



Bæjarskrifstofur Garðabæjar	
Mótt.dags.	30.08.2017
Málalýkill	00.45
Mál nr.	1708471

Garðabær, kt. 570169-6109
Garðatorgi 7, Garðabæ

Fyrirvarsmaður:
Gunnar Einarsson, bæjarstjóri.

Efni: Boðun í þinghald um dómkvaðningu matsmanns

Með beiðni sem barst Héraðsdómi Reykjaness 23. ágúst 2017, hefur Þorsteinn Einarsson hrl., f.h. Auðar Skúladóttur, kt. 310571-4159, Magnúsar V. Magnússonar, kt. 190262-7749, Ingibjargar Sólrúnar Magnúsdóttur, kt. 140556-4599 og Þorleifs Ragnarssonar, kt. 210654-2169, öll til heimilis að Garðatorgi 4b, Garðabæ, farið þess á leit við dóminn að dómkvaddur verði hæfur, sérfróður og óvilhallur matsmaður til að skoða og meta hljóðvist (hávaða) frá veitingastaðnum Mathúsi Garðabæjar (Brunch ehf.) eins og nánar greinir í matsbeiðni.

Hér með tilkynnist yður að málið verður tekið fyrir í Héraðsdómi Reykjaness í **dómsal 3** í dómhúsinu að Fjarðargötu 9 í Hafnarfirði, **fimmtudaginn 7. september 2017 kl. 9:30.**

Með vísan til 2. mgr., sbr. 1. mgr. 61. gr. laga nr. 91/1991 geta aðilar komið sér saman um hæfan matsmann sem kveðja skal til starfans, nema sérstakar ástæður mæli gegn því. Þess er óskað að dómurinn verði upplýstur um slíkt samkomulag sem fyrst og tímanlega fyrir þinghaldið. Komi aðilar sér ekki saman um matsmann mun dómurinn kynna aðilum hvern hann hafi að óbreyttu í hyggju að kveðja til matsstarfans á dómþingi.

Brynt er fyrir yður að ef þér mætið ekki fyrir dóm eða boðið eigi lögmæt forföll, megið þér búast við að krafa matsbeiðanda verði tekin til greina.

Birting fyrirkalls þessa fari fram **eigi síðar en 3. september 2017.**

Meðfylgjandi er afrit af matsbeiðni.

Héraðsdómur Reykjaness, 28. ágúst 2017.
e.u. Margrétar Helgu Kr. Stefánsdóttur, aðstoðarmanns dómara


Hulda Kristinsdóttir, dómritari.



BEIÐNI UM DÓMKVÆÐNINGU MATSMANNS

Matsbeiðendur: Auður Skúladóttir, kt. 310571-4159, Garðatorgi 4b, Garðabæ,
Magnús V. Magnússon, kt. 190262-7749, Garðatorgi 4b,
Garðabæ,
Ingibjörg Sólrún Magnúsdóttir, kt. 140556-4599, Garðatorgi 4b,
Garðabæ
og
Þorleifur Ragnarsson, kt. 210654-2169, Garðatorg 4b, Garðabæ.

Matspolar: ÞG verktakar ehf., kt. 581198-2569, Lágmúla 7, Reykjavík,
RA 5 ehf., kt. 590404-2410, Hagasmára 1, Kópavogi,
Brunch ehf., (Mathús Garðabæjar), kt. 691015-0170,
Garðatorgi 4b, Garðabæ,
Garðabær, kt. 570169-6109, Garðatorgi 7, Garðabæ,
Samúel Guðmundsson, kt. 011063-4039, Lóuás 2, Hafnarfirði.
Tryggingamiðstöðin hf., kt. 660269-2079, Síðumúla 24,
Reykjavík.

Fyrir hönd matsbeiðanda er þess farið á leit, með vísan til 1. mgr. 61. gr. laga nr. 91/1991, að dómkvæddur verði einn hæfur, sérfróður og óvilhallur maður til að skoða og meta hljóðvist (hávaða) frá veitingarstaðnum Mathúsi Garðabæjar (Brunch ehf.), allt eins og nánar greinir í matsbeiðni þessari.

I. Málavextir:

Matsbeiðendur, Auður og Magnús, keyptu þann 25. október 2016 íbúð nr. 01-0208 að Garðatorgi 4b, Garðabæ og var seljandi fasteignarinnar matspoli, ÞG verktakar ehf. Matsbeiðendur, Ingibjörg og Þorleifur, keyptu þann 12. maí 2016 íbúð nr. 01-0207 að Garðatorgi 4b, Garðabæ og var seljandi fasteignarinnar matspoli, ÞG verktakar ehf. Í lok árs 2016 kom í ljós að hljóðvist var mjög ábótavant í fasteigninni og fasteignirnar því haldnar verulegum og leyndum ágöllum. Ágallar á hinum seldu íbúðum lýsir sér í því að mjög hljóðbært er á milli íbúða matsbeiðenda og Mathúss Garðabæjar (Brunch ehf.) sem rekið er á jarðhæð fasteignarinnar. Mathús Garðabæjar er veitingastaður og er þar opinn bar og matsala. Veitingastaðurinn er opinn langt fram á kvöld og berst mikilli hávaði frá Mathúsi Garðabæjar inn í íbúðir matsbeiðenda og er hávaði frá rekstrinum oft svo mikill að ekki er svefnfriður í íbúðum matsbeiðenda. Matspoli, ÞG verktakar ehf., fólu Eflu verkfræðistofu að framkvæma höggghljóðmælingu í fasteigninni og liggur fyrir minnisblað verkfræðistofunnar dags. 28. apríl 2017. Niðurstaða Eflu verkfræðistofu var höggghljóðvist væru yfir mörkum í íbúðum matsbeiðanda og því væri hljóðeigangrun frá Mathúsi Garðabæjar ófullnægjandi og í andstöðu við ákvæði byggingarreglugerðar.

II. Tilefni og markmið hins umbeðna mats:

Matsbeiðendur telja íbúðir þeirra hafa verið haldnar verulegum og leyndum ágöllum við kaup þeirra á íbúðunum af matspöla, ÞG verktökum ehf. og því eigi þeir kröfur á

hendur honum um greiðslu skaðabóta og/eða afsláttar af kaupverði af þeim sökum, sbr. ákvæði laga nr. 40/2002. Af þeim sökum er óskað mats á hljóðvist í fasteigninni.

Matsbeiðendur telja að hljóðvist í fasteigninni frá Mathúsi Garðabæjar uppfylli ekki skilyrði byggingarreglugerðar og að byggingarstjóri fasteigninnar, matspoli Samúel Guðmundsson, sé bótaskyldur af þeim sökum, sbr. m.a. 29. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010. Samúel Guðmundsson er ábyrgðartryggður hjá matspola, Tryggingamiðstöðinni hf., og munu matsbeiðendur beina kröfum sínum jafnframt á hendur þeim aðila.

Þá telja matsbeiðendur að Garðabær beri ábyrgð gagnvart þeim á því tjóni sem þeir kunna hafa orðið fyrir eða verða fyrir vegna hávaða er stafar af rekstri Mathúss Garðabæjar (Brunch ehf.). Sú ábyrgð Garðabæjar byggir m.a. á samþykkt og úttekt byggingarfulltrúa á fasteigninni að Garatorgi 4b, Garðabæ og er á því byggt að byggingarfulltrúa hafi borið að synja um samþykki fyrir úttekt á eigninni og krefjast þess að hljóðvist væri komið í það horf að hún væri í samræmi við kröfu laga og reglna. Þá telja matsbeiðendur að matspoli, Garðabær, beri jafnframt ábyrgð gagnvart þeim á tjóni þeirra sökum samþykktar Garðabæjar á rekstri Mathúss Garðabæjar, en matsbeiðendur telja m.a. að Garðabæ hafi borið að synja um rekstrarleyfi fyrir Mathús Garðabæjar sökum ófullnægjandi hljóðvistar í fasteigninni. Matsbeiðendur telja að ekki hafi verið skilyrði að lögum til að samþykkja starfsleyfi fyrir Mathús Garðabæjar. Matsbeiðendur hafa m.a. í hyggju að krefja Garðabæ um greiðslu skaðabóta vegna ónæðis og tjóns sem þeir hafa orðið fyrir og þeir kunna að verða fyrir og jafnframt að krefjast þess að starfsleyfi fyrir Mathús Garðabæjar verði afturkallað.

Matspoli, RA 5 ehf., er eigandi fasteignarinnar að Garatorgi 4b, Garðabæ, hluta 01-0105, þar sem Mathús Garðabæjar er með sinn rekstur. Matsbeiðendur telja eiganda fasteignarinnar bera ábyrgð á að hljóðvist sé ófullnægjandi frá starfsemi í fasteigninni og hafa m.a. í hyggju að beina kröfum á hendur honum, m.a. um greiðslu skaðabóta. Þá munu matsbeiðendur krefjast þess að starfsleyfi Mathúss Garðabæjar verði afturkallað enda stangist starfsemin á við lög og hljóðvist ófullnægjandi. Matspoli hefur af þeim sökum hagnun af matsgerðinni og er honum því gefinn kostur á að gæta hagsmuna sinna í málinu.

Matspoli, Brunch ehf. (Mathús Garðabæjar) rekur starfsemi í Garatorgi 4b, Garðabæ, hluta 01-0105, sem er í andstöðu við ákvæði reglna um hljóðvist og brýtur gegn hagsmunum matsbeiðenda og veldur þeim tjóni. Af þeim sökum er þeim aðila gefinn kostur á að gæta hagsmuna sinna í málinu en kröfum um greiðslu skaðabóta mun verða beint gegn þeim aðila. Þá mun þess verða krafist að starfsleyfi Brunch ehf. verði afturkallað og er Brunch ehf. því einnig aðili að málinu af þeim sökum.

Til að leggja frekari grunn að kröfum sínum, m.a. um greiðslu skaðabóta og/eða afsláttar og að starfsleyfi Brunch ehf. verði afturkallað telja matsbeiðendur nauðsynlegt að dómkvaddur verði hæfur og sérfróður aðili til að meta ágalla á fasteigninni, nauðsynlegar úrbætur og kostnað vegna þeirra.

Með hinu umbeðna mati hyggjast matsbeiðendur sanna, annarsvegar tilvist ágalla á eigninni og fjárhæð kostnaðar við úrbætur á göllunum, sem mun m.a. verða

grundvöllur kröfu hans á hendur matspólum um greiðslu skaðabóta og/eða afsláttar og krafna um úrbætur á húsnæðinu.

III. Það sem meta skal:

Nánar tiltekið er þess óskað að matsmaður láti í té ítarlega, rökstudda og skriflega álitsgerð um eftirfarandi atriði:

1. Hvort hljóðvist í Garðatorgi 4b, Garðabæ sé í samræmi við ákvæði laga um mannvirki, byggingarreglugerðar, mengunarvarnarreglugerðar og eftir atvikum annarra stjórnvaldsfyrirmæla um hljóðvist sem í gildi voru er húsið var byggt á árinu 2015.
2. Hvort hljóðvist í Garðatorgi 4b, Garðabæ sé í samræmi við ákvæði laga um mannvirki, byggingarreglugerðar, mengunarvarnarreglugerðar og eftir atvikum annarra stjórnvaldsfyrirmæla um hljóðvist.
3. Hvaða úrbætur þarf að gera á Garðatorgi 4b, Garðabæ, svo fullnægt sé ákvæðum laga um mannvirki, byggingarreglugerðar, mengunarvarnarreglugerðar og eftir atvikum annarra stjórnvaldsfyrirmæla um hljóðvist sem í gildi voru er húsið var byggt á árinu 2015.
4. Hvaða úrbætur þarf að gera á Garðatorgi 4b, Garðabæ, svo fullnægt sé ákvæðum laga um mannvirki, byggingarreglugerðar, mengunarvarnarreglugerðar og eftir atvikum annarra stjórnvaldsfyrirmæla um hljóðvist.
5. Hver er kostnaður við úrbætur á fasteigninni svo fullnægt sé ákvæðum laga um mannvirki, byggingarreglugerðar, mengunarvarnarreglugerðar og eftir atvikum annarra stjórnvaldsfyrirmæla um hljóðvist sem í gildi voru er húsið var byggt á árinu 2015.
6. Hver er kostnaður við úrbætur á fasteigninni svo fullnægt sé ákvæðum laga um mannvirki, byggingarreglugerðar, mengunarvarnarreglugerðar og eftir atvikum annarra stjórnvaldsfyrirmæla um hljóðvist.

Matsgerðin skal vera skrifleg, rökstudd og fjárhæðir sundurliðaðar sem nákvæmast varðandi hvern þátt fyrir sig.

IV. Fyrirsvarsmenn vegna dómkvaðningar og boðunar til matsfunda:

Þess er óskað að matsmaður tilkynni eftirtöldum, með sannanlegum hætti og nægum fyrirvara, hvenær skoðun og mat fari fram, svo að þeim gefist kostur á að mæta við hana og gæta hagsmuna sinna:

Þorsteini Einarssyni, hrl., f.h. matsbeiðenda, Aðalstræti 6, 101 Reykjavík, sími 562 3939, thorsteinn@forum.is

Bjarka Þór Sveinssyni, hrl., f.h. matspola, ÞG verktaka ehf., Máflutningsstofu Reykjavíkur, Húsi verslunarinnar, Kringlunni 7, Reykjavík, sími 571 5400, bjarki@msr.is

Helga Smára Gunnarssonar, stjórnarmanni í matspola, RA 5 ehf., Hagasmára 1, Kópavogi, sími 512 8900.

Stefáni Magnússyni, stjórnarmanni og framkvæmdastjóra matspola, Brunch ehf., Garðatorgi 4, Garðabæ, sími 571 3775.

Gunnar Erlingi Friðrikssyni, bæjarritara matspola, Garðabæjar, Garðatorgi 7, Garðabæ, sími 525 8500.

forum

LÖGMENN

4

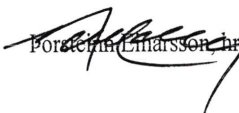
Samúel Guðmundsson, kt. 011063-4039, Lóuás 2, Hafnarfirði, sími 897 5865.
Gesti Óskari Magnússyni, hdl., fyrir hönd matspóla, Tryggingamiðstöðvarinnar hf.,
Síðumúla 24, Reykjavík, sími 515 2000, netfang gesturom@tm.is

Þess er óskað að lagt verði fyrir hinn dómkvadda matsmann að hraða skoðun og matsgerð eftir því sem frekast er kostur. Matsgerðin skal vera skrifleg og ítarlega rökstudd.

V. Eftirtalin gögn verða afhent matsmanni:

1. Kaupsamningar.
2. Greinargerð Eflu vegna hljóðmælingar að Garðatorgi 4b, Garðabæ.

Reykjavík, 19. ágúst 2017,
f.h. matsbeiðenda,


Þorsteinn Linnarsson, hdl.

GREITT

23. ÁGÚ. 2017

12000, /
Héraðsdómur Reykjaness