

1712031



Lögfræðistofa Reykjavíkur

Garðabær
b/t Annað Guðrún Gylfadóttir, byggingarfulltrúi
Garðatorgi 7
210 Garðabær

Reykjavík, 30. nóvember 2017.

Efni: Fasteigninni Steinás 1. Garðabæ, fnr. 225-1732.

Undirrituðum lögmanni hefur verið falið að rita bréf þetta fyrir hönd Einars Bollasonar og Sigrúnar Ingólfsdóttur, vegna leyndra galla sem upp komu í ofangreindri fasteign eftir sölu hennar 29. september og afhendingu 10. október 2016, sbr. meðfylgjandi kaupsamning. Umbjóðendur mínir keyptu fasteignina nánast fullbyggða af Húsasmiðjunni hf. (Holtavegi 10 ehf., kt. 520171-0299) þann 6. júní 2002, en ca. 2 mánuðum áður hafði félagið tekið eignina upp í skuld byggingarmeistara hússins Þorsteins Einarssonar, sem nú er sagður búa erlendis skv. þjóðskrá.

Umbjóðendur mínir keypti eignina nánast fullbyggða eins og áður greindi, þar sem nýlokið var við byggingu hennar og máttu treysta því að allt væri í fullkomnu lagi þ.á.m. að fylgt væri eftir teikningum af loftræstingu baðherbergis út fyrir þak og að lokaúttekt hefði farið fram.

Eftir afhendingu eignarinnar 10. október 2016, komu í ljós alvarlegir leyndir gallar og þá sérstaklega í þakrými eignarinnar þar sem grunur lék á að mygla hefði tekið sér bólfestu. Við skoðun Eflu verkfræðistofu á eigninni þann 10. nóvember 2016 og í minnispunktum þeim sem gerðir voru í framhaldinu 13. nóvember 2016 kom fram, að myglusveppur væri í þakviðum og klæðningu í þaki hússins og að grunur væri um að blásari í þakrými þess hefði verið tengdur við útloftunarrist frá baði og röku loftinu frá baði blásið inn í þakrýmið allar götur frá því að umbjóðendur mínir keyptu eignina af Húsasmiðjunni hf. (Holtavegi 10 ehf.) Engin lofttúða væri á þakinu sjálfu til að tengja rakt loft frá baði og út fyrir þak. Vegna þessa þyrfti að endurgera þakið og kanna um leið hvernig loftun inn á þakið væri háttáð ásamt því að tengja frákast frá baði upp fyrir þak

Eins og meðfylgjandi tölvupóstur frá Náttúrufræðistofnum Íslands greinir, voru öll sýni þakrýmis haldin myglu og mælt með að skipta út öllu mygluðu byggingarefni og nota öryggisbúnað (öndunargrímu, hanska og búning) þegar unnið væri í því.

Í framhaldinu létu umbjóðendur mínir meta það sem gera þyrfti varðandi þakrýmið og þann kostnað sem af því hlytist þar sem þyrfti að skipta um þak og var kostnaðurinn metin kr. 7.788.200.- af HK verktökum. Var ráðist í að skipta um þakið af hálfu umbjóðenda minna í janúar 2017.

Var þetta mikið áfall fyrir umbjóðendur mína og einnig kaupendurna en umbjóðendur mínir hefðu máttu treysta því að allur frágangur nýrrar fasteignar væri skv. teikningum og þágildandi byggingarreglugerð nr. 441/1998 sbr. byggingarlög nr. 73/1997, en svo virðist sem engin lokaúttekt hafi farið fram á eigninni þegar Húsasmiðjan eignaðist húsið og það selt umbjóðendum mínum án slíkrar úttektar. Jafnframt sem byggingarmeistari hússins hafi



komist upp með að sinna ekki skyldum sínum við frágang hússins en slíkt eftirlit var á hendi byggingarfulltrúa. Ekki liggur ljóst fyrir hvort byggingarstjóri hafi skilað inn smíðatryggingu fyrir húsið sbr. meðfylgjandi tölvupóst.

Eins og meðfylgjandi tölvupóstur umbjóðenda minna dags. 5. desember 2016 ber með sér, tóku þau ábyrgð gagnvart verktaka þeim sem vinna skyldi verkið og létu í hendur kaupenda hversu stór hlutur þeirra yrði í kostnaðinum kr. 7.788.200.-. Samkvæmt samkomulagi samþykktu kaupendurnir að taka á sig kr. 2.500.000 af kostnaðarfjárhæðinni þ.e. ca. 1/3.

Telja umbjóðendur mínir að Garðabær eigi að koma að þessu máli á einhvern hátt og taka þátt í kostnaðinum að fjárhæð kr. 2.500.000.-, sem er sama fjárhæð og kaupendurnir buðust til að taka á sig. Ástæðan er m.a. sú að umbjóðendur mínir telja Garðabæ hafa brugðist skyldum sínum gagnvart hönnun og eftirliti með byggingu hússins og því að engin lokaúttekt fór fram, en ljóst er að þeir ágallar sem voru á eignina hefðu komið í ljós við slíka úttekt.

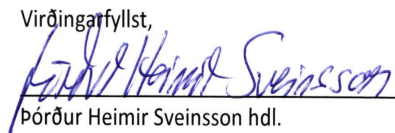
Í samtölum undirritaðs við yður sl. vor kom í ljós að Garðabær hafi ekki farið fram á slíkar lokaúttektir þrátt fyrir skýr ákvæði laga- og reglugerðar þar um. Ekki er ljóst af hverju Garðabær telji sig geta verið undanskilin ákvæðum laga- og reglugerðar að þessu leyti? Umbjóðendur mínir telja hins vegar að Garðabær falli undir lög- og reglur eins og aðrir sem að byggingu húsa komi. Vísa umbjóðendur mínir m.a. til 4. mgr. 51. gr. laganna, þar sem fram kemur að byggingarstjóri skal gera byggingarfulltrúa viðvart um lok úttektarskyldra verkþátta. Við lok framkvæmda skal byggingarstjóri staðfesta að byggt hafi verið í samræmi við samþykktu uppdrætti, lög og reglugerðir og í 5. mgr. 51. gr. kemur fram að hætti byggingarstjóri sem framkvæmdastjóri mannvirkis áður en verki er lokið skal það tilkynnt byggingarfulltrúa. Byggingarframkvæmdir skulu þá stöðvaðar uns nýr byggingarstjóri er ráðinn. Gera skal úttekt á þeim verkhluta sem lokið er og skulu fráfaramandi og aðkomandi byggingarstjórar undirrita hana, ef þess er kostur, ásamt byggingarfulltrúa.

Í þágildandi byggingarreglugerð nr. 441/1998, kemur m.a. fram í 1. gr. að tryggt sé réttaröryggi í meðferð byggingarmála, að réttur einstaklinga og lögaðila verði ekki fyrir borð borin þótt hagur heildarinnar sé hafður að leiðarljósi. Jafnframt kemur fram í reglugerðinni að byggingarstjóri skuli hafa í gildi tryggingu sem gildi í a.m.k. 5 ár frá lokum framkvæmdar sem miðast við lokaúttekt skv. 53. gr. reglugerðarinnar. Er því mjög mikilvægt að lokaúttekt fari fram með staðfestingu byggingarfulltrúa skv. 53. gr. og er það beinlínis skylda þar sem byggingarfulltrúi skal gefa út lokaúttektarvottorð skv. 54. gr. sbr. og 55. gr. þegar ófullgert hús er tekið í notkun, auk annarra ákvæða reglugerðarinnar.

Er það von umbjóðenda minna að hægt sé að leysa þetta leiðindarmál án málaferla þannig að allir geti gengið nokkuð sáttir frá borði.

Óskað er svars sem fyrst og eigi síðar en 20. desember 2017.

Virðingarfyllst,


Þórður Heimir Sveinsson hdl.

Meðfylgjandi:

1. Þjóðskrá
2. Afsal dags. 4.2.2003
3. Kaupsamningur 29.9.2016
4. Bréf frá kaupendum 14.11.2016
5. Minnispunktar Eflu verkfræðistofu v/skoðunar hússins
6. Upplýsingar í tölvupósti 28.11.2016 frá Náttúrufræðistofnun Íslands
7. Tölvupóstur dags. 5.12.2016 ásamt kostnaðargreiningur vegna endurnýjunar þaks
8. Samkomulag gert í Reykjavík, desember 2016.
9. Tölvupóstar við Garðabæ

Afrit sent á:

Gunnar Einarsson, bæjarstjóra