

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness mánudaginn 16. desember 2013 í máli nr. E-1257/2012:

Kristjana Kristjánsdóttir

(Sævar Þór Jónsson hdl.)

gegn

Garðabæ

(Andri Árnason hrl.)

Mál þetta, sem dómtekið var 22. október sl., var höfðað 26. september 2012.

Stefnandi er Kristjana Kristjánsdóttir, Goðatúni 34, Garðabæ. Stefndi er Garðabær, Garðatorgi 7, Garðabæ.

Dómkröfur stefnanda eru aðallega að stefndi greiði henni 47.744.957 krónur með vöxtum af 46.544.957 krónum skv. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 1. febrúar 2012 til 5. apríl 2012, en með dráttarvöxtum af 47.744.957 krónum skv. 9. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags. Til vara krefst stefnandi þess að stefndi greiði henni lægri upphæð í skaðabætur með vöxtum skv. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 1. febrúar 2012 til 5. apríl 2012, en með dráttarvöxtum skv. 9. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags. Krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefnda bæði í aðal- og varakröfu.

Dómkröfur stefnda eru þær að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda og að stefnandi verði dæmdur til að greiða honum málskostnað.

I

Sigurbjörn Árnason var eigandi fasteignarinnar Goðatúns 34 í Garðabæ, fastanúmer 207-0249. Stefnandi er ekkja Sigurbjörns og situr í óskiptu búi eftir andlát eiginmanns síns.

Húsið við Goðatún 34 er 156,2 m² timburhús, byggt á árinu 1955, á steyptri botnplötu og sökklum á þekktu mýrarsvæði í Garðabæ. Sökklar hússins eru ekki grundaðir niður á klöpp.

Stefnandi og eiginmaður hennar fluttu að Goðatúni 34 á sjöunda áratug 20. aldar. Húsið var klætt og einangrað að utan með stálklæðningu á árinu 1979 og sama ár var byggður bílskúr við húsið. Árið 1987 voru framkvæmdar viðgerðir á gólfplötu

hússins.

Goðatún 34 stendur á svokölluðum Silfurtúnsreit sem er í eigu stefnda. Reiturinn var án deiliskipulags til ársins 2012 nema að mjög takmörkuðum hluta. Um er að ræða reit sem hefur byggst hægt upp og mun það ekki hafa verið fyrir en á sjöunda áratug síðustu aldar sem byggð fór að þéttast þar að ráði.

Í lok júní 2008 réðst stefndi í endurnýjun götunnar Silfurtúns í Garðabæ en framkvæmdin fól í sér að efni var grafið upp úr götunni og lagnir endurnýjaðar. Þá var skipt um yfirborðsefni Silfurtúns, auk þess sem nýjar gangstéttir voru lagðar hvorum megin götunnar. Var ráðist í þessa framkvæmd í kjölfar annarrar framkvæmdar, lagningar nýs safnræsis í vestanverðu Silfurtúni, en sú framkvæmd var hluti af uppbyggingu við Litlatún. Framkvæmdum þessum fylgdi töluverð umferð þungra tækja við hús stefnanda, svo sem skurðgröfu, valtara og fulllestaðra vörubifreiða. Framkvæmdum við safnræsið lauk í maí 2008, en endurgerð Silfurtúns, sem hófst í lok júní 2008, lauk 20. október 2008.

Í kjölfar framkvæmda stefnda töldu stefnandi og eiginmaður hennar hafa komið fram verulegt sig á Goðatúni 34. Röktu þau sigið beint til framkvæmdanna. Hinn 27. september 2011 óskaði eiginmaður stefnanda eftir dómkvaðningu matsmanns til að meta meint tjón á fasteigninni vegna framkvæmda sem fram fóru á árinu 2008 í Silfurtúni. Meðal annars var óskað eftir mati á tjóni á fasteigninni Goðatúni 34 og því „... hver beri ábyrgð á skemmdum þeim sem orðið hafa á íbúðarhúsnæðinu“, eins og nánar er lýst í matsbeiðninni.

Í matsgerð dómkvadds matsmanns, Arnar Steinars Sigurðssonar, frá 5. mars 2012 kemur meðal annars fram varðandi ástand fasteignarinnar Goðatúns 34 að húsið sé ekki byggt á klöpp heldur á „einhverri“ fyllingu og teljist „... stórskemmt vegna sigs á jarðvegi undir því, þak er sigið, innveggir skakkir, sumar hurðir skakkar og lokast ekki, gólfplata sigin og brotin. Sökkull brotinn að vestanverðu og gólfplatan virðist vera að losna frá sökklinum.“ Matsmaður segir í matsgerðinni að trúlegt sé að orsakir sigs hafi upphaflega verið lækandi jarðvegsstaða, sem leitt hafi til rýrnunar eða sigs á undirliggjandi jarðvegi. Þegar gert hafi verið við húsið árið 1987 hafi „langtímasig“ líklega að mestu verið komið fram, en húsið hafi eftir það samt verið „... viðkvæmt fyrir hvers kyns hreyfingum, eins og t.d. jarðskjálfta, breytingum á grunnvatnsstöðu eða hvers konar titringi, sem gæti ollið því að jarðvegurinn sigi snögglega enn frekar og húsið þar með.“

Samkvæmt matsgerðinni er áorðið sig á húsinu þrenns konar: a) Sig sem varð vegna þess að húsið var ekki grundað á klöppinni. b) Viðbótarsig vegna aukins þunga frá ílögn á botnplötu, „en varla þó verulegt miðað við umsögn *stefnanda*“. c) Sig sem varð vegna titrings frá gatnaframkvæmdunum.

Í matsgerðinni er vísað til fullyrðinga stefnanda um að vart hafi orðið óþæginda vegna framkvæmdanna í maí-júní 2008. Stefnandi hafi í samtali við matsmann sérstaklega vísað til titrings og bylgjuhreyfinga vegna „stóru bílanna“ í því sambandi. Stefnandi hafi og sagt að hún hefði ekki orðið vör við neitt sig á gólfplötu eftir viðgerðirnar 1987 og þar til gatnaframkvæmdirnar hófust. Í matsgerðinni kemur og fram það álit matsmanns að grípa hefði mátt til fyrirbyggjandi aðgerða, svo sem að betra hefði verið að grafa götuna niður á fast, eða grafa rás meðfram henni niður á fast og slíta þar með jarðlögin í sundur, sem

minnkað hefði titringinn til muna. Þá hefði mátt beita minni og léttari tækjum við framkvæmdina.

Þá er í matsgerðinni því slegið föstu „... að húsið sé ónýtt, þ.e. ekki sé ráðlegt að reyna viðgerð án þess að rífa húsið og endurbyggja það. Við endurbygginguna er þó, að mati matsmanns, hægt að nota hluta þess aftur, þ.e. hluta innréttinga, eldhústæki og hreinlætistæki, glugga og útihurðir ásamt kraftsperrum í þaki. – Kostnaður við nýbyggingu að teknu tilliti til framangreinds er áætlaður 46.544.957 kr.“

Um það matsatriði, hver beri ábyrgð á þeim skemmdum sem orðið hafi á húsinu, segir matsmaður:

Hvað nýrri skemmdirnar varðar, telur matsmaður að Garðabæ hafi yfirsést þau áhrif sem framkvæmdirnar kynnu að hafa á nærliggjandi hús, sérstaklega með tilliti til nálægðar götunnar við húsið ... og að með gætilegri framkvæmdamáta og/eða breytingum á tilhögun framkvæmda hefði mátt komast hjá eða minnka stórlega framangreind áhrif og skemmdir sem af þeim leiddu.

Matsmanni er ekki kunnugt um hvort Garðabær hafi vitað um áorðið sig á húsum á þessu svæði þegar ráðist var í framkvæmdirnar, en hafi sú vitneskja verið fyrir hendi þá verður að telja að bærinn hafi farið óvarlega.

Vegna niðurstöðu dómkvadds matsmanns um meint áhrif titrings af gatnaframkvæmdum aflaði stefndi umsagnar Verkfræðistofunnar EFLU um titrings áhrif gatnaframkvæmdanna og atriði því tengd. Meðal annars var þess óskað að gerð yrði athugun á því hvaða titringi líklegt væri að fasteignin að Goðatúni 34 hefði orðið fyrir vegna framkvæmda við Silfurtún. Í skýrslu verkfræðistofunnar frá því í júlí 2012 er vísað til þekktra staðla varðandi titring við mannvirkjagerð o.fl., auk þess sem mæld voru titringsáhrif, vegna aksturs sambærilegra tækja um Silfurtún, við húsvegg og við lóðarmörk. Niðurstaða úttektarinnar var sú að bylgjuhraði hefði verið vel innan þeirra marka sem ströngustu kröfur gerðu fyrir viðkvæmar byggingar og að bylgjuhraði, mældur á sökkli hússins, hefði ekki átt að valda tjóni væri horft til „algengra viðmiða“, sbr. t.d. breska og þýska staðla.

Með bréfi 14. ágúst 2012 upplýsti stefndi stefnanda um þá afstöðu bæjarins að hann teldi meint tjón vegna sigs á Goðatúni 34 ekki vera vegna atvika sem stefndi bæri ábyrgð á eða gætu talist bótaskyld af hálfu bæjarins. Nokkru síðar, eða hinn 26. september sama ár, höfðaði stefnandi mál þetta gegn stefnda.

Í þinghaldi 25. janúar 2013 voru dómkvaddir að beiðni stefnda, sem yfirmatsmenn, Sigurður Erlingsson, prófessor og byggingarverkfræðingur, og Júlíus Sólnes, prófessor emerítus og byggingarverkfræðingur. Í matsbeiðni var þess óskað að yfirmatsmenn skoðuðu og mætu orsakir meintra skemmda á fasteigninni Goðatúni 34 í Garðabæ og atriði er þeim tengdust. Var yfirmatsmönnum sérstaklega ætlað að endurmeta tiltekin atriði sem til umfjöllunar voru í fyrrgreindu undirmati, sbr. tölulíði 1-7 í yfirmatsbeiðni. Yfirmatsmenn skiluðu matsgerð sinni 25. mars 2013. Í matsgerðinni segir meðal annars svo:

Jarðvegur hefur trúlega sigið á lóð hússins nr. 34 við Goðatún í kjölfar byggingar þess árið 1955 og eins síðar, eftir að gerðar voru endurbætur á húsinu 1987. Ástæður sigsins eru fering og hugsanleg grunnvatnslækkun. Á þeim tíma sem liðinn er, ætti sigi af þessum orsökum að vera lokið, það er að segja jafnvægi hafi komist á milli þeirra virku spennu, sem ríkja í jarðveginum, og burðargetu hans.

Framkvæmdir 2008 vegna lagningar holræsis meðfram Silfurtúni og endurbóta á götunni Silfurtún hafa einnig haft áhrif. Tæplega þriggja metra djúpur (þar sem dýpst var) skurður var grafinn niður í mýrlendið vegna ræsisins, en ekki grafið niður á fast fyrir nýrri götu, heldur skipt um jarðveg niður á eins metra dýpi. Grúsarlagið, burðarlag götunnar, var þjappað með „vibrovlötlum“ og nýtt slitlag malbikað ofan á það. Goðatún 34 stendur í einungis í um 10 metra fjarlægð frá götustæðinu. Slíkar framkvæmdir hafa óneitanlega áhrif á grunnvatnsstöðu næsta nágrennis. Því er viðbúið, að hús (eins og það sem hér um ræðir) sem reist er á sökklí, er flýtur á mýrlendi, taki að síga.

Matsmenn telja að ekki sé hægt að útiloka, að sá titringur sem varð af völdum þungaumferðar og víbróvaltaranna sem notaðir voru við ræsisgerðina og við endurgerð götunnar, hafi getað haft áhrif á hreyfingar hússins að Goðatúni 34. Matsmenn telja þó, að þessi titringur hafi haft lítil áhrif á sig hússins, það sé fyrst og fremst tilkomið vegna breytinga á grunnvatnsstöðu. Hins vegar getur titringur hjálpað til við að losa um hina brotnu plötu og/eða jafnvel valdið brotnun hennar að hluta. ...

Matsmenn telja því grunnástæðu frekari skemmda á húsinu frá og með 2008 vera óreglulegt sig vegna breytinga á grunnvatnsstöðu í tengslum við framkvæmdir vegna lagningu ræsislagnar og endurgerðar Silfurtúnsgötunnar 2008. Titringur af völdum framkvæmdanna hefur átt einhvern þátt í að hraða ferlinu, en er ekki beint frumorsök þess. Af sömu ástæðu er ekki líklegt að jarðskjálftarnir 2000 og 2008 hafi valdið sigi, þar sem ekki urðu þá breytingar á grunnvatnsstöðu á svæðinu.

Í niðurlagi yfirmatsgerðarinnar segir síðan meðal annars svo:

... Aðalspurning er því sú, hvort framkvæmdirnar 2008 hafi átt þátt í að gera ástand hússins verra en það var. Matsmenn telja, að allt bendi til að svo hafi verið. ...

Myndir 4.1-4.4 sýna glögglega aðstæður sem sköpuðust við framkvæmdirnar. Holræsissturkurinn er tveggja til þriggja metra djúpur. Má ætla, að ekki hafi verið grafið svo djúpt niður á svæðinu nálægt Goðatúni 34 áður. Enginn vafi leikur á, að þetta hefur haft mikil áhrif á grunnvatnsstöðuna til lækkunar. ... Breyting á grunnvatnsborði, sem hlýtur að hafa átt sér stað með framkvæmdunum, einkum holræsagerðinni, hefur án vafa haft veruleg áhrif. Er það væntanlega aðalorsök þess, að jafnvægið raskast og frekara mismunasig verður. ...

Í áður nefndu þinghaldi 25. janúar 2013 var Ingi Tryggvason, hdl. og löggiltur fasteignasali, dómkvaddur að beiðni stefnda til að meta „hversu mikill hluti

endurbyggingarkostnaðar húseignarinnar, eins og hann er sundurliðaður í niðurstöðu tilvísaðrar matsgerðar, telst vera hrein verðmætaaukning á húseigninni þegar litið er til núverandi ástands húseignarinnar, án tillits til þeirra skemmda sem matsmaðurinn taldi að rekja mætti til sigs af völdum framkvæmda við Silfurtún sumarið 2008.“

Ingi Tryggvason skilaði matsgerð sinni 4. mars 2013. Komst hann að svofelldri niðurstöðu:

Niðurstaða matsins er að afskrifað verðmæti sé kr. 34.275.624,- eða 73,6% af kostnaði við nýbyggingu. Afskrift er þannig metin 12.269.333,- eða 26,4%.

Verði húsið að Goðatúni 34, Garðabæ, endurbyggt telst verðmætaaukningin vera 12.269.333 – tólfmílljónirtvö hundruðsextíuogníúþúsund 333/1000- miðað við ástand hússins áður en skemmdir urðu á því árið 2008 og síðar eins og matsþoli heldur fram, sbr. undirmat.“

II

Í stefnu er til þess vísað af hálfu stefnanda að stefndi hafi ráðist í verulegar endurbætur á Silfurtúni. Einnig hafi bærinn ráðist í ræsisgerð við götuna. Í framkvæmdunum hafi meðal annars verið grafið fyrir nýjum og breiðari göngustíg og samkvæmt útboðsgögnum hafi átt að grafa fyrir öllum steinlögnum niður á burðarhæfan botn, eða að öðrum kosti breikka skurðinn og fylla með burðarhæfu efni. Þá hafi talsvert mikið verið grafið í Silfurtúninu og þaðan fjarlæggt verulegt magn af efni og nýju efni komið fyrir í staðinn. Í kjölfar framkvæmdanna hafi hús stefnanda tekið að síga verulega og sé nú mikið tjón fram komið sem stefnandi telji að rekja megi beint til framkvæmda og annarra athafna stefnda. Ástand hússins nú sé slíkt að það teljist ónýtt.

Stefnandi segir það mat sitt, sem stoð fái í matsgerð dómkvaddis undirmatsmanns frá 5. mars 2012 og framburði vitna, að sig hússins nr. 34 við Goðatún, af öðrum orsökum en framkvæmdunum árið 2008, hafi að mestu verið komið fram á árinu 1987 þegar gerðar hafi verið nauðsynlegar ráðstafanir vegna sigsins. Engin þörf hafi verið á frekari endurbótum eftir þann tíma. Húsið hafi aftur á móti verið viðkvæmt fyrir hvers konar hreyfingum sem valdið gætu því að jarðvegurinn sigi snögglega.

Viðamiklar framkvæmdir hafi farið fram á vegum stefnda á árinu 2008. Þær hafi verið til þess fallnar að valda verulegu raski á jarðvegslögum á jafn viðkvæmu svæði og fasteign stefnanda standi á. Í málinu sé á því byggt af hálfu stefnanda að stefndi beri ábyrgð á því sigi og skemmdum á fasteigninni Goðatúni 34 sem fram hafi komið í kjölfar framkvæmda stefnda. Krafa stefnda byggist á hinni almennu sakarreglu og meginreglum íslensks skaðabótaréttar, svo sem um sérfræðiábyrgð (rýmkuð sakarregla), vinnuveitendaábyrgð, sakarlíkindareglu og skaðabótareglum um ábyrgð opinberra aðila.

Stefnandi vísar til þess að stefndi hafi ákveðin réttindi gagnvart stefnanda og beri að sama skapi ákveðnar skyldur gagnvart henni. Stefnandi og eiginmaður hennar

hafi greitt skatta og gjöld lögum samkvæmt til stefnda og stefnda beri að veita ákveðna grunnþjónustu, svo sem tryggja samgöngur o.fl. innan marka sveitarfélagsins, án þess þó að valda tjóni á fasteignum íbúa. Stefndi hafi hins vegar ekki gætt að skyldum sínum gagnvart stefnanda þegar hann réðst í framkvæmdir í Silfurtúni, án þess að gæta að því að valda ekki skemmdum á eign stefnanda. Stefnandi hafi mátt treysta því að stefndi, sveitarfélagið sem stefnandi greiði gjöld til, myndi ekki valda verulegum eignaspjöllum á fasteign hennar með gatnaframkvæmdum.

Stefnandi byggir á því að stefndi hafi farið gáleysislega í framkvæmdir með því að fyrirbyggja ekki með nokkrum hætti sig á fasteigninni Goðatúni 34. Fasteignin hafi staðið stutt frá nýafstöðnum framkvæmdum við mjög stóra verslunarmiðstöð og alveg við götuna Silfurtún, en þar hafi verið grafinn djúpur og breiður skurður upp að lóðarmörkum við hús stefnanda. Stefnda hafi verið fullljóst að jarðvegur á svæðinu væri ekki traustur, enda hverfið byggt í mýri. Þá hafi legið fyrir að eigendur á svæðinu afsöluðu sér bótaábyrgð vegna rasks á eigum sínum vegna gatnaframkvæmda á svæðinu á árinu 1979. Stefndi hafi því átt að geta sagt sér að sérstakrar varúðar væri þörf, enda sé stefndi sveitarfélag sem hafi yfir sérfræðingum að ráða, sbr. skyldur samkvæmt þágildandi 7. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Jafnframt hafi stefndi leitað til utanaðkomandi sérfræðinga vegna undirbúnings og eftirlits með framkvæmdunum. Stefnda hafi því mátt vera ljós sú hætta sem var samhliða viðamiklum framkvæmdum á stuttum tíma í svo viðkvæmu hverfi.

Þá hafi stefndi vitað að upphaflega hafi átt sér stað einhverjar skekkjur við grundun húsa strax í upphafi byggðar hverfisins, fyrir rökri hálfri öld. Þessar skekkjur hafi ekki verið kannaðar til hlítar fyrir upphaf framkvæmdanna. Stefndi hafi vitað, og mátt vita, að elstu húsin, hús stefnanda þar með talið, voru byggð fljótandi ofan á undirlaginu þar sem landið í hverfinu sé mýrlent og víða mjög djúpt niður á fast.

Stefnandi segir aðstöðu aðila mjög ólíka. Stefnandi sé aldraður einstaklingur, með ævisparnað sinn bundinn í fasteigninni, en stefndi hins vegar sjötta stærsta sveitarfélag landsins þar sem starfi fjöldi sérfræðinga. Stefnda hafi því mátt vera fullljóst að það gríðarlega rask, sem verið hafi við mörk lóðar stefnanda, myndi hafa áhrif á hús það sem á lóðinni stæði. Einnig sé ekki hægt að útiloka að framkvæmdir við fyrrnefnda verslunarmiðstöð hafi, er þarna var komið sögu, verið búnar að gera svæðið viðkvæmara en það var fyrir. Þá hafi djúpur skurður verið grafinn við lóðarmörkin sem mögulega hafi getað losað spennu úr jarðveginum og valdið hreyfingu á honum. Á sama tíma hafi stórar gröfur verið að athafna sig á svæðinu, vörubílar verið að keyra til og frá og verulegt magn af efni verið fjarlægð. Telji stefnandi að allt þetta hafi verkað saman og komið hreyfingu á jarðveginn. Titringur vegna alls þessa hafi verið mikill og ástandinu þá verði ekki jafnað saman við ástandið eftir að búið var að setja nýtt undirlag og malbika yfir. Þá hafi verið komin mikil dempun á allar höggbylgjur og áhrif af skriði og sigi vegna skurða sem grafnir hafi verið á framkvæmdatímanum þegar verið komin fram.

Stefnandi telur með vísan til framangreinds að það sé stefnda að sýna fram á að umræddar framkvæmdir hafi ekki valdið umræddu tjóni á húsi hennar. Stefndi hafi sýnt af sér verulegt gáleysi og því standi það honum nær að sanna að framkvæmdirnar eigi ekki þátt í því sigi sem fram hafi komið á fasteign stefnanda eftir árið 2008, enda bendi gögn til þess að sigið megi rekja til framkvæmdanna.

Stefnda, sem sérfræðingi, hafi mátt vera ljós hættan og honum hafi því borið að fyrirbyggja hættuna eða í það minnsta takmarka hana. Stefnandi hafi orðið fyrir verulegu tjóni á fasteign sinni eftir framkvæmdir stefnda og hafi hún sýnt fram á tjón sitt með matsgerð dómkvaddis matsmanns. Því sé það stefnda að sanna að tjónið megi ekki rekja til þeirra atvika sem stefnandi byggði á.

Þá kveðst stefnandi jafnframt reisa kröfur sínar á því að hún eigi rétt til bóta úr hendi stefnda vegna uppsafnaðra mistaka hjá bænum sem opinbers aðila. Þannig geti skaðabótaskylda verið fyrir hendi þótt ekki sé hægt að benda á eitt einangrað tilvik sem uppfylli skilyrði almennu sakarreglunnar. Stefnandi byggði á mörgum atriðum sem saman myndi s.k. uppsöfnuð mistök hjá stefnda. Í fyrsta lagi hafi stefndi vitað að fasteign stefnanda stæði á þekktu mýrarsvæði. Í öðru lagi hafi fasteignareigendur í Goðatúni áður afsalað sér skaðabótaábyrgð til að fá nauðsynlegar endurbætur á götunni. Í þriðja lagi hafi mjög viðamiklar framkvæmdir verið nýafstaðnar í Litlatúni með samþykki stefnda. Í fjórða lagi hafi stefndi í beinu framhaldi ráðist í verulegar endurbætur á götunni Silfurtúni. Í fimmta lagi hafi verið grafinn djúpur skurður við lóðarmörk Goðatúns 34 sem beinlínis hafi verið til þess fallinn að valda sigi, sérstaklega þar sem umferð mjög þungra vinnuvéla hafi verið um svæðið. Í sjötta lagi hafi stefndi á öllum stigum haft aðgang að sérfræðingum sínum til að fyrirbyggja tjón stefnanda en enga tilraun gert til þess á neinu stigi.

Stefnandi vísar til þess að stefndi hafi mátt gera sér grein fyrir því hvaða afleiðingar gríðarlegt jarðrask vegna áðurlýstra framkvæmda kynni að hafa á viðkvæmar byggingar í viðkvæmu hverfi. Það að hús hafi sigið vegna framkvæmdanna sé sennileg afleiðing þeirra og enn fremur verði að telja hafið yfir allan vafa að orsakatengsl séu milli framkvæmdanna og sigsins.

Fjárhæð stefnukröfunnar kveður stefnandi byggjast á dómkvöddu mati. Niðurstaða matsins sé að ekki sé ráðlegt að freista þess að gera við húsið. Það þarfnist því algjörar endurnýjunar. Skaðabótakrafan sé ítarlega rökstudd í framlagðri matsgerð undirmatsmanns, en stefnandi krefjast 46.544.957 króna vegna endurnýjunar hússins og 1.200.000 króna í leigu á sambærilegu húsnæði meðan á endurbótum standi.

Vaxtakröfu sína segir stefnandi á því reista að í matsgerðinni sé kostnaður við endurnýjun hússins metinn á verðlagi í febrúar 2012. Af þeim sökum sé ekki krafist almennra vaxta lengra aftur í tímann þótt tjón stefnanda hafi í raun verið komið fram að einhverju leyti fyrir. Almennra vaxta sé því krafist frá 1. febrúar 2012 samkvæmt ákvæðum 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, en dráttarvaxta frá 5. apríl 2012, eða mánuði frá því að matsgerð dómkvaddis undirmatsmanns lá fyrir 5. mars 2012, sbr. ákvæði 9. gr. laga nr. 38/2001. Krafist sé dráttarvaxta á alla stefnufjárhæðina frá og með 5. apríl 2012, en þá hafi verið liðinn einn mánuður frá þeim degi sem heildartjón stefnanda lá fyrir.

Til vara kveðst stefnandi gera kröfu um lægri upphæð að álitum, eða samkvæmt fasteignamati 2013, að fjárhæð 42.600.000 krónur.

Hvað málskostnaðarkröfu sína varðar tekur stefnandi sérstaklega fram að hún sé ekki virðisaukaskattsskyldur aðili og henni beri því nauðsyn til að fá dóm fyrir skattinum úr hendi stefnda.

III

Stefndi kveðst mótmæla öllum kröfum og málsástæðum stefnanda. Hann geri jafnframt verulegar athugasemdir við málatilbúnað stefnanda en ekki sé að öllu leyti ljóst á hvaða atvikum byggt sé sérstaklega. Af hálfu stefnda sé þó lagt til grundvallar að krafa stefnanda sé byggð á því að tjón, sem fjárhæð skaðabótakröfu sé reist á, megi rekja til titrings vegna framkvæmda við endurnýjun Silfurtúns, þ.e. jarðvegsskipta o.fl., en ekki til annarra framkvæmda á svæðinu, svo sem við Litlatún eða lögn safnræsis vestan við Silfurtún eða hugsanlegar aðrar afleiðingar af framkvæmdunum.

Í lýsingu stefnanda á málsástæðum sé vísað til þess mats stefnanda, sem fái stoð í „dómkvöddu mati“ frá 5. mars 2012, og yfirlýsingum vitna að sig fasteignarinnar hafi að mestu verið komið fram þegar kom að framkvæmdum „á árinu 2008“. Síðan segi að viðamiklar framkvæmdir á árinu 2008 hafi verið „til þess fallnar“ að valda verulegu raski á jarðvegslögum og skyndilegu sigi. Stefndi byggi á því að stefndi beri ábyrgð „á því sigi og skemmdum á fasteign *stefnanda* sem komið hafi fram í kjölfar framkvæmdanna“. Síðan segi áfram um málsástæður stefnanda að byggt sé á því að gáleysislega hafi verið farið í framkvæmdir með því að fyrirbyggja ekki sig á fasteign stefnanda, en fasteignin standi við Silfurtún. Þar hafi verið „grafinn djúpur og breiður skurður upp að lóðarmörkum“ stefnanda, sem hafi hugsanlega meðal annars losað spennu úr jarðvegi. Jafnframt sé á því byggt af hálfu stefnanda að stefnda sem sérfræðingi hafi mátt vera ljóst að rask við „lóðarmörk“ stefnanda gæti haft áhrif á fasteignina, og að framkvæmdir við verslunarmiðstöð hafi þegar gert „svæðið“ viðkvæmara en annars.

Stefndi segir ljóst samkvæmt framansögðu að dómkrafa stefnanda sé studd matsgerð dómkvadds matsmanns, en álit matsmanns hafi verið það að meint sig hafi orðið vegna „gatnaframkvæmdanna“. Þegar ráðist hafi verið í endurnýjun Silfurtúns 25. júní 2008 hafi gatan ekki verið grafin niður á fast. Við framkvæmdina og þær aðstæður sem verið hafi í Silfurtúninu hafi þetta hæglega getað „valdið því að titringur frá víbróvaltara berist með þessum jarðlögum í nærliggjandi hús“ og einnig hafi getað myndast „ölduhreyfing“ þegar þungum flutningabílum var ekið eftir götustæðinu ofan á þessum jarðlögum. Kæmi þetta heim og saman við lýsingu stefnanda, sem og tímasetningin, því að stefndi hafi ekki orðið vör við óþægindi fyrr en í maí-júní 2008. Matsmaður hafi hins vegar talið að við skoðun á stöðu grunnvatns á framkvæmdatímanum hafi verið um mjög lítið jarðvatnsrennsli að ræða og „varla nein áhrif frá framkvæmdunum á grunnvatnsstöðu, sem virðist vera neðar, en grafið var. Sú dæling sem var gerð virðist eingöngu hafa verið til að dæla burt yfirborðsvatni eftir rigningar og snjókomu“, sbr. ummæli í matsgerð. Slíkt hafi því ekki verið talið tilefni sigs húseignarinnar. Segir stefndi að með vísan til lýsingar málsástæðna stefnanda og tilvísunar hennar til matsgerðar sé ljóst að ekki sé á því byggt að framkvæmdir við endurgerð Silfurtúns hafi leitt til breytinga á grunnvatnsstöðu, sem áhrif hafi getað haft á meint sig fasteignarinnar.

Stefndi byggir á því að af hans hálfu hafi við undirbúning og skipulagningu gatnaframkvæmda í Silfurtúni á árinu 2008 verið gætt allrar þeirrar varkárni og aðgæslu sem gera hafi mátt kröfu til miðað við aðstæður. Þá hafi hann ekki lagt til eða gefið fyrir mæli um beitingu aðferða við framkvæmd verksins sem líklegar hafi

verið til að valda slíkum titringi eða bylgjuhreyfingum að húseign stefnanda væri sérstök hættu búin. Skilyrði bótaábyrgðar stefnda séu því ekki til staðar.

Stefndi kveðst ekki hafa getað gert ráð fyrir því, sérstaklega eins og endurnýjun götunnar hafi verið háttáð, að sú aðgerð eða notkun hefðbundinna véla og tækja við framkvæmdina gæti fyrirsjáanlega haft í för með sér skemmdir á aðliggjandi húseignum. Af þeim ástæðum verði ekki séð að stefndi hafi sýnt af sér gáleysi eða annað saknæmt athæfi við undirbúning og skipulagningu verkframkvæmdarinnar, eða við val á verktaka, hvorki á grundvelli svokallaðrar sérfræðiábyrgðar eða húsbónðaábyrgðar, né á grundvelli almennra skaðabótareglna.

Svo sem ráða má af fyrirliggjandi gögnum hafi endurnýjun götunnar verið þannig háttáð að einungis hafi verið skipt um efni á yfirborði og hafi götustæðið verið tekið niður um það bil einn metra, en ekki grafið niður á fast svo sem almennt tíðkist við slíka framkvæmd. Gatan hafi þannig verið höfð fljótandi ofan á undirliggjandi mó og leirlögum. Þetta hafi sérstaklega verið gert til að valda sem minnstri röskun á svæðinu. Nefnir stefndi í þessu sambandi framlagða yfirlýsingu, þar sem fram komi að við endurnýjun götunnar árið 1979 hafi einungis verið gert ráð fyrir að skipt yrði um jarðveg í efsta lagi, miðað við 1,2 metra. Ekki sé á því byggt að sú framkvæmd hafi valdið tjóni á fasteignum á svæðinu. Þá sé heldur ekki á því byggt að framkvæmdin á árinu 2008 hafi valdið tjóni á öðrum húseignum á umræddu svæði.

Svo sem fram komi í stefnu byggi stefnandi kröfugerð sína í málinu á tjóni sem rekja megi til titrings er orðið hafi frá tækjum og tólum sem notuð hafi verið við endurnýjun Silfurtúns, en þær framkvæmdir hafi hafist í lok júní 2008. Ljóst sé að þó svo að stefndi hafi verið framkvæmdaðili verksins og eigandi götunnar hafi stefndi falið sjálfstæðum verktaka að annast verkframkvæmdina, þ.e. Loftorku Reykjavík ehf. Ekki verði séð að á því sé byggt sérstaklega að stefndi beri ábyrgð á verkframkvæmd hins sjálfstæða verktaka sem slíks, en engu að síður sé ábyrgð af slíkum toga alfarið hafnað af hálfu stefnda. Að því marki sem rekja megi tjónið til bótaskylds verknaðar sjálfstæðs verktaka beri að sýkna stefnda, sbr. til hliðsjónar 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Stefndi segir sérstaklega á því byggt af hálfu bæjarins að aðferðir þær, svo og vélar og tæki, sem verktaki hafi notað við framkvæmdina hafi verið af viðeigandi stærð og gerð og almennt hentug til slíkra framkvæmda. Af þeim sökum sé því alfarið hafnað að notkun þeirra tækja sem um ræði hafi fyrirsjáanlega verið óforsvaranleg eða líkleg til að valda tjóni því sem stefnandi vísi til.

Eins og fram komi í samantekt Verkfræðistofunnar EFLU sé ekki til hér á landi sérstakur staðall eða skilgreind viðmið um leyfilegan titring frá venjulegum verk framkvæmdum, nema að því er varði sprengingar. Í matsgerð dagsettri 5. mars 2012 komi einnig fram að matsmaður telji að við framkvæmd verksins hafi ekki verið brotið gegn reglugerðarákvæðum eða slíku, þar sem kveðið hafi verið á um sérstakar fyrirbyggjandi aðgerðir við umræddar aðstæður. Ljóst sé því að við undirbúning eða skipulagningu verksins, eða framkvæmd þess, hafi ekki verið brotið á neinn hátt gegn gildandi reglum eða stöðlum.

Af hálfu stefnda er til þess vísað að vegna niðurstöðu undirmats hafi bærinn látið fara fram rannsókn á titringi eða bylgjuhreyfingum frá tækjum þeim og tólum sem

notuð hafi verið við framkvæmdina af hálfu verktaka á árinu 2008, sbr. skýrslu Verkfræðistofunnar EFLU. Nákvæmum mælitækjum hafi verið komið fyrir við lóðarmörk Goðatúns 34 og á sökkli fasteignarinnar og titringur frá götu mældur. Niðurstaða athugunar Verkfræðistofunnar EFLU var sú að mældur bylgjuhraði í prófunum hafi verið vel innan við ströngustu kröfur fyrir viðkvæmar byggingar sem þekktar eru úr erlendum stöðlum og langt innan marka ef tekið er tillit til staðla fyrir sprengingar. Með vísan til framangreinds telur stefndi með öllu ósannað, þrátt fyrir ályktun undirmatsmanns, sem aðallega hafi verið studd við huglægt mat stefnanda sjálfs, að meint tjón á fasteigninni Goðatúni 34 sé að rekja til titrings eða bylgjuhreyfinga sem til hafi komið vegna framkvæmda við endurnýjun Silfurtúns sumarið 2008. Af þessum ástæðum beri að hafna niðurstöðum undirmats alfarið. Yfirlýsingum og vitnisburði nágranna stefnanda og niðja, sem telji sig þekkja til aðstæðna á svæðinu, mótmæli stefndi almennt sem þýðingarlausum í málinu, enda séu þær í andstöðu við faglega úttekt og rannsókn á vettvangi.

Af hálfu stefnda er því sérstaklega mótmælt að meint tjón á fasteigninni Goðatúni 34, sem bótakrafan byggist á, megi rekja til atvika sem stefndi beri ábyrgð á að öðru leyti. Sérstaklega sé á það bent að í undirmatsgerð hafi á engan hátt verið tekið tillit til þess að á sama tíma og stefnandi taldi sig hafa orðið vara við meint sig á húsinu, þ.e í maí/júní 2008, hafi orðið mikill landskjálfti á Suðurlandi 29. maí 2008, en áhrifa hans hafi gætt víða á Suðvesturlandi. Þá sé á engan hátt tekið tillit til þess að úrkomumagn á Suðvesturlandi undanfarin ár hafi verið sérlega lítið sem kunni að hafa leitt til þess að svæðið, sem fasteignin standi á, hafi þornað frá því sem var fyrir á árum og sem kunni að hafa haft áhrif á jarðveg þann sem fasteignin sé grunduð á.

Af hálfu stefnda er sérstaklega mótmælt að bótaábyrgð í máli þessu verði byggð á sjónarmiðum um „uppsöfnuð mistök“ stefnda, svo sem vísað sé til í stefnu. Stefnandi vísi til sex atriða í þessu sambandi, en hvert og eitt þeirra sé lítt eða ekki rökstutt í samhengi við hið meinta tjón sem stefnandi byggi málatilbúnað sinn á. Mótmæli stefndi öllum framangreindum atriðum sem vanreifuðum og einnig þýðingarlausum í málinu. Tilvísun til atriða sem þessara með almennum hætti uppfylli á engan hátt þær kröfur sem gera verði til skýrs og afdráttarlaus málatilbúnaðar, eins og hér standi á. Þá bendi stefndi sérstaklega á að þessi atriði eigi sér ekki stoð í matsgerð þeirri sem stefnandi byggi málatilbúnað sinn á.

Af hálfu stefnda er krafa um sýknu jafnframt á því byggð að ósannað sé að stefndi hafi orðið fyrir fjártjóni vegna meints tjóns á húseigninni Goðatúni 34. Í því sambandi vísar stefndi sérstaklega til þess að húseignin Goðatún 34 hafi í raun verið ónýtt fyrir meinta atburði, meðal annars vegna skorts á viðeigandi undirstöðu. Sé því alfarið mótmælt að viðgerð sú sem fram fór árið 1987 geti talist fullnægjandi að þessu leyti.

Stefndi kveðst mótmæla því sérstaklega, verði talið að fasteignin Goðatún 34 hafi orðið fyrir sigi vegna endurnýjunar Silfurtúns, eins og á sé byggt af hálfu stefnanda, að það hafi valdið bótaskyldu tjóni á fasteigninni til samræmis við dómkröfu stefnanda. Af hálfu stefnanda sé þess krafist að stefndi greiði skaðabætur að fjárhæð alls 47.744.957 krónur, þar á meðal 46.544.957 krónur vegna endurbyggingar hússins. Í niðurstöðu matsmanns sé sérstaklega til þess vísað að húsið sé ónýtt og því ekki ráðlegt að reyna viðgerð þess án þess að rífa það og endurbyggja. Einungis sé gert ráð fyrir að hægt verið að endurnýta lítinn hluta af

búnaði núverandi húseignar.

Stefndi segist ekki geta á það fallist að umrædd niðurstaða matsmanns varðandi fjártjón stefnanda feli í sér rauntjón hennar, að því gefnu að bótaskylda teljist vera til staðar. Bendi stefndi á að um sé að ræða gamalt hús, byggt 1955, sem haldið hafi verið verulegum galla fyrir meint atvik, meðal annars vegna ófullnægjandi undirstaðna. Endurnýjun húseignarinnar á þann veg sem ráðgert sé í undirmatsgerð feli í sér verulega endurnýjun og hagsbætur fyrir stefnanda sem ekkert tillit sé tekið til í matsgerð þeirri sem stefnandi byggði á né kröfugerð hennar, sbr. á hinn bóginn niðurstöðu hins dómkvadda matsmanns, Inga Tryggvasonar, hdl. og löggilts fasteignasala, frá 3. mars 2013. Niðurstaða matsgerðar hans sé að: „Verði húsið að Goðatúni 34, Garðabæ, endurbyggt telst verðmætaaukningin vera 12.269.333-tólfmilljónirtvö hundruð sextíu og níu þúsund 333/1000- miðað við ástand hússins áður en skemmdir urðu á því árið 2008 og síðar eins og matsþoli heldur fram, sbr. undirmat.“

Á því er byggt af hálfu stefnda í hér umræddu samhengi að ljóst sé að þó svo talið sé að viðgerð hafi farið fram á húseigninni árið 1987, þar sem sig í gólfi hafi á einhvern hátt verið lagfært, teljist undirstöður hússins nú almennt verulegum annmörkum háðar og þær sprungnar, en alls óvíst sé af hvaða ástæðum það sé. Húseignin hafi á sínum tíma verið reist á malarpúða með u.þ.b. 1 metra sökkkladypt. Ekki hafi verið grafið niður á fasta undirstöðu eða stöðum skotið undir hana á annan hátt, þó svo um þekkt mýrarsvæði væri að ræða. Þessir upphaflegu annmarkar á fasteigninni, sem stefnanda hafi verið kunnugt um þegar fest voru kaup á eigninni, geri það að verkum að hvers konar endurnýjun á undirstöðu þess nú muni fela í sér lagfæringu á umræddum annmörkum, og þar með verðmætaaukningu fyrir stefnanda, sem á engan hátt sé tekið mið af í kröfugerð stefnanda. Af sömu ástæðu verði að telja að óbeint tjón vegna leigu á öðru húsnæði á endurnýjunartímabili teljist ekki til fjártjóns stefnanda.

Með vísan til alls þess sem að framan er rakið telur stefndi að hafna beri öllum kröfum og málsástæðum stefnanda í málinu.

Hvað málskostnaðarkröfu varðar tekur stefndi sérstaklega fram að hann sé ekki virðisaukaskattsskyldur aðili og beri honum því nauðsyn til að fá dóm fyrir skattinum úr hendi stefnanda.

Til stuðnings kröfum sínum vísar stefndi meðal annars til almennra reglna skaðabótaréttar, um bótaábyrgð og afmörkum fjártjóns.

IV

A

Fallast má á það með stefnda að málatilbúnaður stefnanda hefði mátt vera gleggri og hnitmiðaðri. Þannig er málsástæður stefnanda bæði að finna í þeim kafla stefnu er ber yfirskriftina „málsástæður og lagarök“ og í þeim kafla sem ber yfirskriftina „málavextir“. Dómurinn telur þó allt að einu ljóst að af hálfu stefnanda sé í málinu á því byggt að allar þær framkvæmdir sem stefndi réðst í í og við Silfurtún á árinu 2008 hafi orsakað tjón það sem nú er fram komið á húsinu að Goðatúni 34. Og einnig að stefndi hafi með því að ráðast í framkvæmdirnar, í ljósi þeirrar vitneskju

sem stefnandi telur sannað að stefndi hafi búið yfir um aðstæður, þ.m.t. jarðvegsgerð, á umræddu svæði, sýnt af sér saknæma háttsemi í skilningi skaðabótaréttar. Er ákvæði 2. mgr. 111. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála því til enn frekari stuðnings að heimilt sé að byggja á umræddum málsástæðum við úrlausn málsins, telji dómurinn á annað borð slíka niðurstöðu tæka, en málsástæður þessar voru reifaðar af hálfu stefnanda við aðalmeðferð málsins. Verður í þessu sambandi og að líta til þess að yfirmatsgerð lá ekki fyrir við útgáfu stefnu, sbr. 5. mgr. 101. gr. laga nr. 91/1991.

B

Svo sem rakið er í kafla I hér að framan er húsið að Goðatúni 34 byggt á árinu 1955. Húsið er byggt á steyptri botnplötu og sökklum, sem ekki eru grundaðir niður á klöpp, á þekktu mýrarsvæði í Garðabæ. Upplýst er að árið 1987 voru framkvæmdar viðgerðir á gólfplötu hússins. Byggingarmáti hússins getur ekki einn og sér útilokað að stefnandi eigi rétt til bóta í málinu, enda um að ræða algengan byggingarmáta á þeim tíma er húsið var reist, þ.e. um miðja síðustu öld. Þá er ósönnuð sú fullyrðing stefnda að húsið hafi verið ónýtt er hinar umdeildu framkvæmdir bæjarins hófust.

Staðreynd er að í lok júní 2008 réðst stefndi í endurnýjun götunnar Silfurtúns í Garðabæ, en framkvæmdin fól í sér að efni var grafið upp úr götunni og lagnir endurnýjaðar. Þá var skipt um yfirborðsefni Silfurtúns, auk þess sem nýjar gangstéttir voru lagðar hvorum megin götunnar. Var ráðist í þessa framkvæmd í kjölfar annarrar framkvæmdar, lagningar nýs safnræsis í vestanverðu Silfurtúni og var sú framkvæmd talsvert umfangsmikil, svo sem sem ráða má af fyrirbyggjandi útboðsgögnum vegna safnræsis. Fyrir liggur að það var stefndi sem ákvað að ráðast í þessar framkvæmdir og réði umfangi þeirra.

Fjölmeiri vitni komu fyrir dóm við aðalmeðferð málsins og lýstu því að í kjölfar þess að stefndi réðst í framkvæmdir í og við Silfurtún á árinu 2008 hefðu komið fram miklar skemmdir á húsinu að Goðatúni 34. Þeim vitnisburðum verður ekki vikið til hliðar með vísan til þess eins að um aðila tengda stefnanda sé að ræða, enda ljóst að framburður vitnanna samrýmist um margt öðru því sem fram er komið í málinu. Þannig kemur fram í matsgerð dómkvadds matsmanns, Arnar Steinars Sigurðssonar byggingarverkfræðings, frá 5. mars 2012, um að húsið sé nú í mjög slæmu ástandi, svo slæmu „... að húsið sé ónýtt, þ.e. ekki sé ráðlegt að reyna viðgerð án þess að rífa húsið og endurbyggja það.“ Er nánari lýsingu matsmanns á ástandi hússins að finna í kafla I hér að framan. Við aðalmeðferð málsins fóru dómendur á vettvang og kynntu sér ástand hússins, sem og aðstæður á vettvangi. Var afar slæmt ástand hússins augljóst við þá skoðun.

Í kafla I hér að framan eru reifaðar helstu niðurstöður yfirmatsmannanna, Sigurðar Erlingssonar, prófessors og byggingarverkfræðings, og Júlíusar Sólnes, prófessors emerítus og byggingarverkfræðings. Í matsgerð þeirra, sem dómendur telja grundvallargagn í málinu, segir meðal annars að jarðvegur hafi trúlega sigið á lóð hússins nr. 34 við Goðatún í kjölfar byggingar þess árið 1955 og eins síðar, eftir að gerðar voru endurbætur á húsinu 1987. Ástæður sigsins væru feringing og hugsanleg grunnvatnslækkun. Á þeim tíma sem liðinn væri, ætti sigi af þessum orsökum að vera lokið, það er að segja, jafnvægi hafi komist á milli þeirra virku spennna, sem ríki í jarðveginum, og burðargetu hans. Yfirmatsmenn telja jafnframt að

framkvæmdir 2008 vegna lagningar holræsis meðfram Silfurtúni og endurbóta á götunni Silfurtúni hafi haft áhrif. Tæplega þriggja metra djúpur skurður (þar sem dýpst var) hafi verið grafinn niður í mýrlendið vegna ræsisins, en ekki grafið niður á fast fyrir nýrri götu, heldur skipt um jarðveg niður á eins metra dýpi. Grúsarlagið, burðarlag götunnar, hafi verið þjappað með „vibroölturum“ og nýtt slitlag malbikað ofan á það. Goðatún 34 standi einungis í um 10 metra fjarlægð frá götustæðinu. Slíkar framkvæmdir hafi óneitanlega áhrif á grunnvatnsstöðu næsta nágrennis. Því sé viðbúið að hús sem reist sé á sökklí, er flýtur á mýrlendi, taki að síga.

Yfirmatsmenn lýsa einnig þeirri skoðun sinni að ekki sé hægt að útiloka að sá titringur sem orðið hafi af völdum þungaumferðar og þeirra valtara, sem notaðir voru við ræsisgerðina og við endurgerð götunnar, hafi getað haft áhrif á hreyfingar hússins að Goðatúni 34. Telja yfirmatsmenn þó að titringurinn hafi haft lítil áhrif á sig hússins. Sigið sé fyrst og fremst tilkomið vegna breytinga á grunnvatnsstöðu. Titringurinn hafi hins vegar getað hjálpað til við að losa um hina brotnu plötu og/eða jafnvel valdið brotnun hennar að hluta. Lýsa yfirmatsmenn þeirri skoðun sinni að grunnástæða frekari skemmda á húsinu frá og með 2008 hafi verið óreglulegt sig vegna breytinga á grunnvatnsstöðu í tengslum við framkvæmdir vegna lagningar ræsislagnar og endurgerðar Silfurtúnsgötunnar 2008. Titringur af völdum framkvæmdanna hafi átt einhvern þátt í að hraða ferlinu, en ekki verið bein frumorsök þess. Af sömu ástæðu sé ekki líklegt að jarðskjálftarnir 2000 og 2008 hafi valdið sigi, þar sem ekki urðu þá breytingar á grunnvatnsstöðu á svæðinu.

Í niðurlagi yfirmatsgerðarinnar kemur síðan fram það álit matsmanna að allt bendi til þess að framkvæmdirnar 2008 hafi átt þátt í að gera ástand hússins við Goðatún 34 verra en það var. Vísa matsmenn til þess að á fyrirbyggjandi ljósmyndum megi glögglega sjá þær aðstæður sem skapast hafi við framkvæmdirnar. Vísa þeir sérstaklega til þess að fyrrnefndur holræsissskurður hafi verið tveggja til þriggja metra djúpur og að ætla megi að ekki hafi verið grafið svo djúpt niður á svæðinu nálægt Goðatúni 34 áður. Telja yfirmatsmenn engan vafa á því leika að þetta hafi haft mikil áhrif á grunnvatnsstöðuna til lækkunar. Klykkja yfirmatsmenn út með þessum orðum: „Breyting á grunnvatnsborði, sem hlýtur að hafa átt sér stað með framkvæmdunum, einkum holræsagerðinni, hefur án vafa haft veruleg áhrif. Er það væntanlega aðalorsök þess, að jafnvægið raskast og frekara mismunasig verður.“

Niðurstöður yfirmatsmanna hafa hér verið nokkuð ítarlega reifaðar. Telur dómurinn yfirmatsgerðina vandaða og vel rökstudda. Niðurstöðum yfirmatsmanna hefur að mati dómsins ekki á nokkurn hátt verið hnekkð og verða þær því lagðar til grundvallar við úrlausn málsins eftir því sem við á.

Svo sem áður var nefnt gengu dómendur á vettvang við aðalmeðferð málsins. Þá hafa þeir kynnt sér rækilega gögn málsins, þ.m.t. þær ljósmyndir sem fyrir liggja af framkvæmdunum í og við Silfurtún, en á þeim má meðal annars sjá fyrrnefndan holræsissskurð sem grafinn var vegna lagningar safnæðar í vestanverðu Silfurtúni, og gröfu þá sem nýtt var við verkið. Af þessum myndum, sem og fyrirbyggjandi útboðsgögnum, má skýrlega ráða að holræsisframkvæmdin var talsvert umfangsmikil og ljóst að henni verður ekki með nokkru móti jafnað til fyrri holræsisframkvæmda á sama svæði, svo sem látið var í veðri vaka af hálfu stefnda við aðalmeðferð málsins. Þykir mega slá því föstu, sbr. meðal annars framangreindar niðurstöður yfirmatsmannanna, að stærstan þátt í þeim breytingum,

sem telja verður að óhjákvæmilega hafi orðið á grunnvatnsstöðu á svæðinu vegna eðlis og umfangs framkvæmdanna, megi rekja til hins djúpa og breiða holræsissskurðar sem áður var nefndur. Að þessu öllu athuguðu, og með vísan til annars þess sem að framan er rakið, telur dómurinn nægjanlega sannað, sbr. 1. mgr. 44. gr. laga nr. 91/1991, að framkvæmdir stefnda í og við Silfurtún hafi valdið þeim miklu skemmdum sem nú eru á húsinu og ítarlega er lýst í framlagðri matsgerð dómkvaddis matsmanns, Arnar Steinars Sigurðssonar byggingarverkfræðings, frá 5. mars 2012.

Telja verður að stefnda hafi verið ljóst að jarðvegur við Silfurtúnið væri ekki traustur, enda upplýst og alkunna að umrætt hverfi er byggt í mýri. Má vitneskju stefnda um þetta ekki síst ráða af þeirri staðreynd að eigendur húseigna á svæðinu afsöluðu sér bótaábyrgð vegna rasks á eignum sínum vegna gatnaframkvæmda sem fram fóru á svæðinu árið 1979. Liggur því fyrir að stefnda mátti vera ljóst að gæta þyrfti varúðar við framkvæmdir á svæðinu.

Af hálfu stefnanda hefur verið til þess vísað að stefndi hafi ekki kannað ástand svæðisins nægilega, þ.m.t. húsanna á því, áður en hann réðst í framkvæmdirnar í og við Silfurtún. Þykir dómnum mega fallast á þetta með stefnda en ekki verður séð að stefndi hafi, áður en hann ákvað að ráðast í framkvæmdirnar, og með hvaða hætti þær yrðu, kannað ástand húsa á svæðinu sérstaklega, né heldur framkvæmt mælingar á grunnvatnsstöðu á fyrirhuguðu framkvæmdasvæði. Því verður þó að halda til haga að ljóst virðist að stefndi hafi, við ákvörðun þess með hvaða hætti gatan sjálf, þ.e. Silfurtúnið, yrði endurnýjuð, tekið nokkurt mið af aðstæðum á vettvangi, sbr. það að eingöngu var grafið um einn metra niður og gatan látin „fljóta“ í jarðveginum. Aðgæsla stefnda að þessu leyti var hins vegar ekki, að framangreindu athuguðu, nægjanleg.

Í ljósi alls þess sem hér hefur verið rakið er það mat dómsins að stefndi hafi sýnt af sér gáleysi í skilningi skaðabótaréttar, í ljósi þeirrar vitneskju er hann bjó yfir samkvæmt áðursögðu um ástand og gerð svæðisins, er hann ákvað að ráðast í svo umfangsmiklar framkvæmdir í og við Silfurtún, án nægjanlegrar athugunar á mögulegum afleiðingum þeirra fyrir hús á svæðinu. Af þeim sökum verður bótaábyrgð á því tjóni stefnanda, sem af framkvæmdunum leiddi, og telja verður sennilega afleiðingu af framkvæmdunum, felld á stefnda.

C

Eins og áður var nefnt komst dómkvaddur matsmaður, Örn Steinar Sigurðsson byggingarverkfræðingur, að þeirri niðurstöðu, sbr. matsgerð hans frá 5. mars 2012, að húsið að Goðatúni 34 „... sé ónýtt, þ.e. ekki sé ráðlegt að reyna viðgerð án þess að rífa húsið og endurbyggja það.“ Þessari niðurstöðu matsmanns hvað ástand hússins varðar hefur ekki verið hnekk. Verður hún því lögð til grundvallar við úrlausn málsins. Einnig stendur sú niðurstaða matsmannsins óhögguð að kostnaður við nýbyggingu nemi 46.544.957 krónum á verðlagi í febrúar 2012.

Í matsgerð Inga Tryggvasonar, hdl. og löggilts fasteignasala, frá 4. mars 2013 er komist að þeirri niðurstöðu að afskrifað verðmæti hússins að Goðatúni 34 sé 34.275.624 krónur, eða 73,6% af kostnaði við nýbyggingu. Verðmætaaukningu hússins við endurbyggingu telur matsmaður því vera 12.269.333 krónur miðað við ástand hússins áður en skemmdir urðu á því árið 2008. Þessari niðurstöðu hins

dómkvadda matsmanns hefur stefnandi enga tilraun gert til að hnekkja og verður hún því lögð til grundvallar við úrlausn málsins.

Í matsgerð dómkvadds matsmanns, Arnar Steinars Sigurðssonar byggingar verkfræðings, er enn fremur að finna þá niðurstöðu að kostnaður vegna leigu á húsnæði meðan á framkvæmdum við Goðatún 34 stendur sé hæfilega áætlaður 1.200.000 krónur. Ekki verður séð að stefndi hafi á nokkurn hátt reynt að hnekkja því mati og verður það því lagt til grundvallar við úrlausn málsins.

Samkvæmt öllu framansögðu þykja bætur til handa stefnanda vegna þess tjóns sem af hinni bótaskyldu háttsemi stefnda leiddi réttilega ákveðnar 34.275.624 krónur + 1.200.000 krónur, eða samtals 35.475.624 krónur.

Í málinu krefst stefnandi vaxta skv. 8. gr., sbr. 4. gr., laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af bótum vegna beins tjóns frá 1. febrúar 2012 til 5. apríl 2012 og dráttarvaxta af allri stefnufjárhæðinni frá þeim degi skv. 9. gr. sömu laga til greiðsludags.

Í ljósi niðurstöðu dómsins, sem að verulegu leyti byggist á niðurstöðu dómkvaddra yfirmatsmanna frá 25. mars 2013, verður ekki á það fallist með stefnanda að henni beri dráttarvextir frá 5. apríl 2012. Rétt þykir eins og hér stendur á, og með heimild í 2. málslíð 9. gr. laga nr. 38/2001, sbr. 1. mgr. 6. gr. sömu laga, að miða upphafstíma dráttarvaxta við uppkvaðningu dóms þessa.

Samkvæmt öllu framansögðu verður stefndi dæmdur til að greiða stefnanda 35.475.624 krónur ásamt vöxtum af 34.275.624 krónum skv. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 1. febrúar 2012 til uppkvaðningar dóms þessa að telja, en dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. sömu laga af 35.475.624 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Samkvæmt úrslitum málsins, sbr. 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, skal dæma stefnda til að greiða stefnanda málskostnað. Að teknu tilliti til umfangs málsins, fjölda þinghalda, þess að matsgerða var í þriggungu aflað í tengslum við ágreining aðila, útlagðs kostnaðar stefnanda við öflun undirmatsgerðar, sem og þeirra hagsmuna sem undir eru í málinu, þykir málskostnaður stefnanda hæfilega ákveðinn svo sem í dómsorði greinir.

Dóm þennan kveða upp Kristinn Halldórsson héraðsdómari, sem dómsformaður, og meðdómsmennirnir, Maríus Þór Jónasson húsasmíðameistari og byggingatækni fræðingur, og Oddur Sigurðsson jarðverkfræðingur. Fyrir uppkvaðningu dómsins var gætt fyrir mæla 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

D Ó M S O R Ð:

Stefndi, Garðabær, greiði stefnanda, Kristjönu Kristjánsdóttur, 35.475.624 krónur ásamt vöxtum af 34.275.624 krónum skv. 8. gr., sbr. 4. gr., laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 1. febrúar 2012 til uppkvaðningar dóms þessa að telja, en dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. sömu laga af 35.475.624 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Stefndi greiði stefnanda 2.100.000 krónur í málskostnað.

Kristinn Halldórsson

Márus Þór Jónasson

Oddur Sigurðsson