

Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 19. október 2021

Mál nr. E-6872/2019:

Torfufell 25–35, húsfélag

(Guðmundína Ragnarsdóttir lögmaður)

gegn

Múr- og málningarþjónustunni Höfn ehf., Elíasi Víðissyni

(Gestur Gunnarsson lögmaður).

THG Arkitektum ehf., Halldóri Guðmundssyni og Tryggingamiðstöðinni hf.

(Gestur Óskar Magnússon lögmaður).

I.

Mál þetta var þingfest 26. nóvember 2019 en tekið til dóms 21. september 2021 að lokinni aðalmeðferð. Stefnandi er húsfélagið Torfufelli 25 til 35 í Reykjavík en stefndu eru Múr- og málningarþjónustan Höfn ehf., Tunguhálsi 19 í Reykjavík, Elías Víðisson, Þrastarhöfða 20 í Mosfellsbæ, THG Arkitektar ehf., Faxafeni 9 í Reykjavík, Halldór Guðmundsson, Laugalæk 14 í Reykjavík og Tryggingamiðstöðin hf., Síðumúla 24 í Reykjavík.

Stefnandi gerir þær dómkröfur að stefndu Múr- og málningarþjónustan Höfn ehf. og Elías Víðisson verði dæmd óskipt til að greiða honum 34.152.011 kr. með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, frá 2. janúar 2019 til 7. mars 2019 en með dráttarvöxtum af þeirri fjárhæð samkvæmt 9. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags og að dráttarvextir leggist við höfuðstól skuldarinnar á 12 mánaða fresti samkvæmt 12. gr. laga nr. 38/2001.

Jafnframt krefst stefnandi þess að stefndu THG arkitektar ehf., Halldór Guðmundsson og Tryggingamiðstöðin hf. verði dæmdir óskipt til að greiða honum, 682.000 kr. með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 frá 28. maí 2018 og af 8.206.967 kr. frá 2. janúar 2019 til 7. mars 2019 en með dráttarvöxtum af þeirri fjárhæð samkvæmt 9. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags og að dráttarvextir leggist við höfuðstól skuldarinnar á 12 mánaða fresti.

Einnig er þess krafist að stefndu THG arkitektar ehf. verði dæmdir til að greiða stefnanda 3.281.958 kr. með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 frá 28.

maí 2018 til 7. mars 2019 en með dráttarvöxtum af þeirri fjárhæð samkvæmt 9. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags og að dráttarvextir leggist við höfuðstól skuldarinnar á 12 mánaða fresti.

Þá krefst stefnandi þess að stefndu greiði honum kostnað af rekstri málsins.

Stefndu Múr- og málningarþjónustan Höfn ehf. og Elías Víðisson krefjast þess aðallega hvor um sig að þeir verði sýknaðir af öllum kröfum stefnanda. Til vara krefjast stefndu þess hvor um sig að kröfur stefnanda verði lækkaðar verulega. Í báðum tilvikum er þess krafist að stefnandi greiði málskostnað. Stefndu THG Arkitektar ehf., Halldór Guðmundsson og Tryggingamiðstöðin krefjast þess að verða sýknaðir af kröfu stefnanda, auk málskostnaðar.

II. Málavextir

Stefnandi er húsfélag eigenda í fjöleignarhúsinu að Torfufelli 25–35 í Reykjavík. Húsið er steinsteypt og var byggt árið 1971, á fjórum hæðum með sex stigagöngum. Árið 2009 var ákveðið í húsfélaginu að ráðast í framkvæmdir á húsinu til endurbóta og viðgerða. Á aðalfundi húsfélags stefnanda þann 3. júní 2009 var ákveðið að fá verkfræðistofu til að gera ástandsúttekt á húsinu og kostnaðaráætlun vegna viðhaldsframkvæmda. Var samþykkt á fundinum að fá stefnda THG arkitekta ehf., (THG) til þess að vinna matið á húsinu.

Stefndi THG gerði gerði í kjölfarið skýrslu um ástand hússins og var sú skýrsla kynnt á húsfundi hjá stefnanda 24. júní 2009 af hálfu Samúels Guðmundssonar, fulltrúa THG. Helstu niðurstöður ástandsskýrslunnar, sem dagsett er 18. júní 2009, voru þær að ástand hússins væri slakt og að það þarfnaðist töluvert mikilla viðgerða. Þannig væru útveggir mjög sprungnir í þéttriðnu neti og töluvert miklar steypuskemmdir aðrar, svo sem ryðpunktar og frostskemmdir. Þá var rakið í skýrslunni að málning væri úr sér gengin, gluggar nánast allir orðnir lélegir og ónýtir, og að farið væri að leka með opnanlegum fögum milli tímurs og steins, auk þess sem þéttingar væru orðnar gamlar og lélegar. Nánast allt gler væri komið á tíma og eitthvað væri um móðu milli glera.

Í skýrslunni var lagt til að fremri hluti glugga á húsinu yrði fjarlægður og gert yrði við hliðarstykki þeirra eftir þörfum. Þegar ástandsskýrslan var gerð hafði þegar verið skipt um glugga í húsinu að Torfufelli 35. Þá var lagt til að öllum gluggum yrði skipt út fyrir yfirfellda PVC-glugga sem féllu í þáverandi karm með nýju K-gleri. Tillögur voru um lítils háttar viðgerðir á þaki.

Á húsfundinum mun einnig hafa verið rætt um kosti þess að klæða húsið fram yfir múrviðgerðir og einnig um möguleika á svalalokunum. Er haft eftir fulltrúa THG á fundinum að ef húsið yrði klætt yrði það tiltölulega viðhaldsfrítt næstu 15–20 árin. Ef farið yrði í múrviðgerðir og málað þyrfti hins vegar að ráðast í framkvæmdir eftir u.þ.b. 5–8 ár.

Á fundinum var samþykkt að leita tilboða í utanhússviðgerðir á grundvelli ástandsskýrslunnar sem talið væri nauðsynlegt að fara í. Jafnframt var samþykkt að fela stefnda THG að útbúa útboðsgögn og afla tilboða í verkframkvæmdir.

Þann 10. júlí 2009 var undirritaður „Ráðgjafasamningur um tæknilega verkefnisstjórnun, ráðgjöf og eftirlit“ milli stefnanda og stefnda THG, sem í samningnum var nefndur ráðgjafi. Samkvæmt 1. gr. átti verkefnið að taka til þess að skipta um alla glugga í húsinu og setja yfirfellda PVC-glugga í karma sem voru fyrir og brjóta niður svalahandrið og endurnýja, með annaðhvort svalalokunarkerfi eða grind klæddri með sama efni og utanhússklæðingin. Húsið átti að klæða með loftræstri utanhússklæðingu, endurnýja átti niðurfallsrör af þaki, svo og að þvo þakið með háþrýstingi og mála.

Samkvæmt samningnum tók THG að sér að gera útboðsgögn, hafa með hendi umsjón og framkvæmd með útboði svo og með því að framgangur verksins væri í samræmi við hönnunar-, verk-, og kostnaðaráætlanir, auk hönnunarstjórnar. Jafnframt átti THG að fara með verkumsjón og eftirlit með verkinu á framkvæmdatíma allt þar til verkinu lyki. Fól það meðal annars í sér gæðaeftirlit og úttektir á verktíma. Umsamin verklaun fyrir samninginn voru 9.700.000 kr. m/vsk.

Samhliða og sama dag gerðu stefnandi og THG með sér „Ráðgjafasamning um arkitektahönnun“. Í 1. gr. samningsins er verkefnið skilgreint, en þar segir að ráðgjafi skuli vinna alla arkitektahönnun vegna utanhússklæðingar og gluggaskipta á húseigninni að Torfufelli 25–35. Samningurinn tók einnig til ráðgjafar á byggingartíma. Verkefnið fólst í því að gera tillögur að viðhaldsaðgerðum á húsinu ásamt fullnaðarhönnun á þeim tillögum sem valdar yrðu af verkkaupa.

Samkvæmt ráðgjafasamningnum átti ráðgjafi að skila verkkaupa fullgerðum teikningum ásamt verk- og efnislýsingum frágangs að utan. Í 4. gr. samningsins kom fram að gerð byggingarnefndaruppdráttar skyldi lokið eigi síðar en 31. ágúst 2009 og gerð séruppdráttar og tilheyrandi efnis- og verklýsinga eigi síðar en 25. september 2009.

Á húsfundi, sem haldinn var 16. september 2009, var sérstaklega rætt um hvort svalalokanir yrðu hluti af útboði en ákveðið var að svo yrði ekki. Hluti íbúa var óánægður

með þá niðurstöðu og var þá ákveðið að stjórn stefnanda myndi leita til THG til að reyna finna lausn á málinu.

Í nóvember 2009 gerði THG útboðslýsingu, verklýsingu og tilboðsskrá með verkframkvæmdunum. Var í því sambandi stungið upp á að stefnandi myndi skoða lokunarkerfi á svalir og sleppa endurnýjun glugga og klæðninga á svölum en með því mætti lækka kostnað og auka notagildi íbúða. Eftir viðræður stjórnar stefnanda við THG var ákveðið að gera tvískipt útboð.

Alls bárust 28 tilboð frá 21 aðila. Eftir að tilboð bárust skilaði THG skýrslu um verkstöðu, tilboð og næstu skref til stefnanda þann 20. janúar 2010. Þar kemur m.a. fram að á fundi með stjórn húsfélagsins, þar sem ákveðið var að setja í gang hönnun og undirbúning að viðhaldsframkvæmdum á húsinu, hafi verið lögð fram kostnaðaráætlun með samanburði á því að setja svalalokanir á svalir eða ekki. Áætlað var að viðbótarkostnaður við svalalokun væri um 120.000 kr. á hverja íbúð að meðaltali. Þá kom fram að í samanburði á kostnaði við viðhaldsframkvæmdir með og án svalalokana væri meðaltalskostnaður á hverja íbúð samkvæmt tilboði stefnda Múr- og málningarþjónustunnar Hafnar ehf. um 220.000 kr. á hverja íbúð.

Í skýrslu THG var lagt til að frávíkstilboði 2 frá Múr- og málningarþjónustunni Höfn ehf. yrði tekið, sem og að húsfélagið samþykkti að húsið yrði klætt að utan og gluggar yrðu endurnýjaðir og að húsfélagið samþykkti að þeir sem vildu setja svalalokanir hefðu heimild til þess.

Á húsfundi 1. mars 2010 var síðan samþykkt að taka tilboði frá Múr- og málningarþjónustunni Höfn, frávíkstilboði 2, án svalalokana, sem nam 95.767.762 kr. Jafnframt var ákveðið að þeim sem vildu, væri heimilt að fara í svalalokanir á eigin kostnað. Þá var samþykkt að fela THG umsjón og eftirlit með framkvæmdum fyrir 9.700.000 kr., eins og fyrr er rakið.

Stefnandi og Múr- og málningarþjónustan Höfn undirrituðu verksamning 25. mars 2010. Í 1. gr. samningsins segir að verkið taki til vinnu við ytri frágang, samkvæmt nánari lýsingu, m.a. að skipta út öllum opnanlegum fögum fyrir PVC-fög, eins og sýnt er á teikningum, fræsa nefið á botnstykki glugga í burtu og setja PVC fög eins og sýnd eru á teikningum í staðinn. Tekið var fram að á framkvæmdatíma gæti orðið töluverð magnaukning í verkinu í formi svalalokana til viðbótar umsömdu verki. Þá átti að flota svalagólf og flísaleggja. Í 4. gr. verksamningsins segir að verktaki leggi fram ítarlega verkáætlun sem verkkaupi samþykki. Eftir að verkáætlun hafi verið undirrituð af

verkkaupa og verktaka teljist hún samþykkt og hluti verksamnings. Þá segir í ákvæðinu að verkinu skuli skila í einum áfanga 10 mánuðum frá undirritun samnings.

Í 8. kafla verksamningsins um frágang og gæði verksins, gr. 0.8.7, er fjallað sérstaklega um úttekt verksins en þar segir orðrétt svo:

„Almennum kröfum um framkvæmd úttektar er lýst í kafla 28 í ÍST 30.

Verktaki skal tilkynna verkkaupa skriflega hvenær úttekt verksins geti farið fram.

Við úttekt yfirfara fulltrúar verkkaupa og verktaka (auk undirverktaka þar sem við á) allt verkið. Telji eftirlitsaðili verkkaupa að eitthvað sé vangert eða úrbóta sé þörf, skal hann að lokinni úttekt án tafar afhenda verktaka orðsendingu (úrbótalista) um öll atriði sem lagfæra þarf.

Verkkaupa er heimilt að fresta úttekt ef fram koma verulegir ágallar á verkinu í úttekt. Úttekt verður þá ekki fram haldið fyrr en lagfæringar hafa átt sér stað. Eftir ágallalaus lokaúttekt verður banka tilkynnt að ábyrgðartími verksins sé hafinn.

Ef í verkinu eru þættir sem krefjast sérstakrar úttektar opinberra aðila, t.d. byggingarfulltrúa, rafveitu, Löggildingarsstofu, Heilbrigðiseftirlits ríkisins eða eldvarnareftirlits skulu þessir aðilar hafa verið boðaðir til sérstakra úttekta (einn eða fleiri saman) ásamt fulltrúum verktaka og verkkaupa, áður en formleg úttekt verkkapa fer fram. Komi fram athugasemdir frá þessum fulltrúum opinberra stofnana geta þeir sjálfir ákveðið hvort önnur úttekt að þeim sjálfum viðstöddum skuli fara fram.

Verkinu telst lokið sé öllum eftirtöldum atriðum fullnægt:

1. Að verktaki hafi lokið öllu verki sínu í samræmi við útboðsgögnin.
2. Að fullnægjandi niðurstöður allra fyrirskrifaðra prófana liggi fyrir.
3. Að fullnægjandi gögnum með öllu efni sem notað var við framkvæmdina, og krafist var gagna um, hafi verið skilað. Einnig að öllum ábyrgðarskírteinum af öllu efni sem ábyrgð er gefin á hafi verið skilað.
4. Að fyrir liggi úttekt eings og krafist er frá þeim opinberu aðilum sem hlut eiga að máli.
5. Að verkkaupa hafi verið afhentar allar upplýsingar um breytingar á útfærslum miðað við teikningar (og að áður hafi verið samþykkt, svo sem um legu lagna o.fl.)

Hafi atriði 1-5 hér að framan verið staðfest sem fullafgreidd við úttektina skal verkkaupi gefa út án tafar vottorð um úttekt, úttektargerð, og telst hann þá hafa tekið við verkinu frá úttektardegi að telja og hefist þar með ábyrgðartími verksins. Sé hins vegar eitthvað vangert eða ekki í samræmi við lýsingar eða teikningar skal það metið af fulltrúum verkkaupa og greiðslu fyrir viðkomandi atriði haldið eftir.

Verktaki fær eðlilegan frest til að ljúka þeim verkum sem talin eru ófullnægjandi við úttekt þessa, og fær þau þá greidd eftir fyrrgreindu mati, þegar staðfesting verkkaupa er fengin fyrir að hann hafi lokið viðkomandi verki.“

Á verktíma samningsins voru haldnir 18 verkfundir. Fyrsti verkfundur var haldinn sama dag og verksamningurinn var undirritaður 25. mars. 2010. Á þeim fundi kemur

fram athugasemd við verksamninginn með orðalaginu „aths. semd við glugga“. Segir í framhaldinu „skipt öllum gluggum – ekki bara opnanlegum fögum“. Ber orðalag athugasemdarinnar þannig með sér að ákveðið hafi verið að skipta alveg um glugga í stað þess að gera við þá og setja opnanleg PVC-fög, eins og kemur fram í 1. gr. verksamningsins. Engar fundargerðir eða skrifleg gögn eru til er varða þessa ákvörðun.

Í fundargerð frá 5. verkfundi 6. maí 2010 kemur fram að aðilar séu að skoða sín á milli mismunandi útfærslur á gluggum og svalalokunum. Samkvæmt fundargerð 7. verkfundar 16. júní 2010 voru staðfestar 53 svalalokanir, sem varð endanlegt magn, og fram kom að verktaki væri að vinna að pöntun á svalalokunum. Á 9. verkfundi 15. júlí kemur fram að búið sé að panta glugga og svalalokanir. Færðar voru alls 17 fundargerðir af verkfundum og er sú síðasta dagsett 20. janúar 2011, en í lok fundargerðarinnar kemur fram að næsti fundur verði haldinn 3. febrúar 2011. Af gögnum málsins verður ekki séð að sá fundur hafi verið haldinn eða aðrir verkfundir.

Byggingarleyfi vegna klæðningar og endurnýjunar glugga var samþykkt þann 26. apríl 2010, og með áskilnaði byggingarfulltrúans í Reykjavík um lokaúttekt byggingarfulltrúa. Stefndi Elías Víðisson var skráður byggingarstjóri á þessar framkvæmdir 26. apríl 2010.

Í byggingarsögu hússins kemur fram að sótt hafi verið um leyfi fyrir svalalokunum með þaki á efstu hæð og fyrir verönd á neðstu hæð og var afgreiðslu erindisins ítrekað frestað frá 15. júní 2010 vegna athugasemda, m.a. frá forvarnadeild Slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins. Í svari við umsókn stefnanda 21. júlí 2010 kemur fram í athugasemdum slökkviliðsins að hönnuður eða þar til bær maður í hans umboði skuli skila inn svokallaðri úttektarskýrslu, þar sem fram komi hvað þurfi til þess að bæta eldvarnir. Auk þess þyrfti stefndi að breyta teikningum.

Af þessu tilefni fékk stefndi THG Mannvit verkfræðistofu til þess að meta nauðsynlegar brunavarnir í húsinu. Í niðurstöðu Mannvits, dags. 6. september 2010, kemur fram að nauðsynlegt sé að skipta í brunavarnarhurðir milli íbúða og sameignar í öllum stigahúsunum nema í nr. 29, þar sem þó þurfi einnig að yfirfara allan frágang. Þá þurfi að vera pumpur á öllum hurðum svo að þær verði sjálflokandi.

Þegar þessi niðurstaða lá fyrir höfðu svalalokanir þegar verið pantaðar og framleiðsla þeirra hafin. Stefndi THG breytti teikningum, þ.e. setti brunamerkingar inn á grunnmyndir og bætti við skilalýsingu að eldvarnarhurðir og veggir yrðu endurnýjuð samhliða eðlilegu viðhaldi á stigagöngum og sameign.

Byggingarfulltrúi samþykkti teikningar af svalaskýlunum 28. september 2010 og sendi byggingarfulltrúi tilkynningu um samþykkt byggingaráforma sama dag. Í athugasemdum með tilkynningunni er tekið fram að áskilin sé lokaúttekt byggingarfulltrúa, skráning byggingarstjóra, skil á séruppráttum og fjórar áfangauúttektir.

Í málinu liggur fyrir tölvupóstur frá lánafulltrúa Íbúðalánasjóðs, dags. 16. mars 2011, til Sigurðar Arnar Sigurðssonar, þáverandi starfsmanns stefnda THG, en samkvæmt efni póstsins varðaði hann lán til endurbóta og viðauka á Torfufelli 25. Í tölvupósti lánafulltrúans kemur fram að það vanti staðfestingu á að verki sé lokið og að kostnaður samkvæmt yfirliti sé réttur svo þeir eigendur sem ætli að taka lán frá Íbúðalánasjóði fái afgreiðslu. Sigurður svaraði tölvupóstinum sama dag þar sem fram kemur að hann hafi „sent þetta“ á annan aðila daginn áður.

Í þessu sambandi liggur einnig fyrir í málinu yfirlýsing frá THG, dags. 24. mars 2011, sem áður nefndur Sigurður Arnar undirritar, um lokaúttekt á verkinu „Torfufell 25-35 Utanhúsklæðning og svalalokanir“. Í yfirlýsingunni sagði að verkinu teldist vera lokið og að það hefði verið afhent til notkunar. Skömmu áður en nefnd yfirlýsing um verklok var gefin var starfsmaður stefnda THG í samskiptum við Íbúðalánasjóð vegna lána einstakra íbúðareigenda þar og í sambandi við það var Íbúðalánasjóði send yfirlýsing um að verkinu væri lokið ásamt heildarkostnaði og innbyrðisskiptingu milli einstakra íbúðareigenda, sbr. tölvupóst 16. mars 2011.

Á húsfundi stefnanda sem haldinn var 27. apríl 2011 voru gluggarnir á framhlið hússins ræddir. Kom þar fram að næturlokun vantaði og það blési inn um gluggana. Á fundinum mun hafa verið spurt hvað réði því að gluggarnir voru keyptir og mun Sigurður Arnar Sigurðsson, byggingafræðingur og eftirlitsaðili á vegum THG, hafa svarað því til að verktaki hefði stungið upp á gluggunum og það hefði alveg farið fram hjá öllum að næturlokun vantaði. Þá hefðu gluggarnir verið pantaðir erlendis frá þar sem innlendir gluggar hefðu væntanlega verið dýrari. Á fundinum mun einnig hafa verið spurt um glugga sem láku, hvort þeir yrðu lagaðir eða hvort það hefði ekki gerst aftur. Mun því hafa verið svarað svo að verktaki ætlaði að stilla glugga og laga þannig að leki hætti. Einnig var spurt um leka á svalalokunum og frágang á svölum og loforð gefin um að hvort tveggja yrði lagað.

Sama ár, eða 17. ágúst 2011, var gerð úttekt á gluggum stefnanda að viðstöddum fulltrúum aðila málsins og Helgu Ingólfssdóttur, framkvæmdastjóra UPB ehf. á Íslandi,

sem flutti inn gluggana sem notaðir voru í húsið. Í skjali sem liggur fyrir í málinu um úttektina kemur fram að svalalokanir á efstu hæðunum þarfnist lagfæringa verktaka. Þá segir í skjalinu að þættir sem varði glugga og séu á ábyrgð verktaka séu óviðunandi eða ónýtir. Er þetta atriði útlistað nánar þannig að svo virðist sem gluggar sígi en búið sé að stilla þá tvisvar sinnum eftir að þeir voru settir í. Kemur fram í skjalinu að tiltekinn einstaklingur að nafni Helga sé að sinna málinu við framleiðanda. Þar mun vera átt við Helgu Ingólfssdóttir sem mun hafa verið framkvæmdastjóri UPB ehf. á Íslandi, en félagið seldi gluggana sem notaðir voru í húsið að Torfufelli 25–35. Ef aðgerðin virkar ekki þurfi að taka alla gluggana úr og setja aftur í en að sögn Helgu sé um ábyrgðarmál að ræða. Helga muni boða fund vikuna á eftir, þegar hún sé búin að fara yfir málið með framleiðanda.

Næsti úttektarfundur var haldinn 1. desember 2011. Fór þá fram úttekt á svalagólfum og gluggum sem skipt var um á austurhlið. Af hálfu stefnanda mætti enginn á úttektarfundinn. Á fundinum kom fram að fjölmargar svalir þörfuðust lagfæringa, þéttingar í gluggum væru ekki í lagi, leki væri víða á milli glugga og steins, og rakamyndun undir sólbekk. Í fundargerð segir að athugasemdir hafi ekki verið tæmandi, þar sem áhersla hafi verið lögð á svalagólfín.

Fundur var með aðilum utanhússframkvæmdanna þann 26. mars 2012, vegna kvartana um ýmsa verkþætti. Þannig var enn kvartað yfir svalagólfum, sem væru ekki með vatnshalla, og vatnsleka á efstu svölum, auk þess sem lagður var fram listi yfir athugasemdir vegna glugga og svalahurða o.fl. Á þessum fundi var THG innt eftir því af hverju ekki hefði verið gefið út byggingarleyfi vegna svalalokananna og hvers vegna byggingarstjóri hafði ekki verið skráður á verkið né hefði verið tekin starfsábyrgðartrygging byggingarstjóra. Af hálfu THG var gefin sú skýring að þetta væri í vinnslu en hefði tafist vegna breyttra reglna í byggingarreglugerð og að tryggingariðgjald vegna starfsábyrgðar byggingarstjóra hefði hækkað mjög mikið.

Stefnandi leitaði aðstoðar lögmanns árið 2013 til að krefjast úrbóta á vanefndum stefndu. Fundur var haldinn þann 31. maí 2013 en af gögnum málsins verður ráðið að stefndu Múr- og málningarþjónustan Höfn og THG hafi í framhaldinu verið í samskiptum við stefnanda og lögmann um hvernig bætt yrði úr þeim göllum sem stefnandi taldi vera á verkinu. Er því meðal annars lýst í tölvupósti Ólafar Birnu Ólafsdóttur, þáverandi formanns stefnanda, dags. 19. júní 2013, til Guðfinnu Jóhönnu Guðmundsdóttur, þáverandi lögmanns stefnanda, að stefndi Elías hefði komið um daginn

og gengið í íbúðir í Torfufelli ásamt fulltrúa frá stefnda THG. Í tölvupósti Ólafar er settur fram aðgerðalisti sem hún kveðst koma til með að senda stefnda Múr- og málningarþjónustunni og þeir fari í að laga þau atriði. Segir þar meðal annars að næturlokanir hafi vantað á glugga, en gluggarnir séu auk þess lélegir og óþéttir og handföngin brotni af þeim við minnstu áreynslu. Stefndu THG og Elías munu hafa fundað með stefnanda sama dag, að beiðni þáverandi lögmanns stefnanda.

Gögn málsins gefa til kynna að unnið hafi verið að lausn málsins í kjölfarið, en í málinu liggja fyrir tölvupóstamskipti milli stefnda Elíasar og starfsmanna BYKO sem áður nefnd Ólöf Birna, formaður stefnanda, fékk afrit af. Í tölvupósti Elíasar til starfsmanns BYKO, dags. 14. febrúar 2014, segir t.d. að stefndu hafi verið að reyna leysa málin í Torfufelli 25 til 35 varðandi gluggana. Er þar rakið að stefndi Elías hafi sent aðgerðalistann á starfsmenn BYKO og átt fundi með þeim en í tölvupóstinum er því lýst að þeir hafi ætlað að leysa málið hratt og vel. Í framhaldinu segir Elías:

„Nú í dag er 17. febrúar 2014 og ekkert bólar á neinum þéttilistum né handföngum í gluggana.

Það virðist vera þrautinni erfiðara að ná að lenda þessu með Byko þar sem við fáum engin svör, fáum ekkert efni þrátt fyrir ítrekaðar tilraunir og endalaus símtöl varðandi málefnið. Þetta er mál sem Byko ætti að sjá sóma sinn í að leysa og án frekari tafa. Okkur er bent á að tala við Helgu hjá UPB en Byko seldi okkur gluggana og ætti því að klára þetta mál án frekari málalenginga. Svör Helgu er engin og ekkert að gerast því miður.“

Starfsmaður BYKO svaraði erindinu með tölvupósti 20. febrúar 2014 á þann veg að þeir væru komnir á fullt með að leysa málið og þeir fengju beint frá framleiðanda glugganna með DHL eins fljótt og hægt væri nýja þéttilista og handföng. Í svari stefnda Elíasar til starfsmanns BYKO sama dag kemur fram að það sé töluverður kostnaður sem hafi fylgt málinu og að Múr- og málningarþjónustan áskilji sé rétt til að rukka BYKO um ísetningu og biðtíma eftir þessu.

Stefnandi komst að því í lok ársins 2015 að það þyrfti að breyta eignaskiptasamningi fjöleignarhússins til þess að hægt væri að fá byggingarleyfi fyrir svalalokunum. Vorið 2016 fór stefnandi að gera reka að því að fá lokaúttekt á framkvæmdirnar.

Í málinu liggur fyrir vottorð um lokaúttekt byggingarfulltrúa vegna útveggjaklæðningar og endurnýjunar glugga, dags. 30. janúar 2017. Í vottorðinu kemur fram að stefndi Elías hafi verið byggingarstjóri og að viðstaddir skoðun á mannvirki hafi verið stefndi Elías, starfsmaður byggingarfulltrúa og fulltrúi húsfélags. Var lokaúttektin

staðfest með athugasemdum, sem lutu meðal annars að því að rakaskemmdir væru við glugga á nokkrum stöðum að innanverðu.

Í vottorðinu segir enn fremur að lokaúttekt samanstandi af yfirferð skráninga í málakerfi byggingarfulltrúa og skoðun á því hvort mannvirki hafi verið byggt samkvæmt samþykktum aðaluppdráttum. Þá kemur fram í vottorðinu að úttektin sé gerð með vísan til ákvæða í 36. gr. laga nr. 160/2010, um mannvirki, sbr. einnig gr. 3.9.1., 3.9.2 og 3.9.3 í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

Lokaúttekt byggingarfulltrúa á svalalokunum sem fór fram í janúar 2017 var frestað vegna athugasemda byggingarfulltrúa um brunavarnir og fékk stefnandi frest til 1. febrúar 2018 til þess að setja upp eldvarnarhurðir. Vottorð um lokaúttekt á svalalokunum og eldvarnarhurðum var síðan gefið út 23. október 2018. Í vottorðinu voru gerðar ýmsar athugasemdir, þ.m.t. að verkþættir hefðu verið unnir án skráningar byggingarstjóra og iðnmeistara, ekki hefði verið keypt starfsábyrgðartrygging byggingarstjóra og ekki hefðu farið fram áfangaúttektir á uppsetningu svalalokana og brunahólfandi hurða.

Stefnandi óskaði eftir dómkvaðningu matsmanns, með beiðni dagsettri 13. september 2017, og var Hjalti Sigmundsson, byggingatæknifræðingur og húsasmíðameistari, dómkvaddur til að meta gallana þann 19. janúar 2018. Hjalti skilaði matsgerð, sem dagsett er í maí 2018, í byrjun júní sama ár. Stefnandi óskaði einnig mats á öðrum þáttum í framhaldsmatsbeiðni dagsettri 24. september 2018. Hjalti var aftur dómkvaddur og þann 9. nóvember 2018 skilaði hann að nýju niðurstöðu í matsgerð sem dagsett er í janúar 2019.

Í fyrri matsgerð dómkvadds matsmanns sem skilað var vegna fyrri matsbeiðni kemur fram að matsmaður telji að ísetning glugga sé ófullnægjandi á ýmsan hátt þó að heita megi að frágangur sé að mestu í samræmi við Rb-blað það sem vísað sé til. Ástæðan sé sú að festingar rjúfi þéttingu og að þéttingar séu ekki með fullnægjandi hætti. Kíttað sé að málningu og að F-listum á gluggum í stað þess að fjarlægja málninguna og kítta beint að steini þar sem notaður væri þar til gerður grunnur eftir því sem framleiðandi kítisins ráðleggi.

Matsmaður telur að til að bæta úr þurfi að endurgera þéttingar á milli gluggakarma og veggja og þetta festingar á gluggum. Til þess þurfi að taka frá klæðningar og áfellur og F-lista til að komast að. Eftir sem áður muni geta gustað með opnanlegum fögum, hvína í þeim og þau dragast í karm. Það sama eigi við um svalahurðir. Matsmaður mat kostnað við að bæta úr frágangi glugga 5.530.000 kr.

Í seinni matsgerð sama matsmanns voru gluggar metnir sérstaklega í fyrstu matsspurningu og þar er gert ráð fyrir kostnaði vegna ísetningar og þéttingar með gluggum. Í matsgerðinni lýsir matsmaður því einnig að opnanleg fög á nýju gluggunum séu ekki með næturlokun í samræmi við verklýsingu í útboðsgögnum, sem hafi verið hluti af samningi aðila. Stormjárn sem Múr- og málningarþjónustan Höfn ehf. setti á fögin séu ekki með næturlokun og geti ekki komið í staðinn fyrir slíkan búnað.

Í sömu matsgerð er rakið að matsmaður viti ekki hvort hægt sé að setja næturlokun á fögin í húsinu eða hvort hægt sé að fá fjöldaframleidd stormjárn sem hægt sé að setja á fögin og þoli venjulega notkun án þess að brotna. Vafalítið megi sérsmiða stormjárn en þau þurfi þá fyrst að hanna og útfæra og ógerningur að segja til um kostnað samfara því og við sérsmiði. Matsmaður geti ekki metið kostnað við að bæta úr vegna þess að ekki liggi fyrir hvernig hægt sé að setja næturlokun á gluggana.

Matsmaður taldi enn fremur að ekki hefðu verið lögð fram gögn um gluggana svo óyggjandi væri. Þær upplýsingar sem lagðar voru fram staðfestu ekki að gluggar uppfylltu kröfur í verklýsingu og byggingarreglugerð. Ekki yrði bætt úr nema með því að skipta um gluggana og setja í staðinn glugga sem uppfylltu kröfur í verklýsingu og byggingarreglugerð. Matsmaður lýsti því í síðari matsgerð sinni að taka yrði úr glugga og setja í nýja glugga sem uppfylltu kröfur byggingarreglugerðar. Gluggar sem væru fyrir yrðu teknir úr, nýir settir í og þétt milli veggs og glugga. Taldi matsmaður að kostnaður við umræddar framkvæmdir næmi samanlagt 46.273.000 kr.

Í fyrri matsgerð er einnig fjallað um hönnun og smíði þaks/svalalokana á efstu hæð fjöleignarhússins og svalaskýla. Um það atriði komst matsmaður að þeirri niðurstöðu að frágangur svalaskjóla væri ófullnægjandi.

Í 2. lið matsgerðarinnar fjallaði matsmaður um þak yfir svölum fjórðu hæðar og lýsti því að vatn af þaki bærisk óhindrað að samsetningum þaks og útveggs í svalaskjóli sem ekki væru þéttar. Það leiddi til þess að vatn bærisk í miklum mæli inn á svalir með ýmiss konar vandkvæðum. Í sömu matsgerð komst matsmaður að þeirri niðurstöðu að frágangi svala og svalaskýla væri áfátt á ýmsan hátt. Það væri mat matsmanns að ekki hefði verið séð fyrir loftræstingu með fullnægjandi hætti á rýmum sem lokuðust af með svalaskýlum. Opna yrði svalaskjól til að lofta íbúðir, sem matsmaður teldi óeðlilegt og ekki í samræmi við byggingarreglugerð. Þá telur matsmaður að ekki verði annað séð en að svalaskjólin sem slík séu í samræmi við byggingarreglugerð en þau loki svo til alveg fyrir loftskipti á

svölum og í íbúðum. Ekki sé hægt að loftræsta rými bak við svalaskjólín nema að opna fyrst svalaskjólín.

Matsmaður taldi þessi atriði ekki vera í samræmi við byggingarreglugerð. Klæðning á veggjum milli svala væri að mestu eins og búast mætti við en frágangur væri flókinn og margbrotinn. Ekki hefðu verið gerðar nákvæmar teikningar af frágangi áður en hafist var handa, sem þó hefði verið eðlilegt. Óeðlilega mikið vatn á svölum verði þó ekki rakið til frágangs á klæðningum heldur frágangs milli svalaskjólís og þaks á efstu svölum og þess að ekki sé vatnshalli á svölum að niðurfallsbrunnum. Það leiði til þess að vatn flæði af svalagólfum og niður á næstu svalir fyrir neðan.

Í síðari matsgerð fjallaði matsmaður um frágang á klæðningum í svalaskjólum. Matsmaður taldi að bæta mætti úr með því að smíða og setja áfellu framan á láréttan póst á þaki sem beindi vatni frá samsetningum við vegg. Þá telur matsmaður að eftir standi að breyta þurfi frágangi við enda svala og auka loftun á svölum, sem ekki var spurt um í fyrri matsgerð þar sem stefnanda var ekki kunnugt um þennan galla fyrir en á matsfundum.

Niðurstaða matsmanns í matslið 3, í síðari matsgerðinni, er sú að ekki hafi verið séð fyrir lofræstingu með fullnægjandi hætti í rýmum sem lokist af með svalaskýlum. Opna verði svalaskjól til að lofta íbúðir. Það verði að telja óeðlilegt og ekki í samræmi við byggingarreglugerð. Bæta megi úr með því að fjarlægja krossvið sem settur hafi verið fyrir rifur á steiptum svalahandriðum. Til að bæta úr þurfi að gera vatnshalla á svalir eins og fjallað sé um í fyrri matsgerð. Heppilegt sé að búa til brík eða vatnslás á svalagólf við enda á steiptum svalahandriðum til að hindra að vatn geti borist þar fram af svalagólfum.

Í fyrri matsgerð, undir lið 7, svaraði matsmaður spurningu um hver væri mismunur á umsaminni heildarþóknun THG vegna verkefnastjórnunar framkvæmda og eftirlits samkvæmt ráðgjafasamningi, dags. 10. júlí 2009, miðað við fullar efndir samnings annars vegar og hins vegar miðað við að samningur hefði ekki verið efndur réttilega. Var þá í spurningu miðað við að því hefði ekki verið framfylgt að skráður yrði byggingarstjóri/iðnmeistari á svalalokanir og ekki hefði verið gætt að áskilnaði um að verktaki legði fram fullnægjandi váttryggingar vegna verktöku á svalalokunum.

Í niðurstöðu matsmanns er því lýst að THG arkitektar hafi ekki unnið í samræmi við samning aðila sem dagsettur er 10. júlí 2009. Í matsgerðinni kemur meðal annars fram að í tilkynningu byggingarfulltrúa til húsfélagsins segi fyrir hverju byggingarleyfi sé gefið út. Þar sé ekki gefið leyfi fyrir því að skipta um glugga eða loka svölum. Matsmaður telur að eftirlitsmaður matsþola hefði mátt og átt að verða þessa var við eðlilega yfirferð,

miðað við það verkefni sem hann tók að sér, og gera þá nauðsynlegar ráðstafanir. Þá verði að telja það hluta af starfi eftirlitsmanns að ganga úr skugga um að byggingarstjóri, ekki síður en iðnmeistarar, séu skráðir á verkið.

Í matsgerð er einnig vikið að því að þar sem enginn byggingarstjóri hafi verið skráður á hluta verksins, það er þann hluta sem laut að svalaskjólum og endurnýjun glugga, hafi engin starfsábyrgðartrygging byggingarstjóra verið sett. Með sömu rökum og matsmaður hefur uppi um skráningu byggingarstjóra taldi hann að eftirlitsmanni matsþola hefði mátt vera þetta ljóst.

Dómkvaddur matsmaður rekur einnig að það sé beinlínis hluti af samningi aðila að hlutverk eftirlits sé að tryggja að unnið sé eftir verklýsingum hönnuða og tryggja að samskipti við yfirvöld gangi vel. Verði að ætla að eftirlitsmanni hljóti að hafa verið ljóst eða mátt vera ljóst að úttektir opinberra aðila hefðu ekki farið fram á svalaskjólum enda hafi hann átt að ganga úr skugga um að svo hefði verið áður en hann gerði úttektir sínar.

Í matsgerðinni er rakið í framhaldinu að ekki komi fram í verksamningi aðila hvenær verkinu teljist lokið. Þá segir að á matsfundi hafi matsþoli THG arkitektar lagt fram minnisblað, dagsett 19. mars 2018. Þar segi meðal annars að unnin hafi verið ítarleg uppgjörsvinna á kostnaði við verkið vegna lántöku eigenda hjá Íbúðalánasjóði. Ekki komi fram í framlögðum gögnum að samið hafi verið um að þessi uppgjörsvinna kæmi í stað skilamats. Þá verði ekki séð að efni þessa uppgjörs geti komið í stað skilamats og sé það annars eðlis en skilamat eins og því sé lýst í samningi aðila.

Dómkvaddur matsmaður rekur síðan að í verkfundargerðum í málinu séu engar skráðar orðsendingar eða kröfur eftirlits. Megi af því álíta að engin vandkvæði eða álítaefni hafi komið upp á verk tímanum. Í apríl 2011 komi fram í fundargerð aðalfundar húsfélagsins að næturlokanir vanti, það blási inn með gluggum, leki sé á svalalokunum, gólf séu skökk og þurfi að laga. Þá segir að þá þurfi að læra aftur að loftræsta íbúðirnar, svo raki safnist ekki fyrir innan á lokuðum svölum. Gerð hafi verið úttekt 17. ágúst 2011 þar sem fram komi fjöldi athugasemda, og einkum við glugga. Þeir sígi, séu óþéttir, leki, vanti næturlokanir. Einnig komi fram að svalalokanir leki, þurfi að stilla, enginn halli sé á svölum og leki sé við þak á svalalokun á efstu svölum. Önnur úttekt sé síðan gerð 1. desember 2011 á svalagólfum og þar séu gerðar athugasemdir við skekkjur á yfirborði svala.

Í matsgerðinni er síðan rakið að haldinn hafi verið fundur 26. mars 2012 þar sem fundarefnið virðist vera þau vandamál sem komið höfðu upp. Ekki liggi fyrir önnur gögn

sem staðfest geti hvernig eftirlitsmaður stefnda THG arkitekta beitti sér til þess að fá bætt úr því sem fundið var að. Það sem fundið var að við glugga við úttekt aðila 17. ágúst og 1. desember 2011 sé í aðalatriðum eins og það sem matsmaður hafi staðreynt við skoðun og fjallað sé um í matsgerð. Af því verði að ætla að ekki hafi verið bætt úr því sem fundið var að eða að úrbætur hafi ekki skilað árangri. Verði því að líta svo á að eftirlitsmaður hafi ekki fylgt verkinu eftir til enda, sem verði þó að telja að hafi verið hluti af samningi aðila.

Matsmaður telur að THG arkitektar hafi ekki unnið í samræmi við samning aðila sem dagsettur er 10. júlí 2009. Rekur matsmaður síðan að þar sem umsamin þóknun sé heildartala og ekki sé gerð frekari grein fyrir henni eða því hvaða tímafjöldi liggi að baki telji matsmaður ekki hægt að sjá hvernig kostnaður skiptist. Í framhaldinu áætla matsmaður tímafjölda út frá þeim atriðum sem um er spurt og telur að vinna eftirlitsmanns myndi nema alls 172 klukkustundum. Miðað við að eftirlitsmaður sé reyndur og hafi þekkingu á því verkefni sem um ræðir telur matsmaður eðlilegt að miða við 12.016 kr. á klukkustund með virðisaukaskatti eins og tímagjald sé fyrir fagstjóra og rýna í ráðgjafasamningi um arkitektahönnun, dagsettum 10. júlí 2009. Matsmaður hefur ekki upplýsingar um breytingar á útseldum tíma hjá THG arkitektum en telur að styðjast megi við þróun launvísitölu til að framreikna það gjald sem að framan er stuðst við. Samningur aðila sé gerður 10. júlí 2009. Þá hafi launavísitala verið 379,5 stig en sé í mars 2018 640,0 stig. Breytistuðull sé þá 1,686. Framreiknað tímagjald sé þá 20.259 kr. Framreiknað heildarverð fyrir tímafjölda skv. liðum a til d sé þá $(4+10+28+120) \times 20.259 = 3.281.958$ kr.

Með bréfi, dags. 7. mars 2019, gerði stefnandi kröfu um bætur, á grundvelli niðurstöðu matsmanns úr báðum matsbeiðnum, úr hendi THG og Halldórs Guðmundssonar hönnuða, Múr- og málningarþjónustunnar Hafnar ehf. og Elíasar Víðissonar byggingarstjóra, Tryggingamiðstöðvarinnar hf. (TM), sem er tryggingafélag hönnuðar og Sjóvár-Almennra trygginga hf. (Sjóvár), tryggingafélags byggingarstjóra. Bótakröfur voru settar fram fyrir sameign stefnanda annars vegar og hins vegar fyrir þinglesna eigendur tiltekinna séreignarhluta.

Sjóvá-Almennar tryggingar hf. viðurkenndu bótaskyldu vegna saknæmrar vanrækslu byggingarstjóra við ísetningu glugga samkvæmt 3. kröfulið úr fyrri matsbeiðni, sbr. 1. kröfulið úr seinni matsbeiðni og 5. kröfulið (séreignir) í kröfubréfi stefnanda. Þar sem krafa stefnanda er hærri en nemur vátryggingarfjárhæðinni og tæmdist því

starfsábyrgðartrygging byggingarstjóra með því að Sjóvá greiddi 10.813.800 kr., þar af voru 9.755.800 kr. vegna kostnaðar við glugga og 1.058.000 vegna leka í séreignum. Vátryggingarfjárhæð miðaðist við 31. desember 2010, sem var síðasti gildisdagur starfsábyrgðartryggingar byggingarstjóra hjá Sjóvá.

Með bréfi Tryggingamiðstöðvarinnar, dagsettu 15. maí 2019, var öllum kröfum stefnanda í starfsábyrgðartryggingu THG og hönnuðar hafnað, aðallega á grundvelli þess að þær væru fyrndar.

Á fundi húsfélags stefnanda þann 27. júní 2019 var tekin ákvörðun um höfðun dómsmáls vegna vanefnda eftirlitsaðila og verktaka. Í fundargerð húsfélagsins kemur fram að farið hafi verið yfir stöðu mála á fundinum og að Sjóvá hafi samþykkt bótaskyldu vegna byggingarstjóra en stefndi TM hf. hafi hafnað öllum bótakröfum, aðallega á grundvelli fyrningar. Í fundargerð segir orðrétt að „mál yrði rekið vegna glugga, efni ísetning og síðan ábyrgð eftirlitsaðila“ en „kröfur vegna galla á svölum, eru að öllum líkindum fyrndar“. Í fundargerðinni kemur fram að þessi málshöfðun hafi verið samþykkt samhljóða og að fundurinn óski ekki eftir að reka önnur mál „s.s. vegna galla á svölum“.

Við aðalmeðferð málsins komu fyrir dóminn Ragnar Ólafsson, fyrrverandi íbúi í húsunum sem stefnandi tekur til, Arnar Bíldal Gunnarsson, sem var í stjórn stefnanda á þeim tíma sem framkvæmdir stóðu yfir, Hjalti Sigmundsson, dómkvaddur matsmaður, og Sigurður Arnar Sigurðsson, sem var eftirlitsmaður hjá THG. Dómurinn telur ekki þörf á að rekja framburð þeirra sérstaklega.

III. Málsástæður aðila

Málsástæður stefnanda

Kröfur á hendur Múr- og málningarþjónustunni Höfn ehf. og Elíasi Víðissyni byggingarstjóra

Stefnandi heldur því fram að hann hafi orðið fyrir tjóni sem stefndu Múr- og málningarþjónustan Höfn ehf. og Elías Víðisson byggingarstjóri beri óskipta ábyrgð á. Þannig hafi Múr- og málningarþjónustan Höfn vanefnt verksamning með því að afhenda gallaða glugga og byggingarstjóri sýnt af sér saknæma háttsemi með vanrækslu í störfum sínum. Stefnukrafa stefnanda sé bótakrafa og byggð á niðurstöðum Hjalta Sigmundssonar, dómkvadds matsmanns, um hvað það kosti að bæta tjón stefnanda. Krafa stefnanda á hendur Múr- og málningarþjónustunni ehf. og byggingarstjóra, sem

jafnframt er dómkrafa merkt A, sundurliðist með eftirfarandi hætti, að teknu tilliti til greiddrar bótafjárhæðar frá Sjóvá og fjárhæðar sem svari til 60% endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu á verkstað.

Krafa vegna frágangs, ísetningar og þéttinga með nýjum gluggum, næturlokana, gallaðra nýrra glugga	kr.	46.273.000	
Bætur úr váttryggingu byggingarstjóra	kr.	-9.755.800	
Endurgreiddur 60% virðisaukaskattur af vinnu á verkstað	kr.		-2.365.189
Samtals bótakrafa vegna glugga	kr.	34.152.011	

Stefnandi heldur því fram að Elías byggingarstjóri beri ábyrgð á tjóni hans vegna frágangs, ísetningar og gæða nýrra glugga, samkvæmt gr. 32.2 í byggingarreglugerð nr. 441/1998, enda beri byggingarstjóri ábyrgð á því að byggt sé í samræmi við samþykktu uppdrætti, lög og reglugerðir.

Stefnandi heldur því fram að með því að að váttryggingafélag byggingarstjóra, Sjóvá, hafi viðurkennt bótaskyldu á tjóni stefnanda, sem rekja megi til vanrækslu byggingarstjóra, feli það jafnframt í sér viðurkenningu á persónulegri ábyrgð byggingarstjóra. Stefnandi byggir jafnframt á því að með greiðslu úr váttryggingu byggingarstjóra hafi fyrning bótakröfunnar verið rofin.

Stefnandi telur að verktakinn, stefndi Múr- og málningarþjónustan Höfn ehf., beri faglega ábyrgð vegna vanefnda á verksamningi aðila enda hafi þeim mátt vera ljóst, sem sérfræðingum á þessu sviði, að frágangur ísetning og þétting með nýjum gluggum væri andstæð ákvæðum í byggingarreglugerð og að vinnubrögð væru ófagleg.

Stefnandi heldur því fram að Múr- og málningarþjónustan Höfn ehf. beri ábyrgð á því að hafa selt stefnendum glugga sem standist ekki áskildar og lögákveðnar kröfur byggingarreglugerðar hér á landi og séu í ósamræmi við ákvæði í verksamningi aðila. Í frávíkstilboði 2, dags. 17. nóvember 2009, sem var hluti af verksamningi aðila, komi fram í „skýringu“ að frávíkstilboðið miðist m.a. við að plastgluggar og gler séu frá Glerborg og hafi Múr- og málningarþjónustan Höfn ehf. lýst því yfir að 10 ára ábyrgð væri á plasti í gluggunum og 5 ára ábyrgð á gleri.

Stefnandi heldur því fram að það skipti ekki máli í þessu sambandi þótt gluggarnir hafi á endanum ekki verið frá Glerborg heldur öðrum framleiðanda. Múr- og málningarþjónustan Höfn ehf. hafi hvorki afturkallað né breytt eða gert fyrirvara við

yfirlýsingu um ábyrgð. 10 ára ábyrgð Múr- og málningarþjónustunnar á plastgluggunum sé því enn í gildi.

Stefnandi vísar til þess að dómkvaddur matsmaður hafi komist að þeirri niðurstöðu að plastgluggarnir standist ekki kröfur sem gerðar séu hér á landi. Auk þess séu gluggarnir hvorki í samræmi við verksamning né byggingarreglugerð. Því beri Múr- og málningarþjónustunni ehf. að bæta stefnendum tjón sem af vanefndunum leiði en matsmaður hafi komist að þeirri niðurstöðu að skipta yrði alfarið um gluggana. Tjón stefnanda felist í því að þurfa að kaupa nýja glugga og að setja þá aftur í. Gluggaverðið hafi verið innifalið í verksamningi aðila þannig að stefnandi haldi því fram að Múr- og málningarþjónustan beri ábyrgð á að afhenda glugga sem séu í samræmi við verksamning aðila, byggingarreglugerð og ákvæði laga um lausafjárkaup nr. 50/2000, sbr. m.a. 17. gr., og laga um neytendakaup nr. 48/2003.

Stefnandi kveðst ekki hafa komið að vali á umræddum gluggum og því sé það rangt sem Múr- og málningarþjónustan hafi haldið fram, að stefnandi hafi valið gluggana sjálfur. Starfsmaður UPB, sem seldi BYKO gluggana, hafi staðfest að einungis Múr- og málningarþjónustan og THG hafi skoðað gluggana, sem voru til sýnis hjá UPB. Þannig hafi Múr- og málningarþjónustan valið gluggana í samráði við THG. Samkvæmt því sem fram hafi komið hjá starfsmanni BYKO hafi BYKO tekið yfir samning við UPB um sölu á gluggunum til Múr- og málningarþjónustunnar vegna Torfufells 25–35. Upplýsti starfsmaður BYKO að Múr- og málningarþjónustan hefði fyrst óskað eftir tilboði í álglugga, sem hefðu þótt of dýrir, og því næst í tréglugga, sem hefðu einnig þótt of dýrir, og hefði því verið athugað með plastglugga hjá Helgu í UPB. Þegar íbúar kvörtuðu yfir gluggunum við stefnda Múr- og málningarþjónustuna Höfn ehf. þá hefði stefndi beint kröfum sínum að BYKO, sem virtist hafa haft samband við framleiðanda til að panta þéttlista og handföng. Síðan hefði ekkert orðið af lagfæringum. Á húsfunði 27. apríl 2011 hafi starfsmaður THG viðurkennt að verktakinn hefði valið glugga.

Stefnandi vísar til þess að í 1. gr. verksamnings aðila segi m.a. „að skipta eigi út öllum opnanlegum fögum fyrir PVC fög, nefnið á botnstykki glugga fræst í burtu og PVC lausn, eins og sýnd er á teikningum sett í staðinn“. Stefnandi heldur því fram að ástæða þess að horfið var frá þessari verklýsingu sé, eins og kom fram í síðari matsgerð Hjalta Sigmundssonar frá í janúar 2019, á bls. 11, að í húsinu hafi verið hverfigluggar og karmur, sem var „víxlaður“. Mikið mál og dýrt hefði verið að halda gömlu körmunum, þar sem hætt sé að framleiða svona veltiglugga. Það hafi því þurft að sérsmíða ný fög

sem hefði verið mun dýrara en tilboð þeirra og verksamningur kvað á um. Því hafi Múr- og málningarþjónustan og THG ákveðið skipta út og setja alveg nýja glugga og hafi því verið leitað að gluggum sem myndu rúmast innan tilboðs/verksamningsins. Í raun hafi stefnandi ekki hugmynd um hve mikið Múr- og málningarþjónustan greiddi BYKO fyrir plastgluggana. Kaupverð gluggana gæti þess vegna hafa verið lægra en gert var ráð fyrir í verksamningi.

Stefnandi vísar einnig til þess að gluggaskiptin hafi verið úttektarskyld hjá byggingarfulltrúa og hafi lokaúttekt farið fram 30. janúar 2017 og lokaúttektarvottorð vegna útveggjaklæðningar og endurnýjunar glugga verið gefið út sama dag, með athugasemdum.

Kröfur stefnanda á hendur THG arkitektum ehf., Halldóri Guðmundssyni og TM

Stefnandi heldur því fram að um vanhönnun og/eða hönnunarmistök sé að ræða sem hönnuður, stefndi Halldór Guðmundsson, beri ábyrgð á og að THG beri ábyrgð á tjóni sem rekja megi til hönnunarmistakanna. THG hafi mátt vera ljóst að hönnun eða vanhönnun svalaskjólanna lokaði svo til alveg fyrir loftskipti á svölum og íbúðum, svo ekki væri hægt að loftræsta rými bak við svalaskjólina nema að opna skjólina fyrst. Auk þess sé hönnun/fyrirskrift flísalagnar á svalir án vatnshalla og það að vatn eigi greiða leið inn undir klæðningu af þaki, sem skili sér á svalir, sé andstætt byggingarreglugerð og faglegum vinnubrögðum.

Krafa stefnanda á hendur THG, Halldóri Guðmundssyni hönnuði og TM óskipt sé byggð á kostnaðarmati dómkvadds matsmanns. Það mat sé sundurliðað með þeim hætti að kostnaður við úrbætur þaks svalaskjóla á 4. hæð nemi 682.000 kr., en 7.911.000 kr. við úrbætur svalaskjóla. Endurgreiddur 60% virðisaukaskattur af vinnu á verkstað sé 386.033 kr. og samtals nemi bótakrafan í þessum lið því 8.206.967 kr.

Stefnandi vísar til þess að byggingarfulltrúi hafi gert kröfu um að lokaúttekt á svalaskýlum færi fram. Sú úttekt hafi loks farið fram í janúar 2017 og verið frestað vegna fjölda athugasemda. Lokaúttektarvottorð hafi verið gefið út af byggingarfulltrúa þann 23. október 2018 og heldur stefnandi því fram að starfsábyrgðartrygging hönnuðar gildi í fimm ár frá þeim tíma. Á það sé einnig að líta að THG, hönnuður, hafi lagt síðustu teikningar af svalaskjólunum fram til samþykktar hjá byggingarfulltrúa í desember 2016.

Vanefnd á ráðgjafasamningi um tæknilega verkefnastjórnun og eftirlit

Stefnandi heldur því fram að THG arkitektar ehf. hafi vanefnt verulega samning aðila um tæknilega verkefnastjórnun og eftirlit, sem dagsettur er 10. júlí 2009, eins og rakið er í niðurstöðu matsmanns í liðum a–e, á bls. 33–36 í fyrri matsgerð, matslið 7. Matsmaður telji að þau atriði sem víkja frá samningi aðila séu ekki að fullu rakin í matsgerðinni þar sem ekki hafi verið spurt um þau, en einnig vísi matsmaður til annarra matsliða hvað það varðar.

Af þeim sökum telur stefnandi sig eiga rétt til hvort heldur er, skaðabóta vegna vanefndanna eða afsláttar af umsömdu gjaldi sem nemi þeirri fjárhæð sem stefnandi hefur greitt umfram skyldu af endurgjaldi fyrir gallaða ráðgjöf og gallað eftirlit samkvæmt samningi dags. 10. júlí 2009.

Stefnandi telur sig loks hafa fengið nauðsynlegar upplýsingar og staðfestingu á tjóni sínu, sem rekja megi til vanefnda THG, í fyrri matsgerð dómkvadds matsmanns sem dagsett er 28. maí 2018, þar sem matsmaður hafi komist að þeirri niðurstöðu að verulega hefði skort á að THG hefði staðið við ákvæði samnings aðila. Taki matsmaður fram að líta verði svo á að eftirlitsmaður hafi ekki fylgt verkinu eftir til enda, en það verði þó að telja það hluta af samningi aðila.

Stefnandi telur ráðgjöf og eftirliti THG hafa verið verulega ábótavant og telji hann það vera brot á samningsskyldum og fela í sér að THG hafi sýnt af sér saknæma háttsemi og athafnaleysi. THG hafi ekki upplýst stefnanda um óhjákvæmilegan aukakostnað sem myndi hljóttast af því að setja upp svalalokanir, að endurnýja þyrfti eignaskiptasamning og að íbúar þyrftu að setja upp eldvarnarhurðir í íbúðir og geymslur. Sé þjónusta THG því gölluð í samræmi við ákvæði 9. gr. laga um þjónustukaup nr. 42/2000.

Stefnandi telur að THG hafi sýnt af sér verulega vanrækslu með því að upplýsa eigendur ekki um þessi atriði. Stefnandi heldur því fram að THG hafi gert mistök sem leiddu til þess að íbúar tóku tilboði Múr- og málningarþjónustunnar um svalaskýli á röngum forsendum. Stefnandi telur THG bera ábyrgð á tjóni stefnanda, sem felist í því að hafa greitt fyrir þjónustu sem ekki var veitt og var ábótavant. THG séu sérfræðingar og fagmenn á þessu sviði sem m.a. hafi átti og mátt vera fullkunnugt um kröfur byggingarreglugerðar um brunavarnir, en THG hafi einnig vanreiknað magn klæðningar á húsið og hafi orðið af því verulegur kostnaðarauki hjá stefnanda.

Við skoðun byggingarfulltrúa á mannvirkinu hafi verið gerðar fjölmargar athugasemdir og tekið fram að við skoðun hefði verið stuðst við aðaluppdrætti sem samþykktir voru þann 6. desember 2016. Athugasemdir hafi m.a. lotið að brunavörnum

og hafi öllum eigendum séreigna verið gert að setja upp brunahólfandi hurðir og hurðir í sameignum. Byggingarfulltrúi hafi gefið stefnanda frest til að bregðast við athugasemdum til 1. febrúar 2018 en vottorð um lokaúttekt hafi loks verið gefið út þann 23. október 2018, með fjölda athugasemda, m.a. að verkþættir hefðu verið unnir án skráningar byggingarstjóra og iðnmeistara og að ekki hefði verið keypt starfsábyrgðartrygging byggingarstjóra.

THG hafi heldur engar athugasemdir gert við það sem augljóst var, að nýir gluggar uppfylltu ekki útboðsskilmála, ákvæði byggingarreglugerðar, né almennt það sem miðað sé við héraendis. Þá hafi THG algjörlega brugðist hlutverki sínu með því að skrá hvorki iðnmeistara né byggingarstjóra á svalalokanir, eins og byggingarfulltrúi krafðist, né að sjá til þess að verktakinn legði fram fullnægjandi starfsábyrgðartryggingar við þá framkvæmd. Þá hafi THG enn ekki afhent stefnanda umsamda skilamatsskýrslu né hafi THG heldur uppfyllt samningsskyldur sínar sem fólust í því sjá til þess að verkinu yrði lokið með úttekt opinberra aðila. Stefnandi heldur því fram að umsamin verklok geti ekki hafa verið fyrir en við lokaúttekt byggingarfulltrúa, enda sé skýrt tekið fram um það í verksamningi.

Krafa stefnanda í þessum lið vegna vanefnda á ráðgjafasamningi um tæknilega verkefnastjórnun og eftirlit byggist á niðurstöðu dómkvadda matsmanns og nemur alls 3.281.958 kr.

Krafa stefnanda á hendur TM hf.

Krafa stefnanda á hendur stefnda TM í máli þessu er reist á því að stefndi hafi veitt THG og Halldóri Guðmundssyni hönnuði lögboðna starfsábyrgðartryggingu sem taki meðal annars til hönnunar svalaskýla að Torfufelli 25–35 í Reykjavík.

Stefnandi telji ljóst að starfsábyrgðartryggingar stefndu taki til þeirra tjónsatvika sem lýst er í matsgerð og hafi Sjóvá hf., váttryggingarfélag byggingarstjóra, þegar fallist á bótaábyrgð vegna vanrækslu byggingarstjóra. Stefnandi byggir á því að kröfur hans séu ekki fyrndar, þar sem hann hafi ekki fengið nauðsynlegar upplýsingar um tjón sitt fyrir en niðurstöður hins dómkvadda matsmanns lágu fyrir, í lok maí árið 2018 og í janúar 2019, sbr. 9. gr. laga um fyrningu kröfuréttinda nr. 150/2007. Kröfur stefnanda miðist jafnframt við verðlag á þeim tíma og sé vaxtakrafa stefnanda miðuð við dagsetningar matsgerða.

Kröfur stefnanda hafi heldur ekki verið fyrndar þegar lokaúttektir fóru fram og samkvæmt ákvæðum 3. mgr. 51. gr. og 3. mgr. 47. gr. þáverandi skipulags- og byggingarlaga nr. 73/2007, sem gildi um atvik þessa máls, skuli váttrygging byggingarstjóra og aðalhönnuðar vera í gildi í 5 ár frá því að lokaúttekt fór fram. Ákvæði laganna séu fortakslaus og þar sé ekki gert ráð fyrir því að starfsábyrgðartryggingar þessara aðila falli niður við fyrningu krafna á hendur byggingarstjóra eða hönnuði. Á þetta hafi Sjóvá, váttryggingafélag byggingarstjóra, fallist en ekki stefndi TM. Stefnandi mótmælir því að bótakröfur í starfsábyrgðartryggingar hönnuðar séu fyrndar enda séu ekki liðin fimm ár frá lokaúttekt byggingarfulltrúa á framkvæmdum við fasteign stefnanda.

Stefnandi vísar til þess að ekki hafi verið kveðið nánar á um efni hinna lögboðnu trygginga í þágildandi skipulags- og byggingarlögum nr. 73/1997, en það hafi hins vegar verið gert í byggingarreglugerð nr. 441/1998 sem sett hafi verið á grundvelli heimildar í 37. gr. laganna. Reglur um ábyrgðartryggingu byggingarstjóra séu í gr. 33.1 í byggingarreglugerðinni. Þar segi meðal annars að byggingarstjóri skuli hafa í gildi tryggingu vegna fjárhagstjóns sem leitt geti af gáleysi í starfi hans. Tryggingin skuli gilda í að minnsta kosti fimm ár frá lokum framkvæmdar, sem hann hefur stýrt. Í ákvæðinu er jafnframt ákveðið hvenær þetta tímamark er, eða: „Lok framkvæmdar miðast við dagsetningu lokaúttektar, skv. gr. 53.“ Í gr. 26.1 er samsvarandi ákvæði um hönnuði.

Stefnendur halda því fram að lögboðið sé að miða skuli lok framkvæmda byggingarstjóra og hönnuðar við það tímamark þegar lokaúttekt fór fram án athugasemda frá byggingarfulltrúa, skv. 53. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998.

Vaxtakrafa stefnanda:

Stefnendur krefjast vaxta samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, og miðist vaxtakröfur við dagsetningar matsgerða hins dómkvadda matsmanns, en metnar fjárhæðir miðist við verðlag þess tíma. Fyrri matsgerð málsins er dags. 28. maí 2018 og hin seinni 2. janúar 2019, sbr. 2. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 og 5. mgr. 50. gr. laga nr. 30/2004 um váttryggingarsamninga.

Krafist er dráttarvaxta samkvæmt 3. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001 frá 7. apríl 2017, en þá var liðinn mánuður frá því að lögmaður stefnanda krafði stefndu sannanlega um greiðslu bóta. Fjárhæðir og útreikningur bótakrafna miðist við kostnaðarmat matsmanns samkvæmt framlögðum matsgerðum dómkvadds matsmanns.

Málsástæður stefndu Múr- og málningarþjónustunnar ehf. og Elísar Víðissonar

Umfjöllun stefndu er einskorðuð við gluggana og ísetningu þeirra þar sem kröfur á hendur þeim varði einvörðungu meinta galla á gluggum og ísetningu þeirra. Þó sé mótmælt lýsingu sem fram komi í stefnu að því er varðar meinta vankanta á svalagólfi, svalalokunum, áklæðningu og öðru sem athugasemdir virðist vera gerðar við.

Stefndu byggja sýknukröfu sína í fyrsta lagi á því að verkinu hafi verið skilað í samræmi við útboðsgögn, verklýsingu og þær kröfur sem gera megi til slíks verks. Meintir gallar á verkinu séu með öllu ósannaðir. Í öðru lagi byggja stefndu sýknukröfu sína á því að stefnanda hafi ekki tekist sönnun á meintu tjóni sínu og að stefnandi hafi ekki sýnt fram á að meint tjón megi rekja til háttsemi sem stefndu, Múr- og málningarþjónustan ehf. eða Elías Víðisson, beri ábyrgð á.

Verði ekki fallist á það með stefndu að meintir gallar og meint tjón teljist ósannað byggja stefndu sýknukröfu sína á því að dómkröfur stefnanda séu niður fallnar sökum fyrningar og stefnandi hafi því glatað þeim rétti sem hann kunni að hafa átt til bóta.

Varakrafa stefndu byggist á sömu sjónarmiðum og aðalkrafa þeirra, að því viðbættu að stefndu byggja á því að hluti krafna stefnanda varði séreignarhluta tiltekinna íbúa og stefnandi eigi enga aðild að máli er varði meinta galla á þeim séreignarhlutum. Verði því að sýkna stefndu vegna aðildarskorts stefnanda að því er þær kröfur varðar.

Stefndu byggja í fyrsta lagi á því að verkinu hafi verið skilað í samræmi við verklýsingu og þær uppfærslur og aðlaganir sem gerðar hafi verið á verklýsingu á meðan á verkinu stóð. Allt efni í verkinu hafi verið valið í samráði við eftirlitsmann stefnanda og stefnanda sjálfan. Það hafi verið gegnumgangandi í öllu verkinu að stefnandi vildi halda kostnaði í algjöru lágmarki og valdi m.a. efni og útfærslur verksins út frá þeirri forsendu, jafnvel þótt stefndu hefðu bent á að önnur efni eða aðrar útfærslur kynnu að vera vænlegri, þótt kostnaður kynni að vera meiri en í þeirri útfærslu sem á endanum var valin.

Stefndu mótmæla einnig fullyrðingum stefnanda um að frágangi, ísetningu og þéttingu með nýjum gluggum sé verulega áfátt og að hinir nýju gluggar séu gallaðir enda hafi þessi atriði verið í samræmi við þær kröfur sem gera megi til slíks. Þá byggja stefndu á því að ósannað sé að gluggarnir séu haldnir göllum. Þvert á móti sé um að ræða vöru sem hafi fullnægjandi vottanir og hafi staðist álagspróf hér á landi. Því fari fjarri að stefndi, Múr- og málningarþjónustan ehf., hafi einn síns liðs tekið ákvörðun um val á

þeim gluggum sem notaðir voru. Stefndu, Múr- og málningarþjónustan ehf. og Elías Víðisson, hafi kynnt mismunandi valmöguleika fyrir eftirlitsmanni stefnanda. Eftirlitsmaðurinn hafi borið valmöguleikana undir stefnanda, sem hafi tekið endanlega ákvörðun. Við þá ákvörðun virðist verð hafa haft meginþýðingu, það megin sjónarmið sem stefnandi hafi viðurkennt í stefnu, að verkið yrði sem ódýrast.

Stefndu mótmæla forsendum og niðurstöðum matsgerða hins dómkvadda matsmanns hvað varðar matsliði 3 og 5 í fyrri matsgerð frá maí 2018 og matslið 1 í síðari matsgerð sem dagsett er í janúar 2019. Þá hafna stefndu kröfum stefnanda sem byggjast á matsgerðunum. Stefndu byggja á því að matsgerðir sé ekki rökstuddar með fullnægjandi hætti og að þar gefi matsmaður sér forsendur sem fá ekki stoð í gögnum eða framvindu verksins. Að mati stefndu liggi algjörlega ljóst fyrir að verklýsing vegna glugga hafi breyst meðan á verkinu stóð þar sem upphafleg verklýsing hafi verið óframkvæmanleg. Stefndu, eftirlitsmaður og stefndu hafi allir verið meðvitaðir um þetta og sammæst um þá breytingu. Það sé því til lítils að vísa til upphaflegrar verklýsingar þegar meint tjón sé metið, enda hafi sú verklýsing ekki gilt.

Stefndu telja dómkvaddan matsmann enn fremur byggja niðurstöðu sína um glugga m.a. á gögnum sem varði glugga sem hafi ekki verið notaðir til verksins. Þannig virðist niðurstaðan byggð á gögnum um glugga sem stefndu höfðu fundið sem mögulegan valkost, þ.e.a.s. FAUGA-glugga. Stefndu hafi hins vegar ekki valið FAUGA-glugga heldur glugga frá UPB. Við val á gluggunum hafi legið fyrir að þeir væru ekki með næturlokanir, eins og starfsmaður BYKO hafi staðfest í tölvupósti 1. febrúar 2011.

Af hálfu stefndu er bent á að samkvæmt útboðs- og verkskilmálum á bls. 18, undir liðnum efnisval og vinnuáferðir, hafi verkkaupi átt að gera samanburð á frávikum með tilliti til verðs og gæðamismunar og hafi hann átt ákvörðunarrétt um það hvaða efni yrðu endanlega valin. Stefndu, verktaki og byggingarstjóri hafi unnið verkið af heilindum og lagt upp með að tryggja að stefnandi væri vel upplýstur um kosti og galla einstakra þátta er viðkomu verkinu. Stefndu beri að mati stefndu ábyrgð á því að hafa ávallt valið þann valkost sem var ódýrastur, jafnvel þótt hann hefði verið upplýstur um að eiginleikar þess valkosts kynnu að vera síðri en annarra valkosta.

Sönnun tjóns og fyrning

Stefndu byggja í öðru lagi á því að stefnandi hafi hvorki sannað meint tjón sitt né hafi hann sýnt fram á að hið meinta tjón verði rakið til háttsemi stefndu, Múr og málningarþjónustunnar ehf. og Elíasar Víðissonar. Stefndu hafna niðurstöðum matsgerða hins dómkvadda matsmanns sem röngum og ófullnægjandi, m.a. byggðum á röngum forsendum.

Jafnvel þótt fallist yrði á það með stefnanda að hann kunni að hafa orðið fyrir einhverju tjóni sem stefndu hafi á einhverjum tilteknum tíma borið ábyrgð á, þá sé krafa vegna hins meinta tjóns óumdeilanlega fyrnd og beri því að sýkna stefndu af öllum kröfum stefnanda.

Hvað varðar Múr- og málningarþjónustuna sé meginreglan sú samkvæmt ÍST 30:2003 og ÍST 30:2012 að verktaki beri ábyrgð á verki í eitt ár frá því að hann skilar því. Samkvæmt sömu stöðlum teljist verktaki hafa skilað verki í hendur verkkaupa að lokinni sameiginlegri úttekt verkkaupa og verktaka. Lokaúttekt byggingarfulltrúa hafi ekkert með verklok að gera og sé fullyrðingum stefnanda um að verkinu teljist fyrst lokið við þá úttekt hafnað sem röngum. Verkinu hafi verið lokið þann 24. mars 2011, þegar eftirlitsmaður með verkinu, Sigurður Arnar Sigurðsson hjá THG arkitektum ehf., gaf út yfirlýsingu um lokaúttekt og veitti stefnda, Múr- og málningarþjónustunni ehf., heimild til lækkunar á verkábyrgð í verkinu. Samkvæmt áðurnefndri meginreglu hafi Múr- og málningarþjónustan ehf. borið ábyrgð á verkinu í eitt ár frá þeim tíma, þ.e. fram til 24. mars 2012.

Undantekningin frá framangreindri meginreglu sé sú að ef í ljós koma leyndir gallar, sem ekki hafi verið unnt að sjá fyrir lok ábyrgðartímans, skuli verktaki svara skaðabótum ef gallarnir stafa sannanlega af ásetningi eða gáleysi hans sjálfs eða starfsmanna hans. Í slíku tilviki gildi reglur almennra laga um fyrningu, en á þeim tíma sem verkið hófst höfðu lög nr. 150/2007 tekið gildi. Stefndu byggja á því að hér sé ekki um tilvik að ræða sem falli undir þessa undantekningu, enda hafði stefnandi þegar gert athugasemdir á meðan á verkinu stóð. Meintir gallar hafi því ekki verið leyndir og hægt hafi verið að sjá þá fyrir lok ábyrgðartímans.

Stefndu vísa til þess að kröfur stefnanda séu skaðabótakröfur innan samninga, þar sem þær eigi rætur að rekja til verksamnings milli stefnanda og stefndu. Kröfurnar fyrnist því á fjórum árum samkvæmt 3. gr., sbr. 3. mgr. 9. gr., laga nr. 150/2007. Fyrningarfrest skuli miða við þann dag sem hin meinta vanefnd átti sér stað, sbr. 2. mgr. 2. gr. laganna. Stefndu telja að hin meinta vanefnd hafi í síðasta lagi átt sér stað við verklok, þ.e. 24.

mars 2011. Því hafi allar meintar kröfur stefnanda á hendur stefndu verið fyrndar í síðasta lagi 24. mars 2015. Þegar mál þetta var höfðað á hendur stefndu, Elíasi Víðissyni og Múr- og málningarþjónustunni ehf., 19. og 21. nóvember 2019 hafi því rúmlega fjögur og hálf ár verið liðið frá því að meintar kröfur stefnanda voru fyrndar, þ.e.a.s. það hafi verið liðinn rúmlega heill almennur fyrningarfrestur samkvæmt 3. gr. laga nr. 150/2007 frá því að kröfunar voru fyrndar og fram að því að mál þetta var höfðað.

Stefndu benda á að rauði þráðurinn í reglum um fyrningu sé að tryggja að kröfuhafi dragi ekki að setja fram kröfu á hendur skuldara. Aðgerðaleysi kröfuhafans um lengri tíma hafi það þá í för með sér að að krafa hans teljist fallin niður. Þennan sama rauða þráð megi finna í ÍST 30:2003 og ÍST 30:2012. Hann megi t.d. finna í grein 28.9 í ÍST 30:2003, þar sem segir m.a. „Vilji verkkaupi bera fyrir sig að á verkinu séu gallar sem sjá má við venjulega athugun skal hann skýra verktaka frá þeim innan þriggja vikna frá því að verkið eða verkhlutinn var tekinn í notkun.“ Ýmis önnur ákvæði ÍST 30:2003 og ÍST 30:2012 gefi til kynna að miklar kröfur séu gerðar til verkkaupa um að hann dragi ekki úr hófi að halda fram rétti sínum, enda geti slíkt komið með ósanngjörnum hætti niður á verktaka og öðrum þeim sem kunnir að bera ábyrgð á verkinu.

Að því er varðar stefnda, Elías Víðisson, sem byggingarstjóra í verkinu er áskilið í lögum að hann skuli bera ábyrgð á að byggt sé í samræmi við samþykktu uppdrætti, lög og reglugerðir og að hann skuli hafa ábyrgðartyggingu sem gildi í a.m.k. fimm ár frá lokum þeirra framkvæmda sem hann stýrði. Ábyrgð byggingarstjóra á meintu tjóni verkkaupa fyrnist samkvæmt almennum lögum og fyrnist því með sama hætti og ábyrgð verktaka, þ.e. fjórum árum frá verklokum. Gildistími ábyrgðartryggingar, sem áskilin er í lögum, framlengi ekki fyrningartíma meintra krafna á hendur byggingarstjóranum. Því byggi stefndi, Elías Víðisson, á því að sömu sjónarmið eigi við um fyrningu meintrar kröfu gagnvart honum og rakin hafi verið hér að ofan, þ.e.a.s. að meint krafa stefnanda á hendur honum hafi verið fyrnd í síðasta lagi þann 24. mars 2015, þegar fjögur ár voru liðin frá verklokum.

Stefndi, Elías Víðisson, hafnar því alfarið að sú háttsemi Sjóvár að greiða bætur úr ábyrgðartryggingu byggingarstjóra feli í sér viðurkenningu á bótaskyldu byggingarstjóra, sem stefndi sé bundinn við. Stefndi hafnar því jafnframt að greiðsla Sjóvár leiði til þess að fyrning kröfunnar teljist vera rofin, enda sé 14. gr. laga nr. 150/2007 skýr um það að einungis skuldari geti beinlínis eða með atferli sínu viðurkennt skyldu til greiðslu. Það hafi stefndi alls ekki gert heldur hafi hann þvert á móti gert

athugasemdir við það að Sjóvá hygðist greiða bætur úr tryggingunni og hafnað því að skilyrði væru til slíks.

Til viðbótar við framangreint sé rétt að geta þess að stefnandi hefur allt frá því verkið var í framkvæmd gert athugasemdir við meinta galla á gluggum og svalagólfum, eins og sjáist meðal annars á bókun í verkfundargerð frá 20. janúar 2011, þar sem segi undir lið 23 að töluvert hafi verið kvartað yfir þéttleika glugga og réttleika svalagólfa. Það sé því ekkert sem geti réttlætt að stefnandi hafi ekki sett fram kröfu á hendur stefndu fyrir en um átta árum eftir verklok. Allar meintar kröfur stefnanda á hendur stefndu hafi því löngu verið fyrndar þegar mál þetta var höfðað. Að öðru leyti taki stefndu undir sjónarmið meðstefndu, TM og THG, hvað fyrningu krafna varðar og geri þau sjónarmið að sínum, að breyttu breytanda.

Varakrafa stefndu er byggð á sömu sjónarmiðum og aðalkrafa þeirra, að því leyti sem við á. Til viðbótar er byggt á því að stefnandi eigi enga aðild að máli varðandi hluta kröfu sinnar, þ.e. þann hluta sem taki til séreignarhluta hvernar íbúðar um sig, en teljist ekki til sameignar hússins/húsanna í heild. Stefndu áskilji sér rétt til að gera nánar grein fyrir þessari málsástæðu á síðari stigum máls þessa, gerist þess þörf.

Málsástæður THG Arkitekta ehf., Halldórs Guðmundssonar og TM hf.

Vegna sýknu af kröfum vegna hönnunar og smíði þaks/svalalokana á efstu hæð fjöleignarhússins og svalaskýla:

Stefndu THG Arkitektar ehf., Halldór Guðmundsson og TM hf. byggja á því að þessi krafa verði að teljast fyrnd sama hvernig á sé litið, aðallega þó samkvæmt ákvæðum 2. mgr. 2. gr. og 3. gr. laga nr. 150/2007, um fyrningu kröfuréttinda. Þar sé kveðið á um að fyrningarfrestur krafna, sem stofnist vegna vanefnda, reiknist frá þeim degi þegar samningurinn er vanefndur og að fyrningarfresturinn sé fjögur ár. Svalalokanir hafi verið settar upp á framkvæmdartíma verksins 2010–2011 og verkið afhent á síðarnefnda árinu. Engu breyti í þeim efnum þótt byggingarfulltrúi hafi ekki samþykkt teikningar vegna svalalokana fyrir en 2016, eins og stefnandi vísar til, enda hafi slíkt erindi upphaflega verið samþykkt af byggingaryfirvöldum í mars 2012 á grundvelli hönnunargagna sem gerð voru 2010, þ.e. þeim sem lágu fyrir þegar verkið var unnið. Krafan hafi því löngu verið fyrnd þegar mál þetta var höfðað 21. nóvember sl.

Stefndu telja að krafan sé einnig fyrnd ef 1. mgr. 9. gr. laga nr. 150/2007 á við, en samkvæmt ákvæðinu fyrnist krafa um skaðabætur utan samninga á fjórum árum frá þeim degi er tjónþoli fékk nauðsynlegar upplýsingar um tjónið og þann sem ber ábyrgð á því eða ber að afla sér slíkra upplýsinga. Fyrir liggur að athugasemdir og kvartanir um leka, raka og loftunarvandamál tengd svalaskýlum hafi komið fram eftir að þau voru tekin í notkun á árunum 2011 og 2012, eins og hér á undan er rakið. Þá hafi stefnandi m.a. sjálfur talið að leka á þaki svalaskýla efstu hæðar væri að rekja til hönnunar á árinu 2013 en hann hafði þegar á því tímamarki leitað liðsinnis lögmanns og það séu síðustu samskipti aðila þar um.

Stefndu mótmæla þeirri málsástæðu stefnanda að framkvæmd lokaúttektar á árinu 2018 og ákvæði 26. og 33. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998 leiði til þess að krafan sé ófyrnd, eins og virðist byggt á í stefnu. Á engan hátt verði séð hvernig háttsemi stefndu við framkvæmd lokaúttektar hafi valdið stefnanda tjóni. Þá sé sitthvað fyrning bótakröfu í ábyrgðartryggingu og hversu lengi sömu váttryggingu sé ætlað að gilda, eins og 26. gr. mælir fyrir um í tilviki hönnuðar. Krafa geti með öðrum orðum fyrnst og hún fyrnist óháð því hvort ábyrgðartrygging, sem krafan getur fallið undir, er í gildi.

Vegna sýknu á kröfum um vanefnd á ráðgjafasamningi um tæknilega verkefnastjórnun og eftirlit

Stefndi TGH arkitektar ehf. bendir á að stefnandi rökstyðji þennan kröfufilið með því m.a. að þjónusta THG hafi verið gölluð samkvæmt 9. gr. þjónustukaupalaga. Telji stefnandi þennan galla felast í því að stefndi THG hafi ekki upplýst hann um óhjákvæmilegan aukakostnað sem hlýst af því að setja upp svalalokanir, að endurnýja þyrfti eignaskiptasamning og að íbúar þyrftu að setja upp eldvarnarhurðir í íbúðum og geymslu.

Stefndi telur augljóst ósamræmi vera á milli þessarar málsástæðu stefnanda og dómkröfunnar sem sækir stoð sína í fyrri matsgerð dómkvadds matsmanns, sbr. og áðurnefnd atriði sem stefnandi óskaði eftir að matsmaður legði mat á, tiltekin í a- til e-liðum hér á undan. Þar af leiðandi geti þessi málsástæða aldrei haft þá afleiðingu að taka eigi dómkröfuna, sem henni sé ætlað að styðja, til greina.

Stefndi vísar til þess að stefnandi telji sig í þessum lið eiga rétt til hvort heldur er skaðabóta vegna vanefndanna eða afsláttar af umsömdu gjaldi, sem nemi þeirri fjárhæð sem stefnandi hafi greitt umfram skyldu af endurgjaldi fyrir gallaða ráðgjöf og gallað eftirlit samkvæmt samningi aðila, dags. 10. júlí 2009. Skaðabætur séu að jafnaði

ákveðnar út frá kostnaði við að bæta úr galla en ákvörðun fjárhæðar afsláttar byggist hins vegar á því að fram fari samanburður á verðmæti greiðslu, annars vegar eins og hún er með galla og hins vegar án galla og á þeim grundvelli sé afsláttarfjárhæðin fundin.

Í sjálfri matsspurningunni, sem stefnandi byggir á kröfu sína, sé spurt um mismun á umsaminni heildarþóknun miðað við réttilega efndan samning og það að hann hafi verið vanefndur. Fari matsmaður þá leið í mati sínu að áætla þann tímafjölda sem hann telur að þurfi til að framfylgja þeim tilgreindu atriðum í a- til e-lið sem spurningin lýtur að.

Stefndu telja að aðferðafræðin sem matsmaður beitir geti ekki talist fela í sér rétta aðferð eða mat á ákvörðun afsláttar. Þannig eigi enginn samanburður sér stað milli verðmætis greiðslu með og án galla. Sú aðferðafræði að áætla tímafjölda og fjárhæð hans út frá tímagjaldi eins og það var á því tímamarki þegar matið fór fram (í maí 2018) geti heldur ekki talist fela í sér rétta aðferðafræði við mat á afslætti og því skorti réttan grundvöll undir afsláttarkröfu.

Hvort heldur að krafan sé skaðabóta- eða afsláttarkrafa sem stefnandi telur að rekja megi til vanefnda stefnda THG á samningi aðila þá telja stefndu að krafan sé fyrnd með vísan til 2. mgr. 2. gr. og 3. gr. laga nr. 150/2007. Þar sé kveðið á um að fyrningarfrestur krafna, sem stofnist vegna vanefnda, reiknist frá þeim degi þegar samningurinn er vanefndur og að fyrningarfresturinn sé fjögur ár.

Eins og áður er rakið byggir stefnandi kröfu sína á fimm staflaðum í sjöunda matslið fyrri matsgerðar hins dómkvadda matsmanns frá í maí 2018. Allir þessir liðir varði utanhússframkvæmdir og þá eftirlit með þeim framkvæmdum sem fór fram á árunum 2010–2011. Hafi þau atriði sem tilgreind eru í staflaðum a til e verið vanefnd áttu þær vanefndir sér stað á áðurnefndum framkvæmdartíma og kröfur séu því fyrndar.

Stefnandi beri því við að hann hafi loks fengið nauðsynlegar upplýsingar og staðfestingu um tjón sitt sem rekja megi til vanefnda stefnda THG með matsgerð dómkvadds matsmanns í maí 2018. Á þetta geta stefndu ekki fallist og þar að auki breyti það ekki því sem áður segir, að kröfur séu fyrndar sama hvernig litið verði á. Þannig liggja fyrir að stefnandi hafði vitneskju um það að misfarist hefði að skrá byggingarstjóra fyrir þeim hluta sem sneri að svalalokunum í síðasta lagi á fundi aðila í mars 2012. Þá segi m.a. í umfjöllun matsmanns um sjöunda matslið í tengslum við e-lið, að það sem fundið hafi verið að við glugga við úttektir 17. ágúst og 1. desember 2011 sé í aðalatriðum eins

og það sem matsmaður staðreyndi við skoðun. Af því verði að ætla að ekki hafi verið bætt úr því sem fundið var að eða úrbætur hafi ekki skilað árangri.

Að síðustu vísa stefndu í þessu sambandi til 1. mgr. 10. gr. laga nr. 150/2007 þar sem segir að ef kröfuhafi hefur ekki uppi kröfu sökum þess að hann skorti nauðsynlega vitneskju um kröfuna eða skuldarann og fyrnist þá krafa hans aldrei fyrr en einu ári eftir þann dag sem kröfuhafi fékk eða bar að afla sér slíkrar vitneskju. Stefnandi vísi sjálfur í þessum efnunum til dagsetningar matsgerðar hins dómkvadda matsmanns, í maí 2018. Mögulegur eins árs viðbótarfrestur 1. mgr. 10. gr. fyrningarlaga hafi því verið útrunninn þegar mál þetta var höfðað í nóvember 2019.

IV.

1. Bótakrafa stefnanda á hendur Elíasi Víðissyni og Múr- og málningarþjónustunni Höfn ehf. vegna glugga.

Stefnandi hefur í þessum lið málsins krafist þess að stefndu verði óskipt dæmdir til að greiða honum 34.152.011 kr. að viðbættum vöxtum og dráttarvöxtum, eins og greinir í stefnu. Byggist krafa stefnanda þá á því að stefndu beri óskipta skaðabótaábyrgð gagnvart honum vegna frágangs, ísetningar og þéttinga með nýjum gluggum, næturlokana og gallaðra nýrra glugga. Til stuðnings þessari kröfu vísar stefnandi til síðari matsgerðar Hjalta Sigmundssonar, dómkvadds matsmanns í málinu, frá í janúar 2019.

Um grundvöll bótakröfu sinnar hefur stefnandi vísað til þess að stefndi Elías beri ábyrgð á tjóni hans vegna frágangs, ísetningar og gæða nýrra glugga, samkvæmt gr. 32.2 í byggingarreglugerð nr. 441/1998. Í því ákvæði segir að byggingarstjóri beri ábyrgð á því að byggt sé í samræmi við samþykktu uppdrætti, lög og reglugerðir. Að öðru leyti fari um umboð byggingarstjóra, verksvið hans og ábyrgð gagnvart eiganda byggingarframkvæmda eftir samningi þeirra á milli. Stefnandi heldur því fram að með því að að váttryggingafélag byggingarstjóra, Sjóvá, hafi viðurkennt bótaskyldu á tjóni stefnanda, sem rekja megi til vanrækslu byggingarstjóra, feli það jafnframt í sér viðurkenningu á því að fyrning bótakröfunnar hafi verið rofin.

Stefnandi telur enn fremur að stefndi Múr- og málningarþjónustan Höfn ehf. beri ábyrgð vegna vanefnda á verksamningi aðila enda hafi stefnda mátt vera ljóst, sem sérfræðingi á þessu sviði, að frágangur ísetning og þétting með nýjum gluggum væri andstæð ákvæðum í byggingarreglugerð og að vinnubrögð væru ófagleg. Þá byggist krafa stefnanda á því að stefndi Múr- og málningarþjónustan Höfn ehf. beri ábyrgð á því

að hafa selt stefnendum glugga sem standist ekki áskildar og lögákveðnar kröfur byggingarreglugerðar hér á landi og séu í ósamræmi við ákvæði í verksamningi aðila, eins og honum var breytt með frávikstilboði 2, dags. 17. nóvember 2009 og yfirlýsingar um 10 ára ábyrgð sé á plasti í gluggunum og 5 ára ábyrgð á gleri.

Í niðurstöðu síðari matsgerðar Hjalta Sigmundssonar, sem krafa stefnanda byggist að verulegu leyti á, kemur fram að gluggar í húsinu uppfylli hvorki kröfur í verklýsingu, byggingarreglugerð né það sem almennt sé miðað við hér á landi. Ekki sé hægt að ráða af fyrirliggjandi gögnum að gluggarnir séu nægilega þéttir auk þess sem raunveruleikinn sé sá að fögin svigni undan litlu álagi og það gusti með þeim. Þá segir þar að þéttingar á fögum og í fölsum séu venjulegar og ekki sé hægt að sjá að rekja megi óþéttleika til þeirra eða venjulegra sleðalama sem séu á opnanlegum fögum. Fög svigni hins vegar frá þéttingum í vindi og stífni þeirra sé ekki næg. Í matsgerðinni er einnig rakið að gluggar í húsinu séu ekki með næturlökun og að þrjár rúður í opnanlegum fögum hafi bilað þannig að móða sé á milli glerja.

Matsmaður lýsir því síðan í kjölfarið að ekki verði bætt úr nema með því að skipta um gluggana og setja í staðinn glugga sem uppfylli kröfur í verklýsingu og í byggingarreglugerð. Í matsgerðinni er rakið að kostnaður vegna þessa nemi alls 46.273.000 kr. Byggist fjárhæð kröfu stefnanda á þeirri fjárhæð, að frádreginni bótagreiðslu úr váttryggingu stefnda Elíasar sem nemur 9.755.000 kr. og að teknu tilliti til endurgreiðslu virðisaukaskatts vegna vinnu á verkstað að fjárhæð 2.365.189 kr.

Stefndu byggja á því að ósannað sé að gluggarnir séu haldnir göllum. Þvert á móti sé um að ræða vöru sem hafi fullnægjandi vottanir og hafi staðist álagspróf hér á landi. Stefndu hafna því enn fremur alfarið að þeir verði látnir bera ábyrgð á vali á gluggum og hafna því jafnframt að gluggarnir sem á endanum voru valdir hafi ekki verið í samræmi við það sem búast mátti við. Ljóst hafi orðið snemma í verkinu að upphafleg verklýsing að því er varðaði glugga væri óframkvæmanleg. Á verkfundum 6. maí, 20. maí, 3. júní og 16. júní 2011 hafi enn fremur verið sérstaklega bókað um að aðilar væru að skoða sín á milli mismunandi útfærslur á gluggum. Þegar aðilar höfðu skoðað útfærslur hafi stefndu boðið fram valkosti, sem bæði stefnandi og eftirlitsmaður hans hafi farið yfir og tekið ákvörðun um. Stefnandi hafi síðan ákveðið að velja ódýrari kostinn, bæði þegar kom að „prófilum“ og þegar kom að gluggaframleiðanda. Stefnanda hafi því verið fullkunnugt um þá glugga sem hann valdi og stefndu hafna öllum öðrum fullyrðingum sem ósönnum og ósönnuðum. Stefndu hafna einnig niðurstöðum matsgerða hins

dómkvadda matsmanns sem röngum og ófullnægjandi, m.a. byggðum á röngum forsendum.

Þegar litið er á niðurstöðu dómkvadds matsmanns úr síðari matsgerð, sem ekki hefur verið hnekkkt með yfirmatsgerð þeirra Inga Gunnars Þórðarsonar og Auðuns Elíassonar, verður að telja að stefnandi hafi sýnt nægilega fram á að frágangur og ísetning sem og þétting og næturlokanir í gluggum sem stefndu Múr- og málningarþjónustan Höfn og Elías Víðisson sáu um, hafi verið óforsvaranleg og ekki í samræmi við þær kröfur sem gerðar séu til slíkrar framkvæmdar. Verður því að fallast á að stefndu hafi af þeim sökum bakað sér skaðabótaskyldu, en telja verður nægilega í ljóst leitt með þeim matsgerðum sem vísað er til hér að framan að stefnandi hafi orðið fyrir tjóni vegna þess frágangs sem þar er lýst og dómkrafa stefnanda byggist á.

Varnir stefndu í málinu hafa jafnframt byggst á því að krafan sem stefnandi hefur beint að þeim sé fyrnd í skilningi laga nr. 150/2007, um fyrningu kröfuréttinda. Í því sambandi hafa stefndu teft fram þeim rökum að samkvæmt meginreglu ÍST 30:2003 og ÍST 30:2012 beri verktaki ábyrgð á verki í eitt ár frá því að hann skilar því og að verkinu hafi lokið 24. mars 2011, þegar eftirlitsmaður stefnda THG gaf út yfirlýsingu um lokaúttekt og veitti stefnda Múr – og málningarþjónustunni heimild til lækkunar á verkábyrgð.

Ljóst er að krafa stefnanda á hendur stefnda Múr- og málningarþjónustunni ehf. er krafa um skaðabætur innan samninga. Eins og fram kemur í athugasemdum við ákvæði 9. gr. í frumvarpi því er varð að lögum nr. 150/2007 fyrnast skaðabótakröfur á slíkum grundvelli eftir almennum reglum um fyrningu kröfuréttinda sem fram koma í 2. og 3. gr. sömu laga. Þannig segir í 1. mgr. 2. gr. laga laganna að upphaf fyrningarfrests kröfu reiknist frá þeim degi þegar kröfuhafi gat fyrst átt rétt til efnda. Með hliðsjón af meginreglum kröfuréttar verður við það miðað að fyrningarfrestur kröfunnar hafi hafist við verklok, sbr. meðal annars dóma Landsréttar 22. mars 2019 í máli nr. 624/2018 og 7. maí 2021 í máli nr. 161/2020.

Um lok verksins sem þessi hluti málatilbúnaðar stefnanda snertir er fjallað í 8. kafla verksamnings aðila um frágang og gæði verksins. Ágreiningslaust er að frávíkstilboðið sem ísetning glugganna byggðist á var hluti af þeim samningi. Ákvæði samningsins um verklok eru rakin orðrétt í kafla II hér að framan, sbr. gr. 0.8.7. Í þeirri grein er sérstaklega tiltekið að ef í verkinu eru þættir sem krefjast sérstakrar úttektar opinberra aðila, t.d. byggingarfulltrúa, skuli þessir aðilar hafa verið boðaðir til sérstakra úttekta (einn eða

fleiri saman) ásamt fulltrúum verktaka og verkkaupa, áður en formleg úttekt verkkaupa fari fram. Í sömu grein er síðan tekið fram að verki teljist lokið þegar fimm tilteknum atriðum sé öllum fullnægt, en meðal þeirra er að fyrir liggi úttekt eins og krafist er frá þeim opinberu aðilum sem hlut eiga að máli. Í framhaldinu segir síðan að hafi þau fimm atriði sem rakin eru í ákvæðinu verið staðfest sem fullafgreidd við úttektina skuli verkkaupi „gefa út án tafar vottorð um úttekt, úttektargerð, og telst hann þá hafa tekið við verkinu frá úttektardegi að telja og hefist þar með ábyrgðartími verksins“.

Í ljósi þessa verður að telja ljóst að sú yfirlýsing stefnda THG, dags. 24. mars 2011, um lokaúttekt á verkinu „Torfufell 25-35 Utanhúsklæðning og svalalokanir“ sem varnir stefndu um fyrningu byggjast á uppfyllir ekki þau skilyrði sem sett eru í verksamningi aðila um að verki teljist lokið. Þá verður heldur ekki séð að í málinu liggi fyrir önnur gögn sem renni stoðum undir fullyrðingar stefndu um að verkinu hafi verið skilað á þeim tíma sem greinir í málalíbúnaði þeirra. Raunar er ekki unnt að sjá annað af gögnum málsins en að aðilar hafi verið í viðræðum um að stefndu gerðu úrbætur á verkinu allt til ársins 2013 og að stefndi Elías hafi verið í samskiptum við BYKO allt til ársins 2014, án þess að séð verði að viðskiptum aðila hafi verið ráðið endanlega til lykta. Af þeim sökum eru ekki forsendur til annars en að fallast á málalíbúnað stefnanda um að verkinu hafi fyrst lokið þegar vottorð um lokaúttekt byggingarfulltrúa vegna útveggjaklæðningar og endurnýjunar glugga var gefið út, dags. 30. janúar 2017. Krafa stefnanda var því ófyrnd á hendur stefnda Múr- og málningarþjónustunni þegar mál þetta var höfðað með stefnu í nóvember 2019.

Þegar leyst er úr vörnum stefnda Elíasar um fyrningu verður að hafa í huga að krafa stefnanda beinist að honum sem byggingarstjóra og er sett fram á grundvelli almennra reglna um skaðabótaábyrgð utan samninga. Um ábyrgð stefnda Elíasar fer eftir 7. mgr. 29. gr. laga nr. 160/2010, um mannvirki, en þar segir meðal annars að hljóti eigandi eða annar þriðji maður tjón af völdum gáleysis byggingarstjóra í starfi beri hann skaðabótaábyrgð á því samkvæmt almennum reglum. Lög nr. 160/2010 tóku gildi 1. janúar 2011 en ljóst er að störfum stefnda Elíasar sem byggingarstjóra við verkið sem unnið var í þágu stefnanda var þá ólokið og verður því að líta svo á að um ábyrgð hans fari því eftir fyrrnefndu ákvæði lagareglunnar.

Af framangreindu leiðir að krafa stefnanda á hendur stefnda Elíasi lýtur sömu reglum um fyrningu og almennar skaðabótakröfur utan samninga, sbr. 1. másl. 1. mgr. 9. gr. laga nr. 150/2007. Í því ákvæði er mælt fyrir um 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 við frumvarp 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 ber á því. Fyrst þegar bæði skilyrðin séu uppfyllt byrji fyrningarfræstur kröfunnar að líða. Í ljósi þessa verður upphafstími fyrningar kröfu stefnanda gagnvart stefnda Elíasi ekki miðaður við verklok heldur þann dag sem stefnandi fékk fyrst vitneskju um að honum væri fært að leita fullnustu skaðabótakröfu sinnar (sjá Alpt. 2007–2008, A-deild, bls. 677).

Þegar leyst er úr því hvenær stefnandi fékk fyrst nauðsynlegar upplýsingar um tjón sitt í þessum lið málsins og þann sem ber ábyrgð á því verður ekki hjá því litið að strax á húsfundi í apríl 2011 komu fram margháttaðar athugasemdir af hálfu íbúa við verkið sem stefnandi var byggingarstjóri yfir. Auk þess komu fram athugasemdir við verkið á úttektarfundum í ágúst 2011 og desember sama ár, sem og á fundi aðila í mars 2012. Sem fyrr var rakið hafði stefnandi enn fremur leitað sér lögmannaástoðar í maí 2013.

Í ljósi þessara atvika verður að telja að stefnandi hafi í síðasta lagi í maí 2013 haft nægar upplýsingar til að álykta að hann hefði orðið fyrir tjóni vegna starfa stefnda Elíasar sem byggingarstjóra yfir framkvæmdunum við Torfufell og hver bæri ábyrgð. Mátti honum því frá þeim tíma vera ljóst að hann gæti átt kröfu til skaðabóta á hendur stefnda.

Mál þetta var sem fyrr segir höfðað 26. nóvember 2019 og var þá liðinn fjögurra ára fyrningarfræstur kröfu stefnanda á hendur stefnda Elíasi samkvæmt 9. gr. laga nr. 150/2007 og hún því fallin niður fyrir fyrningu, sbr. 20. gr. sömu laga. Þegar af þessari ástæðu verður að sýkna stefnda Elías af kröfum stefnanda. Rétt er að taka fram að viðurkenning Sjóvár á bótaskyldu úr starfsábyrgðartryggingu stefnda Elíasar hefur engin áhrif á þessa niðurstöðu, enda er sérstaklega kveðið á um það í 2. mgr. 44. gr. laga nr. 30/2004, um váttryggingarsamninga, að viðurkenning félagsins á atriðum sem lúta að ábyrgð sé ekki bindandi fyrir váttryggðan. Þá hefur gildistími ábyrgðartryggingar ekki áhrif á fyrningarfræstur kröfunnar.

Við ákvörðun um það hvaða fjárhæð stefnda Múr- og málningarþjónustunni ehf. verður gert að greiða stefnanda verður að taka afstöðu til málsástæðna stefndu til stuðnings varakröfu sinni. Þar er vísað til þess að hluti krafna stefnanda varði séreignarhluta tiltekinna íbúa og stefnandi eigi enga aðild að máli er varðar meinta galla

á þeim séreignarhlutum. Því verði að sýkna stefndu vegna aðildarskorts stefnanda að því er þær kröfur varðar.

Stefnandi hefur ekki gert ágreining um að hluti upphaflega krafna hans varði séreignarhluta íbúa heldur brugðist við þessum málsástæðum með því að leggja fram í þinghaldi 11. september 2020 yfirlýsingar eigenda íbúða og meðlima í stefnanda um að þeir hafi framselt kröfur sínar vegna tjóns á séreignarhlutum sínum sem dómkvaddur matsmaður rekur í síðari matsgerð sinni. Í þeim yfirlýsingum, sem eru dagsettar 26. maí 2020, segir að áréttað sé að undirritaðir eigendur hafi framselt kröfur sínar vegna tjóns á séreignum sem rekja megi til vanefnda á verksamningi og/eða eftirliti með honum til stefnanda með umboði sínu og yfirlýsingu um málshöfðun 27. júní 2019.

Ein þessara yfirlýsinga er hins vegar því marki brennd að hún er ekki undirrituð. Á það við um yfirlýsingu Einhildar Esju Alexandersdóttur, íbúð 101 Torfufelli 27, en krafa hennar vegna séreignar í þessum lið málsins nemur samtals 756.800 kr. Í ljósi þess verður ekki lagt til grundvallar að krafa vegna þessa séreignarhluta hafi verið framseld stefnanda og verður stefndi Múr- og málningarþjónustan ehf. því sýknaður vegna aðildarskorts sem nemur þessum hluta kröfunnar. Í ljósi þess að fyrir liggja undirritaðar yfirlýsingar annarra eigenda séreignarhluta er varakröfu stefndu hafnað að öðru leyti.

Í samræmi við framangreint og þar sem kröfur stefnanda um vexti og dráttarvexti hafa ekki sætt sérstökum mótmælum verður fallist á kröfu stefnanda í þessum lið málsins eins og greinir í dómsorði og er þá tekið tillit til frádráttar vegna séreignarkröfu sem ekki telst framseld að fjárhæð 756.800 kr. Í ljósi þess þó að dráttarvaxtakrafa stefnanda byggist samkvæmt málalíbúnaði stefnanda sjálfs á 9. gr. laga nr. 38/2001, verða dráttarvextir einungis dæmdir frá 7. apríl 2019, en þá var mánuður liðinn frá því að stefnandi lagði sannanlega fram þær upplýsingar sem þörf var á fyrir alla stefndu til að meta tjónsatvik og fjárhæð bóta.

2. Krafa stefnanda á hendur THG arkitektum ehf.,
Halldóri Guðmundssyni og Tryggingamiðstöðinni hf.
vegna mistaka við hönnun í tengslum við svalaskjól og vatnshalla á svölum

Önnur krafa stefnanda í málinu er sameiginleg bótakrafa á hendur stefndu THG arkitektum ehf., Halldóri Guðmundssyni og TM hf. Er sú krafa byggð á þeim málsástæðum að þessum stefndu hafi orðið á mistök við hönnun í tengslum við svalaskjól og vatnshalla á svölum. Krafa stefnanda í þessum lið nemur 682.000 kr. með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 frá 28. maí 2018 og af 8.206.967 kr. með

vöxtum frá 2. janúar 2019 til 7. mars 2019 en með dráttarvöxtum af þeirri fjárhæð samkvæmt 9. gr. sömu laga frá þeim degi.

Eins og rakið var í kafla II hér að framan var tekin sú ákvörðun á fundi húsfélags stefnanda þann 27. júní 2019 að höfða dómssál „vegna vanefnda eftirlitsaðila og verktaka“. Í fundargerð húsfélagsins kemur fram að farið hafi verið yfir stöðu mála á fundinum og að Sjóvá hafi samþykkt bótaskyldu vegna byggingarstjóra en stefndi TM hf. hafi hafnað öllum bótakröfum, aðallega á grundvelli fyrningar. Í fundargerð segir orðrétt að „mál yrði rekið vegna glugga, efni ísetning og síðan ábyrgð eftirlitsaðila“ en „kröfur vegna galla á svölum, eru að öllum líkindum fyrndar“. Í fundargerðinni kemur fram að þessi málshöfðun hafi verið samþykkt samhljóða og að fundurinn óski ekki eftir að reka önnur mál „s.s. vegna galla á svölum“.

Af þessari fundargerð verður ekki séð að húsfundur í stefnanda hafi samþykkt að sækja fyrir dómi bótakröfu „vegna vanrækslu/mistaka hönnuðar við hönnun svalaskjóla“ eins og fullyrt er í stefnu. Þegar horft er til þessa sem og meginreglna 39. og 40. gr. laga nr. 26/1994, um fjöleignarhús, um ákvarðanatöku í húsfélögum, og þess að húsfélag sækir aðild sína til samþykktar löglegs húsfélagsfundar, sbr. dóm Hæstaréttar frá 27. ágúst 1996 sem birtur er á bls. 2337 í dómasafni réttarins það ár, verður ekki séð að stefnandi hafi haft umboð til þess að höfða mál um þá bótakröfu sem hann hefur uppi í málinu. Er því óhjákvæmilegt að vísa þessari kröfu stefnanda frá dómi af sjálfsdáðum, svo sem getur í dómsorði. Kemur hún því ekki til frekari umfjöllunar þegar af þeirri ástæðu.

3. Kröfur stefnanda á hendur THG arkitektum ehf. vegna vanefnda á samningi um tæknilega verkefnastjórnun og eftirlit

Þriðju dómkröfu stefnanda í málinu er beint að TGH arkitektum ehf. vegna vanefnda á ráðgjafasamningi um tæknilega verkefnastjórnun og eftirlit. Byggist sú krafa á því að stefnandi telur þjónustuna sem hann keypti hafa verið gallaða í skilningi laga nr. 42/2000, um þjónustukaup. Telur stefnandi sig jafnframt hafa orðið fyrir tjóni vegna vanrækslu og vanefnda stefnda, þ.á.m. með því að hafa greitt stefnda fyrir þjónustu sem ekki var veitt og einnig fyrir ranga og misvísandi ráðgjöf.

Stefnandi hefur teft fram þeim málsástæðum að hann eigi „rétt til hvort heldur er, skaðabóta vegna vanefndanna eða afsláttar af umsömdu gjaldi, sem nemur þeirri fjárhæð,

sem stefnandi hefur greitt umfram skyldu af endurgjaldi fyrir gallaða ráðgjöf og gallað eftirlit“ samkvæmt samningi aðila 10. júlí 2009.

Dómurinn telur ljóst að kröfugerð af þessum toga sé ekki að fullu í samræmi við kröfur um skýra kröfugerð í stefnu, sbr. d-lið 80. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála. Þegar litið er til málatilbúnaðar stefnanda að öðru leyti og þeirrar matsgerðar dómkvadds matsmanns sem krafa hans byggist á verður þó ekki annað séð en að krafa hans í þessum lið málsins sé í reynd byggð á málsástæðum um afslátt.

Stefnandi lætur þess að vísu getið í stefnu að hann telji sig hafa orðið fyrir margháttuðu tjón vegna vanrækslu og vanefnda stefnda THG arkitekta ehf., m.a. með því að hafa greitt fyrir þjónustu sem ekki var veitt og einnig fyrir ranga og misvísandi ráðgjöf. Í ljósi tilvísunar stefnanda til matsgerðar í þessum lið málatilbúnaðar hans verður hins vegar ekki annað séð en að krafa hans lúti í reynd að því að hann hafi greitt fyrir sérfræðiþjónustu sem hann hafi ekki fengið. Með vísan til þess og einnig þess að stefnandi hefur ekki útlistað á annan hátt annað fjárhagslegt tjón sitt vegna vanrækslu og vanefnda stefnda THG arkitekta ehf. verður að leggja til grundvallar að krafa hans gegn félaginu sé í reynd krafa um afslátt af endurgjaldi sínu fyrir þjónustu stefnda.

Þegar litið er til matsgerðar dómkvadds matsmanns verður ekki annað ráðið en að þessi afsláttarkrafa stefnanda svari til þess kostnaðar sem matsmaður áætlaði af vinnu sem samið var um samkvæmt samningi stefnanda og stefnandi greiddi fyrir en matsmaður telur að ekki hafi verið innt af hendi. Fjárhæð þessarar kröfu nemur 3.281.958 kr. en af málatilbúnaði stefnanda má ráða að hann telji þetta samsvara þeim kostnaði sem hefði verið af fullnægjandi vinnu stefnda samkvæmt samningi, ef slík vinna hefði verið innt af hendi.

Stefndi hefur í vörnum sínum vísað til þess að augljóst ósamræmi sé á milli málsástæðu stefnanda um að stefndi hafi ekki upplýst hann um óhjákvæmilegan aukakostnað og dómkröfunnar sem byggist á fyrri matsgerð dómkvadds matsmanns, sbr. a- til e-liði matsgerðarinnar sem áður er vitnað til.

Dómurinn getur tekið undir það með stefnda að málatilbúnaður stefnanda að þessu leyti er ekki eins greinargóður og æskilegt væri. Af þeim matsgerðum sem krafa stefnanda byggist á og málatilbúnaði hans að öðru leyti verður hins vegar ekki ráðið að krafa hans lúti að óhjákvæmilegum aukakostnaði af því tagi sem vísað er til í stefnu. Er ekki annað að sjá en að krafa stefnanda sé í öllum meginatriðum byggð á því að stefndi THG hafi ekki veitt honum þá sérfræðiþjónustu sem hann hafi greitt fyrir og skilgreind

er í fyrirbyggjandi ráðgjafasamningi aðila um tæknilega verkefnisstjórnun, ráðgjöf og eftirlit frá 10. júlí 2009. Þar sem stefndi THG hefur haft full tækifæri til að taka til varna um þetta atriði verður ekki talið að málatilbúnaður stefnanda sé að þessu leyti svo vanreifaður að ekki verði lagður dómur á kröfu hans.

Að mati dómsins er ekki efni til annars en að fallast á þá niðurstöðu sem lýst er í fyrri matsgerð dómkvadds matsmanns og rakin er í kafla II hér að framan að stefndi THG arkitektar ehf. hafi ekki unnið í samræmi við samning aðila sem dagsettur er 10. júlí 2009. Verður þannig að taka undir það með matsmanni að ef stefndi hefði rækt á viðunandi hátt skyldur sínar samkvæmt samningi aðila hefði honum verið ljóst að útgefið byggingarleyfi tæki ekki til gluggaskipta og svalalokana. Þá verður að telja að stefndi hafi brugðist samningsskyldum sínum með því að ganga ekki úr skugga um að byggingarstjóri væri skráður á þann hluta verksins sem laut að svalaskjólum og endurnýjun glugga. Þá má einnig fallast á með matsmanni að það hafi verið hluti af samningsskyldum stefnda að tryggja að unnið væri eftir verklýsingum hönnuða og tryggja að samskipti við yfirvöld gengju vel. Þess utan hafi eftirlitsmaður stefnda heldur ekki fylgt því eftir að þær úrbætur sem íbúar stefnanda kröfðust yrðu gerðar.

Í ljósi þessa er það því niðurstaða dómsins að stefnandi eigi rétt til afsláttar. Ekki eru efni til annars en að fallast á niðurstöðu dómkvadds matsmanns um fjárhæð þess afsláttar.

Þegar tekin er afstaða til varna stefnda um fyrningu er ekki unnt að horft fram hjá því að málsástæður stefnanda lúta ekki að því að stefndi THG beri bótaskyldu á grundvelli reglna skaðabótaréttarins um sjálfstætt starfandi sérfræðinga. Þess í stað lúta þær í öllum meginatriðum að því að stefndi THG hafi ekki veitt þá þjónustu sem stefnandi hafi samið við félagið um og stefnandi eigi af þeim sökum rétt til afsláttar af umsömdu endurgjaldi aðila. Afslátturinn nemi þá þeirri fjárhæð sem stefnandi hefur greitt umfram skyldu af endurgjaldi fyrir gallaða ráðgjöf og gallað eftirlit samkvæmt ráðgjafasamningi aðila frá 10. júlí 2009, um tæknilega verkefnisstjórnun, ráðgjöf og eftirlit

Þar sem málsástæður stefnanda lúta að þessu leyti beinlínis að því að stefndi hafi vanefnt samning verður að leggja til grundvallar að um fyrningu kröfunnar gildi almennar reglur 2. og 3. gr. laga nr. 150/2007. Eins og áður er rakið miðast upphaf fyrningarfrests slíkrar kröfu við þann dag þegar stefnandi gat fyrst átt rétt til efnda. Sem fyrr greinir verður því við það miðað að fyrningarfrestur kröfunnar hafi hafist við verklok.

Samkvæmt gr. 1.3.7 í ráðgjafasamningi aðila, sem krafa stefnanda í þessum lið byggist á, skal ganga frá lokaskýrslu eða skilamati þegar verki er endanlega lokið. Í ákvæðinu segir að skýrslan sé unnin jöfnum höndum meðan á framkvæmd stendur en í henni skuli gera grein fyrir helstu breytingum sem gerðar eru á verki, varðandi magn og kostnað, og skýra frá ástæðum breytinga. Í skýrslunni skuli vera yfirlit þar sem borið er saman tilboðsverð og raunkostnaður hvers verkþáttar. Þá skuli í skýrslunni gerð grein fyrir framvindu verks miðað við áætlun, gæðum þess miðað við gæðakröfur og taka það fram í lokaskýrslu hafi hönnun eða útboðsgögn verið ábótavant. Loks segir í ákvæðinu að lokaskýrsla skuli liggja fyrir innan tveggja mánaða eftir að verki telst að fullu lokið samkvæmt verksamningi.

Í máli þessu liggur fyrir, eins og vikið er að í fyrri matsgerð dómkvadds matsmanns vegna þessarar kröfu stefnanda, að stefndi THG hefur hvorki afhent skilamatsskýrslu þar sem stefnandi samþykkti verklok né séð til þess að verklok færu fram með umsömdum hætti. Í ljósi þessa verður ekki talið að krafa stefnanda í þessum lið málsins sé fyrnd samkvæmt ákvæði 2. gr. laga nr. 150/2007. Verður stefndi því dæmdur til að greiða kröfu stefnanda eins og greinir í dómsorði, og þar sem kröfur stefnanda um vexti hafa ekki sætt andmælum verður fallist á þær eins og þær eru settar fram í stefnu, að frátalinni kröfu um dráttarvexti en upphafstími þeirra miðast við 7. apríl 2019. Var þá mánuður liðinn frá því að stefnandi lagði fyrst fram upplýsingar fyrir stefnda sem þörf var á til að meta tjón og fjárhæð bóta, sbr. 9. gr. laga nr. 38/2001, en málsástæður stefnanda um dráttarvexti byggjast á því ákvæði.

Það athugast að stefnandi hefur ekki getið þess í stefnu hver sé fyrirsvarsmaður hans. Þessi framsetning á stefnu er í andstöðu við fyrirmæli b-liðar 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, en í ljósi atvika málsins telur dómurinn ekki tilefni til að þessi annmarki varði stefnanda réttarspjöllum.

Samkvæmt því sem að framan er rakið hefur dómurinn fallist á kröfur stefnanda um að stefnda Múr og málningarþjónustunni ehf. verði gert að greiða stefnanda 33.395.212 kr. með vöxtum og dráttarvöxtum eins og greinir í dómsorði. Stefndi Elías Viðarsson er hins vegar sýknaður af sömu kröfu á grundvelli fyrningar.

Vísað er frá dómi kröfu stefnanda um að stefndu THG arkitektar ehf. og Halldór Guðmundsson og Tryggingamiðstöðin hf. verði dæmd óskipt til að greiða honum 682.000 kr. með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 frá 28. maí 2018 og af 8.206.967 kr., að viðbættum vöxtum og dráttarvöxtum. Þá er fallist á að stefndi THG

arkitektar ehf. verði dæmdir til að greiða stefnanda, 3.281.958 kr. með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 frá 28. maí 2018 til 7. apríl 2019 en með dráttarvöxtum samkvæmt 9. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags og að dráttarvextir leggist við höfuðstól skuldarinnar á 12 mánaða fresti.

Í ljósi þessarar niðurstöðu þykir rétt að stefndi Múr- og málningarþjónustan ehf. greiði stefnanda 4.500.000 kr. í málskostnað. Málskostnaður milli stefnanda og stefnda Elíasar Víðissonar fellur niður með vísan til niðurstöðu dómsins um ábyrgð stefnda og fyrningu þeirrar kröfu.

Þá þykir rétt að stefnandi greiði Halldóri Guðmundssyni og Tryggingamiðstöðinni ehf. alls 2.000.000 kr. í málskostnað í ljósi niðurstöðu dómsins um að vísa kröfu stefnanda á hendur þessum aðilum frá dómi. Í ljósi frávísunar á annarri dómkröfu stefnanda á hendur stefnda THG arkitektum ehf. og niðurstöðu dómsins þar sem fallist er á þriðju dómkröfu stefnanda þykir að rétt málskostnaður milli stefnanda og stefnda THG falli niður.

Kjartan Bjarni Björgvinsson, héraðsdómari og dómsformaður, kveður upp þennan dóms ásamt sérfróðu meðdómsmönnum Jóni Ágústi Péturssyni, byggingartæknifræðingi og húsasmíðameistara, og Þorkeli Magnússyni arkitekt.

Dómsorð:

Stefndi, Múr- og málningarþjónustan Höfn ehf., greiði stefnanda, Torfufelli 25–35 húsfélagi, 33.395.212 kr. með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, frá 2. janúar 2019 til 7. apríl 2019 en með dráttarvöxtum af þeirri fjárhæð samkvæmt 9. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags og leggist dráttarvextir við höfuðstól skuldarinnar á 12 mánaða fresti, samkvæmt 12. gr. laga nr. 38/2001. Elías Víðisson er sýknaður af kröfu stefnanda.

Vísað er frá dómi kröfu stefnanda um að stefndu, THG arkitektar ehf. og Halldór Guðmundsson og Tryggingamiðstöðin hf., verði dæmdir óskipt til að greiða honum 682.000 kr. með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 frá 28. maí 2018 og af 8.206.967 kr. frá 2. janúar 2019 til 7. mars 2019 en með dráttarvöxtum af þeirri fjárhæð samkvæmt 9. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags og að dráttarvextir leggist við höfuðstól skuldarinnar á 12 mánaða fresti.

Stefndi THG arkitektar ehf. greiði stefnanda, 3.281.958 kr. með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 frá 28. maí 2018 til 7. apríl 2019 en með dráttarvöxtum af þeirri fjárhæð samkvæmt 9. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags.

Stefndi Múr- og málningarþjónustan Höfn ehf. greiði stefnanda, Torfufelli 25–35 húsfélagi, 4.500.000 kr. í málskostnað. Málskostnaður milli stefnanda og Elíasar Víðissonar fellur niður.

Stefnandi greiði Halldóri Guðmundssyni og Tryggingamiðstöðinni ehf. alls 1.500.000 kr. í málskostnað. Málskostnaður milli stefnanda og THG arkitekta ehf. fellur niður.

Kjartan Bjarni Björgvinsson

Jón Ágúst Pétursson

Porkell Magnússon