

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness mánudaginn 27. júní 2011 í máli nr. E-1911/2010:

Bjartmar Ingi Sigurðsson

(Þóra Björg Jónsdóttir hdl.)

gegn

Nadege D. Prat og

(enginn)

Hafnarfjarðarkaupstað

(Anna Guðrún Pind Jörgensdóttir hdl.)

Mál þetta, sem dómtekið var 3. maí sl., er höfðað 14. og 21. júlí 2010.

Stefnandi er Bjartmar Ingi Sigurðsson, Barðastöðum 45, Reykjavík.

Stefndu eru Nadege D. Prat, Hverfisgötu 41A, Hafnarfirði og Hafnarfjarðarkaupstaður, Strandgötu 6, Hafnarfirði.

Stefnandi krefst þess að viðurkennt verði með dómi að stefndu séu in solidum skaðabótaskyld gagnvart stefnanda vegna tjóns sem varð á fasteign stefnanda að Hverfisgötu 41, Hafnarfirði, fastanúmer 207-6454, við niðurrif eignarinnar að Hverfisgötu 41A, Hafnarfirði, fastanúmer 207-6455, í janúar 2009, og annars fjártjóns stefnanda sem rekja má til niðurrifsins.

Þá krefst stefnandi þess að stefndu verði dæmd in solidum til að greiða honum málskostnað, óháð gjafsóknarleyfi stefnanda.

Stefndi Hafnarfjarðarkaupstaður krefst sýknu og málskostnaðar.

Stefnda Nadege D. Prat hefur ekki látið málið til sín taka.

Með úrskurði, uppkveðnum 10. janúar 2011 var málinu vísað frá dómi án kröfu. Samkvæmt dómi Hæstaréttar Íslands frá 10. mars 2011 í málinu nr. 57/2011 var málið tekið til efnismeðferðar og var málið dómtekið 3. maí sl. að loknum munnlegum málflutningi.

I

Stefnandi er eigandi fasteignarinnar Hverfisgötu 41 í Hafnarfirði sem er sambyggð húsinu við Hverfisgötu 41A, sem er í eigu stefndu Nadege D. Prat. Stefnandi lýsir atvikum á þann veg að hann hafi síðastliðin misseri verið við nám í Skotlandi og hafi leigt fasteign sína. Hann hafi þann 14. janúar 2009 séð frétt á vefsíðu Ríkisútvarpsins þar sem greint hafi verið frá niðurrifi á innviðum fasteignarinnar að Hverfisgötu 41A, en um það hafi stefnandi ekki vitað. Síðar hafi komið í ljós að ástæður niðurrifs á innviðum hússins hafi verið að veggjatítlur hafi hreiðrað um sig í húsinu og hafi það af þeim sökum verið óíbúðarhæft.

Með bréfi dagsettu 8. desember 2008 óskaði stefnda, Nadege D. Prat, eftir aðstoð bæjarstjórnar stefnda Hafnarfjarðarkaupstaðar við niðurrif og eyðingu timburs í innviðum Hverfisgötu 41A, svo að hún gæti hafist handa við enduruppbyggingu eignarinnar. Í framkvæmdaáætlun skipulags- og byggingarsviðs stefnda vegna hreinsunar timburverksins, dagsettri 12. desember 2008, kemur fram að verkið verði unnið á vegum framkvæmdasviðs stefnda, sem jafnframt hafi eftirlit með framkvæmdinni. Þá segir að úttektarmaður skipulags- og byggingarsviðs muni taka verkið út að því loknu. Einnig að samið verði við verktaka um framkvæmdina og að verkið verði unnið á ábyrgð húseiganda en framkvæmdin greidd af framkvæmdasviði. Á fundi bæjarráðs stefnda 16. desember 2008 var erindi stefndu Nadege tekið fyrir og bæjarstjóra og sviðsstjóra skipulags- og byggingarsviðs falið að vinna að úrlausn málsins.

Stefndi Hafnarfjarðarkaupstaður heldur því fram að mikilvægt hafi verið að fara í verkið sem fyrst til að koma í veg fyrir útbreiðslu veggjatítlunnar. Áður en niðurrifið hafi farið fram hafi verið reynt að ná sambandi við eiganda Hverfisgötu 41 og meðal annars hafi verið haft samband við leigjendur hússins sem hafi ekki getað gefið neinar upplýsingar um heimilisfang eiganda hússins erlendis né umboðsmann á Íslandi. Það hafi því verið tekin ákvörðun á grundvelli almannahagsmuna að fara í niðurrif þrátt fyrir að ekki hafi náðst í eiganda hússins. Verktakafyrirtækið Fura ehf. hafi annast niðurrifið sem hafi farið fram 29. desember 2008 til 4. janúar 2009. Sá tími hafi meðal annars verið valinn vegna ákjósanlegra veðuraðstæðna til niðurrifs. Samkvæmt óundirrituðum verkamningi milli eiganda Hverfisgötu 41A og Furu ehf. komi fram að Fura ehf. beri enga ábyrgð vegna verksins á hugsanlegu tjóni á húsinu eða öðrum húsum í grenndinni. Eigandi hússins viti um áhættuna af verkinu og samþykki það. Við úttekt á niðurrifinu hafi komið í ljós að veggur milli húsanna hafi verið óeinangraður og í framhaldinu, nánar tiltekið 28. janúar 2009 hafi bæjarstjóri haldið fund með foreldrum stefnanda, Sigurði Óskarssyni og Málfríði Björnsdóttur, og Magnúsi Kristjánssyni, umboðsmanni stefndu Nadege, þar sem handsalað hafi verið samkomulag um að eigandi hússins nr. 41A gengi í það verk að einangra vegg hússins í kjölfar niðurrifsins.

Stefnandi heldur því fram að athygli stefndu Nadege hafi verið vakin á því að veggur milli húsanna hafi verið óeinangraður og stefnda hafi þá sagst ætla að einangra vegginn. Þar sem veggurinn hafi verið óeinangraður hafi fasteign stefnanda verið óíbúðarhæf eftir að innviðir Hverfisgötu 41A hafi verið rifnir. Þeir aðilar sem hafi haft fasteignina á leigu hafi rift leigusamningi og farið út úr húsinu í byrjun mars 2009. Stefnandi hafi frá þeim tíma greitt af áhvílandi lánnum án þess að hafa haft tekjur á móti. Stefnandi sé námsmaður og tekjulaus og hafi ekki haft fjárhagslega burði til að hlutast til um lagfæringar á húsnaðinu í því skyni að

takmarka tjón sitt sem aukist að umfangi með hverjum mánuði.

Stefnandi leitaði eftir úrlausn stefnda Hafnarfjarðarkaupstaðar á málinu sem hafnaði skaðabótaskyldu. Í bréfi til stefnda, dagsettu 11. maí 2009, var óskað eftir því að lausn myndist á máli stefnanda hið fyrsta þar sem hann hefði orðið fyrir tjóni vegna niðurrifsins. Engin viðbrögð urðu af hálfu stefnda við bréfinu. Stefnandi sendi þá bréf til skipulags- og byggingarsviðs stefnda Hafnarfjarðarkaupstaðar, dagsett 29. júní 2009, þar sem gerð er grein fyrir slæmri stöðu stefnanda í kjölfar niðurrifsins. Þann 30. júlí 2009 var haldinn fundur með starfsmönnum skipulags- og byggingarsviðs stefnda og með bréfi dagsettu 24. september 2009 fór stefnandi þess á leit við stefnda að teknar yrðu upp samningaviðræður við kaupstaðinn þar sem komið yrði til móts við stefnanda vegna fjártjóns sem hann hafi orðið fyrir í tengslum við niðurrif á eigninni að Hverfisgötu 41A. Með bréfi dagsettu 25. september 2009 svaraði stefndi Hafnarfjarðarkaupstaður erindinu og hafnaði allri bótaskyldu.

II

Stefnandi kveðst byggja á því að með niðurrifi hússins að Hverfisgötu 41A hafi Hafnarfjarðarkaupstaður og eigandi Hverfisgötu 41A valdið stefnanda tjóni sem þeim beri óskipt skylda til að bæta honum.

Stefnandi byggir á því að stefnda Nadege D. Prat beri skaðabótaábyrgð á tjóni hans vegna þess að í umrætt sinn, þegar hugað hafi verið að hagsmunum hennar sem eiganda Hverfisgötu 41A, hafi ekki verið gætt að hagsmunum stefnanda. Byggi stefnandi skaðabótaábyrgðina á því að stefnda Nadege, beri ábyrgð gagnvart honum á grundvelli 51. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús þar sem í umrætt sinn hafi orðið mistök við meðferð séreignarinnar og viðhald hennar, sbr. 2. tölulið 1. mgr. 51. gr. laganna. Sé stefnda því skaðabótaskyld gagnvart stefnanda bæði vegna beins tjóns á fasteign stefnanda, nánar tiltekið vegg sem skilur húsin að og sé nú óeinangraður, og einnig vegna tjóns sem leiði af framangreindu tjóni, þ.e. tjón vegna afnotamissis af eigninni. Eins og áður greini hafi stefnandi ekki getað nýtt eignina eftir að umræddar aðgerðir fóru fram og sé því um að ræða tjón vegna afnotamissis sem stefndu verði þá einnig gert að bæta í samræmi við 2. mgr. 51. gr. laga nr. 26/1994 sem beinlínis mæli fyrir um bótaskyldu vegna afleidds tjóns.

Stefnandi kveðst byggja á því að stefndi Hafnarfjarðarkaupstaður beri sameiginlega með stefndu Nadege ábyrgð á tjóni stefnanda en í umrætt sinn aðhafðist stefndi Hafnarfjarðarkaupstaður í þágu, og í samráði við, stefndu Nadege. Byggi stefnandi skaðabótaábyrgð Hafnarfjarðarkaupstaðar á því að stefnda hafi, þegar hann hafi tekið að sér niðurrif eignar stefndu Nadege, borið að gæta þess að ekki hlytist tjón af þeim framkvæmdum fyrir stefnanda. Sú vanræksla stefnda á að kanna aðstæður við niðurrif og að bæta ekki úr þegar ljóst hafi verið orðið að tjón hafi hlotist við niðurrifið á eign stefnanda leiði til þess að kaupstaðurinn hafi bakað sér skaðabótaskyldu gagnvart stefnanda á grundvelli sakarreglunnar. Stefnandi byggir á því að framkvæmd niðurrifs á eign stefndu Nadege hafi í senn verið saknæm og ólögmat aðgerð sem hafi ekki farið fram í samráði við stefnanda eins og skylt hafi verið að gera vegna reglna laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús og framkvæmdir við sameiginlegan hluta hússins. Sá veggur sem skilji að eignir stefnanda og stefndu

Nadege sé án vafa sameign í skilningi 6. gr. laga nr. 26/1994. Eins og áður hafi verið lýst hafi umræddur veggur verið óeinangraður og hafi eign stefnanda verið óíbúðarhæf eftir niðurrif innviða húss stefndu Nadege vegna kulda en klaki hafi myndast á veggnum inni í húsi stefnanda. Stefndi Hafnarfjarðarkaupstaður hafi viðurkennt að ekki hafi verið kannað að fullu fyrir niðurrif hver áhrif þess yrðu fyrir fasteign stefnanda en eftir niðurrifið hafi komið í ljós að milliveggurinn hafi verið óeinangraður. Tjón stefnanda megi því ótvírætt rekja til aðgerða stefnda Hafnarfjarðarkaupstaðar á fasteign stefndu Nadege D. Prat.

Með vísan til alls framangreinds krefjist stefnandi því viðurkenningar á því að stefndu beri óskipta skaðabótaábyrgð á tjóni því sem hafi orðið á fasteign stefnanda við niðurrif Hverfisgötu 41A og afleiddu tjóni.

Hvað lagarök varðar vísar stefnandi til 51. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, auk almennra reglna skaðabótaréttar. Krafan um málskostnað er reist á 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, en um virðisaukaskatt á málskostnað er vísað til laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt.

III

Stefndi Hafnarfjarðarkaupstaður kveðst mótmæla kröfum stefnanda, málsástæðum og lagarökum og vísar til þess að fyrir hafi legið á þeim tíma sem niðurrif Hverfisgötu 41A hafi átt sér stað að innviðir hafi í reynd verið ónýtir og að hætta hafi stafað af húsinu fyrir nærliggjandi hús. Það hafi því verið ljóst að niðurrif innviða hússins hafi verið nauðsynlegt með eða án aðkomu bæjarins. Frumorsök þess að húsnæðið hafi verið í jafn slæmu og alvarlegu ástandi og raun bar vitni sé að öllum líkindum alvarleg vanræksla á viðhaldi árum, jafnvel áratugum, saman. Í skýrslu Erlings Ólafssonar, skordýrafræðings, komi meðal annars fram að klakgöt eftir bjöllur, sem verði til þegar þær hafi náð fullorðinsstigi eftir að hafa vaxið upp og þroskast inni í viðnum og skriðið út á yfirborðið, hafi fundust hvarvetna þar sem skoðað hafi verið. Sama hafi verið hvort sem um hafi verið að ræða útveggi eða milligólf, burðarbita eða gólf- og veggklæðningar. Víðast hvar hafi mátt finna klakgöt. Alvarlegastar hafi þó verið skemmdir í gólfi baðherbergis sem hafi ekki lengur verið mannhelt. Þar hafi mátt taka fisléttar gólfjalir og mylja í duft milli fingurgóma.

Í ljósi alvarleika málsins hafi stefndi tekið ákvörðun á grundvelli almannahagsmuna og neyðarréttarsjónarmiða um að aðstoða eiganda Hverfisgötu 41A við niðurrif hússins án nokkurrar skyldu til að gera slíkt. Mikil hætta hafi getað skapast fyrir nærliggjandi hús, þar á meðal Hverfisgötu 41, ef veggjatítur hefðu smitast yfir í önnur hús en öruggasti tíminn til að fjarlægja smitað timbur sé yfir vetrartímam þegar flugtími sé afstaðinn og þær lirfur sem kunni að hrökkva úr viðnum geti ekki lifað af. Niðurrifið hafi alfarið farið fram á ábyrgð eiganda og líkt og fram komi í bréfi eigandans til bæjarins þá hafi staðið til að hefja enduruppbyggingu eignarinnar í kjölfar niðurrifs. Aðstoð stefnda við nauðsynlegt niðurrif á ónýtum og sýktum innviðum hússins hafi ekki falið í sér að stefndi tæki með því ábyrgð á ástandi hússins eða næsta nágrennis í kjölfar niðurrifsins. Þegar í ljós hafi komið við úttekt að loknu niðurrifi að veggur milli húsanna hafi verið óeinangraður hafi umboðsmaður stefndu Nadege, Magnús Kristjánsson, verið

upplýstur um það og á fundi Lúðvíks Geirssonar, bæjarstjóra, með Magnúsi og foreldrum stefnanda hafi verið handsalað samkomulag um að eigandi Hverfisgötu 41A gengi í það verk að einangra millivegginn. Ábyrgðin hafi því alfarið verið á herðum eigandans sem hafi borið að ganga frá veggnum með viðeigandi hætti að loknu niðurrifi á húseign hans.

Jafnframt sé ljóst að starfsmenn stefnda hafi reynt að hafa upp á eiganda Hverfisgötu 41 meðal annars með því að hafa samband við leigjendur hússins og láta þá vita af fyrirhuguðu niðurrifi. Ekki hafi þó náðst beint samband við eigandann á þessum tíma en talið var óforsvaranlegt að bíða með niðurrif enda kjöraðstæður í veðurfarslegu tilliti á þeim tíma sem niðurrifið fór fram.

Stefndi kveðst benda á að stefnandi hafi haft vitneskju um að hús hans væri óeinangrað að hluta frá því í lok janúar 2009. Þrátt fyrir það hafi hann ekki hlutast til um að einangra vegginn og hafi því ekki dregið þannig úr því tjóni sem hann telji sig hafa orðið fyrir út af óeinangraða veggnum. Stefndi Hafnarfjarðarkaupstaður hafni því alfarið að stefndi hafi með aðstoð sinni við niðurrif Hverfisgötu 41A bakað sér bótaskyldu gagnvart stefnanda og beri samkvæmt því að sýkna stefnda af kröfum stefnanda.

Hvað lagarök varðar vísar stefndi til almennra reglna skaðabótaréttarins. Málskostnaðarkrafa stefnda er byggð á reglum XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, einkum 130. gr.

IV

Fyrir dómi gáfu skýrslur foreldrar stefnanda, Sigurður Óskarsson og Málfríður Björnsdóttir, svo og Lúðvík Geirsson, fyrrverandi bæjarstjóri, Bjarki Jóhannesson, forstöðumaður skipulags- og byggingarsviðs Hafnarfjarðarkaupstaðar, Sigurður Haraldsson, Hrólfur Sigurður Gunnlaugsson, starfsmenn Hafnarfjarðarkaupstaðar. Enn fremur Erling Ólafsson skordýrafræðingur og Magnús Kristjánsson.

Sigurður Óskarsson greindi frá því að íbúð stefnanda hefði verið skoðuð í októbermánuði 2008 vegna þess að þar væri hugsanlega veggjatítla, en engin merki um hana hefðu fundist. Hafi Hrólfur starfsmaður Hafnarfjarðarkaupstaðar haft samband vegna þessa. Stefndi hafi síðan haft samband við vitnið um miðjan janúar 2009 eftir að frétt hafði verið birt um að húsið við hliðina hefði verið rifið vegna skemmda af völdum veggjatítlu. Þá kvaðst vitnið hafa haft samband við áðurnefndan Hrólf, eftir að búið var að rífa Hverfisgötu 41A, og greint honum frá því að veggur sem sneri að rifna húsinu væri óeinangraður. Óskað hefði verið eftir fundi með bæjarstjóra stefnda til að ræða málefni Hverfisgötu 41. Á þeim fundi hefði einnig verið Magnús umboðsmaður eiganda Hverfisgötu 41A, svo og móðir stefnanda og Bjarki Jóhannesson. Hefði umræðan á fundinum aðallega snúist um endurbyggingu á Hverfisgötu 41A og hefði Magnús viljað fá styrk frá bænum til að setja þak á hús stefndu Nadege. Þá bar vitnið að Magnús hefði lýst því yfir á fundinum að það væri lítið mál að einangra vegginn milli húsanna og myndi hann gera það í næstu viku.

Lúðvík Geirsson fyrrverandi bæjarstjóri stefnda Hafnarfjarðarkaupstaðar greindi frá því að haustið 2008 hafi Magnús Kristjánsson, fyrrum eiginmaður Nadege, eiganda Hverfisgötu 41A, komið í viðtal og sagt að grunur væri um veggjatítlu í húsinu.

Flutt hefði verið úr húsinu af þeim sökum. Magnús hefði leitað eftir fjárstuðningi vegna þess að tryggingar eða sjóðir teldu sig ekki hafa neinar skyldur í málinu. Fengið hefði verið álit Erlings Ólafssonar skordýrafræðings sem hafi skoðað aðstæður og skilað stuttri skýrslu um miðjan október þar sem staðfest hafi verið að húsið væru undirlagt af þessum ófögnuði og væri mjög illa farið og mikil hættu væri á útbreiðslu veggjatítlunnar. Hafi veggjatítla verið í öllum innviðum og klæðingu, milligólfi og öllu tréverki. Væri ekki annað gera en að farga öllum innviðum hússins. Eftir þetta átti vitnið fund með Magnúsi þar sem honum var bent á að eigandi hússins yrði að sækja um aðstoð með formlegum hætti til bæjarráðs. Í byrjun desember hafi slíkt erindi borist og hafi skipulags- og byggingaryfirvöldum verið falið að kanna með hvað hætti mögulegt væri að hreinsa innan úr húsinu. Tillögur um það lágu fyrir nokkrum dögum síðar og var málinu þá vísað til bæjarráðs sem tók málið fyrir um miðjan desember og afgreiddi samhljóða í þá veru að bærinn myndi koma að því að láta rífa innan úr húsinu og farga þessum ófögnuði og var framkvæmda- og skipulagsviði bæjarins falið að fylgja því máli eftir. Í ljósi sögunnar og með vísan til álits Erlings væri eina ráðið að koma þessu burtu um vetur meðan þöddurnar lægju í dvala. Þess vegna yrði að nota þann tíma til að koma þessu frá og brenna timbrið. Þetta hafi verið gert um 2000 með hús við Langeyrarveg í Hafnarfirði sem vitnið kvað að hafi verið fjarlægð af grunni þess í heilu lagi og flutt út fyrir bæinn og brennt þar til að útrýma veggjatítlu. Vitnið kvað enga skyldu hafi hvílt á bænum til að taka þátt í þessu verki. Hins vegar hafi verið talið að um almannhagsmuni hafi verið að ræða vegna fjölda timburhúsa í nágrenninu. Vitnið kvaðst hafa lagt áherslu á að það við Magnús að hann yrði að upplýsa þá sem byggju í hinu húsinu um stöðuna en ekki var meiningin að gera verkið opinbert til að valda ekki óþarfa hræðslu í bænum. Vitnið greindi frá því að eftir niðurrifið hafi verið haldinn fundur með Magnúsi, Bjarka skipulagsstjóra og foreldrum stefnanda. Tilfni fundarins hafi verið að foreldrarnir hafi sett sig í sambandi við bæinn og lýst yfir undrun á því að vera ekki látnir vita af niðurrifinu. Vitnið kvaðst hafa gert ráðstafanir til að fá Magnús Kristjánsson til fundarins. Fram kom hjá vitninu að gerðar hefðu verið athugasemdir við tvö atriði, annars vegar um járnplötu sem lægi hálflaus við húsgaflinn og slægist utan í vegginn og ylli hávaða og hins vegar um óeinangraðan brandvegg milli húsanna og það væri kominn kuldi í hitt húsið og það þyrfti að bæta úr því. Hafi Magnús Kristjánsson forsvarsmáður húseigandans ætlað að fjarlægja járnplötuna og einangra vegginn sem hann taldi vera lítið mál að framkvæma og hafi þetta verið handsalað á fundinum. Vitnið taldi það engan veginn vera hlutverk bæjarins að standa í slíku sem aðeins hafi tekið að sér að hreinsa innan úr húsinu.

Bjarki Jóhannesson sviðsstjóri skipulags- og byggingarsviðs Hafnafjarðar og skipulags- og byggingarfulltrúi greindi frá því að þáverandi bæjarstjóri hafi kallað á sig og greindi frá því að líkur væru á því að veggjatítla væri í húsinu Hverfisgötu 41A. Hafi Erling Ólafsson skordýrafræðingur farið á staðinn ásamt eftirlitsmanni byggingarfulltrúa, Hrólfi Sigurði Gunnlaugssyni. Þeir hafi skoðað húsið og komist að þeirri niðurstöðu að húsið væri sýkt. Reynt hafi verið að komast inn í húsið við hliðina en þar hafi verið Litháar sem ekki vildu hleypa þeim inn í húsið fyrr en næsta vor. Ekki hafi tekist að hafa upp á eiganda hússins sem hafi verið erlendis. Haft var samband við verktaka og ákveðið að eina aðkoma bæjarins að málinu yrði að útvega verktaka til að annast niðurrif innviða hússins og greiða styrk sem næmi þeim kostnaði. Á fundi með Magnúsi Kristjánssyni, foreldrum stefnanda og þáverandi bæjarstjóra var gengið frá og handsalað að Magnús einangraði vegg milli húsanna og fjarlægði lausar járnplötur. Vitnið greindi frá því að eftir niðurrifið

hefði Hrólfur farið á staðinn til að kanna ástand hússins og hvort það myndi standa áfram. Enn fremur til að ganga úr skugga um að búið væri að fjarlægja allt timbur úr húsinu. Fram kom hjá vitninu að því væri kunnugt um að Magnúsi hefði gengið frá lausri járnplötu. Vitnið kvað það ekki hafa verið sína ákvörðun að ráðast í framkvæmdir á þeim tíma sem það var gert. Það hafi verið ákvörðun þáverandi bæjarstjórna til að valda ekki hræðslu í nágrenninu og að nágrennar vissu sem minnst um þetta fyrr en eftir að búið var að fjarlægja timbrið.

Vitnið Sigurður Haraldsson forstöðumaður fasteigna Hafnarfjarðarkaupstaðar bar fyrir dómi að hann hefði fengið það verkefni að rífa niður timburverk í húsinu að Hverfisgötu 41A. Hann kvað fasteignafélag Hafnarfjarðar hafi séð um niðurrif hússins. Fura ehf hafi verið fengin af fasteignafélaginu til að vinna verkið vegna þess að Fura ehf. hefði tæki til verksins. Vitnið gat ekki upplýst um það af hverju fyrirbyggjandi verksamningur hafi ekki verið undirritaður en efni hans hafi verið það sem um hafi rætt. Samningsdrögin hafi verið afhent báðum aðilum, en kjarninn hefði verið 3. gr. um að Fura ehf. bæri ekki ábyrgð á hugsanlegu tjóni á húsinu eða öðrum húsum í grenndinni og að eigandinn gerði sér grein fyrir því veggur hússins gæti farið eftir að þakið hefði verið fjarlægt. Síðar hafi komið í ljós að veggurinn hefði verið járnbundinn. Átt væri við hættu af því að veggurinn félli hugsanlega að húsinu númer 45. Vitnið taldi lítið mál að einangra vegginn milli húsanna og kostnað af því líklega um 500.000 krónur. Einnig væri hægt að einangra húsið innan frá. Vitnið kvað fyrirmæli um verkið hafa komið frá þáverandi bæjarstjóra. Hann kvað fasteignafélagið hafa útbúið samningsdrögin af því að félagið hefði séð um framkvæmdina. Hann kvaðst sjálfur hafa útbúið drögin og staðfesti að hafa sett nafn eiganda Hverfisgötu 41A, stefndu Nadege, á samningsdrögin og afhent þau þannig til beggja aðila til undirritunar.

Málfríður Björnsdóttir kom fyrir dóminn og greindi frá því að hún hefði mætt á fund hjá bæjarstjóra í lok janúar 2009 ásamt Bjarka Jóhannessyni og Magnúsi Kristjánssyni. Rætt hafi verið um það hvort Magnús gæti lagað húsið og einnig um einangrun veggjarins milli húsanna en það hafi aldrei verið gert. Vitnið mundi ekki til þess að það hefði verið fastákveðið á fundinum að Magnús myndi einangra vegginn. Vitnið kvað Magnús hafa látið vita af því í september eða október 2008 að veggjatítur væru í húsi stefndu Nadege. Í framhaldinu hafi verið gerð skoðun á húsi stefnanda en ekkert fundist athugavert.

Erling Ólafsson skordýrafræðingur greindi frá því að hann hefði skoðað Hverfisgötu 41A ásamt Hrólfi Sigurði Gunnlaugssyni 14. október 2008 og þá hitt Magnús Kristjánsson. Allt tréverk hússins hafi verið ónýtt og ástand þess það versta sem vitnið hafði séð. Það fór ekki milli mála að allur viður var sýktur og gataður eftir veggjatítur. Vitnið greindi frá því að hann hefði skrifað í dagbók sína vegna málsins að eigendur hússins ætluðu að sækja um aðstoð bæjarins til að fjarlægja viðina úr húsinu. Vitnið kvaðst hafa skilið það svo að aðkoma bæjarins yrði eingöngu aðstoð við verkið, en Magnús hafi nefnt að þeir feðgar ætluðu að byggja upp húsið á ný. Vitnið kvað ástandið hafa verið þannig að veggjatítla hefði verið þarna árum saman. Suma viðina mátti hreinlega dufta milli fingurgóma svo illa voru þeir farnir. Vitnið kvað lifrustig veggjatítlu alast upp inn í viðnum og bjallan grafi sig út úr viðnum og við það myndist hin þekktu borgöt á viðnum. Bjöllurnar eru þá fleygar og þær sjá um að dreifa tegundinni. Það gerist á miðju sumri frá miðjum júní til loka ágúst. Besti tíminn til að rífa og eyða sýktu timbri sé því frá miðjum september til loka apríl. Eftir þann tíma sé hætta á dreifingu á bjöllunum.

Vitnið kvaðst hafa mælt með þessum tíma til að vernda nærliggjandi hús enda væri ákveðin hætta á dreifingu milli húsa ef bjöllurnar yrðu hraktar á flug. Vitnið bar að eigandi Hverfisgötu 41 hefði óskað eftir því að vitnið skoðað sitt hús og hafi það verið gert 2. febrúar 2009. Ekki hafi neins staðar verið að sjá sýkingu. Góður hiti hafi verið í húsinu á þessum tíma og greinilega mikið lagt upp úr því að kynda vel. Aðspurður um það hvort eigandi Hverfisgötu 41A hafi getað gert sér grein fyrir ástandi hússins kvað vitnið að slæmt ástand gæti ekki dulist neinum. Í kjallara hússins hefðu göt á viðnum verið eins og eftir haglabyssuárás. Vitnið staðfesti óundirritað bréf Náttúrufræðistofnunar Íslands í málgögnum, dagsett 14. október 2008, um skoðun á húseigninni Hverfisgötu 41A og greindi frá því að hann hefði ritað bréfið.

Hrólfur Sigurður Gunnlaugsson greindi frá því að honum hefði verið falið að skoða Hverfisgötu 41A ásamt Erling Ólafssyni skordýrafræðingi. Við þá skoðun hafi allt timburverk verið skoðað og skýrsla gerð um það. Hann kvaðst ekki muna annað en að reynt hefði verið að banka hjá íbúum nærliggjandi húss. Vitnið mundi ekki eftir að hafa haft samband við foreldra stefnanda, en greindi frá því að hann hefði verið í sambandi við Magnús Kristjánsson en í upphafi vísað honum á bæjaryfirvöld. Vitnið staðfesti að hafa sent Magnúsi tölvupóst 21. janúar 2009 og gert honum grein fyrir því að kvartað hefði verið af íbúum Hverfisgötu 41 um hávaða frá járnplötu og um kulda í húsinu sem stafi frá óeinangruðum vegg. Vitnið kvaðst muna eftir því að Magnús hefði ætlað að einangra vegginn og þar með taldi vitnið að málið væri afgreitt og fylgdi því ekki frekar eftir og kvaðst ekki hafa vitað það fyrir en fyrir stuttu að veggurinn hefði ekki verið einangraður.

Vitnið Magnús Kristjánsson gaf skýrslu fyrir dómi og greindi frá því að upphaf málsins hefði verið að fyrirverandi kona hans, stefnda Nadege D. Prad, sem bjó í húsinu ásamt börnum, hefði stigið niður úr baðherbergisgólfi hússins að Hverfisgötu 41A. Kallaður hefði verið til sérfræðingur sem hafi staðfest að veggjatítla væri í húsinu og hefði verið lengi. Vitnið lýsti samskiptum sínum við bæjaryfirvöld í Hafnarfirði, en þangað hefði hann leitað eftir aðstoð við að eyða viðnum hússins þar sem stefnda Nadege hefði ekki fjárhagslegt bolmagn til að gera neitt í málinu. Lýsti vitnið því að það hefði fengið upplýsingar um að ráðast yrði í verkið fyrir vorið. Vitnið staðfesti að hann hefði sent erindi til bæjarins fyrir Nadege dagsett 8. desember 2008. Alltaf hefði staðið til að laga húsið og endurbyggja. Aldrei hafi staðið til að skilja við húsið í því ástandi sem það er í. Vitnið kannaðist aðspurt við að hafa sótt uppkast að verksamningi til út á Velli. Þá staðfesti vitnið að hafa verið á fundi með bæjarstjóra 28. janúar 2009 þar sem aðalumræðuefnið hefði verið að finna lausn á þeim vanda að óeinangraður veggur væri milli húsanna. Kvörtunarbréf vegna kulda hafi verið komið til bæjarins. Vitnið kvaðst hafa verið reiðubúið til að skoða það að einangra vegginn en fjármagn hafi ekki verið fyrir hendi hvorki hjá honum eða Nadege. Vitnið kannaðist við að hafa verið á fundinum áður nefnda hjá bæjarstjóra sem umboðsmaður Nadege og rak minni til að hafa verið allur að vilja gerður til að einangra vegginn, en kvaðst ekki hafa getað staðið við það. Vitnið kvaðst hafa komið til fundarins til að ræða hugsanleg kaup á húsi stefnanda en umræðan hefði verið um þennan óeinangraða vegg, en vitnið kvað það skoðun sína að ekki væri brýnt að einangra vegginn enda væri ekki svo kalt í veðri. Aðspurður um tölvupóst frá Hrólfli til vitnisins 21. janúar 2009 þá mundi vitnið ekki sértaklega eftir póstinum en staðfesti að þann hefði verið sendur til sín, netfangið væri rétt. Vitnið bar að þetta hafi ekki átt „að fara svona.“ Alltaf hafi verið meiningin að endurbyggja húsið en tryggingar eða

Ofanflóðasjóður hafi ekki komið að málinu. Upphaflega beiðnin til bæjarins var um að rífa innan úr húsinu og loka húsinu til að skapa ráðrúm til að endurbyggja það eftir að fjármagn hefði fengist. Vitnið greindi frá því að það hefði flutt úr húsinu 1992 þegar hann skildi við stefndu Nadege. Hann kvaðst ekki hafa orðið var við veggjatítlu í húsinu. Vitnið kvaðst hafa rætt við foreldra stefnanda löngu áður en húsið hafi verið rífið og greint frá því að veggjatítla væri í húsinu. Aðspurður af lögmanni stefnanda um ábyrgð í málinu kvaðst vitnið vilja axla ábyrgð og viðurkenndi að hann hefði átt að einangra vegginn milli húsanna.

V

Í máli þessu krefst stefnandi viðurkenningar á því að stefndu beri óskipta skaðabótaábyrgð á tjóni á fasteign stefnanda við niðurrif Hverfisgötu 41A og afleiddu tjóni. Deilt er um það hvort stefndi Hafnarfjarðarkaupstaður hafi bakað sér bótaskyldu gagnvart stefnanda með aðstoð við stefndu Nadege við verkið. Ekki er ágreiningur um það að Hverfisgata 41 og 41A er fjöleignarhús í skilningi laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús og þá ekki að sambyggður veggur milli eignarhlutanna sé óeinangraður og í sameign í skilningi 6. gr. sömu laga. Stefnandi heldur því fram að tjón hans felist í því að veggur milli húsanna hafi verið óeinangraður og því hafi eignarhluti stefnanda orðið óíbúðarhæfur í kjölfar niðurrifsins vegna kulda í íbúðinni og hafi leigjendur rift leigusamningi af þeim sökum og yfirgefið íbúðina. Hafi stefnandi orðið fyrir fjárhagstjóni að þeim sökum. Krafa stefnanda á hendur stefndu er reist á mismunandi forsendum og lagagrundvelli.

Krafa stefnanda á hendur stefnda Hafnarfjarðarkaupstað er byggð á því að stefndi beri sameiginlega ábyrgð með stefndu Nadege á tjóni stefnanda en stefndi hafi aðhafst í þágu og í samráði við stefndu Nadege. Hafi stefnda borið að gæta þess að ekki hlytist tjón af þeim framkvæmdum fyrir stefnanda. Sú vanræksla stefnda Hafnarfjarðarkaupstaðar að kanna ekki aðstæður og bæta ekki úr þegar ljóst hafi orðið að tjón hafði hlotist af niðurrifi á eign stefndu leiði til þess að stefndi hafi bakað sér bótaábyrgð á grundvelli sakarreglunnar. Er þessum sjónarmiðum hafnað af stefnda Hafnarfjarðarkaupstað sem krefst sýknu.

Fyrir liggur að stefnda Nadege sótti með bréfi, dagsettu 8. desember 2008, um aðstoð til stefnda Hafnarfjarðarkaupstaðar við niðurrif og eyðingu timburs í innviðum hússins. Í skriflegri áætlun um framkvæmd hreinsunar timburverks að Hverfisgötu 41A, sem unnin var af Skipulags- og byggingarsviði stefnda, kemur fram að á fundi með umboðsmanni húseiganda hafi verið samþykkt að tala við verktaka með góðan búnað til verksins og fá hann til að kostnaðaráætlun. Fram er tekið að verktakinn vilji ekki taka ábyrgð á verkinu. Síðan segir: „Verkið verður unnið á vegum Framkvæmdasviðs Hafnarfjarðar, sem jafnframt hefur eftirlit með framkvæmdinni. Úttektarmaður skipulags- og byggingarsviðs tekur út verkið að því loknu. Samið verði við verktaka um framkvæmd verksins, sem skal vinnast í desember 2008. Verkið verður unnið á ábyrgð húseiganda, en framkvæmdin við að fjarlægja timbrið greiðist af Framkvæmdasviði af liðnum meindýraeyðing-aðkeypt önnur vinna nr. 08-511-4980.“

Umboðsmaður stefndu Nadege, Magnús Kristjánsson, kom fyrir dóm og greindi frá samskiptum sem hann átti við bæjaryfirvöld í Hafnarfirði allt frá því að veggjatítlu varð vart í húsi stefndu haustið 2008. Greindi Magnús frá því að hann hefði skrifað bréf fyrir stefndu og óskað eftir því að bæjaryfirvöld aðstoði við að fjarlægja

veggjatítlu sem hafi hreiðrað um sig í húsinu og gert það óíbúðarhæft. Tekið er fram beiðnin varði aðstoð við „niðurrif og eyðingu timbursins sem er í innviðum hússins, svo ég geti hafist handa við endurbyggingu eignarinnar.“ Í framburði Magnúsar kom fram að hann hefði setið fund hjá bæjarstjóra 28. janúar 2009 þar sem meðal annars hefði verið rætt um ónæði frá rústum hússins af lausri járnplötu og vegna kulda í íbúð stefnanda frá óeinangruðum vegg milli húsanna. Kannaðist vitnið við að hafa tekið að sér að fjarlægja járnplötuna og einangra vegginn. Fram kom að sonur vitnisins hefði fjarlægt járnplötuna en ekki hafi orðið af einangrun veggjarins. Viðurkenndi vitnið að það hefðu verið mistök að gera það ekki, en bar því við að dregist hefði úr hófi að fá ákvörðun frá Hafnarfjarðarkaupstað um það hvað gera ætti við húsið og um hugsanleg kaup á eign stefndu.

Í áðurnefndu bréfi stefndu til bæjaryfirvalda í Hafnarfirði er sérstaklega tekið fram að Magnúsi Kristjánssyni sé falið að sjá um öll samskipti við yfirvöld um málið. Upplýst er að Magnús tók að sér á fundi með þáverandi bæjarstjóra stefnda 28. janúar 2009 að einangra þann vegg sem um ræðir án þess að framkvæma verkið. Verður að telja að honum hafi mátt vera ljós nauðsyn þess að grípa til viðeigandi ráðstafana til að verja eignarhluta stefnanda, enda lágu fyrir upplýsingar og umkvartanir um kuldastreymi í íbúð stefnanda frá veggnum. Verður stefnda Hafnarfjarðarkaupstað ekki um það kennt eins og á stóð að veggurinn var ekki einangraður, en stefndi Hafnarfjarðarkaupstaður og foreldrar stefnanda, sem gættu hagsmuna hans og sátu fundinn, máttu treysta því að veggurinn yrði einangraður eins og lofað hafði verið. Viðurkenndi umboðsmaður stefndu fyrir dómi að það hefðu verið mistök hjá honum að ganga ekki í verkið og einangra vegginn.

Fram er komið að starfsmenn stefnda Hafnarfjarðarkaupstaðar hafi reynt að ná í stefnanda og að fá aðgang að húsi stefnanda en þeim hafi ekki verið veittur aðgangur eða upplýsingar um stefnanda. Þáttur stefnda við niðurrifið var að aðstoða með því að útvega verktaka til að rífa innviðina, eyða járn og timbri og greiða kostnað af því. Enn fremur að taka verkið út í lokin og aðgæta burðarþol útveggja sem eftir stóðu og tryggja að öllu timbri úr húsi stefndu Nadege hefði verið eytt. Aðstoð stefnda var þannig eingöngu fólgin í milligöngu um útvegum verktaka og að greiða kostnað sem leiddi af verkinu, en ekki bein framkvæmd þess. Verktakafyrirtækið Fura ehf. gerði samkomulag í eigin nafni við stefndu Nadege um framkvæmd verksins þar sem Fura ehf. sem verktaki undanþiggur sig allri ábyrgð á tjóni sem leiða kann af niðurrifinu. Var umboðsmanni stefndu Nadege, sem annaðist öll samskipti fyrir hennar hönd við Furu ehf. kunnugt um þetta ákvæði samningsins. Breytir engu þótt framlagt eintak samningsins sé óundirritað þar sem efni samningsins og skyldur verktakans þykja nægilega upplýstar.

Fram er komið að bæjarstjóri stefnda tók ákvörðun um að hraða niðurrifi hússins til að valda ekki óþarfa hræðslu í umhverfinu. Í áðurnefndri framkvæmdaáætlun vegna verksins er tekið fram að það skuli unnið í desember 2008. Heldur stefndi því fram að almannahagsmunir og neyðarréttarsjónarmið hafi ráðið því að gripið var til þessara aðgerða þrátt fyrir að ekki hefði náðst í stefnanda sem eiganda aðliggjandi eignar. Stefndi byggir á hinn bóginn á því að ekkert hafi legið á og ekki hafi verið forsvaranlegt að rífa húsið án þess að stefndi yrði látinn vita. Í skýrslu Erlings Ólafssonar, dagsettri 14. október 2008, og framburði hans fyrir dómi kom fram að hætta hafi verið á því að veggjatítlu dreifðust frá húsi stefndu Nadege í nærliggjandi hús og væri förgun timburs nauðsynleg til verndar húsum í næsta nágrenni. Að því gættu er fallist á það með stefnda Hafnarfjarðarkaupstað að

almannahagsmunir hafi réttlætt það að ráðist yrði í verkið án tafar og þótt ekki hafi náðst samband við stefnanda sjálfan fyrir aðgerðina, en fyrir liggur að stefnanda var kunnugt um niðurrif Hverfisgötu 41A um miðjan janúar 2009 og af hvaða ástæðu húsið var rífið.

Með vísan til þess sem fram er komið er það mat dómsins að Hafnarfjarðarkaupstaður verði ekki með aðkomu sinni að niðurrifinu talinn hafa sýnt af sér sagnæma háttsemi. Samkvæmt því verður stefndi sýknaður af kröfu stefnanda um að viðurkennt verði að Hafnarfjarðarkaupstaður sé skaðabótaskyldur með stefndu Nadege gagnvart stefnanda vegna ætlaðs tjóns á fasteign hans, Hverfisgötu 41 og afleiddu tjóni.

Stefnda, Nadege D. Prat hefur ekki sótt þing í málinu, en henni var þó löglega birt stefna. Ber að dæma málið að því er hana varðar samkvæmt 1. mgr. 96. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Krafa stefnanda á hendur stefndu Nadege er byggð á 51. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús þar sem mistök hafi orðið við meðferð og viðhald fasteignar stefndu.

Samkvæmt 1. og 2. mgr. 51. gr. laga nr. 26/1994 ber eigandi séreignar ábyrgð á tjóni, þar með töldu afleiddu tjóni eins og afnotamissi, sem verður vegna mistaka við meðferð hennar og viðhald. Þannig ber eigandi séreignar ábyrgð gagnvart öðrum eigendum fjöleignarhúss og afnotahöfum vegna fjártjóns sem verður á eignum þeirra og stafar af vanrækslu á viðhaldi séreignar, búnaði hennar og lögnum, mistökum við meðferð hennar og viðhald og bilunar á búnaði séreignar og lögnum þótt eiganda verði ekki um það kennt.

Samkvæmt framangreindu verður að viðurkenna bótaskyldu stefndu Nadege D. Prat í málinu á því tjóni sem varð á fasteign stefnanda, Hverfisgötu 41, fastanúmer 207-6454, Hafnarfirði við niðurrif innviða og þaks fasteignarinnar Hverfisgötu 41A, fastanúmer 207-6455, í janúar 2009 og annars tjóns stefnanda sem rekja má til verksins.

Rétt þykir að málskostnaður falli niður.

Stefnanda var veitt gjafsókn til reksturs máls þessa með bréfi dómsmála- og mannréttindaráðuneytisins dagsettu 25. febrúar 2010. Allur gjafsóknarkostnaður stefnanda greiðist því úr ríkissjóði, þar með talin málflutningsþóknun lögmanns hans, Þóru Bjargar Jónsdóttur héraðsdómslögmanns, sem þykir hæfilega ákveðin 950.000 krónur og hefur þá verið tekið tillit til virðisaukaskatts á málflutningsþóknun.

Jón Höskuldsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan. Fyrir uppkvaðningu dómsins var gætt fyrir mæla í 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

D ó m s o r ð:

Viðurkennd er skaðabótaskylda stefndu, Nadege D. Prat, gagnvart stefnanda, Bjartmari Inga Sigurðssyni, vegna tjóns sem varð á fasteign stefnanda að

Hverfisgötu 41, Hafnarfirði, við niðurrif eignarinnar að Hverfisgötu 41A, í janúar 2009 og annars fjártlóns stefnanda sem rekja má til niðurrifsins.

Stefndi, Hafnarfjarðarkaupstaður, skal vera sýkn af kröfum stefnanda, Bjartmars Inga Sigurðssonar.

Málskostnaður fellur niður. Allur gjafsóknarkostnaður stefnanda greiðist úr ríkissjóði, þar með talin málflutningsþóknun lögmanns hans, Þóru Bjargar Jónsdóttur héraðsdómslögmanns, 950.000 krónur.

Jón Höskuldsson.