 2.7.1 í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Við aðalmeðferð málsins kom fram að þetta hafi verið byggt á misskilningi stefnanda sem hafi verið að rekja til óljósra gagna í málinu þar sem stefndi Arwen Holdings ehf. hafi verið tilgreindur eigandi fasteignarinnar í beiðni um skráningu byggingarstjóra á árinu 2017. Framangreind sjónarmið ættu því við um stefnda Byggðarlag ehf.
- 43 Þá byggir stefnandi einnig á því að stefndi Arwen Holdings ehf. beri skaðabótaábyrgð gagnvart sér, vegna þeirra annmarka sem staðreyndir hafi verið á fráveitulögnum fasteignarinnar, á grundvelli sérstakra bótareglna um ábyrgð byggingarstjóra samkvæmt lögum nr. 160/2010 um mannvirki. Fasteignin hafi ekki verið byggð í samræmi við samþykktar teikningar og hönnunargögn sem og í andstöðu við viðurkenndar fagvenjur á viðeigandi sviði. Á stefnda Arwen Holdings ehf., sem byggingarstjóra fasteignarinnar, hafi hvílt skyldur og félagið hafi borið ábyrgð á þeirri framkvæmd, sbr. 29. gr. laga nr. 160/2010, þá sérstaklega 4., 5. og 7. mgr.
- 44 Samkvæmt 4. mgr. sé það á ábyrgð byggingarstjóra að hafa yfirumsjón með að afla samþykktu frá leyfisveitanda vegna breytinga frá samþykktum teikningum eða hönnunargögnum sem og að ávallt sé unnið eftir nýjustu útgáfu samþykktu hönnunargagna. Í 5. mgr. komi fram að byggingarstjóri skuli hafa virkt eftirlit með því að þeir sem komi að byggingu mannvirkis fylgi samþykktum hönnunargögnum, verklýsingum og ákvæðum laga og reglugerða sem settar eru á grundvelli þeirra. Í 7. mgr. sé áréttað að ef eigandi eða annar þriðji maður hljóti tjón af völdum gáleysis byggingarstjóra í starfi beri hann skaðabótaábyrgð á því samkvæmt almennum reglum.
- 45 Stefndi Arwen Holdings ehf. hafi með alvarlegum hætti brugðist starfsskyldum sínum í ljósi þeirra annmarka sem leiddir hafi verið í ljós með matsgerð hins dómkvadda matsmanns og á því sé byggt að komast hefði mátt hjá tjóni stefnanda ef svo hefði ekki verið.
- 46 Stefndi Arwen Holdings ehf. hafi verið með starfsábyrgðartryggingu byggingarstjóra hjá réttargæslustefnda Verði tryggingum hf. á framkvæmdatímanum og gildi sú trygging í fimm ár frá

verklokum og byggi stefnandi á því að tryggingin taki til þeirra annmarka sem í ljós hafi komið í matsgerð hins dómkvadda matsmanns enda hafi þeir komið fram innan gildistíma tryggingarinnar. Því sé Verði tryggingum hf. stefnt til réttargæslu í málinu.

- 47 Stefndu Byggðarlag ehf., sem eigandi og seljandi og Arwen Holdings ehf, sem byggingaraðili fasteignarinnar, beri sameiginlega endanlega ábyrgð á faglegum frágangi mannvirkisins, þar með talið gagnvart síðari eigendum, sbr. 45. gr. laga um fasteignakaup. Með matsgerð hins dómkvadda matsmanns hafi verið leidd í ljós orsakatengsl á milli háttsemi stefndu og þeirra annmarka sem sannreynt hafi verið að til staðar séu á fráveitulögnum fasteignarinnar. Því séu uppfyllt öll skilyrði bótaábyrgðar stefndu í málinu, hvað varði saknæmi, orsakatengsl og sönnun tjóns.
- 48 Hvað varði aðild vísi stefnandi til heimildar 1. mgr. 19. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 til samlagsaðildar þar sem kröfur séu af sama uppruna, sama atvikalýsing eigi við um þær og þær séu studdar sömu röksemdum og sönnunargögnum. Einnig vísi stefnandi til 3. mgr. 25. gr. laga um meðferð einkamála um heimild stefnanda til að reka í eigin nafni mál til viðurkenningar á réttindum félagsmanna sinna. Um réttargæsluáðild vísar stefnandi til 1. mgr. 21. gr. laga um meðferð einkamála.

*Helstu málsástæður og lagarök stefnda Byggðarlags ehf.*

- 49 *Aðildarskortur.* Stefndi byggir í fyrsta lagi á því að uppi sé aðildarskortur í málinu sem leiða eigi til sýknu. Stefnandi höfði málið um meinta hagsmuni sem hann eigi ekki, heldur eftir atvikum einstakir félagsmenn í stefnanda. Ekkert samningssamband sé heldur á milli stefnda Byggðarlags ehf. og stefnanda.
- 50 *Fyrning.* Í öðru byggir stefndi á því að krafa stefnanda sé fyrnd. Kaupsamningar um fasteignirnar hafi verið undirritaðir á tímabilinu 29. mars 2019 til 4. október 2019. Með vísan til almenns fjögurra ára fyrningarfrests 3. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda, sbr. 2. mgr. 2. gr. laga nr. 150/2007, sbr. og 4. mgr. 48. gr. laga nr. 40/2002, hafi hinar meintu kröfur verið fyrndar þegar stefnandi höfðaði mál þetta í lok nóvember árið 2023.
- 51 Við aðalmeðferð málsins kvaðst stefndi Byggðarlag ehf. enn fremur byggja á fyrningarreglu 9. gr. laga um fyrningu kröfuréttinda nr. 150/2007, ef dómurinn teldi málsástæður stefnanda um ábyrgð stefnda utan samninga komast að í málinu.
- 52 *Tómlæti.* Í þriðja lagi byggir stefndi á því að kröfur stefnanda séu fallnar niður sökum tómlætis, sbr. meðal annars 1. mgr. 48. gr. laga nr. 40/2002 og almennar reglur kröfuréttar um tómlæti. Fram komi í stefnu að árið 2019 hafi kaupendur orðið varir við viðvarandi skolplykt í íbúðum og sameign hússins, sem talið hafi verið að rekja mætti til ófullnægjandi frágangs niðurfalla í fasteigninni. Fyrst 22. júní 2023 hafi hins vegar óljós áskilnaður um kröfu verið gerður á hendur stefnda Byggðarlagi ehf. Eigendur fasteignanna við Miðbraut 28 hafi því sýnt tómlæti til margra ára.
- 53 *Tjón ósannað.* Í fjórða lagi byggir stefndi á því að meint tjón sé ósannað og skilyrði 18. og 19. gr. fasteignakaupalaga nr. 40/2002 um galla og ábyrgð stefnda Byggðarlags ehf. séu ekki uppfyllt.

- 54 Stefndi Byggðarlag ehf. hafi ekki verið einn matsþola og því hafi framlögð matsgerð ekkert sönnunargildi gagnvart stefnda. Stefndi Byggðarlag ehf. hafi hvorki haft aðkomu að matsmálinu né fengið tækifæri til að koma að sínum sjónarmiðum og gögnum, sbr. meðal annars 2. mgr. 61. gr. og 2. mgr. 62. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.
- 55 Teljist matsgerðin hafa vægi gagnvart stefnda Byggðarlagi ehf. sé meint tjón stefnanda samt sem áður ósannað. Beinlínis komi fram í matsgerðinni að ekkert sjáanlegt tjón sé á fasteignunum við Miðbraut 28. Þá komi ekkert fram í matsgerðinni um að frágangur og útfærsla lagna sé í andstöðu við lög og reglur. Ekki nægi að matsmaður lýsi skoðunum sínum á því hvað hann telji faglegan frágang og hvað ekki. Það sama eigi við um það hvort einstök atriði hafi ekki verið í fullu samræmi við teikningar.
- 56 *Upplýsingaskylda ekki vanrækt.* Í fimmta lagi hafni stefndi því að hafa vanrækt upplýsingaskyldu sína með vísan til 26. gr. og 27. gr. laga nr. 40/2002, en í stefnu sé engin grein gerð fyrir því með hvaða hætti stefndi hafi vanrækt þessa skyldu.
- 57 *Ekki galli í skilningi laga um fasteignakaup.* Í sjötta lagi byggir stefndi Byggðarlag ehf. á því að ekki geti talist um galla í skilningi fasteignakaupalaga nr. 40/2002 að ræða. Samanlagt kaupverð fasteignanna árið 2019 hafi verið 282.000.000 króna. Meint tjón stefnanda sé langt frá því að teljast verulegt í skilningi laga nr. 40/2002.
- 58 *Varakrafa.* Varakröfu sína um verulega lækkun krafna stefnanda styður stefndi sömu rökum og aðalkröfu að breyttu breytanda, auk þess að meint tjón stefnanda sé verulega minna en samkvæmt kostnaðarmati matsgerðar. Þá hafi stefnandi átt að bjóða stefnda Byggðarlagi ehf. að bæta úr meintum göllum, en þess hafi ekki verið gætt.
- 59 Stefndi mótmælir upphafsdegi vaxta í kröfugerð stefnanda, en kröfubréfin sem dagsetningin virðist miðuð við hafi ekki verið send á stefnda Byggðarlag ehf.
- Helstu málsástæður og lagarök stefnda Arwen Holdings ehf.*
- 60 Stefndi Arwen Holdings ehf. hafnar því að bótaskylda félagsins sé fyrir hendi í málinu.
- 61 *Ábyrgðargrundvöllur.* Hvað ábyrgðargrundvöll snertir sé óljóst á hverju stefnandi byggir hann gagnvart stefnda. Stefndi hafi aldrei verið eigandi fasteignarinnar að Miðbraut 28 og því geti ábyrgð hans ekki grundvallast á eigandaábyrgð samkvæmt 15. gr. mannvirkjalaga. Hið sama eigi við um sprangkröfu stefnanda á grundvelli 45. gr. laga um fasteignakaup, enda hafi stefndi aldrei verið seljandi fasteignarinnar. Stefnandi vísi ekki um rétt sinn til brots á verkamningi á milli stefnda Arwen Holdings ehf. og stefnda Byggðarlaga ehf. um ábyrgð þess fyrrnefnda á grundvelli sprangkröfu, en í því tilviki myndi meintur réttur stefnanda takmarkast við þann rétt sem Byggðarlag ætti gagnvart stefnda.
- 62 Varðandi byggingarstjóraábyrgð samkvæmt 29. gr. mannvirkjalaga sé byggt á því til skiptis hvort byggingarstjóri hafi verið stefndi eða Smári Björnsson persónulega.

- 63 *Sök byggingarstjóra ósönnuð.* Stefndi hafnar því að hafa gerst sekur um saknæma háttsemi í málinu. Ekkert liggi fyrir um að stefndi hafi sem verktaki gert nokkur mistök. Pípulagnir hafi verið í höndum sérstaks iðnmeistara, Ágústs Gestssonar. Iðnmeistarar beri sérstaka bótaábyrgð samkvæmt VI. kafla mannvirkjalaga, þ.m.t. á því að þeir verkþættir, sem þeir taka að sér, séu í samræmi við viðurkennda verkhætti, samþykktu uppdrætti, verklýsingar og ákvæði laga. Á því beri hvorki byggingarstjóri né verktaki vegna annarra verkþátta ábyrgð.
- 64 Byggingarstjóraábyrgð sé hefðbundin sakarábyrgð. Byggingarstjóri beri ekki ábyrgð á verkþáttum sem hann hafi ekki tekið út. Fyrir liggi að stefndi hafi aldrei verið boðaður til lokaúttektar eða lagnaúttektar, hvorki af byggingarfulltrúa, eiganda, iðnmeistara eða öðrum.
- 65 Í öðru lagi telji matsmaður að engin drenlögn hafi verið lögð við húsið. Engar forsendur hafi verið fyrir byggingarstjóra að taka það verk út, enda virðist því ólokið.
- 66 Í þriðja lagi takmarkist ábyrgð byggingarstjóra samkvæmt 5. mgr. 29. gr. mannvirkjalaga við ágalla sem geti ekki dulist byggingarstjóra við eftirlit. Af fyrirliggjandi matsgerð verði ráðið að nær ómögulegt sé að sjá með góðu móti hvernig dreni sé háttað við húsið. Ekki verði því séð að byggingarstjóra hafi ekki mátt dyljast frávik frá hönnun við eftirlit samkvæmt ákvæðinu. Þess utan takmarkist ábyrgð byggingarstjóra samkvæmt 5. mgr. 29. gr. laganna við eiganda fasteignar, en ekki þriðja aðila, líkt og stefnanda.
- 67 Í fjórða lagi sé ábyrgð samkvæmt 7. mgr. 29. gr. mannvirkjalaga hefðbundin sakarábyrgð. Byggingarstjóri beri ekki ábyrgð á faglegru framkvæmd verkþátta á ábyrgð einstakra iðnmeistara eða hönnuða, né því að iðnmeistarar eða aðrir uppfylli skyldur sínar samkvæmt verk- eða kaupsamningi. Matsmaður telji sjálfur ljóst að ábyrgð á þeim atriðum sem hann gerir athugasemdir við liggi hjá þeim sem unnið hafi verið. Hvergi komi fram í matsgerð að brotið hafi verið gegn gildandi lögum eða reglum við framkvæmd verksins, heldur einungis að ekki hafi verið unnið í samræmi við viðurkennd vinnubrögð.
- 68 Í fimmta lagi hafi stefnandi hvorki gert tilraun til að rökstyðja í hverju hin meinta saknæma háttsemi stefnda hafi falist, né önnur skilyrði skaðabótaábyrgðar um tjón, orsakatengsl og sennilega afleiðingu. Ákvæði mannvirkjalaga leggi ekki hlutlaga ábyrgð á byggingarstjóra vegna ágalla á fasteignum sem neytendur kaupa af einhverjum öðrum.
- 69 *Tjón ósannað.* Stefndi byggir á því að ekki liggi fyrir í málinu að stefnandi, eða einstakir kaupendur íbúða, hafi orðið fyrir tjóni.
- 70 Frávik iðnmeistara frá teikningum hönnuðar feli ekki sjálfkrafa í sér saknæma háttsemi eða tjón fyrir kaupendur fasteigna. Heimilt sé að útfæra tiltekna verkþætti með öðrum hætti en teikningar geri nákvæmlega ráð fyrir. Ekki nægi að matsgerð tilgreini kostnað við að færa lagnir til samræmis við hönnunargögn. Stefnandi verði að sýna fram á að breytingar til samræmis við teikningar séu nauðsynlegar til að forða tjóni.

- 71 Loks bendi gögn málsins til þess að verðmæti fasteignanna hafi þvert á málalíbúnað stefnanda aukist gríðarlega frá upphaflegum kaupum, án þess að meintir ágallar hafi haft nokkur áhrif til hins gagnstæða.
- 72 *Fyrning og tómlæti.* Stefndi kveðst byggja á því að meintar kröfur stefnanda séu fyrndar. Dómkrafa stefnanda í málinu sé skaðabótakrafa utan samninga reist á mannvirkjalögum. Um fyrningu hennar fari eftir almennum reglum 9. gr. laga um fyrningu kröfuréttinda nr. 150/2007, sbr. 7. mgr. 29. gr. laga um mannvirki. Fyrningarfrestur slíkra krafna sé fjögur ár. Samkvæmt 9. gr. laganna miðist hann við þann dag þegar tjónþoli fékk nauðsynlegar upplýsingar um tjónið og þann sem ábyrgð ber á því eða bar að afla sér slíkra upplýsinga.
- 73 Fasteignir hafi verið afhentar kaupendum árið 2019. Samkvæmt stefnanda hafi eigendur fasteigna fundið lykt af lögnunum og gert athugasemdir. Þegar í síðasta lagi um mitt ár 2019 hafi eigendur íbúðanna því verið meðvitaðir um meinta galla og borið skylda til að kynna sér þá nánar. Styðjist það enn fremur við tölvupóst frá byggingarfulltrúa til fyrirsvarsmanns meðstefnda Byggðarlags ehf., þar sem gerð sé athugasemd við að ekki finnist neinar teikningar af lagnagrind hússins. Frá miðju ári 2019 og fram til höfðunar málsins 23. nóvember 2023 hafi liðið meira en fjögur ár.
- 74 Loks byggir stefndi á ákvæðum 48. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002 og almennum reglum kröfuréttar um tómlæti.
- Helstu málsástæður réttargæslustefnda*
- 75 Réttargæslustefndi hafnar því að skilyrði greiðsluskyldu úr ábyrgðartryggingu Arwen Holdings ehf. hjá réttargæslustefnda séu fyrir hendi í málinu.
- 76 *Fyrning og tómlæti.* Um fyrningu og tómlæti vísar réttargæslustefndi til sömu sjónarmiða og stefndi Arwen Holdings ehf. byggir á.
- 77 *Umfang ábyrgðar.* Réttargæslustefndi byggir á því líkt og stefndi Arwen Holdings ehf. að óljóst sé hvort stefnandi byggi á því að félagið hafi verið byggingarstjóri eða Smári Björnsson persónulega. Ábyrgð réttargæslustefnda á grundvelli starfsábyrgðartryggingar stefnda Arwen Holdings ehf. geti eingöngu tekið til tjóns sem rakið verði til vanrækslu félagsins sem byggingarstjóra. Hvorki liggi fyrir í málinu með skýrum hætti hver hafi verið skráður byggingarstjóri eignarinnar á hvaða tíma né heldur hvenær hin meintu saknæmu mistök eigi að hafa átt sér stað.
- 78 Starfsábyrgðartrygging byggingarstjóra sé ekki efnatrygging og bæti því ekki tjón vegna ólokinna verka verktaka eða seljanda. Engin gögn liggi fyrir í málinu um að framkvæmd hafi verið lokaúttekt eða hvenær hún hafi verið framkvæmd. Að mati réttargæslustefnda sé stór hluti þeirra verka sem fram komi í matsgerð einfaldlega verkþættir sem sé ólokið og falli ekki undir ábyrgð byggingarstjóra. Mestu skipti í þeim efnum að engin drenlögn virðist hafa verið lögð við húsið.
- 79 *Sök ósönnuð.* Réttargæslustefndi telur sök byggingarstjóra ósannaða og byggir í þeim efnum á sömu sjónarmiðum og stefndi Arwen Holdings ehf. Samkvæmt 5. ml. 5. mgr. 29. gr. mannvirkjalaga þurfi að vera um að ræða verulega ágalla á mannvirki, sem rekja megi til

stórfelldrar vanrækslu á sviði einstakra iðnmeistara eða hönnuða og hefðu ekki átt að dyljast byggingarstjóra við eftirlit sitt samkvæmt 1. ml. sama ákvæðis. Þessi skilyrði fyrir ábyrgð byggingarstjóra séu ekki uppfyllt í málinu.

- 80 *Tjón ósannað*. Réttargæslustefndi telur sök ósannaða og vísar þar til sömu sjónarmiða og stefndi Arwen Holdings ehf.
- 81 *Fjárfrafa*. Réttargæslustefndi bendir á að ábyrgð hans samkvæmt váttryggingarskírteini geti ekki numið hærri fjárhæð en 13.949.000 krónum vegna stefnda Arwen Holdings ehf. miðað við að hin bótaskylda háttsemi hafi átt sér stað í síðasta lagi árið 2017.

### *Niðurstaða*

- 82 Í málinu deila aðilar um hvort gallar séu á fráveitukerfi fasteignarinnar að Miðbraut 28 á Seltjarnarnesi sem stefndu beri bótaábyrgð á. Verða nú málsástæður aðila teknar til úrlausnar.
- 83 *Aðildarskortur*. Samkvæmt 3. mgr. 71. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 geta húsfélög átt aðild að dómsmálum. Í dómaframkvæmd hafa húsfélög verið talin bær til að sækja kröfur er varða sameign allra, án framsals krafna einstakra eigenda, sbr. til hliðsjónar dóma Hæstaréttar Íslands í málum nr. 64/2004 og nr. 489/2006 og dóm Landsréttar í máli nr. 522/2022. Kröfur stefnanda í máli þessu varða sameign fjöleignarhússins að Miðbraut 28 og rúmast þær samkvæmt framansögðu innan heimildar stefnanda til aðildar að málinu fyrir hönd félagsmanna sinna. Ber því að hafna sýknukröfu stefnda Byggðarlags ehf. byggðri á aðildarskortu.
- 84 *Fyrning og tómlæti*. Samkvæmt 4. mgr. 48. gr. laga nr. 40/2002 fyrnast kröfur samkvæmt lögunum eftir reglum laga nr. 150/2007 um fyrningu skulda og annarra kröfuréttinda. Samkvæmt 3. gr. þeirra er almennur fyrningarfrestur kröfuréttinda fjögur ár. Reiknast fyrningarfrestur krafna, sem stofnast vegna vanefnda, frá þeim degi er samningur er vanefndur, sbr. 2. gr. laganna. Samkvæmt athugasemdum með frumvarpi til laganna á reglan við um hvers konar vanefndir, þ.m.t. galla. Upphaf fyrningarfrests sé á hlutlægum grunni og miðist við afhendingu. Skipti ekki máli í því sambandi hvort kröfuhafi hafi fengið vitneskju um að vanefnd sé fyrir hendi. Sjá hér einnig til hliðsjónar dóm Landsréttar í máli nr. 689/2021. Fyrningarfrestur krafna stefnanda á grundvelli laga nr. 40/2002 reiknast því frá afhendingardegi. Eins og rakið var í málsatvikalýsingu hafði stefndi Byggðarlag ehf. afhent allar hinar seldu íbúðir í október 2019. Er mál þetta var höfðað 28. nóvember 2023 var því liðinn fjögurra ára fyrningarfrestur samkvæmt 3. gr. laga nr. 150/2007.
- 85 Á hinn bóginn er fallist á það með stefnanda að atvikum í málinu sé þannig háttað að örðugt hafi verið að átta sig á eðli og umfangi meintra galla þegar á árinu 2019. Við slíkar aðstæður getur átt við regla 1. mgr. 10. gr. laga nr. 150/2007, þar sem segir að hafi kröfuhafi ekki haft uppi kröfu sína þar sem hann hafi skort nauðsynlega vitneskju um kröfuna eða skuldarann þá fyrnist krafa hans aldrei fyrr en einu ári eftir þann dag þegar kröfuhafi hafi fengið eða hafi borið að afla sér slíkrar vitneskju. Það er hins vegar mat dómsins að 25. nóvember 2021 þegar stefnendur höfðu fengið í hendur skoðunarskýrslu Guðlaugs Freys Jónssonar pípulagningameistara hjá Lögnum ehf. hafi þeir búið yfir vitneskju sem gefið hafi þeim fullt tilefni til að hefjast handa við að rjúfa fyrningu.

Kemur framangreind regla 10. gr. laganna um viðbótarfrest því stefnanda ekki að haldi. Samkvæmt framansögðu voru kröfur stefnanda á hendur stefnda Byggðarlagi ehf. sem reistar eru á ákvæðum laga nr. 40/2002 því fyrndar er mál þetta var höfðað. Kröfur reistar á þeim grunni koma því ekki til skoðunar í málinu.

- 86 Við munnlegan flutning málsins mótmælti lögmaður stefnda Byggðarlags ehf. málsástæðum stefnanda á grundvelli sérfræðiábyrgðar og skaðabótareglna utan samninga sem of seint fram komnum. Í stefnu er berum orðum vísað til ábyrgðar stefnda Byggðarlags ehf. sem eiganda fasteignarinnar á byggingartíma og seljanda í framhaldinu. Þá er vísað til þess að kaupendur hafi haft væntingar til þess að allur frágangur fasteignarinnar væri í samræmi við samþykkt hönnunargögn. Öll frávik frá þeim gögnum væru meðal annars á ábyrgð stefnda Byggðarlags ehf., sem hefði að atvinnu að kaupa og selja eigin fasteignir og yrði því að teljast sérfróður aðili á sviði byggingarframkvæmda. Þá hafi tilgangur laga er snúi að nýbyggingum verið að stuðla að öryggi bygginga og að frágangur allur yrði í samræmi við gildandi reglur. Báðir stefndu bæru ábyrgð á faglegum frágangi mannvirkisins. Matsgerð hefði leitt í ljós orsakatengsl á milli saknæmrar háttsemi stefndu og þeirra annmarka sem staðreyndir hefðu verið á fráveitulögnum. Þó framsetning málatilbúnaðar stefnanda sé ekki svo skýr sem skyldi verður að skilja hann svo að hann reisi kröfur sínar á hendur stefnda Byggðarlagi ehf. jafnframt á skaðabótaábyrgð eiganda samkvæmt 15. gr. mannvirkjalaga. Koma þá til skoðunar málsástæður beggja stefndu um fyrningu á grundvelli 9. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfurettinda.
- 87 Samkvæmt gögnum málsins og dómvætti Ellenar Rutar Gunnarsdóttur urðu íbúar í húsinu varir við skolplykt fljótlega eftir afhendingu íbúðanna 2019. Talið hafi verið að þetta væri minniháttar mál er varðaði frágang niðurfalla. Athugasemdir gagnvart Gabríel Bjarnasyni forsvarsmanni stefnda Byggðarlags ehf. hafi ekki borið árangur og íbúar hafi brugðið á það ráð að setja einstreymisloka í niðurföll íbúða sinna. Er það hafi ekki dugað til hafi þau gefist upp á tilraunum til að fá stefnda Byggðarlag ehf. til úrbóta og ráðið Lagnir ehf. 18. nóvember 2020 til að framkvæma skoðun. Við úttekt Lagna ehf. hafi íbúum fyrst orðið ljóst hversu alvarlegt málið var. Að mati dómsins liggur ekki fyrir að stefnandi hafi fyrir það tímamark haft upplýsingar um tjón sitt eða borið að afla sér þeirra þannig að fyrningarfrestur skaðabótakröfu utan samninga samkvæmt 1. mgr. 9. gr. laga nr. 150/2007 hafi byrjað að líða. Tilvísun stefndu til athugasemda íbúa í húsinu til byggingarfulltrúa í september 2019 hefur ekki þýðingu í þessu samhengi, enda snéru þær að skorti á varmaskipti á hitakerfi hússins og teikningum að lagnagrind en lutu á engan hátt að frágangi fráveitulagna. Samkvæmt framansögðu var fyrningarfrestur skaðabótakrafna utan samninga ekki liðinn er mál þetta var höfðað 28. nóvember 2023.
- 88 Þá er heldur ekki á það fallist að stefnandi hafi sýnt af sér tómlæti við að halda fram rétti sínum. Liggur fyrir að íbúar í húsinu gerðu athugasemdir við stefnda Byggðarlag ehf. eftir því sem tilefni gafst til og er þess til að mynda getið á lögskilauppgjöri 22. júní 2021, þar sem fram kemur að stefndi Byggðarlag ehf. muni hafi milligöngu um að skolplögn og vandamál í brunni verði lagfært. Samkvæmt upplýsingum frá seljanda (stefnda Byggðarlagi ehf.) væri um að ræða tryggingamál. Í framhaldinu fékk stefnandi skýrslu Lagna ehf. í nóvember 2021 og leitaði síðan samstarfs við

stefnda Arwen Holdings ehf. og réttargæslustefnda um nánari rannsókn á því sem úrskaiðis hefði farið og úrbætur.

- 89 *Sönnun ágalla*. Samkvæmt framlagðri matsgerð skortir verulega á að frágangur fráveitulagna hafi verið í samræmi við samþykktu lagnateikningu sem lá fyrir hjá Seltjarnarnesbæ 21. júlí 2017. Eru frávik frá hönnunargögnum svo stórfelld hvað varðar drenlagnir að matsmaður telur í raun ekki hægt að segja að um eiginlegar drenlagnir sé að ræða.
- 90 Aðspurður um hvort frágangurinn væri á einhvern hátt í andstöðu við viðurkennd vinnubrögð á umræddu fagsviði svaraði matsmaður á eftirfarandi hátt í matsgerð:

„Liður c.b.1) Frágangur brunndælu í kjallaragólfi er líkt og fram hefur komið áður, þannig að opið er fyrir allt jarðvatn frá hliðum hússins og undan því og inn í hann. Hér er hönnun skýr á því að botnplata eigi að vera heil og órofin, núverandi frágangur er þveröfugur, opinn brunnur í botninn og boraður á hliðum. Stenst í raun enga skoðun að hafa þennan frágang líkt og er núna. [...]

Liður c.b.2) Einstreymislöki á lögn frá dælubrunni innandyra og í dælubrunn utandyra er eingöngu leyfður þar sem hægt er að komast að honum og þjónusta. Bendi í því samhengi á þá augljósu hættu sem skapast ef einst.lökinn festist lokaður, þá mun allt jarðvatn eiga greiða leið upp um áður nefndan dælubrunn innan dyra. Því þó vissulega sé dæla í þessum brunni líkt og fram kemur á teikningu er afar ólíklegt að hún gæti annað því innflæði sem fælist í innstreymi jarðvatns. Þessi dæla er augljóslega hugsuð til að dæla upp því vatni sem átti að renna inn í brunninn frá tveimur öryggisniðurföllum í kjallara og engu öðru. [...]

Liður c.b.3) Lögnin frá einstreymislökanum og út í átt að dælubrunni utandyra er líkt og fram hefur komið boruð og með greinileg för eftir sögun þvert á rör af óskiljanlegum ástæðum. [...]

Liður c.b.4) Dælubrunnur utandyra er ekki frágenginn til samræmis við hönnun líkt og fram hefur komið. Dæla liggur á botni brunnsins og flotrofinn með, þannig að hún er stanslaust í gangi. Frárennsli dælu er leitt með gúmmíslöngu og engin öryggiskeðja er á dælu þannig að öll þjónusta á henni er erfið og alls ekki eins og ganga á frá slíkri dælu. [...]

Liður c.b.5) Nauðsynlegur tengibrunnur skolps og þess sem dælubrunnur dælir upp er einfaldlega ekki til staðar, lagnir frá mismunandi áttum og fráveitukerfum eru tengdar saman með greinum víðsvegar á lögn allt frá húshorni og niður í átt að götustút bæjarveitu. [...]

Liður c.b.6) Engar eiginlegar drenlagnir eru við húsið og þau drenrör sem þó eru í regnvatnskerfinu þjóna á engan hátt því hlutverki að halda kjallara þurrum. [...]

Liður c.b.7) Eins og fram hefur komið er lögn í sundur á skolplögn, má klárlega útskýra á þann hátt að við jarðvegsfyllingu yfir og kringum lögn hafi eitthvað farið úrskaiðis. [...]

Liður c.b.8) Óútskýrður vatnslásabrunnur sem kom fram við myndatöku, en er ekki á teikningu, er undir yfirborði og því ekki þjónustuhæfur en í eðli sínu þarf að hreinsa t.d. þann

sand sem fellur til í kerfinu. Það er augljóslega ekki hægt þar sem lok hans er sem fyrr segir óaðgengilegt undir yfirborði lóðar.“

Taldi matsmaður öll framangreind atriði vera í andstöðu við viðurkennd vinnubrögð.

- 91 Með matsgerðinni, sem hefur ekki verið hnekkt, og dómvætti matsmanns er sannað að frágangur fráveitulagna samrýmdist hvorki samþykktum hönnunargögnum fyrir nýbygginguna né viðurkenndum vinnubrögðum.
- 92 Stefndi Byggðarlag ehf. hefur byggt á því að matsgerðin hafi ekkert sönnunargildi gagnvart sér þar sem stefndi hafi ekki verið á meðal matsþola. Rétt er að halda því til haga að forsvarsmaður stefnda Byggðarlags ehf. mætti á fyrri matsfund sem haldinn var á fasteigninni að Miðbraut 28, í umboði föður síns Bjarna Th. Bjarnasonar framkvæmdastjóra meðstefnda, Arwen Holdings ehf. Þrátt fyrir að stefndi hafi ekki verið á meðal matsþola gafst honum kostur á að koma að sjónarmiðum sínum á matsfundinum og gat ennfremur gætt hagsmuna sinna fyrir dómi er matsmaður gaf þar skýrslu. Að mati dómsins hefur stefndi ekki sýnt fram á annmarka á matsgerðinni sem rýri sönnunargildi hennar í málinu. Verður hún því lögð til grundvallar í málinu gagnvart stefnda, sbr. 1. mgr. 44. gr. laga nr. 91/1991.
- 93 Verður nú vikið að sjónarmiðum um ábyrgð hvors stefndu um sig.  
*Ábyrgð stefnda Byggðarlags ehf.*
- 94 Kröfu sína á grundvelli skaðabótaábyrgðar utan samninga á hendur stefnda Byggðarlagi ehf. reisir stefnandi á ábyrgð stefnda sem eiganda fasteignarinnar á byggingarstigi. Stefndi hafi byggingaframkvæmdir og sölu fasteigna að atvinnu og teljist því sérfróður á þessu sviði, sem geri ábyrgð hans ríkari.
- 95 Samkvæmt 1. mgr. 15. gr. laga nr. 160/2010 ber eigandi mannvirkis ábyrgð á því að við hönnun, byggingu og rekstur þess sé farið að kröfum laganna og reglugerðum sem settar eru á grundvelli þeirra. Þá segir meðal annars í 2. mgr. ákvæðisins að eigandi skuli hafa virkt innra eftirlit með því að þeir sem hann ræður til að byggja mannvirkið fari eftir ákvæðum laganna og reglugerða sem settar eru á grundvelli þeirra. Í athugasemdum við ákvæðið í frumvarpi því sem varð að lögum nr. 160/2010 segir að þar sé að finna þá meginreglu að eigandi mannvirkis beri ábyrgð á hönnun, byggingu og rekstri þess enda sé það hann sem eigi mannvirkið og kosti gerð þess og rekstur. Af þessu verður ráðið að ætlunin hafi verið að kveða skýrt í lögum á um ábyrgð þeirra sem standa að byggingaframkvæmdum, og er ljóst að eigandi getur borið sakarábyrgð samkvæmt almennum reglum.
- 96 Stefnandi hefur með framlagðri matsgerð sýnt fram á að vikið var með saknæmum hætti frá samþykktum hönnunargögnum fyrir fráveitulagnir við byggingu hússins. Engin gögn liggja fyrir í málinu um hvernig staðið var að ákvarðanatöku um að víkja frá hönnunargögnum með eins alvarlegum hætti og raun ber vitni.
- 97 Í framburði Smára Björnssonar, umsjónarmanns skráðs byggingarstjóra, kom fram að stefndi Arwen Holdings ehf., sem standi að innflutningi á einingahúsum úr timbri, hafi í upphafi verið

verktaki að verkinu, en hafi dregið sig úr verkinu vegna skorts á fjármagni. Stefndi Byggðarlag ehf. hafi þá tekið verkið yfir að mestu leyti með mannskap á sínum vegum og Gabríel Bjarnason, forsvarsmaður stefnda Byggðarlags ehf. hafi tekið við stjórn verksins og sinnt því, þ.m.t. hlutverki byggingarstjóra í reynd. Smári hafi því viljað segja sig frá umsjón með byggingarstjórn af þessari ástæðu og hann hafi litla aðkomu haft að verkinu frá þessum tíma. Mun þetta hafa verið 19. febrúar 2018 samkvæmt gögnum málsins. Aðspurður gat Smári engar skýringar gefið á frávikum frá hönnunargögnum.

- 98 Stefndi hefur kosið að gera enga grein fyrir samningum sínum við verktaka um byggingu hússins eða hvernig verkfundum og ákvarðanatöku um framkvæmd verksins var háttað. Af vitnisburði Smára Björnssonar verður ráðið að stefndi Byggðarlag ehf. hafi haft beina aðkomu að framkvæmdum við mannvirkið og stjórn þeirra. Eins og atvikum er háttað í málinu stóð það að mati dómsins stefnda, sem sérfróðum eiganda mannvirkisins sem byggði það í atvinnuskyni, nær að upplýsa hvernig það atvikaðist að vikið var frá samþykktum hönnunargögnum og sýna fram á að ákvörðun þar um hafi ekki verið tekin með vitund og vilja stefnda sem eiganda byggingarinnar. Það hefur stefndi ekki gert og verður lagt til grundvallar að hann hafi brugðist skyldu sinni samkvæmt 1. mgr. 15. gr. laga nr. 160/2010 til að sjá til þess að samþykktum hönnunargögnum væri fylgt við byggingu mannvirkisins. Á því ber stefndi Byggðarlag ehf. sakarábyrgð.

*Ábyrgð stefnda Arwen Holdings ehf.*

- 99 Kröfur sínar á hendur stefnda Arwen Holdings ehf. reisir stefnandi annars vegar á hlutverki stefnda sem byggingarstjóra og hins vegar sem byggingaraðila. Í gögnum málsins kemur fram að 6. febrúar 2017 hafi Smári Björnsson óskað eftir því fyrir hönd stefnda Arwen Holdings ehf. að stefndi yrði byggingarstjóri fasteignarinnar að Miðbraut 28 og hann sjálfur yrði umsjónarmaður byggingarstjóra. Endurspeglast það í starfsábyrgðartryggingu stefnda Arwen Holdings hef. sem byggingarstjóra. Ekkert liggur fyrir í gögnum málsins um að stefndi Arwen Holdings ehf. hafi sagt sig frá byggingarstjórn og verður því lagt til grundvallar að félagið hafi verið byggingarstjóri allan verktímann.
- 100 Samkvæmt 29. gr. laga nr. 160/2010 bar stefndi sem byggingarstjóri ábyrgð á því að frágangur fráveitulagna samrýmdist samþykktum hönnunargögnum. Í 3. mgr. þeirrar greinar segir að byggingarstjóri hafi yfirumsjón með því að aflað sé samþykktar leyfisveitanda fyrir breytingum sem gerðar eru á hönnun eða gerð mannvirkis í byggingu og að ávallt sé unnið í samræmi við nýjustu útgáfu samþykktara hönnunargagna.
- 101 Þá segir í 7. mgr. 29. gr. laganna að hljóti eigandi eða annar þriðji maður tjón af völdum gáleysis byggingarstjóra í starfi beri hann skaðabótaábyrgð á því samkvæmt almennum reglum. Í athugasemdum við ákvæðið í frumvarpi til laganna er tekið fram að ábyrgð byggingarstjóra sé hefðbundin sakarábyrgð á grundvelli almennra skaðabótareglna utan samninga. Þó megi gera ráð fyrir að við sakarmat verði byggt á ströngum sérfræðimælikvarða.
- 102 Samkvæmt 6. mgr., eins og ákvæðið hljóðaði á byggingartíma fasteignarinnar, bar byggingarstjóri ábyrgð á því að áfangaúttektir færu fram og var skylt að vera viðstaddur allar áfangaúttektir, sbr.

einnig gr. 3.7.1. í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Samkvæmt gr. 3.7.4. skulu frárennslis-, regnvatns- og þerrikerfi utanhúss tekin út með áfangaúttekt. Samkvæmt gögnum málsins virðist engin slík úttekt hafa farið fram.

- 103 Af hálfu stefnda hefur því verið borið við að honum hafi ekki verið kunnugt um að umþrættum framkvæmdum hafi verið lokið. Því hafi hann ekki haft neitt tilefni til að taka þær út. Enn fremur hefur stefndi borið því við að útilokað hafi verið fyrir byggingarstjóra að sjá þau frávik frá hönnunargögnum sem um ræðir, þar sem búið hafi verið að ganga frá yfirborði lagna og brunna. Á þetta verður ekki fallist. Byggingarstjóra bar samkvæmt 5. mgr. 29. gr. laga nr. 160/2010 að hafa virkt eftirlit með því að þeir sem að byggingu hússins komu fylgdu samþykktum hönnunargögnum. Þeirri skyldu gat hann eðli málsins samkvæmt ekki sinnt nema með því að hafa virkt eftirlit með framkvæmdum á verkstað og fylgjast með framvindu verksins. Af gögnum málsins og framburði Smára Björnssonar, umsjónarmanns byggingarstjóra, verður hins vegar ráðið að hann hafi lítt komið á verkstað og nánast ekkert skipt sér af verkinu frá því tímamarki er hann leit svo á að Gabríel Bjarnason hafi tekið við umsjón þess, eins og rakið var hér að framan.
- 104 Með virku eftirliti á byggingarstað hefðu byggingarstjóra mátt vera ljós þau alvarlegu frávik frá hönnunargögnum sem mál þetta varðar. Stoðar byggingarstjóra ekki að bera fyrir sig að eftirlit hans hefði ekki komið að gagni þar sem búið hafi verið að hylja lagnir með jarðvegi, enda hefði honum við svo búið borið að gera athugasemdir við slíkt verklag og láta framkvæma lögboðna áfangaúttekt. Að sama skapi er haldlaus sú mótbára stefnda að hann beri ekki ábyrgð á þessum verkþætti þar sem verkinu hafi verið ólokið. Engum sem skoðar aðstæður dylst að verkinu er lokið, enda búið að ganga frá yfirborði lóðar eins og byggingarstjóra mátti vera ljóst, hefði hann sinnt eftirlitshlutverki sínu.
- 105 Með því að halda sig fjarri verkstað og hafa nær engin afskipti af verkinu vanrækti stefndi þá skyldu sína sem byggingarstjóri að sjá til þess að hönnunargögnum yrði fylgt við lagningu og frágang fráveitukerfis hússins. Verður að virða það stefnda til sakar. Að mati dómsins eru uppfyllt skilyrði 7. mgr. 29. gr. laganna fyrir skaðabótaábyrgð stefnda Arwen Holdings ehf.
- 106 Hvað ábyrgð stefnda sem byggingaraðila varðar, þá liggur fyrir að í mars 2018 hafi Byggingafélagið Sakki tekið við framkvæmdum sem verktaki að húsinu. Ekki liggur fyrir hvort á því tímamarki hafi verið búið að ganga frá fráveitulögnum, en af dómvætti Smára Björnssonar verður að ætla að svo hafi ekki verið. Í það minnsta er ósannað að stefndi Arwen Holdings ehf. hafi verið byggingaraðili er fráveitulagnir voru lagðar og verður því að hafna bótaskyldu stefnda á þeim grunni.
- 107 *Sönnun tjóns.* Kemur þá til skoðunar hvort stefnandi hafi orðið fyrir tjóni sem rekja megi til framangreindra annmarka á fráveitukerfi hússins sem stefndu bera bótaábyrgð á. Eins og rakið er í matsgerð er frágangur fráveitukerfisins óforsvaranlegur og veitir ekki þá vörn gegn tjóni af völdum vatns sem hönnunargögn gerðu ráð fyrir. Í framburði matsmanns kom afdráttarlaust fram að með tíð og tíma yrði húsið fyrir skemmdum ef ekkert yrði að gert. Til að forða tjóni væri óhjákvæmilegt að ráðast í þær úrbætur sem lagðar væru til í matsgerð. Er dómurinn, sem skipaður

er sérfróðum meðdómanda, sammála framangreindu mati, sem stefndu hafa ekki hnekk. Verður því að leggja til grundvallar að frágangur fráveitukerfisins í andstöðu við hönnunargögn og viðurkennd vinnubrögð hafi valdið stefnanda tjóni, sem stefndu beri ábyrgð á.

108 Kostnaður við nauðsynlegar úrbætur í samræmi við hönnunargögn, sem miða að því að forða tjóni, nemur samkvæmt matsgerð 20.523.240 krónum að meðtöldum virðisaukaskatti. Að teknu tilliti til endurgreiðslu á virðisaukaskatti nemur kostnaðurinn 19.418.640 krónum. Verður lagt til grundvallar að tjón stefnanda vegna ófullnægjandi frágangs á fráveitulögnum nemi framangreindri fjárhæð. Samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 bera kröfur um skaðabætur vexti frá þeim degi er hið bótaskylda atvik átti sér stað. Stefnandi krefst vaxta samkvæmt ákvæðinu frá 22. júní 2022, en ljóst er að hið bótaskylda atvik hefur átt sér stað eigi síðar en á árinu 2019. Eru því ekki efni til annars en að fallast á vaxtakröfu stefnanda.

109 Í samræmi við málsúrslit ber stefndu að greiða stefnanda málskostnað, sem þykir með hliðsjón af efni og umfangi málsins hæfilega ákveðinn eins og í dómsorði greinir.

110 Húnbogi J. Andersen lögmaður flutti málið fyrir stefnanda. Árni Þórólfur Árnason lögmaður, flutti málið fyrir stefnda Byggðarlag ehf., Einar Brynjarsson lögmaður, flutti málið fyrir stefnda Arwen Holdings ehf. og Magnús Hrafn Magnússon lögmaður fyrir réttargæslustefnda.

Hlynur Jónsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan ásamt meðdómsmönnum Hólmfríði Grímsdóttur héraðsdómara og Gísla Hafsteini Gunnlaugssyni pípulagningameistara. Dómsformaður tók við meðferð málsins 2. september sl.

### **Dómsorð:**

Stefndu, Byggðarlag ehf. og Arwen Holdings ehf., greiði stefnanda, húsfélaginu Miðbraut 28, 19.418.640 krónur óskipt, með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 22. júní 2022 til 28. nóvember 2023, en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags.

Stefndu greiði stefnanda óskipt 5.000.000 krónur í málskostnað.