

Héraðsdómur Reykjaness

Dómur 8. nóvember 2021.

Málið nr. E-846/2021:

Jóhanna Árnadóttir
og Benedikt Steinþórsson Kroknes
(Ólafur Kjartansson lögmaður)
gegn
Halldóri Björgvinssyni,
Jónu Guðrúnu Elísdóttur,
(Björn Jóhannesson lögmaður)
Guðmundi B. Aðalsteinssyni,
Arnari Frey Björnssyni,
Helgu Söru Henrysdóttur,
Jóni Rafni Sigurðssyni,
Ingvari Hjaltalín Jóhannessyni
og Sigrúnu Lille Magnúsdóttur
persónulega og f.h. Húsfélagsins Miðvangi 87-97.
(Auður Björg Jónsdóttir lögmaður)

Dómur:

Mál þetta var höfðað 25. og 29. mars 2021 og dómtekið 22. október. Stefnendur eru Jóhanna Árnadóttir og Benedikt Steinþórsson Kroknes, Miðvangi 89, Hafnarfirði. Stefndu eru Halldór Björgvinsson og Jóna Guðrún Elísdóttir, Miðvangi 87, Hafnarfirði, Guðmundur B. Aðalsteinsson, Miðvangi 91, Hafnarfirði, Arnar Freyr Björnsson og Helga Sara Henrysdóttir, Miðvangi 93, Hafnarfirði, Jón Rafn Sigurðsson, Miðvangi 95, Hafnarfirði, Ingvar Hjaltalín Jóhannesson og Sigrún Lille Magnúsdóttir, Miðvangi 97, Hafnarfirði, öll persónulega og fyrir hönd Húsfélagsins Miðvangi 87-97, Miðvangi 93, Hafnarfirði.

Stefnendur krefjast þess aðallega að stefndu verði dæmd óskipt til greiðslu 5.075.353 króna með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af krónum 4.309.658 frá 16. desember 2020 til greiðsludags.

Til vara er þess krafist að stefndu Halldór og Jóna Guðrún verði dæmd óskipt til greiðslu 5.812.634 króna með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 af krónum 4.351.493 frá 16. desember 2020 til greiðsludags.

Í báðum tilvikum er krafist málskostnaðar að skaðlausu að mati dómsins.

Stefndu Halldór og Jóna Guðrún krefjast aðallega sýknu af kröfum stefnenda en til vara að dómkröfur þeirra verði lækkaðar verulega. Í báðum tilvikum er krafist málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefnenda að mati dómsins.

Stefndu Guðmundur, Arnar Freyr og Helga Sara, Jón Rafn, Ingvar Hjaltalín og Sigrún Lille og Húsfélagið Miðvangi 87-97 hafa upp sömu kröfur og meðstefndu, þó þannig að þau krefjast málskostnaðar að skaðlausu samkvæmt málskostnaðarreikningi.

I.

Miðvangur 87-97 er steinsteypt raðhúsálengja með sex séreignarhlutum sem byggð var 1970 og telst fjöleignarhús í skilningi samnefndra laga nr. 26/1994. Raðhúsin eru á tveimur hæðum og tengjast saman með bílskúrum. Búið er að byggja yfir þrjá bílskúra af sex til að auka íbúðarrými á efri hæð, þar á meðal bílskúr stefndu Halldórs og Jónu Guðrúnar að Miðvangi 87 og var það gert 2007.

Forsögu máls má rekja til samkomulags sem eigendur raðhúsanna gerðu 8. júlí 2012 og þinglýst var á alla eignarhluta. Samkvæmt 1. gr. samkomulagsins skulu eigendur hvers raðhúss fyrir sig sjálfir annast og kosta allt viðhald, endurnýjun og viðgerðir á ytra byrði síns húss. Tekur þetta meðal annars til glugga, útveggja, gafla og þaks húsanna. Í 2. gr. segir að þrátt fyrir ákvæði 1. gr. fari húsfélag Miðvangs 87-97 með ákvörðunarvald um útlit og heildarsvip hússins. Samkvæmt 3. gr. fer að öðru leyti um umráð, viðhald og endurnýjun sameignar eftir lögum nr. 26/1994 um fjöleignarhús.

Stefnendur voru aðilar að greindu samkomulagi vegna Miðvangs 89, stefndi Guðmundur vegna Miðvangs 91, stefndi Jón Rafn vegna Miðvangs 95 og stefndu Ingvar Hjaltalín og Sigrún Lille vegna Miðvangs 97. Auk þeirra komu að samkomulaginu Steingrímur Guðjónsson vegna Miðvangs 87 og Einar Örn Sigurðsson vegna Miðvangs 93. Stefndu Halldór og Jóna Guðrún keyptu Miðvang 87 af Steingrími í nóvember 2012 og stefndu Arnar Freyr og Helga Sara keyptu Miðvang 93 af Einari Erni í árslok 2019.

Er ágreiningslaust að eigendur hvers og eins raðhúss hafi um árabíl annast um og borið kostnað af viðhaldi í samræmi við 1. gr. nefnds samkomulags.

II.

Stefnendur keyptu Miðvang 89 árið 2004. Síðla árs 2015 fundu þau mikla raka- og fúkkalykt í hjónaherbergi á efri hæð hússins. Að sögn stefnenda inntu þau eigendur Miðvangs 87, stefndu Halldór og Jónu Guðrúnu, eftir því hvort viðbyggingin á bílskúr þeirra lækki og fengu afsvör við því. Til að finna rót vandans ákváðu stefnendur að kanna hvort þak yfir raðhúsi þeirra lækki. Í því skyni endurnýjuðu þau vorið 2016 þakpappa og

þakjárn á sínu húsi. Þau segja þakið þó hafa reynst í góðu lagi að öðru leyti en því að skotrenna á mótum þakhluta þeirra og Miðvangs 87 hafi verið illa ryðguð, lagningu hennar ábótavant og hún legið ofan á þakpappa í stað þess að liggja undir honum. Röktu stefnendur þessa missmíð til þess tíma er byggt var ofan á bílskúr Miðvangs 87 og virtist þeim sem á einhverjum tímapunkti hefði verið reynt að ráða bót á þessu með því að leggja dúk ofan á rennuna, það ekki borið árangur, vatn komist undir skotrennuna og þannig lekið inn til stefnenda. Að sögn stefnenda ræddu þau þetta við stefndu Halldór og Jónu Guðrúnu og fengu þau svör að stefndu hefðu ekki efni á því að ráðast í viðgerðir hjá sér fyrir en að ári en samþykktu að greiða helming kostnaðar við endurnýjun skotrennunnar, sem þau og gerðu.

Er ágreiningslaust að stefnendur hafi látið smíða nýja skotrennu, það verk tekið einhverja daga og að á meðan hafi regnvatn komist niður á milli raðhúsanna tveggja þar sem skotrennan hafði verið. Stefndu Halldór og Jóna Guðrún tefla því fram með stuðningi meðstefndu að þær tafir sem urðu á endursmíði skotrennunnar 2016 og hvernig frá henni var gengið af hálfu stefnenda hafi orsakað það lekatjón í íbúð þeirra sem málið snúist um og sé því alfarið á ábyrgð stefnenda. Sökum þessa hafi stefndu sjálf orðið fyrir umtalsverðu vatnstjóni á raðhúsi sínu og tryggingafélag þeirra aðeins bætt það tjón að hluta. Þessu tengt liggja fyrir tjónslýsing stefnenda til Varðar trygginga hf. frá 17. maí 2016 og tjónskvittun Varðar 3. ágúst 2016. Segir í tjónstilkynningunni að daginn eftir að skotrennan var tekin burt hafi byrjað að rigna og stefndi Halldór sama dag tilkynnt stefnendum um lekatjón á parketi í Miðvangi 87. Tryggingafélag stefndu hafi ekki viljað bæta tjónið þar sem það yrði rakið til framkvæmda á vegum stefnenda og því væri tjónstilkynningu beint að Verði. Samkvæmt nefndri tjónskvittun greiddi Vörður stefndu 230.000 króna bætur vegna lekatjóns úr ábyrgðartryggingu stefnenda.

Að sögn stefnenda komu viðgerðirnar 2016 ekki í veg fyrir leka- og rakamyndun í raðhúsi þeirra. Fór því svo að stefnendur fengu sveppafræðing hjá Náttúrufræðistofnun til að taka til greiningar tvö sýni, myglaðan steypubút og myglaðan timburbút, úr útvegg sem liggur að Miðvangi 87. Segir í niðurstöðum sveppafræðingsins 1. desember 2016 að sveppaþræðir hafi greinst í báðum sýnum; mjög verulegt magn í steypubútnum og greinilegt að mikill raki sé í veggnum þaðan sem sýnin komu.

III.

Í maí 2017 sóttu stefndu Halldór og Jóna Guðrún um byggingarleyfi til að fjarlægja sex glugga glervegg á viðbyggingu síns húss, setja í staðinn einn glugga og

klæða í kringum hann en að sögn stefndu voru gluggakarmar á glerveggnum fúnir og ónýtir. Framkvæmdir voru ekki hafnar þegar stefnendur leituðu til Húseigendafélagsins með kvörtun um rakaskemmdir í sinni eign af völdum leka frá húsi stefndu. Lögmaður félagsins sendi stefndu Halldóri og Jónu Guðrúnu bréf vegna þessa 29. ágúst 2017, vísaði til samkomulags raðhúsaiegendanna 2012 og krafðist tafarlausra úrbóta af hálfu nefndra stefndu. Í svarbréfi lögmanns stefndu 5. september 2017 segir að ekki liggi ótvírætt fyrir að raki/mygla í íbúð stefnenda verði rakin til vanbúnaðar eða ófullnægjandi viðhalds á fasteign stefndu og kannist þau ekki við leka- eða rakavandamál í sinni eign. Óháð því ætli nefnd stefndu að ráðast í endurbætur á gluggum viðbyggingar sinnar og vænti þau þess að sú vinna hefjist innan fárra vikna.

IV.

Með bréfi Erlings Magnússonar lögfræðings og húsasmíðameistara til stefndu allra 8. apríl 2018 var áréttuð sú skoðun stefnenda að leka- og rakavandamál í húseign þeirra yrðu rakin til skorts á viðhaldi húss nr. 87 og í því sambandi vísað til sérfræðilíts Sigurðar Grétars Hermannssonar hjá Fagmati. Auk raka- og mygluskemmda á efri hæð húss stefnenda væri nú farið að leka niður í stofu og baðherbergi á neðri hæð og þar væri mikil fúkkalykt í holi. Stefnendur gætu ekki unað lengur við óbreytt ástand og krefðust húsfundar um sameignarmál húseigenda. Í framhaldi var haldinn húsfundur 12. apríl þar sem viðstaddir hlýddu fyrst og fremst á mál Erlings Magnússonar og stefnda Halldórs og samþykktu í lok fundar áskorun til stefndu Halldórs og Jónu Guðrúnar að hefja þegar viðgerðir á viðbyggingu sinni en að öðrum kosti myndi húsfélagið annast um sömu viðgerðir á kostnað þeirra. Ekki liggur fyrir hverjir voru viðstaddir þennan húsfund og virðist sem ekki hafi verið fylgt reglum 64. gr. fjöleignarhúsalaga um fundarstjórn og ritun fundargerðar.

Eftir því sem næst verður komist hófust framkvæmdir við Miðvang 87 í byrjun júní 2018 og lauk þeim í október. Stefndu Halldór og Jóna Guðrún báru kostnað af þeim framkvæmdum, sem unnar voru af Arnari Ström húsasmíðameistara. Að sögn stefndu var skipt um glugga og sett ný klæðning á framhlið viðbyggingarinnar. Jafnframt hafi þau ákveðið að fjarlægja þakglugga og skipta um þakjárn á viðbyggingunni, þótt ástand þess hafi verið ágætt fyrir, og þá komið í ljós að öndun inn á þakið var ábótavant og því kominn fúi í hluta borðaklæðningar. Fúinn hafi þó eingöngu verið á miðju þakinu en ekki við skotrennu á milli Miðvangs 87 og 89 þar sem borðaklæðning var þurr. Ekki hafi sést merki um leka á þakinu, svo sem staðfest sé í framlagðri greinargerð Arnars Ström. Hins

vegar hafi komið í ljós ófullnægjandi frágangur á nýju skotrennunni milli húsanna, sem skeytt hefði verið saman með kíttri og hún ekki sett upp með réttum vatnshalla, þannig að vatn lá í henni og bar hún merki um leka. Þessa skotrennu hafi stefnendur sett á þakið og beri ábyrgð á því verki.

Að sögn stefnenda hafa þau ekki orðið vör við frekari raka- og lekaskemmdir eftir að framkvæmdum lauk á viðbyggingu Miðvangs 87.

V.

Haldinn var formlegur húsfundur 25. september 2018 að viðstöddum fulltrúum allra eigenda raðhúsalengjunnar. Aðalefni fundarins var „Staða framkvæmda á Miðvangi 87“. Stefndi Halldór greindi frá því að búið væri að laga rennu sem talið var að leki kæmi frá og væri von á smiðum í vikunni á eftir til að ljúka framkvæmdum á framhlið húss hans. Halldór taldi að ábyrgð á framkvæmdum hvíldi jafnt á öllum eigendum þar sem samkomulagið frá 2012 héldi ekki, eða svo segði starfsmaður þinglýsingadeildar sýslumanns, og því yrðu stefnendur að fara í mál við alla raðhúsalengjuna. Stefnandi Jóhanna lagði til að dómkvaddur yrði matsmaður til að meta hvort framkvæmdir stefndu Halldórs og Jónu Guðrúnar dygðu til að koma í veg fyrir allan leka. Var tillagan borin upp til atkvæðagreiðslu og felld með fimm atkvæðum gegn einu.

Í málinu liggja fyrir fundargerðir húsfunda 23. janúar, 6. febrúar og 13. febrúar 2019. Á þeim fyrsta kynnti stefndi Halldór að framkvæmdum væri lokið að Miðvangi 87 „og það væri hætt að leka“. Erling Magnússon fagnaði þessu fyrir hönd stefnenda, sagði stefnendur hafa orðið fyrir tjóni vegna leka og að það tjón ættu þau ekki að bera ein. Lagði hann til að stefndi húsfélagið lét dómkveðja matsmann til að meta tjón stefnenda og síðan yrði reynt að semja en að öðrum kosti myndu stefnendur láta dómkveðja matsmann og höfða mál gegn húsfélaginu sem gæti svo leitað réttar síns gagnvart stefndu Halldóri og Jónu Guðrúnu. Ekki þokaðist í samkomulagsátt á seinni fundunum tveimur.

VI.

Þann 12. mars 2019 óskuðu stefnendur eftir álitni kærunefndar húsamála samkvæmt 80. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús „vegna skemmda inni í okkar húsi sem rekja má til leka frá þaki, þakglugga, skotrennu, gluggaveggjum og samskeytum á næsta húsi við okkur“. Við meðferð þess máls skiluðu annars vegar stefndu Halldór og Jóna Guðrún og hins vegar aðrir stefndu athugasemdum til kærunefndar. Af hálfu þeirra fyrrnefndu var því meðal annars haldið fram að lekatjón stefnenda mætti allt eins rekja til þakviðgerða þeirra 2016 og ófullnægjandi endurnýjunar á skotrennu milli Miðvangs

87 og 89, sem og þess að á tímabili hafi engin skotrenna verið til staðar og vatn því átt greiða leið niður í íbúðir beggja og valdið tjóni hjá báðum. Af hálfu þeirra síðarnefndu var vísað til sömu sjónarmiða og ábyrgð lýst á hendur stefnendum. Þá bentu sömu stefndu á að stefnendur hafi aldrei minnst með formlegum hætti á meintar rakaskemmdir og aldrei óskað eftir aðstoð húsfélagsins fyrr en 8. apríl 2018 og hafi strax verið brugðist við því með húsfundi 12. sama mánaðar. Þó svo að stefnendur hafi fyrir þann tíma „minnst handahófskennt á þetta við einstaka eigendur á förnnum vegi var ekkert í þeirra máli sem gaf til kynna að þau óskuðu afskipta húsfélagsins“. Þá hafi allir eigendur orðið varir við lekavandamál gegnum árin og sjálfir séð um viðhald og borið kostnað af því í samræmi við samkomulagið frá 8. júlí 2012.

Í álitni kærufundar húsamála 24. júní 2019 segir að ágreiningur máls lúti að því hvort húsfélagið og/eða eigendur Miðvangs 87 beri ábyrgð á lekatjóni í eignarhluta stefnenda og teljist kröfur þeirra vera (a) að viðurkennt verði að húsfélaginu beri að bæta tjón stefnenda og (b) að viðurkennt verði að stefnendur eigi kröfu á hendur eigendum húss nr. 87 „þar sem [þeir] hafi neitað að koma að málinu og tafið framkvæmdir verulega“. Kærufundin kemst að því að samkvæmt lögum nr. 26/1994 sé óheimilt að semja sig frá reglum laganna um kostnaðarskiptingu með þeim hætti sem eigendur Miðvangs 87-97 gerðu með samkomulaginu 8. júlí 2012 og því geti aðilar ekki byggt rétt á 1. gr. samkomulagsins. Í framhaldi kemst nefndin að þeirri niðurstöðu að leki inn í eignarhluta stefnenda og tjón af þeim völdum stafi frá sameign fjöleignarhússins, hvort heldur frá þakrennu eða þaki hússins, sem húsfélagið beri ábyrgð á samkvæmt 1. tölulið 52. gr. laga nr. 26/1994. Af þeirri niðurstöðu leiði að ekki verði fallist á kröfu stefnenda um viðurkenningu á bótaábyrgð eigenda húss nr. 87 á sama tjóni.

VII.

Þann 25. maí 2020 var Sigurður Hafsteinsson byggingatæknifræðingur og húsasmíðameistari dómkvaddur að beiðni stefnenda til að staðreyna ummerki leka í þeim sex herbergjum/rýmum Miðvangs 89 sem snúa að sameiginlegum vegg með Miðvangi 87, þ.e.a.s. í hjónaherbergi, miðherbergi og barnaherbergi á efri hæð og í stofu, holi og gestasnyrtingu á neðri hæð. Þannig staðreyni matsmaður hvort myglu sé að finna í greindum herbergjum eða önnur ummerki leka, leggi mat á orsök og afleiðingar leka, hvað þurfi að gera til að bæta úr og hvað það muni kosta. Telji matsmaður þörf á framkvæmdum þá svari hann því hvort fasteign stefnenda verði íbúðarhæf meðan á þeim

framkvæmdum stendur og þurfi stefnendur að flytja út á meðan verði metinn kostnaður við að leigja sambærilegt húsnæði á framkvæmdatíma.

Matsmaður skilaði matsgerð 18. október 2020. Þar segir að matsmaður hafi staðfest greinileg ummerki eftir leka/raka í veggjum allra sex herbergja/rýma. Sýni hafi verið tekin úr öllum rýmum, þau send til rannsókna og öll reynst mygluð nema sýni úr gestasnyrtingu. Taldi matsmaður að lekaummerkin mætti rekja til samskeyta húsanna Miðvangs 87 og 89 og að orsakir leka verði raktar til skotrennu og/eða þakflata húsanna án þess að unnt væri að greina þar á milli. Þá taldi matsmaður nær öruggt að einnig hafi lekið meðfram lóðréttum samskeytum húsanna og tiltók sérstaklega að leka inn í gestasnyrtingu mætti rekja til þessa atriðis. Matsmaður gerði grein fyrir nauðsynlegum lagfæringum til úrbóta og mat heildarkostnað, að frádregnum 100% virðisaukaskatti af vinnu á verkstað, 5.097.774 krónur.

Með bréfi lögmanns stefnenda til lögmanns stefndu 16. nóvember 2020 var ábyrgð lýst á hendur stefndu og kröfur gerðar mjög til samræmis við stefnukröfur í málinu. Stefndu Halldór og Jóna Guðrún höfnuðu kröfum sér á hendur með bréfi lögmanns síns 7. desember. Í framhaldi var mál þetta höfðað í mars 2021.

VIII.

Stefnendur reisa aðalkröfu sína á því að þau eigi samkvæmt 52. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús rétt til skaðabóta vegna vanrækslu húsfélagsins Miðvangi 87-97 á að ráðast í nauðsynlegt viðhald vegna viðvarandi leka í séreignarhluta stefnenda að Miðvangi 89. Ljóst sé að einstakir raðhúsaeigendur vissu af leka í séreign stefnenda frá 2016 og var öllum kunnugt um viðvarandi lekavandamál 2017, svo sem staðfest hafi verið í álitni kærunefndar húsamála 24. júní 2019. Eigendum hafi einnig verið kunnugt um viðvarandi lekavandamál í öllu fjöleignarhúsinu, sér í lagi leka frá viðbyggingum sem reistar höfðu verið ofan á bílskúra þriggja séreignarhluta. Þá liggi fyrir samþykki allra raðhúsaeigenda á byggingarleyfisumsókn eigenda Miðvangs 87 í maí 2017. Þar komi fram að ástand viðbyggingar á raðhúsi stefndu Halldórs og Jónu Guðrúnar sé slæmt, sérstaklega ástand glugga. Á þeim tímapunkti hafi umkvartanir stefnenda legið ljósar fyrir og öllum raðhúsaeigendum verið ljóst að framkvæmdir á viðbyggingu nefndra stefndu hafi m.a. falist í því að koma í veg fyrir leka. Þrátt fyrir allt framangreint hafi húsfélagið ekkert aðhafst fyrr en á húsfundi 12. apríl 2018 þegar skorað var á stefndu Halldór og Jónu Guðrúnu að gangast í viðgerðir á viðbyggingu síns húss. Með því að bregðast ekki fyrr við, þrátt fyrir vitneskju um leka, telja stefnendur að húsfélagið og

einstakir raðhúsaeygndur hafi vanrækt viðhald á sameign hússins og sú vanræksla valdið því tjóni á séreignarhluta stefnenda sem staðfest sé með matsgerð dómkvadds matsmanns en samkvæmt henni kom umræddur leki frá sameign hússins og stafar annað hvort frá skotrennu eða þakflötum Miðvangs 87 og 89, auk þess sem mögulega hafi einnig lekið með samskeytum milli húsanna.

Stefnendur benda á að þar sem ekki hafi verið stofnað formlegt húsfélag fyrr en í fyrsta lagi í apríl 2018 beri við það að miða að ef einn eða fleiri eigendur vissu um lekavandamál frá sameignarhluta raðhúsallengjunnar jafngildi það vitneskju húsfélagsins í skilningi laga nr. 26/1994. Þar sem ekkert húsfélag hafi verið til í aðdraganda þess lekavanda sem hér um ræðir hafi stefnendur ekki getað kvartað gagnvart slíku félagi og þess í stað komið umkvörtunarefni sínu á framfæri við alla raðhúsaeygndur.

Stefnendur telja að engu breyti um ábyrgð stefndu þótt raðhúsaeygndur hafi staðið í þeirri trú að hald væri í því samkomulagi sem gert var 8. júlí 2012 og geti það samkomulag aldrei leyst húsfélagið eða einstaka raðhúsaeygndur undan ábyrgð á viðhaldi sameignar, enda feli samkomulagið í sér frávik frá kostnaðarskiptingu sem er í andstöðu við ófrávikjanleg ákvæði fjöleignarhúsalaga. Stefndu geti því ekki byggt rétt á þessu samkomulagi. Vísa stefnendur í þessu sambandi til 1. mgr. 2. gr., 1. töluliðs 8. gr., 43. gr. og 45. gr. laga nr. 26/1994 um sameignarhluta fjöleignarhúsa, sameiginlegan kostnað af rekstri og viðhaldi sameignar og um kostnaðarskiptingu milli eigenda.

Stefnendur reisa varakröfuna á því að stefndu Halldór og Jóna Guðrún beri ábyrgð á lekatjóni stefnenda á grundvelli 51. gr. laga nr. 26/1994 og sé orsök og umfang tjóns sannað með framangreindri matsgerð. Verði samkomulaginu frá 8. júlí 2012 ekki vikið til hliðar og það talið gilda í lögskiptum raðhúsaeygnda byggi stefnendur á því að tjón þeirra verði rakið til vanrækslu og/eða mistaka stefndu Halldórs og Jónu Guðrúnar á gerð og viðhaldi viðbyggingar sinnar og þau dregið úr hófi að ráðast í nauðsynlegar framkvæmdir þrátt fyrir að hafa vitað af eigin lekavanda og bágu ástandi viðbyggingarinnar og að lekið hefði inn í séreignarhluta stefnenda á samskeytum Miðvangs 87 og 89. Beri stefndu ábyrgð á þessum viðhaldsskorti samkvæmt 51. gr., enda vissu þau um viðvarandi lekavandamál í sinni eign og hafi það vandamál verið staðfest með vitnisburði Guðrúnar Jóhönnu Hallgrímsdóttur sem leigði Miðvang 87 á árunum 2009-2012. Þá liggi fyrir yfirlýsing stefnda Halldórs um að bætur sem hann og stefnda Jóna Guðrún fengu greiddar vegna leka við framkvæmdir stefnenda 2016 hafi verið

lækkaðar á þeim grunni að áður hefði lekið á sama stað og hluti skemmda því frá eldri tíð. Vísa stefnendur að öðru leyti til sömu málsástæðna og fram koma í aðalkröfu.

Stefnendur styðja fjárhæð kröfu sinnar við neðangreindar niðurstöður matsgerðar og sundurliðun matsmanns á kostnaði við úrbætur:

Framkvæmdir í hjónaherbergi á 2. hæð	kr. 665.525
Framkvæmdir í miðherbergi á 2. hæð	kr. 542.660
Framkvæmdir í herbergi NA á 2. hæð	kr. 900.539
Stofa á 1. hæð	kr. 1.079.880
Hol á 1. hæð	kr. 618.300
Gestasalerni á 1. hæð	kr. 762.457
Annar kostnaður samkvæmt matsgerð	kr. 1.076.960
Frádráttur vegna endurgreiðslu á vsk.	- kr. 548.546
Samtals	kr. 5.097.774

Um fjárhæð aðalkröfu vísast til þess að samkvæmt reglum fjöleignarhúsalaga dragist frá hlutdeild stefnenda í húsfélaginu í samræmi við eignarhluta þeirra, 14,64% (178,6 m² af 1220 m²) og nemi aðalkrafan þannig reiknuð kr. 4.351.493. (5.097.774 x 85,36%). Við þá fjárhæð leggist eftirfarandi kostnaður stefnenda á fyrri stigum máls:

Fagmat	kr. 32.900
Náttúrufræðistofnun vegna myglusýna	kr. 10.520
TT ráðgjöf	kr. 41.840
Lexoris (Erling Magnússon)	kr. 638.600
Samtals	kr. 723.860

Stefnufjárhæð á hendur stefndu öllum sé því kr. 5.075.353. Varakrafan reiknist með sama hætti, þó þannig að ekki komi til frádráttar vegna hlutdeildar stefnenda í húsfélaginu. Að því gættu nemi krafan á hendur stefndu Halldóri og Jónu Guðrínu kr. 5.097.774 + kr. 723.860 eða samtals kr. 5.812.634.

Stefnendur miða upphaf dráttarvaxta við þann tíma er liðinn var mánuður frá kröfugerð samkvæmt matsgerð. Við ákvörðun málskostnaðar beri að taka tillit til kostnaðar vegna öflunar matsgerðar og þess að stefnendur eru ekki virðisaukaskattskyld.

Við munnlegan flutning málsins mótmælti lögmaður stefnenda málsástæðum stefndu byggðum á sakarfyrningu, taldi upphafstíma fyrningarfrests í fyrsta lagi miðast

við lok framkvæmda stefndu Halldórs og Jónu Guðrúnar í október 2018 en fram til þess tíma hafi tjón stefnenda verið að raungerast og alger óvissa ríkt um umfang tjónsins. Þá mótmælti lögmaðurinn sönnunargildi greinargerðar Arnars Ström og vitnisburði hans fyrir dómi, enda um einhliða og hlutdræga frásögn að ræða af manni sem tók að sér framkvæmdir við Miðvang 87 fyrir nefnd stefndu.

IX.

Stefndu Guðmundur, Arnar Freyr og Helga Sara, Jón Rafn, Ingvar Hjaltalín og Sigrún Lille og húsfélagið Miðvangi 87-89 reisa sýknukröfu í fyrsta lagi á því að meint krafa stefnenda sé fyrnd. Vísa stefndu til þess að samkvæmt 1. mgr. 9. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda fyrnist skaðabótakröfur almennt á fjórum árum frá þeim degi sem tjónþoli fékk nauðsynlegar upplýsingar um tjónið og þann sem ábyrgð ber á því eða bar að afla sér slíkra upplýsinga. Telja stefndu að stefnendum hafi borið að afla sér upplýsinga fagmanna á orsök leka í séreignarhluta þeirra þegar lekans varð fyrst vart en stefnendur segi sjálf að þau hafi orðið vör við fúkkalykt og mikinn raka í séreignarhluta sínum í árslok 2015 og að einstakir raðhúsaeigendur hafi vitað af þeim lekaskemmdum á árinu 2016. Að gættum þessum málalíbúnaði beri að miða upphaf fyrningarfrests í síðasta lagi við 31. desember 2016 og því sé ljóst að meint bótakrafa stefnenda var fyrnd þegar mál þetta var höfðað í mars 2021.

Verði ekki fallist á sýknu á grundvelli fyrningar byggja stefndu á því að ósannað sé að þau hafi gerst sek um saknæma háttsemi í skilningi 52. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús og beri á þeim grunni að sýkna þau af dómkröfum stefnenda. Stefnendur reisi ábyrgð stefndu á því að húsfélagið hafi vanrækt að ráðast í nauðsynlegt viðhald vegna „viðvarandi leka“ í séreignarhluta þeirra. Liggi þó ekkert fyrir um að einstakir raðhúsaeigendur eða húsfélagið hafi sýnt af sér saknæma vanrækslu, svo sem áskilið er í 52. gr. Vísa stefndu hér til hæstaréttardóms nr. 462/2012 en þar komi fram að ekki sé nægilegt að sýna fram á að um leka frá sameign sé að ræða til að skaðabótaskylda húsfélags stofnist heldur verði tjónþoli að sýna fram á saknæma vanrækslu eða mistök húsfélags. Í stefnu sé hvergi útskýrt í hverju meint vanræksla húsfélagsins felist ef frá er talið almennt orðalag um að lekaskemmdir hafi orðið á séreignarhluta stefnenda vegna vanrækslu á viðhaldi. Þá liggi ekkert fyrir um til hverra aðgerða húsfélagið hefði átt að grípa. Geri þetta stefndu erfitt um vik að taka til varna og bæti ekki úr skák að stefnendur viti í raun ekki með vissu hver var orsök lekaskemmda í raðhúsi þeirra.

Stefndu telja fráleitt að halda því fram að þótt einstakir raðhúsaeygendur hafi tekið eftir að stefnendur hæfu framkvæmdir á þaki sínu og/eða að stefndu Halldór og Jóna Guðrún færu í framkvæmdir á sínu húsi geti slíkt falið í sér saknæma vanrækslu af hálfu húsfélagsins. Beri í því sambandi að gæta þess að í gildi var samkomulag allra húseigenda 8. júlí 2012 um að hver og einn eigandi skyldi annast um og kosta allt viðhald, endurnýjun og viðgerðir á ytra byrði síns raðhúss. Þótt lög nr. 26/1994 veiti afar þröngar heimildir til undantekninga frá því hvernig skipta skuli kostnaði sem til fellur vegna sameignar fjöleignarhúss girði lögin ekki fyrir að eigendur geti samið sín á milli með þeim hætti sem gert var í júlí 2012 og þinglýst á alla eignarhluta. Að gættu þessu samkomulagi telja stefndu vandséð hvernig húsfélagið hafi brotið með saknæmum hætti gegn 52. gr. nefndra laga.

Að þessu sögðu mótmæla stefndu forsendum og niðurstöðu kærunefndar húsamála 24. júní 2019 sem röngum og telja að dómur verði ekki reistur á viðlíka röksemdum. Þannig sé af og frá að eigendur annarra raðhúsa og/eða húsfélagið hafi verið upplýst um meint lekavandamál í raðhúsi stefnenda og/eða ágreining milli þeirra og eigenda Miðvangs 87 tengdan slíku vandamáli. Þvert á móti liggja fyrir að um leið og stefnendur beindu fyrstu kvörtun að húsfélaginu 8. apríl 2018 hafi strax verið boðað til húsfundar og hann haldinn 12. sama mánaðar. Á þeim fundi hafi húsfélagið skorað á stefndu Halldór og Jónu Guðrúnu að hefja viðgerðir á sínu raðhúsi, ella myndi húsfélagið gera það á þeirra kostnað. Þetta hafi nefnd stefndu gert, með því ráðið varanlega bót á lekavanda í séreignarhluta stefnenda, og því ekki komið til frekari afskipta húsfélagsins.

Stefndu byggja einnig á því að matsgerð dómkvaddis matmanns styðji ekki þá staðhæfingu stefnenda að orsök tjóns þeirra verði rakin til saknæmrar háttsemi stefndu í skilningi 52. gr. laga nr. 26/1994. Þannig staðfesti matsgerðin fátt annað en að einhvern tíma hafi lekið inn í séreignarhluta stefnenda og að líklegt sé að þann leka megi rekja til skotrennu á milli raðhúsa nr. 87 og 89, án þess þó að matsmaður slái því föstu hver sé orsök lekaskemmda og verði stefnendur að bera hallann af því. Hafi skotrennan á annað borð verið orsökinn fyrir lekavandamáli stefnenda beri þau sjálf ábyrgð á því tjóni sem af hlaust, enda hafi þau skipt um skotrennu milli Miðvangs 87 og 89 sumarið 2016, í því skyni fjarlæggt eldri skotrennu og þess vegna hafi regnvatn í einhverja daga átt greiða leið niður í bæði raðhús, valdið miklu og sannanlegu tjóni á séreignarhluta stefndu Halldórs og Jónu Guðrúnar og ekki ósennilega einnig á séreignarhluta stefnenda. Vísa stefndu í þessu sambandi til álits Arnars Ström húsasmíðameistara um að ekki hafi verið gengið

frá nýrri skotrennu með forsvaranlegum hætti sumarið 2016. Á því beri stefnendur ein ábyrgð og með því einnig ábyrgð á eigin lekatjóni og geti fráleitt kennt húsfélaginu eða öðrum stefndu um orsakir meints tjóns. Þá vísa stefndu til álits Arnars Ström um að þegar hann hóf endurbætur á viðbyggingu Miðvangs 87 hafi ekkert virst vera að þakinu „við fyrstu sýn“, þakjárn verið heilt og óryðgað. Þegar að þessu gættu fái stefndu ekki séð hvernig húsfélagið eða einstakir raðhúsaeigendur hafi mátt sjá eða vita annað um ástand þakhluta Miðvangs 87 og 89 og þannig stofnast til sakarábyrgðar þeirra samkvæmt 52. gr. laga nr. 26/1994.

Verði ekki fallist á sýknu samkvæmt framansögðu byggja stefndu á því að stefnendur hafi sýnt af sér slíkt tómlæti við að halda fram kröfum sínum að varði sýknu af þeirri ástæðu. Þannig hafi stefnendur að eigin sögn orðið vör við fúkkalykt 2015 og ekki getað notað svefnherbergi á efri hæð hússins frá árinu 2016. Þrátt fyrir þá staðreynd hafi stefnendur ekki tilkynnt þetta til húsfélagsins fyrr en í apríl 2018, þá rakið vandamálið til glugga og þaks á viðbyggingu Miðvangs 87, þau ekki minnst á vandamál frá skotrennu á milli Miðvangs 87 og 89 og húsfélagið því hvorki haft ástæðu né tilefni til að huga sérstaklega að umræddri skotrennu. Byggja stefndu á því að ef stefnendur hefðu óskað liðsinnis stefndu og/eða húsfélagsins með skýrari hætti hefði verið brugðist við því strax, svo sem gert var í apríl 2018. Þetta hafi stefnendur ekki gert, ekkert látið uppi um í hverju meint vanræksla húsfélagsins fælist og þannig gert stefndu ómögulegt að grípa til annarra ráðstafana en gert var á húsfundi 12. apríl 2018. Þetta tómlæti stefnenda valdi óviðunandi sönnunarstöðu stefndu, fimm árum eftir að þakviðgerðum stefnenda lauk og þremur árum eftir þakviðgerðir stefndu Halldórs og Jónu Guðrúnar, og beri einnig að sýkna stefndu á þeim grunni.

Stefndu Arnar Frey og Helga Sara krefjast jafnframt sýknu á þeim grunni að þau hafi keypt Miðvang 93 í árslok 2019 og geti ekki hafa sýnt af sér saknæma háttsemi þar sem þau hafi ekki verið eigendur á þeim tíma sem hér um ræðir.

Stefndu mótmæla kröfu stefnenda um 723.860 króna skaðabætur vegna útlagðs kostnaðar á forstígum máls. Engin heimild sé fyrir slíkri kröfu í lögum nr. 26/1994 og telja stefndu að kostnaður af þessu tagi falli heldur ekki undir málskostnað í skilningi laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Þá liggi ekkert fyrir um að stefnendur hafi orðið fyrir afnotamissi vegna meints leka og beri að draga þann kröfulið frá matsgerð.

Um frekari lagarök vísa stefndu almennt til laga nr. 26/1994 og meginreglna kröfu- og samningaréttar. Málskostnaðarkröfuna byggja þau á 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 og benda á að þau séu ekki virðisaukaskattskyldir aðilar.

X.

Stefndu Halldór og Jóna Guðrún hafna því alfarið að þau beri skaðabótaábyrgð á þeim skemmdum sem stefnendur telja að hafi orðið á séreignarhluta þeirra að Miðvangi 89, hvort heldur á grundvelli 51. eða 52. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús.

Stefndu benda á að samkvæmt 1. mgr. 2. gr. séu ákvæði laganna ófrávíkjanleg nema annað sé tekið fram í þeim eða leiði af eðli máls. Eigendum sé því almennt óheimilt að skipa málum sínum, réttindum og skyldum á annan veg en mælt er fyrir um í lögnum. Raðhúsallengjan að Miðvangi 87-97 falli undir ákvæði laganna. Samkvæmt 6. gr. sé allt ytra byrði raðhúsallengjunnar „alls staðar þak, útveggir og gaflar, í sameign allra eigenda þess“ og sé þetta áréttað í 1. tölulið 8. gr. Samkvæmt 39. gr. gildi þær meginreglur um töku ákvarðana að allir eigendur fjöleignarhúss eigi óskoraðan rétt á að eiga og taka þátt í öllum ákvörðunum er varða sameign, bæði innan húss og utan, og sameiginleg málefni sem snerta sameign beint eða óbeint. Ákvörðunarrétturinn taki til útlits, viðbygginga, hvers kyns framkvæmda, endurbóta og viðhalds sameignar og skuli sameiginlegar ákvarðanir teknar á sameiginlegum fundum eigenda, húsfundi. Samkvæmt 38. gr. sé eiganda því aðeins rétt að láta framkvæma nauðsynlegar viðgerðir á sameign á kostnað allra ef sameignin eða séreignarhlutar liggja undir skemmdum vegna vanrækslu á viðhaldi og húsfélagið eða aðrir eigendur hafa ekki, þrátt fyrir tilmæli og áskoranir, fengist til samvinnu og til að hefjast handa í því efni. Þó skal viðkomandi eigandi, áður en framkvæmdir hefjast, afla sönnunar um nauðsyn viðgerðar, umfang og kostnað hennar og um önnur atriði sem máli geta skipt.

Stefnendur byggi aðalkröfu sína á því að húsfélagið hafi vanrækt að ráðast í nauðsynlegt viðhald á sameign hússins, sú vanræksla sé saknæm, valdið tjóni í séreignarhluta stefnenda og félagið þannig bakað sér bótaábyrgð á grundvelli 1. töluliðs 52. gr. laga nr. 26/1994.

Í málinu liggja fyrir að stefnendur fylgdu ekki ófrávíkjanlegum reglum 38. og 39. gr. laga nr. 26/1994 og tóku á árinu 2016 einhliða ákvörðun um að ráðast í endurbætur á þaki fasteignar sinnar vegna meints leka/raka án þess að leita áður til húsfélagsins eða einstakra raðhúsaeigenda vegna þeirra framkvæmda. Breyti engu í því sambandi þótt einhverjir raðhúsaeigendanna hafi eftir atvikum vitað af greindum framkvæmdum eða

fyrirætlunum eigenda Miðvangs 87 um endurbætur á sinni eign, enda ekkert samhengi milli þess og meintrar vanrækslu húsfélagsins á viðhaldi sameignar. Á hinn bóginn sé ekki ósennilegt að aðrir raðhúsaeygendur, einn eða fleiri, hafi einfaldlega talið að eigendur Miðvangs 87 og 89 væru að vinna að framkvæmdum á sínum húsum á grundvelli þess þinglýsta samkomulags sem gert var 8. júlí 2012 og þá með sama hætti og aðrir eigendur höfðu gert gegnum árin, enda var engum kröfum um úrbætur eða athafnir beint til húsfélagsins eða annarra eigenda fyrir en 8. apríl 2018. Við því hafi verið brugðist strax af hálfu húsfélagsins, það boðað til húsfundar 12. apríl, húsfundur beint því til stefndu Halldórs og Jónu Guðrúnar að hefja sínar framkvæmdir fyrir 1. júní og þau gert það í byrjun júní. Að öllu þessu virtu fá stefndu ekki séð hvenær og með hvaða hætti húsfélagið eigi að hafa sýnt af sér saknæma vanrækslu eða mistök í skilningi 52. gr. laga nr. 26/1994 sem valdið hafi umstefndu tjóni, sbr. til hliðsjónar hæstaréttardómur nr. 462/2012. Beri þegar af þeirri ástæðu að sýkna stefndu af aðalkröfu stefnenda.

Þá beri að sýkna stefndu af varakröfu stefnenda en hún byggir alfarið á 51. gr. laga nr. 26/1994. Samkvæmt þeirri lagagrein er eigandi séreignar ábyrgur gagnvart öðrum eigendum fjöleignarhúss vegna fjártjóns sem verður á eignum þeirra og stafar af vanrækslu á viðhaldi séreignar eða mistökum við meðferð hennar og viðhald. Hér kúvendi stefnendur málatilbúnaði sínum í aðalkröfu, byggir á því að samkomulagið frá 8. júlí 2012 hafi ekki gildi og haldi því fram án haldbærs rökstuðnings og í andstöðu við ákvæði laga nr. 26/1994 að þak, þakhlutar og annað ytra byrði fjöleignarhúss sé séreign í skilningi laganna og að á þeim grunni beri stefndu bótaábyrgð á tjóni stefnenda. Slíkur málatilbúnaður sé í brýnni andstöðu við skýr ákvæði 4.-8. gr. laganna og gangi því alls ekki upp. Telja stefndu einsýnt að fylgja verði ófrávíkjanlegum ákvæðum laganna um að allt ytra byrði fjöleignarhúss sé í sameign og því verði bótaábyrgð stefndu ekki grundvölluð á 51. gr., sbr. til hliðsjónar landsréttardómur nr. 549/2018. Beri þegar af þeirri ástæðu að sýkna stefndu af varakröfu stefnenda.

Fari svo að dómstólar telji ytra byrði raðhúss stefndu að Miðvangi 87, s.s. útveggi, þak, glugga og samskeyti, til séreignar stefndu og að samkomulagið frá 8. júlí 2012 sé í gildi byggja stefndu á því að ósannað sé að leki/raki í fasteign stefnenda hafi komið frá ytra byrði raðhúss stefndu. Beri í því sambandi að gæta þess að matsmaður telji að leka milli raðhúsanna tveggja megi helst rekja til frágangs á þökum/þakflata húsanna, og þá einkum skotrennu sem er á milli þeirra. Þannig vísi matsmaður til þaka beggja raðhúsa og skotrennunnar sem er á samskeytum þeirra og því sé ekkert sem útiloki

að leki/raki í séreignarhluta stefnenda stafi frá þaki þeirra húss. Það gæti samrýmst því að stefndu höfðu aldrei orðið vör við leka í sinni fasteign fyrr en stefnendur ákváðu að skipta um skotrennuna 2016. Að áliti Arnars Ström húsasmíðameistara mun sú viðgerð hafa verið ófullnægjandi og kunni það að skýra orsakir leka/raka inn í séreign stefnenda. Matsmaður taki undir skoðun Arnars og telji ástand skotrennunnar helstu skýringuna á leka/raka í fasteign stefnenda. Á þessari handvömm beri stefnendur einir ábyrgð. Þá beri einnig að líta til þess að við þakviðgerðir Arnars á fasteign stefndu sumarið 2018 hafi komið í ljós að enginn leki væri í þakinu, einungis ónóg loftun á hluta þess og hafi úr því verið bætt. Að öllu þessu gættu telja stefndu ósannað að þau hafi vanrækt viðhald fasteignar sinnar með sagnæmum hætti. Það eitt að stefndu tækju ákvörðun um að gera breytingar á viðbyggingu fasteignar sinnar og samhliða því ráðast í endurnýjun á þaki viðbyggingarinnar felli ekki á þau sök fyrir vanrækslu á viðhaldi og feli hvorki í sér staðfestingu né sönnun um að leki/raki í fasteign stefnenda verði rakinn til fasteignar stefndu. Beri einnig af þeirri ástæðu að sýkna stefndu af varakröfu stefnenda.

Stefndu byggja sýknukröfu einnig á því að jafnvel þótt talið verði að stefnendur hafi átt bótakröfu á hendur stefndu sé hún fallin niður fyrir sakir fyrningar. Í stefnu komi fram að stefnendur hafi orðið vör við leka/raka í fasteign sinni í lok árs 2015 og ráðist í framkvæmdir á þaki sumarið 2016. Þrátt fyrir þetta hafi mál ekki verið höfðað fyrr en í mars 2021 og hafi meint krafa þá verið fyrnd samkvæmt 1. mgr. 9. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda.

Komi til sakaráfellis samkvæmt aðal- eða varakröfu byggja stefndu á því að lækka beri tildæmdar bætur verulega og vísa í því sambandi til áðurgreindra sjónarmiða og málsástæðna um sýknu. Þannig taki bótaskylda húsfélagsins Miðvangi 87-97 samkvæmt 52. gr. laga nr. 26/1994 aldrei til afleidds tjóns, sbr. 2. mgr. 51. gr.

Þá mótmæli stefndu kröfu stefnenda um bætur vegna greiðslu útlagðs kostnaðar til Lexoris, Fagmats, Náttúrufræðistofnunar og TT ráðgjafar, enda geti sá kostnaður ekki undir nokkrum kringumstæðum verið hluti bótakröfu stefnenda heldur beri eftir atvikum að taka afstöðu til slíks kostnaðar við ákvörðun málskostnaðar.

Stefndu mótmæla einnig kröfu stefnenda um bætur vegna afnotamissis og benda á að dómkvaddur matsmaður leggi ekki sérstakt mat á það hvort stefnendur þurfi að flytja úr fasteign sinni meðan unnið sé að úrbótum á henni. Slíkt tjón sé því ósannað.

Þá benda stefndu á að komist dómur að þeirri niðurstöðu að samkomulagið frá 8. júlí 2012 skuli gilda um lögskipti málsaðila verði að líta til þess að stefnendur eigi þá

sjálfir að bera það tjón sem rakið verði til þakflata á fasteign þeirra að Miðvangi 89 og geti ekki gert kröfu um að stefndu bæti það tjón.

Loks mótmæla stefndu sem of háum þeim fjárhæðum, þ.m.t. einingarverðum, sem fram koma í kostnaðarmati dómkvadds matsmanns.

Um lagarök vísa stefndu til laga nr. 26/1994, einkum 1.-9. gr., 34.-39. gr., 43.-46. og 51.-60. gr., og til laga nr. 150/2007, einkum 9. gr. Málskostnaðarkröfuna byggja stefndu á 129. gr. og 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991.

XI.

Fyrir aðalmeðferð gengu dómendur og lögmenn aðila á vettvang. Í framhaldi gaf stefnandi Jóhanna aðilaskýrslu fyrir dómi, sem og stefndu Halldór, Ingvar Hjaltalín og Jón Rafn. Auk þeirra báru vitni Guðrún Jóhanna Hallgrímsdóttir, sem bjó að Miðvangi 87 frá 2009-2012, Arnar Ström húsasmíðameistari, sem annaðist viðgerðir á Miðvangi 87 árið 2018 og dómkvaddur matsmaður Sigurður Hafsteinsson byggingatæknifræðingur og húsasmíðameistari, sem staðfesti matsgerð sína í einu og öllu. Verður hér á eftir vikið að framburði þeirra eins og þörf krefur fyrir úrlausn málsins.

Samkvæmt 1. mgr. 9. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda fyrnist krafa um skaðabætur á fjórum árum frá þeim degi sem tjónþoli fékk nauðsynlegar upplýsingar um tjónið og þann sem ábyrgð ber á því eða bar að afla sér slíkra upplýsinga. Er gengið út frá þessari fyrningarreglu í málatilbúnaði aðila og lýtur ágreiningur meðal annars að upphafstíma fyrningarfrests samkvæmt téðri lagagrein. Um slit fyrningar er fjallað í IV. kafla laganna (14.-19. gr.). Samkvæmt 1. mgr. 16. gr. er fyrningu slitið þegar kröfuhafi leggur mál til ákvörðunar fyrir stjórnvald sem hefur sérstakt ákvörðunarvald til að ljúka deilu um ágreining. Samkvæmt 2. mgr. gildir sama regla um kröfur sem lagðar eru fyrir kær- eða umkvörtunarnefndir sem settar hafa verið á fót á grundvelli fyrirmæla í lögum. Kærunefnd húsamála var komið á fót með lögum og hefur nefndin það hlutverk samkvæmt 80. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús að til hennar má skjóta ágreiningi milli eigenda í fjöleignarhúsum um réttindi og skyldur samkvæmt lögnum. Stefnendur lögðu ágreining milli þeirra og stefndu um ábyrgð á lekatjóni í séreignarhluta stefnenda fyrir kærunefnd húsamála 12. mars 2019. Hvernig svo sem litið er á varnir stefndu var með því slitið fjögurra ára fyrningarfresti kröfuréttinda og gat nýr fyrningarfestur ekki byrjað að líða fyrir en nefndin skilaði áliti sínu 24. júní 2019, sbr. 21. gr. fyrningarlaganna. Kröfur stefnenda voru því ófyrndar þegar dómsmál þetta var höfðað í mars 2021. Verða stefndu því ekki sýknuð á þeim grunni.

Samkvæmt stefnu er aðalkrafa stefnenda sú að stefndu öll verði dæmd óskipt til greiðslu 5.075.353 króna skaðabóta með nánar tilgreindum vöxtum en til vara verði stefndu Halldór og Jóna Guðrún dæmd óskipt til greiðslu 5.812.634 króna skaðabóta auk vaxta. Þessi framsetning dómkrafna felur í sér samlagsaðild í skilningi 2. mgr. 19. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og verður skilin svo að dómkröfum sé aðallega beint að stefndu öllum á grundvelli 52. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús en verði þau sýknuð á þeim grunni komi til skoðunar varaaðild stefndu Halldórs og Jónu Guðrúnar og sé þá krafist dóms á hendur þeim á grundvelli 51. gr. fjöleignarhúsalaga.

Fyrri kröfunni er beint að eigendum raðhúsanna Miðvangs 87, 91, 93, 95 og 97 persónulega og fyrir hönd Húsfélagsins Miðvangi 87-97 vegna tjóns í séreignarhluta stefnenda að Miðvangi 89, sem þau rekja til leka frá sameign fjöleignarhússins. Er þetta í samræmi við álit kærunefndar húsamála, sem taldi að leki inn í eignarhluta stefnenda og tjón af þeim völdum stafi frá sameign fjöleignarhússins, hvort heldur frá þakrennu eða þaki hússins. Sú niðurstaða var staðreynd með matsgerð Sigurðar Hafsteinssonar byggingatæknifræðings og húsasmíðameistara 18. október 2020 en samkvæmt henni verður tjón í séreignarhluta stefnenda rakið til leka frá samskeytum á þökum raðhúsanna Miðvangs 87 og 89, nánar til tekið til skotrennu og/eða þakflata húsanna, og eftir atvikum einnig til leka á lóðréttum samskeytum húsanna. Þessum niðurstöðum matsgerðar hefur ekki verið hnekkt og er það álit dómsins, sem skipaður er sérfróðum meðdómsmanni, að leggja beri þær til grundvallar í málinu. Samkvæmt því verður tjón í séreignarhluta stefnenda eingöngu rakið til leka frá sameign fjöleignarhússins.

Lögin um fjöleignarhús geyma að stofni til ófrávíkjanlegar reglur um réttindi og skyldur þeirra sem þar búa, svo sem fram kemur í 1. mgr. 2. gr. laganna. Að því er varðar raðhúsalengjuna Miðvang 87-97 er eigendum þannig óheimilt að semja sig undan því hvað telst til sameignar í skilningi 6. og 8. gr., þar á meðal allt ytra byrði raðhúsanna, s.s. útveggir, þak og þakhlutar. Í 12. og 13. gr. laganna er fjallað um helstu réttindi og skyldur eigenda. Í 4. tölulið 12. gr. er kveðið á um réttinn til aðildar að húsfélagi og til að eiga hlut að ákvarðanatöku um sameignina og sameiginleg málefni húseigenda. Samkvæmt 1. tölulið 13. gr. er eiganda jafnframt skylt að vera í húsfélagi og fara eftir löglegum ákvörðunum þess og ber skylda til að greiða hlutdeild í sameiginlegum kostnaði, sbr. 2. töluliður. Samkvæmt 56. gr. eru húsfélög til í öllum fjöleignarhúsum, óháð því hvort þau séu formlega stofnuð eður ei, og er hlutverk og tilgangur húsfélags aðallega að sjá um varðveislu, viðhald, endurbætur og rekstur sameignar, sbr. 1. mgr. 57. gr. Samkvæmt 1.

mgr. 58. gr. er æðsta vald í málefnum húsfélags í höndum almenns fundar þess, húsfundar.

Stefnendur reisa aðalsök í málinu á því að húsfélagið Miðvangi 87-97 hafi brugðist skyldum sínum samkvæmt 1. tölulið 52. gr. fjöleignarhúsalaganna og beri á því skaðabótaábyrgð gagnvart stefnendum. Samkvæmt 1. tölulið er húsfélag ábyrgt gagnvart einstökum eigendum fjöleignarhúss vegna fjártjóns sem verður á séreignarhluta þeirra þegar tjónið stafar af vanrækslu á viðhaldi sameignar, búnaði og lögnum. Er óumdeilt að mál þetta lýtur ekki að ágreiningi tengdum búnaði og lögnum í sameign. Samkvæmt 2. tölulið er húsfélag ábyrgt með sama hætti ef tjón stafar af mistökum við meðferð sameignar og viðhald. Ekki er ljóst af málatilbúnaði stefnenda hvort einnig sé byggt á 2. tölulið 52. gr. Verður allt að einu einnig horft til þess ákvæðis við úrlausn málsins.

Af 52. gr. er ljóst að ábyrgð húsfélags vegna vanrækslu á viðhaldi sameignar og mistökum við meðferð hennar og viðhald byggir á sakargrundvelli og er bótaskylda háð því að tjóni sé valdið af ásetningi eða gáleysi. Samkvæmt almennum reglum hvílir sönnunarbyrði um sök húsfélagsins á stefnendum.

Í máli þessu liggur fyrir þinglýst samkomulag eigenda raðhúsanna sex frá 8. júlí 2012 um að hver eigandi fyrir sig skuli annast um og kosta allt viðhald, endurnýjun og viðgerðir á ytra byrði síns húss, meðal annars á gluggum, útveggjum og þaki. Þótt fallist sé á með kærunefnd húsamála að eigendum hafi verið óheimilt að semja sig frá reglum fjöleignarhúsalaga um kostnaðarskiptingu með þeim hætti sem hér var gert stendur eftir að eigendurnir unnu eftir þessu samkomulagi um árabíl, önnuðust hver fyrir sig endurnýjun og viðhald á þaki og öðru ytra byrði við sín raðhús og báru sjálf kostnað af þeim framkvæmdum. Stefnendur voru frá upphafi aðilar að samkomulaginu og unnu eftir því þegar þau réðust í þakviðgerðir árið 2016. Það gerðu stefndu Halldór og Jóna Guðrún einnig sumarið 2018 og á undan þeim eigendur Miðvangs 95 og 97, svo sem fram kom í aðilaskýrslum stefndu Jóns Rafns og Ingvars Hjaltalín fyrir dómi. Hvorugur þeirra hafi því kippt sér upp við framkvæmdir stefnenda 2016 og þeir báðir kváðust fyrst hafa heyrt um meint lekatjón á húsfundi 12. apríl 2018. Stefndi Halldór tók í sama streng fyrir dómi, kvaðst fyrst hafa heyrt um leka hjá stefnendum í júní 2017, án þess þó að nánar væri rætt um lekavandamál hjá þeim fyrr en á húsfundinum 12. apríl.

Af því sem nú hefur verið rakið virðist samkomulagið 8. júlí 2012 vera rót þess vanda sem hér er til úrlausnar og sú staðreynd að stefnendur og aðrir raðhúsaeigendur fylgdu samkomulaginu í blindni án þess að hugleiða ófrávíkjanlegar leikreglur 36.-39.

gr. fjöleignarhúslaga um framkvæmdir og viðhald sameignar. Er dóminum ekki til efs að samkomulagið hafi þannig dregið úr árvekni stefnenda og stefndu um sameiginleg málefni þeirra. Má hér nefna að stefnendur staðreyndu mikinn raka í útvegg herbergis á 2. hæð húss síns í desember 2016 án þess að gera húsfélaginu viðvart og kvörtuðu þess í stað til Húseigendafélagsins, sem beindi kvörtun þeirra áfram til eigenda Miðvangs 87 á grundvelli nefnds samkomulags. Þá halda stefnendur því fram að þau hafi kvartað undan raka- og lekavandamálum við eigendur Miðvangs 87 á árunum 2016 og 2017, að aðrir raðhúsaeygendur hafi frá 2017 vitað um viðvarandi lekavandamál í raðhúsi stefnenda og allir eigendur lengi vitað um viðvarandi lekavandamál í öllu fjöleignarhúsinu, sér í lagi leka frá viðbyggingum á bílskúrum þriggja raðhúsa af sex. Þrátt fyrir þessar staðhæfingar stefnenda leituðu þau aldrei með sannanlegum og formlegum hætti til húsfélagsins fyrr en með kvörtunarbréfi 8. apríl 2018.

Samkvæmt 2. mgr. 36. gr. fjöleignarhúsalaga er einstökum eigendum séreignarhluta raðhúss óheimilt upp á sitt eindæmi að taka ákvarðanir eða gera ráðstafanir sem snerta sameign eða sameiginleg málefni allra raðhúseigenda nema í undantekningartilvikum. Þannig er eiganda heimilt samkvæmt 37. gr. að gera brýnar ráðstafanir til að koma í veg fyrir yfirvofandi tjón á sameign eða einstökum séreignarhlutum og ekki þola bið eftir sameiginlegri ákvörðun húsfélagsins. Þá er eiganda rétt samkvæmt 38. gr. að láta framkvæma nauðsynlegar viðgerðir á sameign á kostnað allra ef hún eða séreignarhlutar liggja undir skemmdum vegna vanrækslu á viðhaldi og húsfélagið eða aðrir eigendur hafa ekki, þrátt fyrir tilmæli og áskoranir, fengist til samvinnu og til að hefjast handa í því efni. Áður en slíkar framkvæmdir hefjast skal viðkomandi eigandi jafnan afla sönnunar á nauðsyn viðgerðar, umfangi hennar og kostnaði við hana og fer síðan um þann kostnað sem sameiginlegan kostnað allra eigenda. Reglur 37. og 38. gr. verður að skoða í ljósi áðurgreindra reglna 12. og 13. gr. og meginreglna 39. gr. um töku ákvarðana í fjöleignarhúsi. Þar segir að allir eigendur eigi óskoraðan rétt á að eiga og taka þátt í öllum ákvörðunum er varða sameign, þar á meðal ákvörðunarrétt um hvers kyns framkvæmdir, endurbætur og viðhald sameignar eða einstakra hluta sameignar. Slíkar ákvarðanir skuli teknar á húsfundi, þó að gættum rétti einstakra eigenda samkvæmt 37. og 38. gr. til að gera ráðstafanir sem binda alla sameigendur.

Það er álit dómsins að stefnendur stoði ekki að halda því fram að samkomulagið frá 8. júlí 2012 fari gegn ófrávíkjanlegum reglum fjöleignarhúsalaga og gildi því ekki í

samskiptum þeirra og stefndu í málinu á sama tíma og fyrir liggur að ekki var fylgt öðrum ófrávikjanlegum reglum laganna um hvernig standa skuli að ákvarðanatöku um viðhald sameignar og hvaða frávik löggin heimila í því sambandi.

Stefndu styðja málatilbúnað sinn meðal annars við hæstaréttardóm nr. 462/2012 og landsréttardóm nr. 549/2018. Í þeim málum voru aðstæður að því leyti ólíkar þessu máli að fyrir lá langvinnur ágreiningur milli viðkomandi fjöleignarhúsaeigenda um lekavandamál og höfðu þau margsinnis verið rædd á sameiginlegum húsfundum, vandamálin óumdeild og kröfur settar fram um úrbætur. Eins og áður segir beindu stefnendur þessa máls fyrst kvörtun að húsfélaginu 8. apríl 2018 og var brugðist við henni með húsfundi 12. apríl þar sem skorað var á eigendur Miðvangs 87 að ráðast í tilteknar viðgerðir á sameign hússins en að öðrum kosti myndi húsfélagið annast um sömu viðgerðir á þeirra kostnað. Telja stefnendur að þessi viðbrögð húsfélagsins og einstakra eigenda annarra raðhúsa séu allt of seint fram komin, í ljósi fyrri vitneskju um viðvarandi lekavandamál í raðhúsi stefnenda, og að með því að bregðast ekki fyrr við hafi húsfélagið vanrækt viðhald á sameign hússins og sú vanræksla valdið stefnendum umstefndu tjóni. Gegn andmælum stefndu hafa stefnendur þó ekki fært viðhlítandi sönnur fyrir því að stefndu hafi vitað eða mátt vita fyrir 8. apríl að þak eða þakhlutar Miðvangs 87 og 89 væru að níðast niður eða viðhaldi sömu sameignarhluta verið ábótavant og stefndu skellt skollaeyrum við tilmælum stefnenda til úrbóta.

Þegar allt framangreint er virt og sér í lagi samkomulagið sem gildi í samskiptum málsaðila og allir fylgdu varðandi viðhald á því ytra byrði raðhúsalengjunnar sem snerti einstök raðhús, það að stefnendur fóru ekki þá leið að beina tilmælum og áskorunum um úrbætur í samræmi við reglur 38. og 39. gr. fjöleignarhúsalaga og knýja þannig fram lögumæltu aðferð við úrbætur vegna leka í séreignarhluta þeirra, og það að ekki liggja fyrir haldbær gögn um að stefnendur hafi beint kvörtunum og kröfum um úrbætur vegna leka í raðhúsi þeirra til húsfélagsins fyrr en 8. apríl 2018, fær dómurinn ekki séð hvernig húsfélagið hafi vanrækt skyldur sínar til viðhalds sameignarinnar eða gert önnur mistök sem leiði til skaðabótaábyrgðar gagnvart stefnendum á grundvelli sakar. Ber því að sýkna húsfélagið og aðra stefndu af kröfum stefnenda í aðalsök.

Samkvæmt 51. gr. fjöleignarhúsalaga er eigandi séreignar ábyrgur gagnvart öðrum húseigendum vegna fjártjóns sem verður á eignum þeirra og stafar af vanrækslu á viðhaldi séreignar, búnaði hennar og lögnum eða mistökum við meðferð séreignar og viðhald. Í máli þessu liggur fyrir og er í raun óumdeilt að tjón stefnenda verður eingöngu

rakið til leka frá sameignarhluta raðhúsallengjunnar. Stefnu Halldór og Jóna Guðrún geta því ekki borið ábyrgð á tjóni stefnenda á grundvelli 51. gr. og ber þegar af þeirri ástæðu að sýkna nefnd stefnu af varasök í málinu.

Samkvæmt 1. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála skal sá sem tapar máli í öllu verulegu að jafnaði dæmdur til að greiða gagnaðila sínum málskostnað. Samkvæmt 3. mgr. má víkja frá þessu ef aðili vinnur mál að nokkru og tapar því að nokkru eða veruleg vafaatriði eru í máli og má þá dæma annan aðilann til að greiða hluta málskostnaðar hins eða láta hvorn þeirra bera sinn kostnað af málinu. Eins og hér háttar atvikum þykir rétt að stefnendur og stefnu, aðrir en Halldór og Jóna Guðrún, beri sinn kostnað af málinu. Þegar það er hins vegar virt að kærunefnd húsamála taldi að ábyrgð á tjóni stefnenda hvíldi ekki á stefnu Halldóri og Jónu Guðrúnu sérstaklega sem eigendum Miðvangs 87 og að samkvæmt matsgerð 18. október 2020 verður tjón stefnenda eingöngu rakið til sameignar fjöleignarhússins þykir ekki annað fært en að stefnendur greiði hluta málskostnaðar nefndra stefnu. Þykir sá hluti málskostnaðar hæfilega ákveðinn 500.000 krónur að meðtöldum virðisaukaskatti.

Jónas Jóhannsson héraðsdómari kveður upp dóminn. Auk hans dæmdu í málinu Hulda Árnadóttir héraðsdómari og Ásmundur Ingvarsson byggingaverkfræðingur.

Dómsorð:

Stefnu, Halldór Björgvinsson, Jóna Guðrún Elísdóttir, Guðmundur B. Aðalsteinsson, Arnar Freyr Björnsson, Helga Sara Henrysdóttir, Jón Rafn Sigurðsson, Ingvar Hjaltalín Jóhannesson, Sigrún Lille Magnúsdóttir og Húsfélagið Miðvangi 87-97, eru sýkn af kröfum stefnenda, Jóhönnu Árnadóttur og Benedikts Steinþórssonar Kroknes.

Stefnendur greiði stefnu Halldóri og Jónu Guðrúnu 500.000 krónur í málskostnað. Málskostnaður fellur niður að öðru leyti.

Jónas Jóhannsson

Hulda Árnadóttir

Ásmundur Ingvarsson