

# D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness, föstudaginn 12. apríl 2019, í máli nr. E-1085/2018:

**Húsfélagið Hlíðasmára 8**

*(Hulda Rós Rúriksdóttir lögmaður)*

**gegn**

**Skjólgarði ehf.**

*(Friðrik Árni Friðriksson lögmaður)*

**og**

**G.S. múrverki ehf.**

*(Svanhvít Axelsdóttir lögmaður)*

**og**

**Vátryggingafélagi Íslands hf.**

*(Svanhvít Axelsdóttir lögmaður)*

Mál þetta, sem dómtekið var 15. mars 2019, er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjaness með stefnu birtri þann 7. nóvember 2018.

Stefnandi er Húsfélagið Hlíðasmára 8, kt. 000000-0000, Hlíðasmára 8, Kópavogi.

Stefndu eru Skjólgarður ehf., kt. 000000-0000, Hlíðasmára 8, Kópavogi, G.S. múrverk ehf., kt. 000000-0000, Hvassabergi 4, Hafnarfirði, og Vátryggingafélag Íslands hf., kt. 000000-0000, Ármúla 3, Reykjavík.

Stefnandi krefst þess að stefndu verði dæmdir in solidum til að greiða 6.696.231 krónu, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, frá 5. janúar 2018 til greiðsludags. Þá gerir stefnandi kröfu um að stefndu verði dæmdir til að greiða málskostnað að skaðlausu samkvæmt mati dómsins, að viðbættum virðisaukaskatti, í samræmi við framlagðan málskostnaðarreikning.

Stefndi Skjólgarður ehf. krefst aðallega sýknu af kröfum stefnanda, en til vara að krafa stefnanda verði lækkuð. Í báðum tilvikum krefst stefndi málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefnanda samkvæmt framlögðu málskostnaðaryfirliti.

Stefndu G.S. múrverk ehf. og Vátryggingafélag Íslands krefjast þess aðallega að verða sýknaðir af öllum kröfum stefnanda, en til vara að krafa stefnanda verði lækkuð. Í báðum tilvikum gera stefndu kröfu um málskostnað þeim til handa úr hendi stefnanda að mati dómsins.

Í húseigninni að Hlíðasmára 8 í Kópavogi er rekin iðnaðar- og verslunarstarfsemi, og í kjallara hússins eru rými, einkum geymslur, í eigu nokkurra af eigendum hússins. Stefndi Skjólgarður ehf. er eigandi að rými merktu 0010, sem er 160,2 fm geymsla. Leigutaki rýmisins var Hafid-fiskverslun ehf. sem jafnframt rekur verslun á fyrstu hæð hússins.

Um mánaðamótin mars - apríl 2017 fékk Hafid-fiskverslun ehf. stefnda G.S. múrverk ehf. til þess að flota gólfið í rými 0010, vegna framkvæmda við niðurföll í sama rými. Með flotun gólfs er um að ræða að steypu er dælt á gólfið sem síðan rennur út eins og vatn, og harðnar á nokkuð skömmum tíma.

Degi eftir að starfsmenn G.S. múrverks framkvæmdu umbeðið verk mun starfsmaður verkkaupa hafa upplýst verktaka um dæld innst í rýminu. Mættu starfsmenn G.S. múrverks á ný og flotuðu þar sem dældin hafði myndast. Af því sem fram er komið vissi hvorki húsfélagið né eigandi rýmisins, Skjólgarður ehf., af þessum framkvæmdum.

Í skýrslu formanns húsfélagsins fyrir dómi kom fram að nokkrum dögum síðar hafi frárennsli stíflast fyrir utan húsið. Hafi það verið grafið upp og lagfært. Einhverjum dögum eftir það hafi síðan aftur komið upp stífla, nú í kjallara hússins. Mun m.a. skólþ hafa komið upp um niðurföll í kjallaranum og flætt um gólf og inn í geymslur. Stefnandi, Húsfélagið, óskaði tafarlaust eftir því að lagfæring færi fram, enda brýnt, en við þær framkvæmdir kom í ljós að niðurföll í gólfi kjallarans höfðu stíflast vegna þess að flotefni hafði lekið þar ofan í.

Upplýst var í málinu að í upphafi hafi kjallari hússins verið eitt óskipt rými. Hefði rýmið síðan verið stúkað af með léttum milliveggjum, með þeim hætti að millivegur milli rýmis 0010 og annarra geymslna hefði verið settur yfir niðurföll. Rífa hafi síðan verið sett á vegginn báðum megin, og niðurföllin með þeim hætti átt að þjóna fleiri en einu rými.

Fyrir utan lagalegan ágreining snýr ágreiningur málsins einkum að því hvort niðurföll þau sem voru undir milliveggjum hafi verið sýnileg eða ekki þegar framangreindar framkvæmdir við flotun fóru fram.

Í málinu liggja meðal annars fyrir reikningar um framkvæmdir húsfélagsins, eignaskiptayfirlýsing og teikningar af kjallara hússins, afrit fundargerða húsfélagsins, bréfasendingar milli aðila, ábyrgðarskilmálar VÍS, myndir teknar úr kjallara eftir leka og meðan á framkvæmdum stóð, úrskurður nr. 299/2017 frá Úrskurðarnefnd í váttryggingamálum, tilkynningar um tjón, og afrit stefnu í máli Skjólgarðs ehf. og Hafsins – fiskverslunar ehf. gegn G.S múrverki ehf. og Váttryggingafélagi Íslands hf., sem rekið er á sama tíma fyrir dóminum til viðurkenningar á skaðabótaskyldu.

Fyrir upphaf aðalmeðferðar var farið í vettvangsgöngu í kjallara hússins að Hlíðasmára 8 í Kópavogi. Aðilaskýrslu gaf Jóhann Baldursson, framkvæmdastjóri húsfélagsins. Vitnaskýrslur gáfu Svavar Örn Halldórsson pípulagningarmeistari, Pétur Guðmundarson sem leigði geymslurými 0010 á árunum 2009-2012, Björn Guðjónsson og Guðjón Snæbjörnsson múrarameistarar sem framkvæmdu umrædda flotun, Guðmundur Páll Ólafsson sem reisti milliveggi, Knútur Sigurðsson málarari sem hafði málað gólf í rými 0010, og Þuríður Dan Jónsdóttir, fyrrverandi leigjandi að rými 0004.

## II

### *Málsástæður og lagarök stefnanda*

Stefnandi kveðst beina kröfum sínum í máli þessu að stefndu með vísan til 19. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 en samkvæmt ákvæðinu sé heimilt að beina kröfu að fleiri en einum aðila í sama máli, enda eigi krafan rætur að rekja til sama atviks. Vátryggingafélagi Íslands hf. sé stefnt þar sem stefndi G.S. múrverk ehf. hafi tryggingar vegna starfs síns hjá félaginu. Um varnarþing stefndu sé vísað til 42. gr. laga nr. 91/1991 en þar segi að sé mál höfðað gegn fleiri en einum í sama máli megi höfða málið á varnarþingi hvers þeirra stefndu sem er.

Stefnandi kveður tjón sitt vera að fjárhæð 6.696.231 króna, þ.e. kostnaður sem stefnandi hafi haft vegna lagfæringa á lögnum hússins eftir að flot hafi farið niður í lagnir hússins. Hafi þurft að bregðast fljótt við, enda myndist alvarlegt ástand í húsinu við stíflun lagnanna. Sé sá kostnaður sem um ræði óumdeildur í húsfélaginu.

#### Málsástæður stefnanda vegna kröfu á hendur stefnda Skjólgarði ehf.:

Stefnandi byggir kröfu sína á lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994. Samkvæmt 51. gr. laganna sé eigandi séreignar ábyrgur gagnvart öðrum eigendum hússins og afnotahöfum vegna fjártjóns sem verði á eignum þeirra og stafar af 1) vanrækslu á viðhaldi séreignar, búnaði hennar og lögnum, 2) mistökum við meðferð hennar og viðhald, 3) bilun á búnaði séreignar og lögnum, þótt eiganda verði ekki um það kennt. Í greinargerð með frumvarpi því sem varð að lögum um fjöleignarhús segi að ábyrgð eiganda verði byggð á sakargrundvelli skv. 2. tl. 1. mgr. ákvæðisins. Þar sé það skilyrði bótaskyldu að eigandi eða einhver sem hann beri ábyrgð á samkvæmt almennum reglum valdi tjóni af ásetningi eða gáleysi. Í 3. tl. ákvæðisins byggist ábyrgð eiganda á hlutlægum grunni. Þar sé ábyrgðin þó einskorðuð við bilun á búnaði séreignar og lögnum. Tekið sé fram að byggt sé á því við framsetningu ákvæðisins að eðlilegt og sanngjarnt sé að eigandi beri frekar áhættuna af því ef búnaður í eignarhluta hans eða lagnir sem honum tilheyrja bili eða gefi sig en að aðrir eigendur þurfi að bera tjón vegna þess bótalaust.

Stefnandi byggir á því aðallega að ábyrgð stefnda á kröfunni byggist á 3. tl. 1. mgr. 51. gr. fjöleignarhúsalaga. Stefnandi telur óumdeilt að þær viðgerðir sem hann þurfti að ráðast í hafi verið afleiðingar bilunar á lögnum í séreignarhluta stefnda. Þær framkvæmdir sem áttu sér stað við gólf í eignarhluta stefnda hafi leitt til bilunar í lögnum húsnæðisins. Á því beri stefndi ábyrgð sem eigandi eignarhlutans þrátt fyrir að hann hafi ekki sjálfur staðið að framkvæmdunum. Ábyrgð hans sé hlutlæg.

Stefnandi byggir enn fremur á því að auk þess geti 2. tl. 51. gr. átt við um skyldu stefnda til að greiða kröfuna. Leigutaki hans hafi ráðist í framkvæmdir við að flota gólf húsnæðisins. Bæði leigutakinn og sá aðili sem hafi verið fenginn til að flota umrætt gólf hafi ekki getað annað en vitað að niðurfall væri á gólffletinum. Niðurfallið í gólfinu hafi verið áberandi og hafi ekki með nokkru móti getað farið fram hjá þeim sem gekk um gólfið. Það gat því ekki farið fram hjá leigutaka stefnda að taka þyrfti sérstaklega tillit til niðurfallsins í gólfinu áður en flotun þess hæfist. Samkvæmt upplýsingum stefnanda hafi strax komið dæld í gólfið þegar búíð var að flota gólfið. Í stað þess að stöðva framkvæmdir hafi verið bætt í flotið þar til flöturinn yfir niðurfallinu var orðinn sléttur. Það sé því sök til staðar hjá framkvæmdaraðilanum og þeim aðila sem hafi húsnæðið til leigu frá stefnda. Það hafi því orðið mistök af hálfu leigutaka og þess aðila sem hann fékk til að annast verkið sem leiði til ábyrgðar stefnda skv. 2. tölulið 1. mgr. 51. gr. laga nr. 26/1994. Samkvæmt ákvæðinu sé gert ráð fyrir því að eigandi séreignar sé ábyrgur gagnvart öðrum eigendum hússins og afnotahöfum vegna fjártjóns sem verði á eignum þeirra og stafi af mistökum við meðferð hennar og viðhald. Stefnandi telur augljóst að stefndi beri skýra ábyrgð gagnvart stefnanda, samkvæmt fjöleignarhúsalögum og því sem að framan greini, en eins og greinir í 1. gr. laganna gildi lögin um húsnæði eins og Hlíðasmára 8.

#### Málsástæður stefnanda vegna kröfu á hendur stefnda G.S. múrverki ehf.:

Kröfu sína á hendur stefnda G.S múrverki ehf. byggir stefnandi á almennu skaðabótareglunni. Þegar stefndi hafi flotað gólfið mátti honum vera ljóst að gera þyrfti ráðstafanir vegna niðurfallsins í gólfinu, enda hafi niðurfallið verið stórt og áberandi og ekki getað farið fram hjá starfsmönnum stefnda áður en flotun hófst. Starfsmenn stefnda hafi hins vegar ekki gert það heldur hafist handa við verkið. Strax og það hafi verið gert hafi komið dæld í gólfið þar sem niðurfallið var, vegna þess að flotefnið hafi lekið niður í niðurfallið. Í stað þess að staldra við og huga að því hvað hægt væri að gera til að koma í veg fyrir að niðurfallið fylltist af flotefni hafi starfsmenn stefnda bætt í og sett meira flotefni í niðurfallið.

Stefnandi telur að starfsmönnum stefnda hafi mátt vera það ljóst að verulegt tjón gæti hlotist af því að flotefni, sem hafi þann eiginleika að harðna fljótt, færi í

niðurfall gólfsins. Þeim mátti vera ljóst að færi flotefni niður í niðurfallið myndi það geta stíflað frárennsli frá húsinu. Stefndi og/eða starfsmenn hans, sem unnu verkið, gefi sig út fyrir að vera sérfræðingar á sviði flotunar gólfa. Stefnda hafi því mátt vera ljós hættan sem hafi verið til staðar. Þá hafi starfsmönnum stefnda borið að skoða gólfflötinn sem flota átti vel áður en verkið hæfist. Beri stefndi ábyrgð á verki starfsmanna sinna en samkvæmt almennum reglum skaðabótaréttar beri vinnuveitandi ábyrgð á skaðaverkum starfsmanna sinna. Starfsmenn stefnda hafi ekki gætt að sér heldur hafið flotun á gólfinu þrátt fyrir að niðurfallið væri óvarið í gólfinu. Stefndi beri ábyrgð á því samkvæmt almennum reglum skaðabótaréttar, enda mátt vera fyllilega ljóst að huga þyrfti að gólfinu og því hvernig það var, áður en verk myndi hefjast.

Málsástæður stefnanda vegna stefnda Vátryggingafélags Íslands hf.:

Stefnandi krefst skaðabóta úr ábyrgðartryggingu G.S. múrverks ehf. hjá hinu stefnda vátryggingafélagi. Stefndi G.S. múrverk ehf. hafi verið verktaki sem hafi tekið að sér að flota gólf samkvæmt framangreindu. Telur stefnandi að tjón hans megi rekja til ógætilegra vinnubragða vátryggðs, stefnda G.S. múrverks ehf., eins og rakið er.

Stefnandi bendir á að samkvæmt vátryggingarskilmálum atvinnurekstrar, eins og þeir séu birtir á vef stefnda, bæti vátryggingin beint líkams- eða munatjón þriðja manns vegna skaðabótaábyrgðar vátryggðs sem falli á hann samkvæmt íslenskum lögum vegna starfsemi þeirrar sem getið sé í vátryggingarskírteini. Bætur vátryggingin það tjón sem tjónþoli eigi ekki að bera sjálfur vegna meðsakar eða meðábyrgðar. Þá segi í skilmálunum að af hverju tjóni beri vátryggingartaki sjálfur eigin áhættu sem tiltekin sé í vátryggingarskírteini eða endurnýjunarkvittun.

Stefnandi kveðst með málshöfðun neyta réttar sem tjónþoli samkvæmt 44. gr. laga nr. 30/2004 um vátryggingarsamninga, og höfða því málið beint gegn hinu stefnda vátryggingafélagi. Krefst hann greiðslu bóta úr framangreindri vátryggingu, sem taki til tjóns vátryggðs, G.S múrverks ehf., vegna ætlaðrar skaðabótaábyrgðar sem hann beri gagnvart stefnanda. Samkvæmt 4. mgr. 44. gr. laganna geti vátryggingafélag haft uppi sömu mótbárur gegn kröfu tjónþola og hinn vátryggði, sem og aðrar mótbárur svo fremi þær eigi ekki rót sína að rekja til háttsemi vátryggðs eftir að vátryggingaratburður varð.

Um lagrök vísar stefnandi kröfu sinni til stuðnings til fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994, sérstaklega 1. gr. og 51. gr. Enn fremur sé vísað til almennu skaðabótareglunnar, reglu skaðabótaréttar um vinnuveitendaábyrgð og ákvæða laga nr. 30/2004 um vátryggingarsamninga. Krafa um málskostnað er byggð á 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Um dráttarvexti er vísað til laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Um varnarþing er vísað til 42. gr. laga um

meðferð einkamála nr. 91/1991 og um aðild er vísað til 19. gr. laganna.

### III

#### *Málsástæður og lagarök stefnda Skjólgarðs ehf.*

Stefndi bendir á að krafa stefnanda gegn honum sé byggð á 51. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Ákvæðið kveði á um að eigandi séreignar beri ábyrgð gagnvart „öðrum eigendum og afnotahöfum“ á tilgreindu fjártjóni á eignum þeirra. Ekki verði ráðið af málatilbúnaði stefnanda á hvaða grundvelli hann telji sig bærán sem húsfélag að Hlíðasmára 8 að hafa uppi kröfu á grundvelli nefnds ákvæðis í eigin nafni. Beri þegar af þessum sökum að sýkna stefnda af kröfu stefnanda sem byggð er á 51. gr. laga nr. 26/1994, enda geti krafan ekki stuðst við það ákvæði eftir hljóðan þess, og þá eftir atvikum á grundvelli aðildarskorts til sóknar, sbr. 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991.

Um 3. tölulið 1. mgr. 51. gr. laga nr. 26/1994 bendir stefndi á að í ákvæðinu sé kveðið á um ábyrgð „eiganda séreignar“ vegna tjóns sem stafi af „bilun á búnaði séreignar og lögnum þótt eiganda verði ekki um það kennt.“ Ákvæðið feli í sér hlutlæga ábyrgðarreglu og sé því undantekning frá almennum reglum skaðabótaréttar um að sök sé skilyrði skaðabótaábyrgðar. Beri því til samræmis að skýra ákvæðið þröngt. Í athugasemdum í greinargerð með frumvarpi því sem varð að lögum nr. 26/1994 sé hnykkt á þessu með þeim orðum að slík hlutlæg ábyrgð eiganda séreignar sé réttlætánleg ef „gildissviðinu er haldið þröngu og því ekki hleypt út um víðan völlu“, og að „eðlilegt og sanngjarnt sé að eigandi beri frekar áhættuna af því, ef búnaður í eignarhluta hans eða lagnir, sem honum tilheyra, bili og gefi sig.“

Stefndi byggir á því að ósannað sé að þær lagnir sem stefnandi byggir á að hafi „bilað“ séu yfirleitt í eigu stefnda Skjólgarðs. Telur stefndi ósannað að þær lagnir sem um ræðir tilheyri „séreignarhluta stefnda“ líkt og byggt sé á í stefnu, en slíkt sé frumforsaenda þess að stefndi geti borið bótaábyrgð vegna viðkomandi lagna á grundvelli sérreglu 3. töluliðar 1. mgr. 51. gr. laga nr. 26/1994.

Stefndi telur að í málatilbúnaði stefnanda sé engin tilraun gerð til þess að færa sönnur á að þær lagnir sem um ræði tilheyri í raun séreignarhluta stefnda, frekar en t.d. sameign Hlíðasmára 8. Ekki sé heldur gerð viðhlítandi grein fyrir því hvernig legu lagna sé almennt háttáð í kjallara hússins, og hvernig þær tengjast einstökum eignarhlutum. Í kjallara Hlíðasmára 8 séu nokkrir aðskildir eignarhlutar og sé stefndi ekki eigandi að þeim öllum. Engan veginn sé sjálfgefið að umræddar lagnir tilheyri séreignarhluta stefnda. Stefndi telur raunar að líkur séu til þess að viðkomandi lagnir tilheyri sameign Hlíðasmára 8, og þjóni húsinu í heild.

Bendir stefndi á að samkvæmt 6. gr. laga nr. 26/1994 teljast til sameignar fjöleignarhúss allir þeir hlutar húss, bæði innan og utan, og lóðar sem ekki séu ótvírætt í séreign skv. 4. gr. laganna, svo og öll kerfi, tækjabúnaður, lagnir og tilfæringar sem þjóni aðallega þörfum heildarinnar eða hluta hennar með þeim hætti að sanngjarnt og eðlilegt sé að allir eigendur eða eftir atvikum tiltekinn hópur þeirra beri kostnað og áhættu af þeim. Þá sé í 8. gr. laganna að finna upptalningu á því sem m.a. falli undir sameign fjöleignarhúss. Þar á meðal séu „allar lagnir, svo sem fyrir heitt vatn, kalt vatn, skolp, rafmagn, síma, dyrasíma, sjónvarpsloftnet og útvarpsloftnet, sem þjóna sameiginlegum þörfum og þörfum heildarinnar, án tillits til þess hvar þær liggja í húsinu. Jafnan séu líkur á því að lagnir í fjöleignarhúsi séu í sameign allra“, sbr. 6. tölulið síðastnefnds ákvæðis. Séu þannig löglíkur á því að lagnir fjöleignarhússins tilheyri sameign þess. Af hálfu stefnanda hafi ekki verið færð fram rök eða sannanir fyrir öðru um þær lagnir sem um ræði í þessu máli, og fullyrðing stefnanda um hið gagnstæða ósönnuð. Í öllu falli sé ekki um sameign allra að ræða, og tilheyri viðkomandi lagnir sameign sumra, sbr. 7. gr. sömu laga. Beri stefnandi sjálfur ábyrgð á slíkum lögnum sem húsfélag Hlíðasmára 8, sbr. 52. gr. laga nr. 26/1994. Eðli málsins samkvæmt geti stefnandi þá ekki krafist einstaka eigendur í húsinu um skaðabætur á grundvelli laga nr. 26/1994 vegna slíkra lagna. Í öllu falli teldist slík hugsanleg krafa þá vera fallin niður vegna samruna réttinda og skyldna, að því leyti sem stefnandi hafi uppi kröfu sem hann sé í raun sjálfur skuldari að.

Stefndi telur jafnframt rangt og ósannað að það tjónsatvik, sem stefnandi krefjist bóta fyrir, sé að rekja til þess að lagnir í Hlíðasmára 8 hafi „bilað og gefið sig“ í skilningi 3. töluliðar 1. mgr. 51. gr. laga nr. 26/1994, sbr. og orðalag ákvæðisins, sem einskorðast við „bilun“ í búnaði og lögnum séreignar. Lagnir í Hlíðasmára 8 hafi ekki „bilað og gefið sig“ í skilningi ákvæðisins, heldur hafi lögnin stíflast vegna mistaka stefnda G.S. múrverks með því að flot flæddi ofan í viðkomandi lögn. Gagnstæð niðurstaða fæli í sér að ákvæðinu væri beitt með rýmkandi lögskýringu sem fái ekki staðist, enda sé um að ræða sérreglu um hlutlæga skaðabótaábyrgð sem ætlað sé mjög þröngt gildissvið, sbr. framangreint. Að sama skapi verði ekki talið að ákvæðið nái yfirleitt til tjóns sem verði gagngert rakið til saknæmra athafna/mistaka þriðja manns, hér stefnda G.S. múrverks, enda sé slíkt tjón þá ekki að rekja til „bilunar“ á lögn í skilningi ákvæðisins, heldur annarra orsaka.

Stefndi bendir á að öfugt við 3. tölulið 1. mgr. 51. gr. laga nr. 26/1994 sé ábyrgð eiganda samkvæmt 2. tölulið ákvæðisins byggð á sakargrundvelli, sbr. athugasemdir við ákvæðið í greinargerð. Í málinu byggji stefnandi ekki á því að stefndi Skjólgarður hafi sjálfur verið valdur að viðkomandi tjóni eða sýnt af sér sök

á annan hátt. Virðist málatilbúnaður stefnanda reistur á því að stefndi beri ábyrgð á háttsemi stefnda G.S. múrverks og/eða leigutakans Hafsins, og sé á þeim grunni ábyrgur gagnvart stefnanda á grundvelli 2. töluliðar 1. mgr. 51. gr. laga nr. 26/1994. Stefndi mótmælir þessum málatilbúnaði, enda feli hann í sér að stefndi beri hlutlæga skaðabótaábyrgð vegna háttsemi annarra. Slík ábyrgð fái ekki stoð í 2. tölulið 1. mgr. 51. gr. laga nr. 26/1994 eða öðrum réttarheimildum. Óumdeilt sé að stefndi hvorki samþykkti né hafi átt aðkomu að umræddri framkvæmd.

Þess er krafist, verði komist að þeirri niðurstöðu að stefndi sé bótaskyldur gagnvart stefnanda á grundvelli 2. og/eða 3. töluliðar 1. mgr. 51. gr. laga nr. 26/1994, að krafa stefnanda verði lækkuð. Stefnandi hafi krafið einstaka húseigendur í Hlíðasmára 8 um fjárframlög til að mæta kostnaði sem stefnandi hafi lagt út vegna tjóns þess sem um ræði í málinu. Á þeim grunni hafi stefndi, sem einn húseigenda og aðili að húsfélaginu, greitt 1.746.600 krónur til stefnanda. Hafi fjárhæð greiðslunnar tekið mið af eignarhlutföllum stefnda í Hlíðasmára 8 og hún verið innt af hendi án viðurkenningar á ábyrgð stefnda Skjólgarðs á hugsanlegum öðrum kostnaði stefnanda. Ekki sé tekið tillit til þessarar greiðslu í kröfugerð stefnanda svo séð verði. Sé gerð sú krafa til vara að krafa stefnanda á hendur stefnda verði lækkuð sem nemi a.m.k. framangreindri fjárhæð.

Stefndi mótmælir dráttarvaxtakröfu stefnanda sem vanreifaðri. Skv. lögum nr. 38/2001 reiknist dráttarvextir af bótakröfum ekki fyrr en að liðnum mánuði frá þeim degi er kröfuhafi sannanlega lagði fram þær upplýsingar sem þörf var á til að meta tjónsatvik og fjárhæð bóta, sbr. 9. gr. Í stefnu sé ekki útskýrt hvernig upphafstími dráttarvaxta í dómkröfu sé ákvarðaður, og sé því ekki unnt að dæma dráttarvexti skv. kröfu stefnanda.

Um lagarök er einkum vísað til laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, sbr. einkum 6., 7., 8. og 52. gr. þeirra laga, og almennra lögskýringarreglna um þrönga skýringu hlutlægra ábyrgðarreglna. Um sýknu vegna aðildarskorts sé vísað til 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Málskostnaðarkrafa er reist á 1. mgr. 129. gr. og 130. gr. sömu laga.

#### IV

##### *Málsástæður og lagarök stefndu G.S. múrverks ehf. og Vátryggingafélags Íslands hf.*

Stefndu byggja á því að þar sem ósannað sé að stefnandi hafi heimild til að höfða þetta mál verði ekki hjá því komist að sýkna þá vegna aðildarskorts, sbr. 2. mgr. 16. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Stefnandi sé húsfélag og um þau gildi sérstök lög og reglur. Ósannað sé að stjórn húsfélagsins og einstakir eigendur fjöleignarhússins hafi veitt húsfélaginu lögformlega og ótvíræða heimild til að höfða þetta mál, og því ósannað að stefnandi eigi aðild að þessu máli. Stefnu

mótmæla því að slík heimild felist í fundargerðum húsfélagsins, dags. 21.09.2017 og 23.05.2018. Stefna í máli sem Skjólgarður og Hafid-fiskverslun hafi höfðað á hendur stefndu verði ekki skilin öðruvísi en svo að Skjólgarður telji sig eiga kröfu fyrir sinni hlutdeild í kostnaði húsfélagsins vegna stíflulosunar o.fl., en hafi ekki falið húsfélaginu að fara með málið fyrir sig. Bendi það til þess að húsfélagið hafi ekki heimild til þess að höfða þetta mál.

Stefndu byggja á því að sýkna þá verði þar sem ósannað sé að meint tjón hafi komið til af atvikum sem stefndi G.S. múrverk ehf. eða starfsmenn hans beri skaðabótaábyrgð á með þeim hætti sem stefnandi haldi fram. Um sé að ræða atvik sem eingöngu verði rakið til óhappatviks sem engum verði gert að bera ábyrgð á að lögum og/eða til aðgæsluleysis eiganda og/eða leigutaka eignarhluta 0010. Eins og fram komi í stefnu byggja stefnandi dómkröfur sínar á hendur G.S. múrverki á almennum reglum skaðabótaréttar. Af þeim sökum gildi almennar sönnunarreglur skaðabótaréttar í þessu máli. Af þeim reglum leiði að sönnunarbyrði um meint tjón stefnanda hvíli á stefnanda. Þá beri stefnandi jafnframt sönnunarbyrðina fyrir því að hafa orðið fyrir tjóni sem og umfangi þess. Sé ekkert tilefni til þess að víkja frá nefndum reglum við úrlausn málsins.

Stefndu mótmæla því að G.S. múrverk sé sérfræðingur í skilningi skaðabótaréttar með tilheyrandi réttaráhrifum, enda verði ekki ráðið af lögum og dómaframkvæmd Hæstaréttar annað en að reglur skaðabótaréttar um sérfræðiábyrgð taki almennt til iðnaðarmanna. Sérfræðiábyrgð eigi við um einstakar starfsstéttir sem hafi atvinnu af því að bjóða fram og selja sérfræðipækkingu sína. Slíkt eigi ekki við í þessu máli þar sem venjuleg iðnaðarmannastörf feli hvorki í sér sérfræðirágjöf eða sérfræðilega þjónustu í skilningi skaðabótaréttar. Af þeim sökum verði að beita almennum og hefðbundnum sönnunarreglum við úrlausn þessa máls.

Stefndu byggja á því að stefnandi hafi ekki sannað að rekja megi meint tjón hans til saknæmrar vanrækslu stefnda G.S. múrverks eða starfsmanna hans. Í stefnu sé byggt á því að þegar starfsmenn G.S. múrverks hafi flotað gólfíð hafi þeir ekki tekið tillit til niðurfalls við vegg sem afmarkar svæðið sem stefndi Skjólgarður leigi út. Niðurfallið sé á mörkum veggjarins, stórt og áberandi. Það sé undir veggnum og nái út fyrir hann báðum megin, þ.e. bæði þeim megin sem húsnæði stefnda Skjólgarðs sé og einnig í geymslu sem sé í eigu annarra eignarhluta í húsinu. Stefndu gera ráð fyrir að hér sé um að ræða vegg sem skilji að eignarhlutana 0010 og 0001 á teikningu. Sök stefnda G.S. múrverks sé í því fólgin að hafa ekki gert neinar ráðstafanir til að fyrirbyggja að flot gæti runnið ofan í niðurfallið með þeim afleiðingum sem nánar sé lýst í stefnu. Þessu sé alfarið mótmælt sem röngu og ósönnuðu.

Stefndu benda á að engin gögn hafi verið lögð fram sem sanni að niðurfall hafi verið til staðar og verið sýnilegt í eignarhluta 0010 eins og lýst sé í stefnu þegar verkið hófst. Engar ljósmyndir og/eða teikningar liggi fyrir í málinu sem sýni að þetta niðurfall hafi náð út fyrir vegginn í eignarhluta 0010 og verið áberandi, eins og stefnandi haldi fram. Hafi stefnandi ekki lagt fram nein gögn sem styðji lýsingu hans á aðstæðum við vegginn í eignarhluta 0010. Hafi meðstefndi Skjólgarður og leigutaki eignarhluta 0010, Hafið-fiskverslun, staðfest að umrætt niðurfall hafi verið staðsett undir veggnum milli eignarhluta 0010 og 0001, eins og nánar sé lýst í stefnu þeirra í því máli sem þeir hafi höfðað gegn stefndu vegna sama atviks. Af því verði ekki annað ráðið en að niðurfallið hafi ekki náð út fyrir vegginn og inn í eignarhluta 00-10, eins og stefnandi haldi fram. Þá verði ekki annað ráðið af ljósmyndum, sem teknar voru í eignarhluta 0001 eftir að atvikið átti sér stað, en að umrætt niðurfall hafi verið undir veggnum og þar af leiðandi ekki sýnilegt í eignarhluta 0010. Einnig hafi starfsmenn stefnda G.S. múrverks, sem unnu verkið, staðfest að ekkert niðurfall hafi verið sjáanlegt við vegginn í eignarhluta 00-10 eða neitt annað sem benti til þess að niðurfall væri undir veggnum þegar verkið hófst. Mótæmi þeir alfarið lýsingu stefnanda í stefnu hvað þetta varðar. Af þessu verði ekki annað ráðið en að ósannað sé að niðurfallið hafi verið með þeim hætti sem lýst sé í stefnu.

Stefndu benda á að í ljósi þess að sönnunarbyrðin hvíli alfarið á stefnanda, og þar sem það standi stefnanda nær að sanna hvernig aðstæður voru við vegginn í eignarhluta 0010 þegar verkið var unnið, verða að túlka allan vafa stefnanda í óhag. Einnig sé ósannað að einhverjar vísbendingar hafi verið í eignarhluta 0010 um að niðurfall væri staðsett undir vegg. Þannig sé ósannað að einhver frárennslisgöt og/eða frárennslisristar hafi verið sýnilegar á veggnum í eignarhluta 0010. Megi benda á að umræddur veggur milli eignarhlutanna sé eldvarnarveggur, eins og merkingin El60 á teikningu beri með sér. Eins og fram komi í byggingarreglugerð nr. 112/2012 sé eldvarnarveggur skilgreindur sem veggur sem ætlaður sé til varnar því að eldur breiðist út frá þeim stað sem er að brenna án inngríps frá slökkviliði. Það gefi því auga leið að á slíkum vegg sé óheimilt að hafa gat opið í gegnum vegginn eða undir honum þar sem slíkt skerði brunamótstöðu veggjarins. Samkvæmt því verði að ganga út frá því að ekki hafi verið opið á milli eignarhlutanna 0010 og 0001. Hvorki í formi niðurfalls sem hafi náð undir vegginn báðum megin né í formi einhvers konar ops í gegnum vegginn.

Stefndu byggja á því að starfsmenn G.S. múrverks hafi framkvæmt verkið á venjulegan og eðlilegan hátt og hafi þar af leiðandi sýnt þá aðgæslu og vandvirkni sem almennt megi ætlast til af iðnaðarmönnum sem vinni við að flota gólf. Verkið hafi verið framkvæmt eins og öll önnur flotverk sem stefndi G.S. múrverk hafi

tekið að sér fyrir og eftir þetta verk. Þeir hafi byrjað á því að ráðfæra sig við pípulagningarmann á vegum verkkaupa, Hafsins-fiskverslunar, sem hafi áður lagt rör í gólfíð sem átti að flota yfir og fengið hjá honum upplýsingar um hvar niðurföll væru. Hafi þeir farið vel yfir gólfíð og lokað öllum sýnilegum niðurföllum sem upplýst hafi verið um á venjulegan hátt áður en verkið hófst.

Stefndu benda á að samkvæmt grein 14.6.5 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 skuli gólfniðurföll vera staðsett þannig að auðvelt sé að komast að þeim til hreinsunar. Það gefi því auga leið að gólfniðurföll megi ekki vera undir vegg. Af þeim sökum hafi stefndi G.S. múrverk mátt gera ráð fyrir því að ekkert niðurföll væri undir veggnum milli eignarhlutanna. Hvorki pípulagningarmaðurinn né verkkaupi, Hafíð-fiskverslun, hafi benti þeim á að niðurföll væri falið undir veggnum. Venja sé að treysta á upplýsingar frá verkkaupa og mönnum á hans vegum hvað þetta varði. Það sé hins vegar ekki venja að afla neinna sérstakra upplýsinga um hvort niðurföll leynist undir eldvarnarveggjum, enda sé slíkt ólöglegt og því alls ekki neitt sem búast megi við. Þannig sé það t.d. ekki venja að afla lagnateikninga af viðkomandi húsi áður en verk sé hafið. Í þessu máli hafi reyndar komið á daginn að engar lagnateikningar séu til fyrir Hlíðasmára 8 hjá byggingarfulltrúa Kópavogsbæjar. Þetta hafi byggingarfulltrúi Kópavogsbæjar staðfest í gögnum málsins. Það hafi því verið ómögulegt að afla upplýsinga um leynd niðurföll undir vegg.

Stefndu telja rétt að benda á í þessu sambandi að í bréfi meðstefnda Skjólgarðs til stefnda VÍS komi fram að hann hafi kynnt fyrir leigutaka, Hafinu-fiskverslun, hvar niðurföll í rýminu væru staðsett. Ef það er rétt hafi Hafinu-fiskverslun verið kunnugt um að ólöglegt opið niðurföll væri falið undir vegg og því ekki sjáanlegt. Miðað við það liggi fyrir að þeir vissu eða máttu vita að ólöglegt niðurföll var staðsett undir veggnum. Það hafi staðið þeim nær að upplýsa stefnda G.S. múrverk um þetta við upphaf verksins, sem þeir hafi ekki gert. Þá vilja stefndu benda á að flot harðni á 6 til 8 klukkustundum. Af þeim sökum hafi skaðinn verið skeður, ef svo megi segja, þegar starfsmaður G.S. múrverks kom daginn eftir og bætt floti við þar sem sigið hafði. Að lokum segjast stefndu taka undir álit Úrskurðarnefndar í váttryggingamálum um að þeir beri ekki ábyrgð á tjóninu.

Stefndi Váttryggingafélag Íslands telur ljóst að verði fallist á framangreindar málsástæður er snúi að G.S. múrverki geti ekki komið til bótaábyrgðar stefnda VÍS úr ábyrgðartryggingu G.S. múrverks hjá VÍS. Að öllu þessu virtu byggja stefndu á því að sýkna beri þá af öllum kröfum stefnanda.

Stefndu byggja jafnframt á því að sýkna beri þá þar sem umfang tjónsins sé ósannað. Ósannað sé að þær viðgerðir sem fram fóru stafi af framangreindri meintri saknæmri háttsemi G.S. múrverks. Framlögðu kostnaðaryfirliti og reikningum sé

mótmælt sem sönnun. Stefnandi hafi heldur ekki sannað umfang skemmda, í hverju þær hafi falist, hvað hafi þurft að gera og hvernig þær skemmdir hafi verið metnar. Stefnu benda á að ekki liggi fyrir mat óvilhalls matsmanns, en stefnanda hafi verið í lófa lagið að afla slíks mats. Þá hafi stefnu ekki verið gefinn kostur á því að gæta hagsmuna sinna áður en og/eða meðan á viðgerð stóð til þess m.a. að gæta þessara atriða. Af því verði stefnandi að bera hallann, enda hvíli sönnunarbyrðin á honum. Þá sé ósannað að stefnandi hafi takmarkað tjón sitt í samræmi við almennar reglur skaðabótaréttar, og að tillit hafi verið tekið til þeirrar meginreglu skaðabótaréttar að tjónþola verði ekki gert að bæta nýtt fyrir gamalt. Allt þetta geri það að verkum að umfang tjónsins sé ósannað með þeim réttaráhrifum að sýkna verði stefnu af öllum kröfum stefnanda.

Stefnu byggja á því að verði ekki fallist á sýknu krefjist þeir til vara lækkunar. Lækka beri kröfuna um þann kostnað sem ósannað sé að stafi beinlínis af meintri saknæmri háttsemi stefnda G.S. múrverks. Þá séu bætur úr ábyrgðartryggingu stefnda G.S. múrverks hjá stefnda VÍS takmarkaðar við beint tjón, eins og fram komi í grein 4.1 í váttryggingarskilmálum nr. AA20 sem gildi um trygginguna. Þannig geti aldrei komið til þess að óbeint og afleitt tjón verði bætt úr þessari tryggingu, og beri því að takmarka kröfur stefnanda úr nefndri tryggingu við raunverulegt beint tjón stefnanda. Einnig verði að taka tillit til saknæmrar vanrækslu stefnda Skjólgarðs og leigutaka eignarhlutar 0010, Hafsinsfiskverslunar, og lækka bætur sem stefnu verði gert að greiða, enda vissu þeir eða máttu vita að ólöglegt opið niðurfall hafi verið undir veggnum og þar af leiðandi ekki sjáanlegt. Af þeim sökum hafi þeim borið að upplýsa G.S. múrverk um það áður en þeir hófu verkið. Þá verða þeir sömu aðilar að bera hallann af því að veggurinn og niðurfallið hafi ekki verið í samræmi við byggingarreglugerð nr. 112/2012. Með vísan til þess verði þeir að bera mestan hluta tjónsins. Auk þess liggi fyrir að meðstefndi Skjólgarður og leigutaki eignarhlutar 0010, Hafðfiskverslun, hafi krafist viðurkenningar á skaðabótaábyrgð stefnu vegna sama atviks og mál þetta snúist um. Hluti af kröfum þeirra sé kostnaður vegna stíflulosunar o.fl. að fjárhæð 1.746.600 krónur. Ljóst sé að kröfur stefnanda í því máli og kröfur stefnanda í þessu máli skarist. Þar sem lagaskilyrði séu ekki fyrir því að dæma stefnu til að greiða þessa fjárhæð tvisvar, krefjast stefnu þess að dómkrafa stefnanda verði lækkuð sem nemi þessari fjárhæð. Að lokum sé kröfu stefnanda um að dómkrafan beri dráttarvexti frá 5. janúar 2018 til greiðsludags mótmælt. Ekki sé gerð nein grein fyrir upphafstíma dráttarvaxta í stefnu og hún því vanreifuð. Komi hins vegar til þess að fallist verði á dráttarvaxtakröfu stefnanda byggja stefnu á því að ekki séu forsendur til að dæma dráttarvexti í þessu máli fyrr en frá dómsuppsögudegi.

Um lagarök vísa stefndu á almennar reglur skaðabóta- og vátryggingarréttar, lög nr. 30/2004 um vátryggingarsamninga og lög nr. 91/1991 um meðferð einkamála, eftir því sem við eigi. Krafa stefndu um að stefnandi greiði þeim málskostnað er byggð á 129.-130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

## V

### *Forsendur og niðurstaða*

Byggt er á því af hálfu stefndu að sýkna beri vegna aðildarskorts stefnanda (V.1). Ágreiningur er milli stefnanda og stefnda Skjólgarðs ehf. um það hvort uppfyllt eru skilyrði ákvæða 2. og 3. tl. 1. mgr. 51. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús um ábyrgð stefnda. (V.2). Ágreiningur er milli stefnanda og stefnda G.S múrverks ehf. um það hvort fyrir liggja sönnun um saknæma háttsemi starfsmanna stefnda (V.3). Ákvörðun málskostnaðar (V.4).

#### V.1

Ekki er ágreiningur um það að stefnandi lét laga stíflaðar frárennislagnir í kjallara hússins og greiddi fyrir, og ætla verður að það verk hafi ekki þolað bið eins og á stóð, sbr. 2. mgr. 70. gr. laga nr. 26/1994. Samkvæmt 2. mgr. 71. gr. sömu laga getur húsfélag verið aðili að dómsmáli bæði til sóknar og varnar, gegn þriðja aðila, og gegn einum eða fleiri félagsmönnum. Á aðalfundi húsfélagsins þann 23. maí 2018 var fært til bókar að húsfélagið teldi ekki annað fært en að leita til dómstóla vegna innheimtu á kröfum þessa máls, án andmæla annarra eigenda um þá heimild. Síðar voru lagðar fram yfirlýsingar frá eigendum einfalds meirihluta miðað við hlutfallstölur, sbr. 1. mgr. 41. gr. laga nr. 26/1994, þar sem stefnanda er veitt formlegt umboð til málshöfðunar þessarar. Með vísan til framangreinds er ekki fallist á að sýkna beri í málinu á grundvelli aðildarskorts til sóknar.

#### V.2

Stefnandi telur óumdeilt að þær viðgerðir sem ráðast þurfti í hafi verið afleiðing af bilun í lögnum í séreignarhluta stefnda Skjólgarðs ehf. Beri stefndi hlutlæga ábyrgð á því tjóni, sbr. ákvæði 3. tl. 1. mgr. 51. gr. laga nr. 26/1994.

Fram kom í málinu að settur var upp milliveggur í kjallara til að aðskilja rými 0010 og önnur geymslurými, og hafi a.m.k. tvö niðurföll orðið undir veggnum en rifa verið sett við þau beggja vegna, og niðurföllin hafi með þeim hætti átt að þjóna þörfum a.m.k. tveggja rýma. Í málinu er á því byggt að flotefni hafi lekið um rifu í eignarhluta 0010, sem er í eigu stefnda, og ofan í niðurfall milli þess eignarhluta og eignarhluta 0001, sem stefndi er ekki eigandi að. Engar teikningar liggja fyrir um frárennislagnir hússins. Samkvæmt 7. tl. 5. gr. laga nr. 26/1994 falla undir séreign lagnir, hverju nafni sem þær nefnast og hvar sem þær eru, sem eingöngu þjóna þörfum viðkomandi séreignar. Samkvæmt 7. tl. 8. gr. laga nr. 26/1994 falla undir sameign allar lagnir sem þjóna sameiginlegum þörfum og þörfum heildarinnar, án

tillits til þess hvar þær liggja í húsinu, og jafnan eru líkur á því að lagnir í fjöleignahúsi séu í sameign allra. Í vitnisburði þess pípulagningarmanns sem vann að breytingum á niðurföllum í rými 0010, fyrir dómi, og lagaði lagnir hússins eftir að þær stífluðust, kom fram að um væri að ræða eina og sömu lögnina í kjallara hússins.

Með vísan til framangreinds er ósannað að niðurfallslögnin sem ætlað er að hafi lekið ofan í hafi verið séreign stefnda, og þegar af þeirri ástæðu eru ekki uppfyllt ákvæði 3. tl. 1. mgr. 51. gr. laga nr. 26/1994 í málinu.

Einnig er á því byggt af hálfu stefnanda að við eigi ákvæði 2. tl. 1. mgr. 51. gr. laga nr. 26/1994, um ábyrgð stefnda Skjólgarðs ehf., að hann sem eigandi séreignar beri ábyrgð á grundvelli sakarreglunnar vegna mistaka við meðferð séreignar hans.

Óumdeilt er að gólf í eignarhluta stefnda 0010 var flotað, og að flotið rann ofan í frárennislagnir. Í málinu liggur jafnframt fyrir að umrædd flotun fór ekki fram að beiðni stefnda heldur að beiðni leigutaka nefnds rýmis. Gegn andmælum stefnda er ósannað að hann hafi samþykkt eða haft nokkra aðkomu að þeirri framkvæmd, og hafi jafnframt ekki vitað af henni fyrir en verkið var um garð gengið. Ósannað er því hver sú saknæma háttsemi stefnda er sem gæti verið grundvöllur bótaábyrgðar hans.

Með vísan til framangreinds verður stefndi Skjólgarður ehf. sýknaður af kröfum stefnanda í þessu máli.

### V.3

Upplýst var í málinu að skömmu áður en umrædd flotun átti sér stað var unnið að því að setja niður ný niðurföll í gólf í rými 0010. Í vitnisburði pípulagningarmannsins, sem vann að því verki, kom fram að hann hafi þá séð ristar við niðurföll á millivegg.

Engin matsgerð liggur fyrir í málinu um það hvernig aðstæður voru í rými 0010 eftir flotun, eða um það verk sem framkvæmt var. Lagðar voru fram myndir teknar af gangi eftir að niðurföll stífluðust og vatn flæddi um gólf. Auk þess liggja fyrir myndir sem sýna flotefni á gólfi í rými 0004. Þá liggja fyrir myndir sem sýna framkvæmdir vegna stíflu í rými 0001. Engar myndir eru hins vegar um aðstæður við niðurföll í rými 0010, hvorki fyrir eða eftir flotun. Ekki var bent á aðstæður við niðurföll í rými 0010 við vettvangsskoðun, þar sem nýr aðili hafði hafið þar rekstur með tilheyrandi tækjum og innréttingum.

Í skýrslu nefnds pípulagningarmanns, sem jafnframt kom að því að laga stífluna eftir að hún kom upp, kom fram að lagfæringar hefðu ekki farið fram í rými 0010. Vitnið hafi því ekki skoðað hvernig aðstæðum var háttáð eftir flotun við niðurföll í rými 0010. Gegn andmælum stefnda G.S. múrverki ehf., telst ósannað að ristar hafi enn verið á milliveggnum í rými 0010 þegar verkið var unnið.

Upplýst er í málinu að engar teikningar eru til af frárennislögnum í kjallara, en stefnandi byggir á því að niðurfallið þar sem flot rann niður hafi verið bæði stórt og áberandi, og náð út fyrir vegginn báðum megin, og starfsmönnum stefnda hafi því átt að vera tilvist þess ljóst.

Starfsmenn stefnda báru fyrir dómi að fyrirsvarsmaður Hafsins-fiskverslunar hefði upplýst þá um hvar niðurföll væri að finna í rými 0010, og hafi þeir gert ráðstafanir í samræmi við þær upplýsingar. Í stefnu er á því byggt að leigutaki rýmisins hafi mátt vita hvar niðurföll væri að finna. Þótt Hafid-fiskverslun hafi í senn verið leigutaki að rýminu og staðið að umræddum framkvæmdum var enginn á þess vegum boðaður til skýrslutöku fyrir dóminum.

Ekki liggja fyrir gögn því til sönnunar hvar flotið rann og niður í lagnir hússins, og má í því sambandi nefna að myndir sýna flotefni upp á hálfu rist í rými 0004. Í vitnisburði nefnds pípulagningarmanns kom fram að líklega hafi lekið ofan í niðurfall á milli 0010 og 0001, og er á því byggt í málinu. Um stærð þess niðurfalls liggja engin gögn. Engin gögn liggja fyrir um gerð eða þykkt milliveggjarins sem niðurfallið var undir. Framangreint vitni var spurt hversu langt niðurfallið náði undan veggnum í rými 0001, og taldi vitnið að niðurfallið hafi að mestu leyti verið undir veggnum. Spurt um stærð vatnsrifunnar í því rými kom fram að tekið hafi verið smá skarð upp í vegginn við ristina. Um stærð þeirrar rifu sem vatn átti að leka í gegnum og ofan í niðurfallið frá rými 0010 liggja engin gögn. Aðspurt bar vitnið að hafa ekki skoðað hvernig þessu var háttað í rými 0010 og gæti hann ekki sagt til um það.

Samkvæmt framangreindu telst ósannað að umrætt niðurfall hafi verið stórt og áberandi og náð út fyrir vegg í rými 0010, og ósannað er að starfsmenn stefnda hafi vitað hvernig aðstæðum við niðurföll var háttað í öðrum rýmum í kjallara hússins. Þótt staðreynt sé að flot lak með einhverjum hætti ofan í frárennislagnir hússins, er ósannað að stefndi hafi mátt vita um niðurfallið inni í milliveggnum, og ósannað er að stefndi hafi að öðru leyti staðið óforsvaranlega að verkinu.

Eins og mál þetta liggur fyrir er ósannað um saknæma og ólögmæta háttsemi starfsmanna stefnda G.S múrverks ehf. Með vísan til þess verður stefndi sýknaður af kröfum stefnanda í þessu máli. Leiðir sú sýkna jafnframt til þess að sýkna beri tryggingafélag stefnda, Vátryggingafélag Íslands hf.

#### V.4

##### *Málskostnaður*

Eftir framangreindum málsúrslitum og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála verður stefnanda gert að greiða stefnda Skjólgarði ehf. málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn 625.000 krónur.

Eftir framangreindum málsúrslitum og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála verður stefnanda gert að greiða stefndu G.S. múrverki ehf. og Vátryggingafélagi Íslands hf. málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn í einu lagi, 868.000 krónur.

Bogi Hjálmtýsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

**Dómsorð:**

Stefndi Skjólgarður ehf. er sýkn af kröfum stefnanda, Húsfélagsins Hlíðasmára 8 í Kópavogi.

Stefndu G.S. múrverk ehf. og Vátryggingafélag Íslands hf. eru sýkn af kröfum stefnanda.

Stefnandi greiði stefnda Skjólgarði ehf. 625.000 krónur í málskostnað.

Stefnandi greiði stefndu G.S. múrverki ehf. og Vátryggingafélagi Íslands hf. 868.000 krónur í málskostnað.

Bogi Hjálmtýsson