

Fimmtudaginn 14. desember 1995.

Nr. 375/1993.

Byggingasamvinnufélagið Aðalból

Hallvarður Guðlaugsson

(Guðjón Ármann Jónsson hdl.)

Guðlaugur Gauti Jónsson og

Gunnar S. Óskarsson

(Þórunn Guðmundsdóttir hrl.)

gegn

Elfu Eypórsdóttur

(Sigurður G. Guðjónsson hrl.)

og gagnsök

Byggingasamvinnufélög. Galli. Fasteignakaup. Skaðabætur. Fyrning. Aðild.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason og Markús Sigurbjörnsson og Gunnar M. Guðmundsson, fyrrverandi hæstaréttardómari.

Áfrýjendurnir Byggingasamvinnufélagið Aðalból og Hallvarður Guðlaugsson skutu málinu til Hæstaréttar með stefnum 10. september 1993. Eftir þingfestingu var mætt af hálfu Byggingasamvinnufélagsins Aðalbóls, en greinargerð ekki skilað af þess hálfu eftir gildistöku laga nr. 38/1994, 1. júlí 1994. Samkvæmt 3. mgr. 158. gr. laga nr. 91/1991, sbr. 12. gr. laga nr. 38/1994, verður litið svo á, að félagið krefjist staðfestingar héraðsdóms.

Áfrýjandinn Hallvarður krefst sýknu af öllum kröfum áfrýjandans Elfu Eypórsdóttur, en til vara, að kröfur hennar verði stórlega lækkaðar. Þá krefst hann málskostnaðar úr hennar hendi í héraði og fyrir Hæstarétti.

Áfrýjendurnir Gunnar S. Óskarsson og Guðlaugur Gauti Jónsson skutu málinu til Hæstaréttar með stefnu 5. október 1993 og krefjast sýknu af öllum kröfum áfrýjandans Elfu og að hún verði dæmd til að greiða þeim málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Áfrýjandinn Elfa Eypórsdóttir skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 13. september 1993. Hún krefst þess aðallega, að Byggingasamvinnufélagið Aðalból, Hallvarður Guðlaugsson, Gunnar S. Ósk-

arsson og Guðlaugur Gauti Jónsson verði in solidum dæmdir til að greiða sér 1.570.806 krónur með dráttarvöxtum frá 6. apríl 1992 til greiðsludags, en til vara, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur. Þá krefst hún málskostnaðar að óskiptu í héraði og fyrir Hæstarétti.

Málsatvikum er lýst í héraðsdómi.

Þar sem Byggingasamvinnufélagið Aðalból hefur ekki látið málið til sín taka fyrir Hæstarétti, verður hinn áfrýjaði dómur staðfestur, hvað það varðar.

Áfrýjandinn Elfa gekk í Byggingasamvinnufélagið Aðalból og gerðist aðili að byggingarsamningi félagsins um raðhúsið Kringluna 77. Hún fékk afsal fyrir raðhúsinu með yfirlýsingu félagsins 8. desember 1987, og var þá öllum framkvæmdum lokið af hálfu þess, en húsið keypti hún tilbúið undir tréverk. Félagið hafði staðið fyrir byggingarframkvæmdum í umboði félagsmanna hlutaðeigandi byggingarflokks í samræmi við 80. gr. þágildandi laga nr. 60/1984 um Húsnaðisstofnun ríkisins og annast samningsgerð við arkitekta, áfrýjendurna Gunnar og Guðlaug Gauta, og húsasmíðameistara, áfrýjandann Hallvarð, sem sá um smíði hins umdeilda þaks.

Áfrýjandinn Hallvarður hafði lokið við smíði þaksins, er Elfa keypti húsið af Aðalbóli. Hann styður sýknukröfu sína í fyrsta lagi með því, að áfrýjandinn Elfa geti ekki beint kröfum sínum að honum, þar sem ekkert samningssamband sé milli þeirra. Hún hafi keypt eignina af Aðalbóli og eigi að snúa sér að viðsemjanda sínum og öðrum ekki.

Ljóst er, að Aðalból hefði sem eigandi umræddrar húseignar getað beint að Hallvarði Guðlaugssyni hliðstæðri bótakröfu vegna kostnaðar við úrbætur á byggingargöllum hússins og hafðar eru uppi í þessu máli. Eins og háttað er réttarsambandi milli Elfu og Aðalbóls, eftir að hún eignaðist húsið, m. a. á grundvelli þágildandi ákvæða um byggingarsamvinnufélög í lögum nr. 60/1984, verður að telja, að henni sé heimilt í félagsins stað að gera bótakröfur á hendur Hallvarði vegna byggingargalla á húsinu. Verður því ekki fallist á, að sýkna beri áfrýjandann Hallvarð sökum aðildarskorts.

Áfrýjandinn Hallvarður ber í öðru lagi fyrir sig fyrningu. Þótt hann hafi lokið verki sínu árið 1985, hélt hann áfram tilraunum til viðgerða og endurbóta fram á haust 1989. Verður því talið, að fyrn-

ing hafi verið rofin innan fjögurra ára fyrningarfrests með stefnubirtingu 20. maí 1992.

Í þriðja lagi reisir áfrýjandi Hallvarður sýknukröfu sína á því, að hann beri ekki skaðabótaábyrgð á tjóni því, sem mál þetta fjallar um. Fallast ber á niðurstöðu héraðsdóms, sem skipaður var sérfróðum meðdómendum, um skaðabótaábyrgð áfrýjandans Hallvarðs, matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna og tjónsfjárhæð.

Arkítektar hússins, áfrýjendurnir Gunnar og Guðlaugur Gauti, voru samningsaðilar Aðalbóls á sama hátt og áfrýjandinn Hallvarður. Þegar áfrýjandinn Elfa keypti raðhúsið, höfðu þeir lokið því hönnunarstarfi, sem þeim hafði verið falið. Á þessum tíma bar þeim ekki lagaskylda til að hanna þakið frekar með séruppdráttum, og áfrýjandinn Hallvarður fór í starfi sínu ekki fram á slíka séruppdrætti frá þeim. Verður því ekki talið, að Aðalból gæti átt þær kröfur á hendur Gunnari og Guðlaugi Gauta, sem áfrýjandinn Elfa hefur gert. Verða þeir því þegar vegna aðildarskorts sýknaðir af kröfum hennar. Ber að dæma hana til að greiða þeim málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, eins og í dómsorði greinir.

Verður hinn áfrýjaði dómur því staðfestur að niðurstöðu til um annað en málskostnað áfrýjendanna Gunnars S. Óskarssonar og Guðlaugs Gauta Jónssonar.

Rétt þykir, að áfrýjendurnir Byggingasamvinnufélagið Aðalból og Hallvarður greiði áfrýjandanum Elfu málskostnað fyrir Hæstarétti, eins og í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur skal vera óraskaður um annað en málskostnað áfrýjendanna Gunnars S. Óskarssonar og Guðlaugs Gauta Jónssonar.

Áfrýjandinn Elfa Eypórsdóttir greiði áfrýjendunum Gunnari S. Óskarssyni og Guðlaugi Gauta Jónssyni 300.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Áfrýjendurnir Byggingasamvinnufélagið Aðalból og Hallvarður Guðlaugsson greiði áfrýjandanum Elfu Eypórsdóttur í sameiningu 200.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 14. júní 1993.

Mál þetta, sem dómtekið var að loknum munnlegum málflutningi 17. maí sl., er höfðað af Elfu Eypórsdóttur, Kringlunni 77, Reykjavík, gegn Hallvarði Guðlaugssyni, Furugrund 12, Kópavogi, Byggingasamvinnufélaginu Aðalbóli, Lágmúla 7, Reykjavík, og Gunnari S. Óskarssyni, Háaleitisbraut 103, Reykjavík, og Guðlaugi Gauta Jónssyni, báðum persónulega og f. h. sameignarfélags þeirra, Teiknistofu Gunnars og Gauta, Hamraborg 12, Kópavogi, með stefnu, birtri 20. og 22. maí 1992. Við aðalmeðferð málsins var af hálfu stefnanda fallið frá kröfum á hendur sameignarfélagi Gunnars og Gauta, þar sem félaginu hafði verið slitið með yfirlýsingu sameigendanna, sem barst firmaskránni í Reykjavík 29. júlí 1988.

Kröfur aðila.

Stefnandi gerir þær kröfur, að varnaraðilar verði dæmdir til að greiða sér in solidum skaðabætur, að fjárhæð 1.570.806 kr., með dráttarvöxtum skv. ákvörðun Seðlabanka Íslands frá 6. apríl 1992 til greiðsludags og málskostnað [...].

Af hálfu stefnda Hallvarðs eru gerðar þær kröfur, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda og sér dæmdur málskostnaður að mati réttarins. Til vara gerir hann þá kröfu, að kröfugerð stefnanda á hendur sér verði stórlega lækkuð og sér dæmdur málskostnaður að mati réttarins eða málskostnaður verði látinn niður falla. Þess er krafist, að dæmdur málskostnaður beri dráttarvexti samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987.

Af hálfu stefndu Gunnars, Guðlaugs Gauta og Teiknistofu Gunnars og Gauta eru gerðar þær kröfur, að þeir Gunnar og Guðlaugur Gauti verði sýknaðir af öllum kröfum í málinu og þeim öllum dæmdur málskostnaður að mati réttarins, þ. m. t. teiknistofunni, en málsókn gegn henni hafi verið óþörf.

Engar kröfur hafa komið fram í málinu af hálfu hins stefnda byggingasamvinnufélags, en þing hefur ekki verið sótt af þess hálfu.

Yfirlit yfir málsatvik og ágreiningsefni.

Málavextir eru þeir, að 7. desember 1986 gerði stefnandi ásamt eiginmanni sínum, Jóhanni Loftssyni, tilboð í raðhúsið að Kringlunni 77, Reykjavík, en húsið var reist á vegum stefnda Byggingasamvinnufélagsins Aðalbóls. Samkvæmt tilboðinu var kaupverð hússins 5.500.000 kr., og skyldi það afhent í því ástandi, sem það var í við tilboðsgerðina, tilbúið undir tréverk og málningu. Húsið var þá fullbúið að utan, tilbúið til málunar og lóð grófjöfnuð. Stefndi Hallvarður var húsasmíðameistari hússins, en stefndu Gunnar og Teiknistofa Gunnars og Gauta sf. voru húsameistarar.

Með yfirlýsingu, dags. 31. desember 1986, gengu stefnandi og eiginmaður

hennar í 11. byggingarflokk Byggingasamvinnufélagsins Aðalbóls. Fram hefur komið í málinu, að gerður var byggingarsamningur með stefnanda og félaginu. Hann hefur þó ekki verið lagður fram í málinu, en stefnandi hefur upplýst, að hann hafi ekki fundist. Með eignaryfirlýsingu hins stefnda byggingasamvinnufélags, dags. 8. desember 1987, er stefnandi talinn eigandi Kringlunnar 77 sem byggjandi hennar, og hafi hún þá samkvæmt yfirlýsinguinni að fullu staðið félaginu skil á andvirði byggingarkostnaðar.

Þegar stefnandi hafði fengið húsið afhent, héldu sömu iðnmeistarar áfram því verki að fullgera húsið og þeir, sem unnið höfðu í húsinu fyrir byggingasamvinnufélagið, þ. m. t. stefndi Hallvarður. Ágreiningur er um það, hvort stefnandi greiddi stefnda Hallvarði fyrir þau verk eða hvort greiðslur vegna þeirra komu frá byggingasamvinnufélaginu, en hvorugur aðila hefur lagt fram gögn þeim fullyrðingum til staðfestu.

Stefnandi fluttist í húsið ásamt fjölskyldu sinni í maí 1987. Veturinn 1987–1988 kom fram raki í húsinu, þegar hlýnaði eftir frosttímabil, og hlutust af því málningarskemmdir. Stefnandi kvartaði undan þessu við stefnda Byggingasamvinnufélagið Aðalból, en fyrirvarsmenn þess vísuðu í því efni á stefndu Hallvarð og Gunnar. Lagfærði stefndi Hallvarður útloftun þaksins um sumarið og taldi, að rakavandamál væru þar með úr sögunni. En veturinn eftir kom aftur fram raki svo og leki eftir frosttímabil. Var þá leit að af hálfu stefnanda til Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins. Samkvæmt athugun, sem fram fór af því tilefni, var þakfrágangur talinn vera með eðlilegum hætti, en útloftun lítil.

Af hálfu stefnanda var stefnda Aðalbóli sent bréf 13. júlí 1989 og óskað eftir því, að félagið sæi til þess, að nauðsynlegar viðgerðir hæfust sem fyrst. Í október sama ár endurbætti stefndi Hallvarður loftræstingu þaksins enn frekar, en í desember kom í ljós, að þær viðgerðir reyndust ekki fullnægjandi. Í janúar 1990 óskaði byggingasamvinnufélagið eftir því, að Rannsóknastofnun byggingariðnaðarins skoðaði húsið að nýju. Í skýrslu hennar frá 14. febrúar s. á. kemur fram, að víða hafi sést merki um raka og leka við útveggi hússins. Við skoðun hafi komið í ljós, að vindvörn þrengdi að lofti við útloftunarrör við útvegg og við loftljós, og væri því útloftun ábótavant. Samkvæmt skýrslunni var talið æskilegt að hanna loftfrágang hússins að nýju og jafnvel lækka lofthæð lítilega á 2. hæð hússins til að tryggja nægjanlegt útloftunarrými fyrir ofan vindvarnarlag. Enn ein skoðun fór fram af hálfu rannsóknastofnunarinnar 6. júní 1990, og samkvæmt skýrslu, dags. 13. júní s. á., var útloftun í þakinu talin alls ófullnægjandi.

Ekki tókst að ná samkomulagi um nauðsynlegar viðgerðir. Að beiðni stefnanda voru dómkvaddir matsmenn til að meta ætlaða galla á húsinu og

tjón af þeirra völdum. Matsgerð lá fyrir 24. febrúar 1992. Samkvæmt henni er þak hússins að Kringlunni 77 verulega gallað og viðgerðir, sem reyndar hafa verið, með öllu ófullnægjandi og ekki við hæfi. Að auki sé þykkt einangrunar í veggjum og lofti ekki í samræmi við byggingarreglugerð.

Málsástæður aðila og réttarheimildir.

Stefnandi fullyrðir, að fram hafi komið verulegir gallar á húsinu, svo sem staðfest hafi verið með matsgerð dómkvaddra matsmanna. Stefndu beri allir ábyrgð á umræddum göllum, sem stefnandi telur, að rekja megi til vanrækslu þeirra við hönnun og byggingu hússins svo og skorts á eftirliti með verkframkvæmdum, eins og hér á eftir verður rakið. Stefnandi telur nauðsynlegt að sækja kröfur á hendur öllum aðilum saman, eins og gert er í málinu, enda væru lagaskilyrði til þess.

Kröfur stefnanda á hendur stefnda Aðalbóli eru í fyrsta lagi studdar lögjöfnun frá 42. gr. laga nr. 39/1922, enda hafi húseignin ekki verið eins og áskilið var eða ætla megi, að áskilið hafi verið, er stefnandi keypti húsið af félaginu. Einnig er vitnað til almennu skaðabótareglunnar um vanrækslu af hálfu fyrirsvarsmanna félagsins, sbr. og grein 3.5.1. í byggingarreglugerð nr. 292/1979, sbr. og gr. 3.3. Þeir hafi ekki fullnægt eftirlitsskyldu með byggingarframkvæmdum að því marki, sem þeim beri gagnvart félagsmönnum, en sú skylda hvíli á byggingarsamvinnufélagi að gæta hagsmuna þeirra, sem byggi á vegum félagsins. Einnig verði að meta það félaginu til sakar að hafa ekki séð til þess, að aflað væri sérteikninga af þaki og frágangi þess.

Stefnandi reisir kröfur sínar á hendur stefnda Hallvarði á því, að hann beri ábyrgð á göllum hússins sem húsasmíðameistari þess, enda væru gallarnir til komnir vegna missmíði af hans völdum og starfsmanna hans. Hann hafi ekki haft nægjanlega tæknilega þekkingu við smíði hússins, og honum hafi láðst að fá fullnægjandi leiðbeiningar og ráðgjöf. Honum hafi átt að vera ljóst, hvernig frágangur þaksins þyrfti að vera, til að hann gæti talist fullnægjandi. Hann hafi í raun viðurkennt gallana með því að reyna að bæta úr þeim, en þær tilraunir hafi verið árangurslausar. Skírskotað er til almennu skaðabótareglunnar og reglna skaðabótaréttar um húsbóndaábyrgð. Jafnframt er vitnað til reglna um ábyrgð hans sem húsasmíðameistara hússins samkvæmt iðnaðarlögum og byggingarreglugerð nr. 292/1979, gr. 4.2. og 4.4.1., sbr. 4. gr. byggingarlaga nr. 54/1978.

Kröfugerð á hendur stefndu Gunnari og Guðlaugi Gauta er studd almennu skaðabótareglunni, enda megi rekja vandamál þau, sem upp hafi komið, til rangrar hönnunar af þeirra hálfu. Fram lagðar teikningar af frágangi við þakglugga o. fl. sýni útfærslu á útloftun, sem ekki standist. Auk

Þess verði að meta húsameistara til sakar að hafa falið óbærum aðila að ganga frá útfærslu þaks, og er staðhæft, að honum hafi verið óheimilt að fela byggingarmeistara hússins að „útfæra“ þakið, eins og haldið er fram, að gert hafi verið, í bréfi frá stefnda Gunnari til lögmanns stefnanda, dags. 29. 4. 1991. Því er mótmælt, að þeir beri ekki ábyrgð á rangri hönnun þaksins eða hafi ekki verið falið að sjá til þess, að frágangur þess væri fullnægjandi. Á því beri þeir ábyrgð sem húsameistarar hússins. Fram hafi komið, að stefndi Gunnar hafi haft með höndum ráðgjöf við byggingarframkvæmdir. Stefnandi telur þá hafa með þessu vanrækt skyldur, er á þeim hvíli samkvæmt byggingarlögum og byggingarreglugerð og sem húsameisturum hússins. Þá eru þeir taldir bera bótaábyrgð á því, að ekki var fylgt ákvæðum byggingarreglugerðar um einangrun, þar sem teikningar frá þeim sýni, að gert var ráð fyrir þynnri einangrun í veggjum og lofti en reglugerðin segi til um.

Af hálfu stefnanda er því mótmælt, að ekkert samningssamband sé milli hennar og þeirra, sem sáu um hönnun og byggingu hússins. Stefnandi hafi gengið í byggingasamvinnufélagið, og þar með hafi hún öðlast réttarstöðu húsbyggjanda gagnvart stefndu. Stefnandi vísar jafnframt til VIII. kafla laga nr. 60/1984 um Húsnæðisstofnun ríkisins. Hún mótmælir því, að þetta sé einhver ný málástæða, en þetta hafi komið fram þegar í stefnu. Þá hafi ýmis frágangur verið unninn beint fyrir stefnanda án milligöngu byggingasamvinnufélagsins. Ekki skipti heldur öllu máli, hvort um beint réttarsamband væri að ræða í þessu tilviki, þar sem vanræksla stefndu leiddi til þess, að stefnandi ætti vegna hennar sjálfstæðan rétt á hendur stefndu.

Af hálfu stefnanda er því einnig mótmælt, að krafa á hendur stefndu sé fyrnd. Fyrningarfrestur hafi byrjað að líða, er gallar komu í ljós. Stefnandi hafi ekki getað áttað sig á því fyrr en í maí 1989, að um galla væri að ræða, er í ljós kom, að ekki hafði tekist að koma í veg fyrir rakann.

Stefnandi vísar til almennra reglna kröfu- og skaðabótaréttar um efndabætur um fjárhæð skaðabóta. Hefur af hálfu stefnanda verið lögð fram matsgerð dómkvaddra matsmanna, sem bótakrafan er m. a. byggð á, en hún er þannig sundurliðuð:

Kostnaður við þakviðgerð samkvæmt mati	kr.	1.225.000
Tjón vegna einangrunarskorts samkvæmt mati	–	130.000
Kostnaður vegna flutninga og húsaleigu	–	100.000
Útlagður kostnaður vegna galla	–	115.805
Samtals	kr.	<u>1.570.806</u>

Um dráttarvexti er vísað til 15. gr. laga nr. 25/1987 og um rétt til að leggja

áfallna dráttarvexti við höfuðstól til 12. gr. sömu laga. Um málskostnað er vísað til laga um meðferð einkamála.

Engar varnir hafa komið fram af hálfu stefnda Byggingasamvinnufélagsins Aðalbóls, en lagt hefur verið fram bréf Ævars Guðmundssonar hdl., dags. 9. apríl 1992, til lögmanns stefnanda, sem ritað er í tilefni bréfs hans, dags. 6. mars s. á., og að beiðni Sigurðar Péturssonar, framkvæmdastjóra félagsins. Í bréfinu kemur m. a. fram sú afstaða, að Kringlan 77 hafi verið byggð sem sér byggingaráfangi eins og aðrar byggingarframkvæmdir félagsins. Fjármál hvers byggingaráfanga væru sjálfstæð, og þeir, sem honum tengdust, ættu aðeins kröfur á hendur byggingaráfanganum, en ekki félaginu eða aðilum að öðrum byggingaráföngum. Byggingasamvinnufélagið hafi skilað af sér íbúðum og uppgjör farið fram athugasemdalaust. Málefni byggingarflokksins væru félaginu óviðkomandi. Íbúðareigendur væru sjálfir byggjendur og bæru ábyrgð á kröfum, sem fram kæmu á byggingarflokkinn, sem þeir væru í. Íbúðareigendur hafi sjálfir látið klæða loft og ganga frá þeim á eigin kostnað. Frávik og breytingar frá upphaflegum teikningum væru á ábyrgð íbúðareiganda.

Sýknukrafa stefnda Hallvarðs er í fyrsta lagi byggð á aðildarskorti. Hann hafi reist húsið Kringluna 77 sem verktaki í þjónustu stefnda Byggingasamvinnufélagsins Aðalbóls. Hann hafi aldrei staðið í samningssambandi við stefnanda, enda væri um kröfur hennar vísað til almennu skaðabóta-reglunnar utan samninga. Hann telur þá málsástæðu stefnanda of seint fram komna, að hún eigi bótakröfu á hendur sér vegna samningssambands þeirra. Stefnandi hafi samið við stefnda Aðalból, og beri henni því að beina kröfum í málinu einungis að félaginu í samræmi við meginreglur laga um, að kaupanda beri að beina kröfum sínum að heimildarmanni sínum, en ekki öðrum. Þá er því af hálfu stefnda Hallvarðs haldið fram, að kröfur stefnanda á hendur stefndu ættu ekki rætur að rekja til sama atviks, aðstöðu eða löggernings, og væri því ekki heimilt samkvæmt réttarfarslögum að sækja kröfur á hendur stefndu sameiginlega. Samkvæmt þessu beri að sýkna stefnda Hallvarð vegna aðildarskorts.

Í öðru lagi er sýknukrafa stefnda Hallvarðs byggð á fyrningu. Vinnu hans við þakið hafi verið lokið, þegar stefnandi skoðaði húsið síðla árs 1986. Stefnandi hafi þá þegar séð ummerki um leka og aftur haustið 1987. Kröfum hans hafi ekki verið beint gegn stefnda Hallvarði persónulega fyrr en með bréfi lögmanns stefnanda, dags. 15. apríl 1991. Fyrir þann tíma hafi hann ávallt unnið að úrbótum á göllum hússins að frumkvæði Byggingasamvinnufélagsins Aðalbóls, enda hafi stefnandi beint kröfum sínum að félaginu. Hann mótmælir því, að hann hafi viðurkennt kröfu stefnanda, enda

hafi hann engar viðgerðir gert, eftir að kröfum var beint gegn sér. Hann heldur því fram, að kröfur stefnanda gegn sér vegna vinnu, er hann lét í té, fyrnist á fjórum árum samkvæmt 1. tl. 1. mgr. 3. gr. laga nr. 14/1905. Fyrningarfrestur hafi því verið löngu liðinn, þegar sér var birt stefna í málinu 20. maí 1992.

Í þriðja lagi er sýknukrafa stefnda Hallvarðs studd því, að ekki væri um að ræða skilyrði almennu skaðabótareglunnar fyrir bótaábyrgð, hvað sig varði. Tjónið, sem stefnandi krefji um bætur fyrir, verði ekki rakið til saknæmra verka stefnda Hallvarðs eða manna, er hann beri ábyrgð á. Hann hafi við frágang þaksins farið í öllu eftir teikningum meðstefndu, Teiknistofu Gunnars og Gauta sf. Á þeim hafi verið gert ráð fyrir útloftun fyrir neðan glugga með gisnum þakborðum og gengið þannig frá útloftun neðan þakglugga og reykháfs. Á teikningum, er stefnda Aðalból hafi lagt til, hafi ekkert frekar komið fram um það, hvernig ganga ætti frá útloftun þaks. Stefndi Hallvarður hafi látið koma fyrir útloftunarrörum í hverju sperrubili í samræmi við það, sem tíðkist, en síðan hafi útloftun verið aukin. Samkvæmt því beri hann ekki ábyrgð á því, að útloftun hafi í upphafi verið of lítil, en þótt svo væri, hafi bótaréttur vegna þessa fallið niður, þar sem hann hafi innt af hendi fullnægjandi úrbætur. Frágangur hans á þakjárnri hafi verið í fullu samræmi við það, sem best hafi verið vitað um frágang slíkra þaka á þeim tíma. Hann telur fráleitt, að sér verði virt til sakar, að byggingarefni þetta hafi ekki hentað íslenskum aðstæðum. Ósannað væri, að þakið læki að utanverðu, en jafnvel þótt svo væri, hafi ekki verið bent á, að lekinn væri til kominn af störfum stefnda Hallvarðs eða hans manna. Stefndi Hallvarður telur hins vegar rakaflæðið innan úr húsinu vera orsök lekans. Það sé skýrt svo, að leka virðist helst gæta eftir frostkafla. Rakavarnarlag væri margföld yfir innfelldum ljósum, og er af hálfu stefnda Hallvarðs talið, að ekki verði unnt að koma í veg fyrir raka án þess að breyta frágangi þeirra og þau verði færð niður fyrir rakavarnarlag. Stefnanda hafi verið boðið, að stefndi Hallvarður lagaði þetta, en því verið hafnað. Bótaskylda verði því ekki lögd á sig vegna þessa. Stefndi Hallvarður mótmælir því, að hann beri nokkra ábyrgð á einangrun í veggjum, enda hafi hann ekki séð neitt um hana. Þá heldur hann því fram, að meðstefndi Aðalból beri ábyrgð á því, hvaða einangrun var notuð í þakið, enda hafi félagið séð um aðföng. Stefndi Hallvarður hafi hvorki borið ábyrgð á hönnun né innkaupum, en með vísan til þess og með hliðsjón af venju um frávík á þykkt einangrunar frá ákvæðum byggingarreglugerðar er þvertekið fyrir, að hann geti borið skaðabótaábyrgð á minni einangrun en kveðið er á um í byggingarreglugerð, enda hafi hann aldrei gert neitt til að leyna því, hvernig að verkinu var staðið.

Varakrafa stefnda Hallvarðs um verulega lækkun bóta frá kröfugerð stefnanda styðst við framangreind rök fyrir sýknu vegna skorts á saknæmi að því leyti, sem þau leiða ekki til sýknu að öllu leyti. Einnig er hún studd því, að einstakir kröfuliðir séu ofmetnir eða ósannaðir.

Af hálfu stefnda Hallvarðs er hafnað sönnunargildi matsgerðar, sem stefnandi reisir kröfur sínar á. Hann telur, að sér hafi ekki verið gefinn kostur á að gæta hagsmuna sinna við matið, en hann hafi aðeins verið boðaður á fyrsta matsfund. Matsmenn hafi í lok þess fundar tilkynnt, að þeir myndu koma aftur á staðinn til frekari matsstarfa. Stefnda Hallvarði hafi ekki verið tilkynnt um þá matsfundi, og hafi hann því ekki getað gætt hagsmuna sinna þar. Þetta telur hann valda því, að við matsgerðina verði ekki miðað við úrlausn málsins. Þar sem ekki liggi fyrir gilt mat, telur hann það leiða til þess, að málinu verði vísað frá dómi að hluta til eða að öllu leyti. Með sömu rökum mótmælir hann þeirri kröfu stefnanda, að sér verði gert að greiða kostnað af matinu.

Stefndi Hallvarður hefur einnig mótmælt einstökum liðum í matsgerð. Hann telur frágang við þakglugga, reykþáf og mæni í fullu samræmi við fyrirhugaða útfærslu á hönnun frá hendi arkitekta. Hann hafnar því með öllu, að hann beri ábyrgð á nýrri hönnun útloftunar og efniskaupum til hennar, hvað varði glugga og reykþáf. Þá mótmælir hann því, að kostnaður við að setja skrúfur í þakið í stað þaksaums lendi á sér. Telur hann þennan lið með öllu órökstuddan. Efniskaup til byggingarinnar hafi ekki heldur verið á sína ábyrgð. Hann mótmælir enn fremur kostnaði við ný útloftunarrör í þakbrúnir og lagfæringar þakbrúnarkassa umfram það, sem til þarf við að bæta við útloftun, svo að hún nái viðmiðunarmörkum byggingarreglugerðar. Stefndi Hallvarður heldur því fram, að hann hafi boðið lagfæringar innan húss og því engin nauðsyn á kostnaði við vinnupalla, rif og hreinsun þar. Með tilliti til þess telur hann rétt, að fjárhæðir samkvæmt þessum lið verði færðar niður. Þá telur hann frágang vindvarnar og einangrunar í þaki hafa verið á besta veg miðað við verklag og þau efni, sem verkkaupinn Aðalból lét sér í té. Rakavörn hafi einungis verið áfátt vegna innfelldra ljósa. Með tilliti til þessa telur hann, að fella beri þessa fjárhæð niður eða lækka hana verulega. Því er gersamlega hafnað, að stefndi Hallvarður beri ábyrgð á því, að einangrun hafi verið áfátt af sinni hendi, en þykkt einangrunar hafi verið með fullri vitneskju og vilja byggingaraðilans. Stefndi Hallvarður mótmælir því, að hann verði dæmdur til að greiða bætur vegna ljósafrágangs, en ljósum hafi verið komið fyrir í samræmi við óskir stefnanda. Hann telur kröfu stefnanda vegna raflagnagrindar, loftklæðningar, ljósakassa, raflagnar og uppsetningar ljósa ósamrýmanlega annarri kröfugerð og

málsástæðum stefnanda, og beri því að hafna þessum lið. Hann mótmælir því, að lagðar verði til grundvallar fjárhæðir vegna málunar samkvæmt matinu, þar sem þær væru með öllu órökstuddar. Loks mótmælir stefndi Hallvarður því, að hann beri kostnað af hönnun, umsjón og eftirliti með framkvæmdum, enda hafi hann á engu byggingarstigi hússins borið ábyrgð á þessum þáttum verksins. Hann geti ekki heldur borið ábyrgð á auknum hitakostnaði vegna of lítillar einangrunar í útveggjum, þar sem hann hafi ekki séð um það verk. Einnig mótmælir hann sérstaklega reikningum fyrir kostnaði, er stefnandi telur sig hafa haft vegna umræddra galla.

Stefndu Gunnar og Guðlaugur Gauti krefjast sýknu, í fyrsta lagi vegna aðildarskorts, í öðru lagi vegna þess, að hugsanleg krafa stefnanda væri fyrnd, og í þriðja lagi vegna þess, að gallar hússins yrðu ekki raktir til verka þeirra.

Um aðildarskort halda þeir því fram, að þeir hafi ekki verið í neinu samningssambandi við stefnanda. Þeir hafi skilað inn teikningum, áður en stefnandi varð aðili að byggingasamvinnufélaginu. Afskiptum þeirra af húsinu hafi verið lokið, þegar stefnandi keypti það. Stefnandi hafi aldrei leitað til þeirra eftir upplýsingum og aðstoð við lokafrágang hússins, og þeir hafi aldrei unnið neitt fyrir stefnanda. Teiknivinna hafi öll verið greidd af byggingasamvinnufélaginu. Auk þess væri af hálfu stefnanda of seint fram komið, að hún reisti kröfur sínar á því, að hún hefði gengið í byggingasamvinnufélagið. Þá mótmæla þeir því, að lagaskilyrðum um samaðild væri til að dreifa. Beri því að sýkna þá vegna aðildarskorts, sbr. 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991.

Þá telja stefndu Gunnar og Guðlaugur Gauti kröfu stefnanda á hendur sér fyrnda með eftirfarandi rökum: Þeir halda því fram, að vinna sín hafi eingöngu verið arkítektavinna, þ. e. vinna við tiltekna teikningar. Teikningarnar væru dagsettar í maí 1985. Samkvæmt 1. tl. 3. gr. laga nr. 14/1905 um fyrningu skulda og annarra kröfuréttinda fyrnist kröfur út af vinnu, sem látin sé í té, á fjórum árum. Fyrningarfrestur byrji að líða frá þeim degi, er galla verði fyrst vart. Stefnandi hafi fyrst orðið vör við lekann í húsinu í nóvember 1986, þegar hún skoðaði húsið fyrir kaupin, og síðan aftur veturinn 1987/1988. Þegar stefna var birt 22. maí 1992, hefðu meira en fjögur ár verið liðin, frá því að gallanna varð fyrst vart, og krafa stefnanda á hendur þeim Gunnari og Guðlaugi Gauta því fyrnd. Þeir mótmæla því, að þeir hafi nokkurn tíma viðurkennt kröfur stefnanda og með því rofið fyrningu.

Loks telja þeir Gunnar og Guðlaugur Gauti, að skaðabótaábyrgð verði ekki á sig lögð, þar sem alls ekki hafi hvílt á sér sú skylda að hafa eftirlit með framkvæmdum, enda hafi þeir ekki fengið greitt fyrir það. Sér hafi

ekki heldur verið falið að gera sérteikningar af þakfrágangi, þar með talinn frágangur útloftunar og fyrirkomulag vindvarnarlags, einangrunar- og raka-varnarlags, svo og allur innri frágangur. Þar sem gallana væri að rekja til frágangs á þaki, væru þeir stefndu Gunnari og Guðlaugi Gauta algjörlega óviðkomandi. Fullyrt er, að uppdrættir, sem þeir gerðu, séu í fullu samræmi við byggingarreglugerð og engin athugasemd hafi verið gerð við þá af hálfu byggingarfulltrúa. Ekki hafi heldur verið gerðar athugasemdir við það, að ekki voru gerðar sérteikningar af þakinu. Teikningar stefndu hafi ekki verið ætlaðar sem sérteikningar af þakfrágangi, og stefndu beri ekki ábyrgð á því, að ekki voru gerðar slíkar sérteikningar. Þá hafi það verið ákvörðun byggingasamvinnufélagsins, að húsasmíðameistari annaðist frágang á þaki, og hafi sú ákvörðun verið þeim Gunnari og Guðlaugi Gauta algjörlega óviðkomandi. Þeir telja alla galla, sem fram hafi komið samkvæmt mati hinna dómkvöddu matsmanna, framkvæmdagalla, sem ekki væri að rekja til aðaluppdráttar, er þeir gengu frá.

Af hálfu Teiknistofu Gunnars og Gauta sf. og Guðlaugs Gauta er því mótmælt, að matsgjörð sú, sem stefnandi reisir kröfur sínar á, hafi sönnunargildi í málinu gagnvart sér, þar sem sér hafi ekki verið gefinn kostur á að vera viðstaddir matsfund, svo sem skylt hafi verið samkvæmt 1. mgr. 140. gr. laga nr. 85/1936, sbr. 2. mgr. 62. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Þeir hafi ekki verið taldir matspólar í matsbeiðninni og ekki verið boðaðir á fyrsta matsfund.

Niðurstöður.

Kröfur stefnanda eru studdar því, að hús sitt, Kringlan 77, sem reist var og hún eignaðist með þeim hætti, er hér að framan er lýst, sé svo gallað sem hún telur vera og allir varnaraðilar beri ábyrgð á. Kröfur sínar á hendur þeim eru því af sömu rót og því heimilt að sækja þær í sama máli í samræmi við ákvæði réttarfarslaga.

Í málinu er því haldið fram, að stefnda, Byggingasamvinnufélagið Aðalból, hafi vanefnt skyldur sínar gagnvart stefnanda við byggingu hússins, sem félagið lét reisa fyrir stefnanda samkvæmt yfirlýsingu félagsins, dags. 31. desember 1986, byggingarsamningi og eignaryfirlýsingu, dags. 8. desember 1987. Hið stefnda byggingasamvinnufélag hefur ekki haldið uppi vörnum gegn kröfum stefnanda á hendur félaginu, en í gögnum málsins kemur þó fram það sjónarmið félagsins, að stefnandi geti aðeins átt kröfu á hendur byggingaráfanganum eða einstaklingum í honum, en ekki á hendur félaginu eða öðrum byggingaráföngum. Í VIII. kafla laga nr. 60/1984 um Hús-næðisstofnun ríkisins, sem voru í gildi á þeim tíma, er stefnandi gekk í

félagið og það lét reisa húsið, sem mál þetta varðar, kemur fram, að byggingasamvinnufélag hefur sérstakan fjárhag, m. a. í 78. gr. laganna, þar sem tilgreint er, hvernig félaginu sé aflað fjár. Í staðfestri samþykkt félagsins, sem dagsett er 2. apríl 1971, er gert ráð fyrir því, að inngöngueyrir í félagið renni í varasjóð, sem ætlað er „að vera til styrktar, ef eitthvert óvænt tap hendir félagið“. Ekki verður séð, að lög standi í vegi fyrir því, að stefnandi geti leitað réttar síns gagnvart félaginu vegna vanefnda, sem hún telur sig hafa orðið fyrir af hálfu félagsins, og hlýtur þá félagið að vera í fyrirsvari varðandi þau lögskipti. Breytir engu í þessu sambandi, þótt ekki liggi fyrir, hvaða áhrif dómur á hendur félaginu kann að hafa á réttarsamband þess við einstaka félagsmenn eða byggingarflokk. Verður með vísan til þessa að telja lagaskilyrðum málsaðildar byggingasamvinnufélagsins fullnægt.

Ekki þykja vera haldbær rök fyrir því, að stefnandi geti ekki beint kröfum sínum að stefnda Hallvarði vegna þess, að hann sé ekki réttur aðili að málinu. Ljóst er af réttarsambandi aðila, að Byggingasamvinnufélagið Aðalból kom fram fyrir hönd stefnanda gagnvart stefnda Hallvarði vegna smíði hússins að Kringlunni 77, og ekki er ástæða til að ætla annað en legið hafi fyrir frá upphafi, að félagið kæmi fram fyrir þann félagsmann, sem húsið var byggt fyrir. Stefndi Hallvarður getur því ekki borið fyrir sig, að réttarsamband skorti milli hans og stefnanda, enda var hann byggingarmeistari hússins og sá um smíði þess. Með sömu rökum verður að telja stefndu Gunnar S. Óskarsson og Guðlaug Gauta Jónsson vegna Teiknistofu Gunnars og Gauta rétta aðila gagnvart þeim kröfum, sem gegn þeim er beint.

Telja verður, að fyrningarfrestur hafi byrjað að líða, þegar í ljós kom við skoðun Rannsóknastofnunar byggingariðnaðarins, að húsið var gallað vegna ófullnægjandi útloftunar, en skýrsla hennar er dagsett 23. maí 1989. Fyrir þann tíma hafði stefnandi talið, að stefndu Byggingasamvinnufélagið Aðalból og Hallvarður myndu bæta úr rakavandamálum, sem upp komu veturinn 1987–1988, enda voru þær úrbætur, sem stefndi Hallvarður kom á með því að auka útloftun sumarið 1988, til þess fallnar að leysa úr vanda málinu, eins og það horfði við þá og tíminn einn gat skorið úr um, hvort væru nægjanlegar. Sama á við um endurbætur, sem hann gerði síðar. Stefna var birt 20. og 22. maí 1992, eins og áður er komið fram, og var fyrning því rofin innan fyrningarfrests, sem er fjögur ár samkvæmt 3. gr. laga nr. 14/1905 um fyrningu skulda og annarra kröfuréttinda.

Telja verður, að hús stefnanda hafi haft leynda galla, þegar hún tók við því. Gallar þessir verða bæði raktir til þess, að hönnun þaksins var áfátt svo og smíði þess og frágangi. Teikningar stefndu Gunnars og Teiknistofu

Gunnars og Gauta sýna ekki í einstökum atriðum, hvernig loftræstingu þaksins skyldi háttað, en benda til með örvum og bilum á milli borðaklæðninga, að hennar væri þörf. Lög og reglugerðir, sem í gildi voru á þeim tíma, er verkið var unnið, kveða ekki á um það, hvers hlutverk það hafi átt að vera að hanna loftrásafrágang í einstökum atriðum, en ljóst er, að stefndi Hallvarður sem húsasmíðameistari svo og hið stefnda byggingasamvinnufélag, sem hafði tekið að sér að láta reisa húsið, bera ábyrgð á því, að það væri gert í samræmi við gildandi lög og byggingarreglugerð, þ. m. t., að kröfum um loftræstingu væri fullnægt. Ekki er unnt að líta svo á, að á húsa-meistara, sem í þessu tilviki voru stefndu Gunnar og Teiknistofa Gunnars og Gauta, hvíli bein lagaskylda að sjá til þess, að frágangur þaksins væri með fullnægjandi hætti. Ekki liggur heldur fyrir, að teikningar þeirra hafi verið ófullnægjandi, heldur verður að líta svo á, að frekari útfærslu hafi vantað, en ósannað er, að stefndu Gunnar eða Guðlaugur Gauti vegna teiknistofunnar beri ábyrgð á því. Þá verður að telja ósannað, að stefndu Gunnar eða Guðlaugur Gauti vegna teiknistofunnar hafi fengið greitt fyrir eftirlit og umsjón með verkinu, þótt eðlilegt megi telja, að svo hafi verið, miðað við það, sem tíðkast í þessum efnunum. Með þessum rökum þykir rétt að sýkna þá Gunnar og Guðlaug Gauta af kröfum stefnanda í málinu.

Eins og áður hefur komið fram, var hönnun þaksins ekki útfærð á fullnægjandi hátt. Hlaut stefnda Hallvarði að vera það ljóst. Hafði hann þau úrræði að neita að vinna verkið, þar til úr þessu yrði bætt. Ljóst er, að stefndi Hallvarður lokaði loftrás í þakinu, er hann gekk frá því, og hann gætti þess ekki að hafa borðabil hæfilegt, svo að klæðning varð of þétt. Einnig voru útloftunarop of fá samkvæmt byggingarreglugerð. Byggingasamvinnufélagið sá ekki til þess, að frágangur þaks væri með fullnægjandi hætti. Eftirlit félagsins með byggingu hússins var einnig með öllu ófullnægjandi. Galla hússins þykir verða að rekja til þessa, en innfelld ljós skipta hér ekki máli.

Matsgerð dómkvaddra matsmanna er skilmerkileg og vel rökstudd. Af hálfu varnaraðila hefur ekki verið á það bent, hverju það hefði breytt um niðurstöðu matsgerðar, ef varnaraðilar hefðu verið kallaðir til, er matsmenn komu aftur á staðinn til frekari skoðunar og matsstarfa. Ekki þykja komnir fram neinir þeir ágallar á matsgerðinni, sem leiða ættu til, að á henni verði ekki byggt við úrlausn málsins, eða að vísa ætti málinu af þeim sökum frá dómi.

Matsgerðinni hefur ekki verið hnekk, og verður hún lögð til grundvallar við ákvörðun á tjóni stefnanda. Þykir tjónið nægjanlega sannað að öðru leyti en því, sem hér greinir. Ekki þykir ástæða til að dæma stefnanda bætur

vegna ætlaðrar ófullnægjandi einangrunar, en þykkt hennar sá stefnandi við skoðun og getur ekki borið fyrir sig, að þar hafi verið um leyndan galla að ræða. Ekki verða heldur teknar til greina bótakröfur vegna einangrunar-grindar og 2" steinullareinangrunar, en á þeim þætti verksins ber stefnandi sjálf ábyrgð. Þá þykir ekki unnt að taka til greina kröfu stefnanda vegna útlagðs kostnaðar, að fjárhæð 115.806 kr. Stefnandi fékk dómkvadda matsmenn til að skoða og meta gallana, og verður tekið tillit til þess við ákvörðun málskostnaðar, en ekki er unnt að fallast á, að annar kostnaður við að staðreyna gallana hafi verið nauðsynlegur. Þá þykir krafa stefnanda um greiðslu kostnaðar vegna flutninga og húsaleigu órökstudd og verður því ekki tekin til greina. Samkvæmt þessu þykir tjón stefnanda rétt metið 1.150.000 kr., sem stefndu Hallvarði og Byggingasamvinnufélaginu Aðalbóli ber að bæta stefnanda óskipt ásamt dráttarvöxtum, eins og krafist er, en dráttarvaxtakröfu er ekki mótmælt. Þá þykir rétt, að sömu aðilar greiði stefnanda málskostnað in solidum, sem þykir hæfilega ákveðinn 600.000 kr., þ. m. t. virðisaukaskattur, ásamt dráttarvöxtum, eins og í dómsorði greinir.

Rétt þykir, að málskostnaður stefndu Gunnars, Guðlaugs Gauta og Teiknistofu Gunnars og Gauta falli niður með vísan til þess, sem fram er komið um þátt þeirra í umræddri húsbyggingu. Eins og málið liggur fyrir, þykir eðlilegt, að þeim væri öllum stefnt, en úrlausnarefnið er vandasamt að því leyti, hver beri ábyrgð á þeim göllum, sem málið fjallar um. Þótt ekki hafi reynst unnt að sýna fram á í þessu tilviki, að húsameistarar beri hér ábyrgð, verður að líta til þess, að oftast eru það þeir, sem leysa úr þeim vandamálum, sem hér hafa komið upp.

Dóm þennan kváðu upp Sigríður Ingvarsdóttir héraðsdómari og meðdómsmennirnir Kristinn Eiríksson verkfræðingur og dr. Ragnar Ingimars-son prófessor.

D ó m s o r ð:

Stefndu Byggingasamvinnufélagið Aðalból og Hallvarður Guðlaugsson greiði stefnanda, Elfu Eyþórsdóttur, 1.150.000 kr. in solidum ásamt dráttarvöxtum samkvæmt ákvörðun Seðlabanka Íslands frá 6. apríl 1992 til greiðsludags, sem leggjast við höfuðstól á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 6. apríl 1993, og 600.000 kr. í málskostnað, þ. m. t. virðisaukaskattur, ásamt dráttarvöxtum frá 15. degi eftir dómsuppkvaðningu til greiðsludags, sem leggjast við höfuðstól á 12 mánaða fresti.

Stefndu Gunnar S. Óskarsson og Guðlaugur Gauti Jónsson skulu sýknir vera af kröfum stefnanda í málinu, en málskostnaður þeirra svo og Teiknistofu Gunnars og Gauta fellur niður.
