

Héraðsdómur Reykjaness

Dómur 4. júlí 2024

Mál nr. E-2393/2023:

FF 11 ehf.

(Ólafur Eiríksson lögmaður)

gegn

RA 5 ehf. nú Heimum atvinnuhúsnæði ehf.

(Fjölur Ólafsson lögmaður)

og

Miðhrauni 4, húsfélagi

(Fjölur Ólafsson lögmaður)

Dómur

Með stefnu, birtri 7. september 2023, höfðaði FF 11 ehf., kt. [...], [...]Reykjavík, á hendur RA 5 ehf., kt. [...], [...]Kópavogi, og Miðhrauni 4, húsfélagi, kt. [...], Miðhrauni 4, 210 Garðabæ.

Dómkröfur stefnanda eru að stefnda RA 5 ehf. verði gert að greiða stefnanda 114.932.338 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 13. september 2023 til greiðsludags.

Til vara er gerð sú krafa að stefndi Miðhraun 4, húsfélag greiði stefnanda 62.431.426 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 13. september 2023 til greiðsludags og að stefnda RA 5 ehf. verði gert að greiða honum 52.500.912 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 13. september 2023 til greiðsludags.

Stefnandi krafðist þess jafnframt að stefndu hvor um sig yrðu dæmdir til að greiða stefnanda málskostnað að skaðlausu að mati réttarins eða samkvæmt síðar framlögðum málskostnaðarreikningi kæmi til aðalmeðferðar máls þessa.

Stefndu, sem skiluðu sameiginlegri greinargerð, krefjast aðallega sýknu af öllum kröfum stefnanda en til vara að dómkröfur stefnanda verði lækkaðar verulega.

Í báðum tilvikum krefjast stefndu málskostnaðar úr hendi stefnanda.

Við aðalmeðferð málsins gerði stefndi RA 5 ehf. kröfu um málskostnað en ekki stefndi húsfélagið Miðhrauni 4 í Garðabæ. Lögmaður stefnda húsfélagsins kvaðst þó ekki falla formlega frá málskostnaðarkröfunni í greinargerð sinni. Fór aðalmeðferð málsins fram þann 13. júní sl. og var málið dómtekið að málflutningi loknum.

Málsatvik.

Stefnandi kveður félagið sérhæfa sig m.a. í rekstri og útleigu fasteigna. Meðal slíkra fasteigna var Miðhraun 4, 210 Garðabæ, sem skiptist í tvo eignarhluta, annars vegar hluta 0101 í eigu stefnanda (fastanúmer 225-5362) og hins vegar hluta 0102 í eigu stefnda RA 5 ehf. (fastanúmer 225-5363). Stefndi RA 5 ehf. sé að fullu í eigu Regins hf., sem sé eitt stærsta fasteignafélag landsins og skráð í Kauphöll Íslands. Í bruna sem varð þann 5. apríl 2018 ónýttist byggingin að mestu leyti með þeim afleiðingum að ráðast þurfti í umfangsmiklar framkvæmdir til að endurbyggja húsnæðið.

Í gögnum málsins liggur fyrir eignaskiptayfirlýsing fyrir Miðhraun 4 í Garðabæ frá janúar 2006. Samkvæmt henni er um að ræða iðnaðarhúsnæði þar sem sökklar, botnplata og milligólf hússins eru staðsteypt með járnbundinni steinsteypu en aðrir hlutar burðarvirkis úr stáli. Samkvæmt yfirlýsingunni var húsið að hluta til á tveimur hæðum. Birt flatarmál þess var 5.488,5 m² og brúttórúmmál 28.105,7 m³. Tveir eignarhlutar voru í eigninni. Í yfirlýsingunni segir m.a. í athugasemdum að báðir aðilar skuli hafa fullt aðgengi að sameiginlegu tæknirými (0103) og fullan umferðarrétt um lóðina. Umsjónaraðilar (0102) skulu hafa aðgengi að rafmagnsmæli/töflu sinni, sem staðsett er í rúmi (0101) í fullu samráði við umsjónaraðila (0101). Tæknirými fyrir kalt og heitt vatn (0103) sé í sameign allra ásamt öllu ytra byrði, burðarvirki, sameiginlegar lagnir og lóðir samkvæmt hlutfallstölum þar um. Ekki sé um sameign sumra að ræða í eigninni.

Matshlutinn skiptist í eftirfarandi tvær eignir:

Eign (01) 01.01. Fastanúmer: 225-5362.

Eignin er iðnaðarhúsnæði á 1. hæð hússins merkt (0101) 849 fm. geymslulager á 2. hæð hússins (0201) 417,4 fm. geymslulager á 2. hæð hússins (0202), 417,4 fm. milliloft merkt (0205) 421,3 fm. ásamt svölum merktar (0207). Eigninni tilheyrir hlutdeild í sameign allra samkvæmt hlutfallstölu þar um. Eignin er með rafmagn á sérmæli og hitaveitu á sameignarmæli.

Birt stærð séreignar: 2.105,1 fm

Skiptarúmmál séreignar: 6.187,564 m³

Hlutfallstala í matshluta 01: 24,23%

Hlutfallstala í lóð: 24,23%

Eign (01) 01 02: Fastanúmer 225-5363.

Eignin er kvikmyndaver á 1. hæð hússins merkt (0102) 2.548,2 fm. Skrifstofa á 2. hæð hússins merkt (0203) 418,9 fm. skrifstofa á 2. hæð hússins merkt (0204) ásamt svölum merktar (0208). Eigninni tilheyrir hlutdeild í sameign allra samkvæmt hlutfallstölu þar um. Eignin er með rafmagn á sérmæli og hitaveitu á sameignarmæli.

Birt stærð séreignar: 3.383,4 fm.

Skiptarúmmál séreignar: 19.349,176 m³

Hlutfallstala í matshluta 01: 75,77%

Hlutfallstala í lóð: 75,77%

Varðandi lóð segir að skyldur, réttindi og rekstrarkostnaður vegna lóðar og bílastæða fari eftir hlutfallstölu í lóð.

Undir eignaskiptayfirlýsinguna rita matsmaður og þáverandi eigandi matshluta 0101 og 0102 þann 30. janúar 2006.

Þann 5. apríl 2018 kom upp eldur í húsinu að Miðhrauni 4 í Garðabæ og urðu miklar skemmdir á húsinu.

Þann 16. mars 2022 var þingfest mál stefnanda á hendur Drífu ehf., og RA 5 ehf. til greiðslu skaðabóta að fjárhæð 242.530.247 krónur auk dráttarvaxta. Stefndu Drífa ehf. og RA 5 ehf. mótmæltu kröfum stefnanda með greinargerðum þann 11. og 25. maí 2022 í máli nr. E-552/2022 fyrir Héraðsdómi Reykjaness. Er sá ágreiningur enn óleystur.

Fyrir liggur í gögnum málsins tjónamat vegna matshluta 01-0101, unnið af Verkís í maí 2018, og tjónamat unnið í apríl 2020 af sama aðila fyrir matshluta 01-0102.

Samkvæmt gögnum málsins var Tryggingamiðstöðin (TM) váttryggingafélag matshluta 0102 í eigu FF 11 ehf. og Váttryggingafélag Íslands (VÍS) váttryggingafélag matshluta 0101, sem er í eigu stefnda RA 5 ehf.

Í minnisblaði Inspectionem ehf., dags. 13. júní 2018, segir um skilgreiningu á verkefninu: „Gera sjónskoðun á suðurenda (sjá afmörkun á teikningu) á húsinu Miðhraun 4, Garðabæ sem brann þann 5. apríl 2018 og leggja mat á ástand hans, hvað af því sem stendur uppi af suðurenda hússins er nothæft og hvað þurfi að skoða og meta nánar. Taka skal tillit til allra þátta sem geta haft áhrif á framtíðar notkun hússins m.a. burðarþols milligólfs, stálsúlna undir því, yfirborðsfleti byggingarinnar með tilliti til skemmda, lyktar og fl.“

Um lýsingu á vettvangi segir m.a. að húsið sé svokallað „Butler“-stálgrindarhús, 55,1x62,6 m, vegg hæð sé 6,9 m en mænishæð 9,36 m, alls um 5500 fm og 28.000 rúmmetrar. Tvö sperrubíl í hvorum enda séu á tveimur hæðum en miðhlutinn, alls fjögur sperrubíl, sé á einni hæð. Milligólfín séu steipt í stálskúffur og þar ofan á sé steipt og járnþent plata. Einangrun í þaki sé 50 mm glerull og 150 mm steinull á áltrefjadúk. Í miðrýminu hafi verið lager fyrir Icewear, í suðurenda hússins hafi verið starfsemi Geymslna en í norðurendanum hafi verið skrifstofur Icewear og Marels að hluta.

Um ástandsmat segir m.a. að allmikil frávik séu á teikningum og byggingu hússins og nokkrir þættir sem skoða þurfi vottun fyrir. Um milligólf segir að skoða þurfi vottun á uppbyggingu gólfs með tilliti til REI 60 (eða REI 90) brunamótstöðu. Gæti þurft álagsprófun. Milligólf fyrir 3. hæð hafi verið fjarlægð.

Þann 31. ágúst 2018 sendi VÍS stefnda RA 5 ehf. bréf þar sem fram kemur að VÍS hafi fallist á bótaskyldu úr lögboðinni brunatryggingu húseignar sem RA 5 ehf. sé með hjá félaginu. Tjónið verði bætt samkvæmt skilmálum váttryggingarinnar nr. EF10 á grundvelli gildandi brunabótamats. Tjón á sameign hússins verði bætt í því hlutfalli váttryggingarfjárhæða í húsinu en tjón á séreign að fullu eins og það var fyrir tjón, þó ekki umfram gildandi váttryggingarfjárhæð.

Þá liggur fyrir ódagsett bréf Þjóðskrár Íslands til VÍS varðandi skiptingu byggingarkostnaðar og þar með brunabótamats milli séreigna í fjöleignarhúsum.

Í bréfinu kemur m.a. fram að í verklagsreglum Þjóðskrár Íslands um útreikning endurstofnverðs, sem sé grundvöllur brunabótamats, sé notuð svokölluð verðmætaskipting við skiptingu byggingarkostnaðar sameiginlegra byggingarhluta en ekki hlutfallstala samkvæmt eignaskiptasamningi. Nánar tiltekið byggir umrædd verðmætaskipting á eftirfarandi lagaheimildum: Samkvæmt 2. gr. laga um brunatryggingar nr. 48/1994 skal váttryggingarfjárhæð húseignar samkvæmt 1. mgr. 1. gr. nema fullu verði eignarinnar eftir virðingu. Þjóðskrá Íslands annast virðingu húseignar samkvæmt matskerfi og verklagsreglum stofnunarinnar. Heiti þeirrar gerðar er brunabótamat. Er markmið matsins að finna váttryggingarverðmæti húseignarinnar á þeim tíma er virðing fer fram. Skal matið taka til þeirra efnislegu verðmæta húseignarinnar sem eyðilagst geta af eldi og miðast við byggingarkostnað að teknu tilliti til aldurs, slits, viðhalds og ástands eignar að öðru leyti. Þá segir enn fremur að við skiptingu sameiginlegs kostnaðar í fjöleignarhúsum gildi hins vegar að notuð sé hlutfallstala samkvæmt eignaskiptasamningi eða að kostnaði sé skipt jafnt. Hlutfallstala

Þessi sé reiknuð út frá skiptarúmmáli eignanna. Sú skipting henti hins vegar illa fyrir byggingarkostnað því byggingarkostnaður sé háðari flatarmáli en rúmmáli. Þess vegna sé notuð önnur skiptitala (verðmætaskipting) þegar verið sé að skipta byggingarkostnaði milli matseininga (séreigna).

Um tilgang hlutfallstölu í eignaskiptasamningi megi sjá í 1. mgr. 1. gr. I. kafla laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 um gildissvið, skilgreiningar o.fl.: „Lög þessi hafa að geyma reglur um réttindi og skyldur eigenda fjöleignarhúsa.“ Ekki sé tekið sérstaklega fram að hlutfallstölu eignaskiptasamnings eigi að nota til skiptingar byggingarkostnaðar, enda séu eignaskiptasamningar yfirleitt ekki gerðir fyrir en á síðari stigum byggingar, þegar að sölu einstakra eigna kemur. Þá komi fram í 14. gr. laganna að útreikningur hlutfallstölu í sameign skuli fyrst og fremst vera byggður á flatarmáli og rúmmáli húsa, þó sé heimilt að ákvarða hlutfallstölu á öðrum sanngjörnum grundvelli, t.d. miðað við innbyrðis verðmæti séreignarhluta, þegar um sé að ræða fjöleignarhús, sem hafi að geyma annars konar húsnæði en til íbúðar að nokkru leyti eða öllu. Hver eignarhluti geti haft fleiri en eina hlutfallstölu ef því er að skipta eftir því um hvaða sameign sé að ræða.

Verklagsreglur og matskerfi stofnunarinnar feli það í sér að byggingarkostnaður sé sundurliðaður í byggingarkostnað séreignar og byggingarkostnað sameignar. Byggingarkostnaði sameignar sé síðan skipt niður á matseiningar eftir skiptitölu sem sé að tveimur þriðja hluta háð flatarmáli en einum þriðja hluta háð rúmmáli. Þetta sé hlutfall sem greiningar Þjóðskrár Íslands gefa til kynna að lýsi best hlutfallslegum verðmætum. Þá segir í lok bréfsins að umrætt verklag hafi verið við lýði í mörg ár hjá stofnuninni og eigi sér lagastoð í fyrrgreindu ákvæði laga um brunatryggingar og reglugerðar sama efnis.

Var VSÓ Ráðgjöf fengin til að stýra og halda utan um endurbyggingu hússins eftir brunann.

Fundargerð frá 28. september 2018 frá VSÓ Ráðgjöf liggur fyrir vegna endurbyggingar á Miðhrauni 4. Hefur fundargerðin heitið „startfundur-skýringaviðræður o.fl.“. Mættir voru aðilar frá VSÓ, Eurostáli, Regin, Virkjun, Stálbyggingum og Atvinnuhúsum. Á fundinum var farið yfir næstu skref til uppbyggingar á mannvirkinu.

Í tölvupóstum þann 23. og 28. maí 2020 frá Kristni Alexanderssyni til m.a. fyrirsvarsmanns stefnanda segir að tilboð sé komið í hellulögn og er það sent með tölvupóstinum.

Fundargerðir VSÓ frá 28. september, 8., 15., 22. og 29. október 2018, 6. og 15. nóvember og 18. desember 2018, 8. janúar, 19. júní, 22. ágúst og 1. október 2019 liggja fyrir. Á fundi 15. október 2018 er fyrirvarmaður stefnanda skráður fundarritari svo og á fundum 22. og 29. október 2018. Þá er hann bókaður mættur vegna húsfélagsins að Miðhrauni 4 og Geymslna. Á öðrum fundum er Eiríkur Arnarson bókaður mættur fyrir húsfélagið og Geymslur.

Bréf, dags. 14. desember 2018, frá TM til VÍS og RA 5 ehf. liggja fyrir vegna hlutfallsskiptingar fjárbóta vegna brunatjóns að Miðhrauni 4 í Garðabæ þann 5. apríl 2018.

Í bréfinu kemur fram að húsið að Miðhrauni 4 skiptist í tvo eignarhluta, annars vegar hluta 0101 í eigu FF 11 ehf. og hafi sá eignarhluti verið brunatryggður á tjónsdegi hjá TM að fjárhæð 432.200.000 krónur. Hins vegar sé um að ræða eignarhluta 0102 í eigu RA 5 ehf. og hafi sá eignarhluti verið brunatryggður á tjónsdegi hjá VÍS að fjárhæð 708.150.000 krónur. Samkvæmt þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu fyrir húsið þann 1. janúar 2006 sé hlutfallstala eignarhluta FF 11 ehf. 24,23% í sameign hússins og lóð og hlutfallstala eignarhluta RA 5 ehf. sé 75,77% í sameign hússins og lóð. Brunatjón hafi orðið á báðum séreignarhlutum hússins og á sameign samkvæmt tjónamati Verkíss sem liggja fyrir. Muni því koma til greiðslna úr brunatryggingum beggja eignarhluta hússins en í aðdraganda endurbyggingar hússins hafi komið fram ágreiningur milli TM og VÍS um hvernig beri að skipta kostnaði vegna tjóns á sameign. TM telji að skipta eigi sameiginlegum kostnaði eftir hlutfallstölum samkvæmt þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu en VÍS telji að miða eigi við hlutfall váttryggingarfjárhæðar brunatryggingar eignarhluta í samanlögðum váttryggingarfjárhæðum brunatrygginga hússins. Miðað við það sé hlutfall FF 11 ehf. 37,9% og hlutfall RA 5 ehf. 62,1% í sameiginlegum kostnaði.

Þá segir í bréfinu að þar sem viðbúið sé að ágreiningur um kostnaðarskiptingu gæti stöðvað endurbyggingarferli hússins hafi TM ákveðið að hindra slíkt ekki með því að greiða sameiginlegan kostnað sem falli til úr brunatryggingu eignarhluta 0101 í samræmi við það hlutfall sem VÍS hafi tilgreint en með fyrirvara um allan rétt til þess að krefja VÍS og/eða RA 5 ehf. um endurgreiðslu alls þess kostnaðar sem sé umfram kostnaðarskiptingu miðað við hlutfallstölur eignarhluta hússins samkvæmt þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu frá janúar 2006.

Með yfirlýsingu þann 2. maí 2019 til BYKO lýstu aðilar máls þessa og f.h. húsfélagsins að Miðhrauni 4 því yfir að þeir myndu samkvæmt kostnaðarskiptingu leggja

út fyrir kaupum vegna endurbyggingar Miðhrauns 4. Skiptust greiðslur þannig að húsfélagið greiddi 35.497.652 krónur, stefndi RA 5 ehf. 387.993 krónur og stefnandi FF 11 ehf. 3.131.929 krónur. Skrifuðu fyrirvarsmenn RA 5 ehf. og FF 11 ehf. báðir undir fyrir hönd húsfélagsins.

Skýrsla Mannvirkjastofnunar, sem svo hét, um brunann lá fyrir þann 29. nóvember 2019.

Í tölvupósti þann 13. desember 2019 frá Kristni Alexanderssyni hjá VSÓ til fyrirvarsmanna FF 11 ehf. fylgdu framvindureikningar vegna vatnsúðakerfis. Segir að um sé að ræða reikninga annars vegar á RA 5 ehf. vegna séreignarhluta og hlutdeildar í sameign og hins vegar hlutdeildar FF 11 ehf. í sameign. Framkvæmdir séu byrjaðar á verkstað við uppsetningu stofnlagna o.fl. Einnig sé stór hluti lagnaefnis og búnaðar kominn á verkstað. Virkjun sé búin að panta brunadælur og tilheyrandi búnað og greiða tilheyrandi staðfestingargjöld. Eftir sé að ljúka við endanlegar samningstölur fyrir sprinkler-dælur og tilheyrandi búnað sem klárast væntanlega í næstu viku. Skipting kostnaðar á ofangreindri framvindu sé eftirfarandi:

Sameignarkostnaður 7.452.500 krónur skiptist þannig: FF 11 ehf. 2.824.498 krónur (37,9%) og RA 5 ehf. 4.628.002 krónur, (62,1%). Séreignarkostnaður RA 5 ehf. sé 8.207.000 krónur. Þann 16. desember 2019 spurði fyrirvarismaður FF 11 ehf. hvers vegna reikningurinn væri ekki sendur á TM og þess fyrir utan kvað hann kostnaðarskiptinguna ranga. Það þurfi að leiðrétta. Með tölvupósti þann 2. janúar 2020 ítrekaði FF 11 ehf. leiðréttingu á kostnaðarskiptingunni. Þann sama dag svaraði Páll V. Bjarnason, sem var fyrirvarismaður Regins stefnanda og kvað kostnaðarskiptinguna fara eftir útreikningum Þjóðskrár Íslands.

Tölvupóstar gengu milli aðila í mars 2020 þar sem rætt var um kostnaðarskiptingu o.fl.

Í júní og júlí 2020 fóru fram samskipti milli aðila í tölvupóstum þar sem rætt var um yfirlit yfir verkþætti sameignar, þ.e. hellulögn o.fl. tilheyrandi, borun fyrir niðurföll o.fl., að mála stálbita fyrir ofan svalir á suðurhlið og milligólf (3. hæð) í eignarhluta FF 11 ehf. Kveður Kristinn Alexandersson hjá VSÓ ekki ljóst hvort milligólf (3. hæð) flokkist sem sameign eða séreign, sérstaklega í ljósi þess að ágreiningur sé milli eigenda um hvaða prósentuskiptingu eigi að miða við. Í fyrsta tjónamati frá Verkís hafi milligólf ekki verið í mati. Fyrirvarismaður stefnanda mótmælti þeim hugleiðingum að burðarvirki og gólf 3. hæðar í framhluta hússins tilheyrði séreign eða sameign og spurði

hvort það væri hans privat skoðun. Því svaraði Páll V. Bjarnason að í tjonamati tryggingafélaganna frá maí 2018 hafi burðarvirki og milligólf 3. hæðar ekki verið þar inni og þar af leiðandi hafi bætur vegna þess ekki verið greiddar til húsfélagsins. Þá kemur fram í póstinum að FF 11 ehf. hafi sett ráðgjafa húsfélagsins í stórkostlega klemmu með því að standa ekki skil á kostnaði sem sé fallinn á verkið. Fyrirsvarsaður stefnanda ítrekar mótmæli sín varðandi kostnaðarskiptingu og dræm samskipti aðila varðandi sameiginlegan kostnað en vitnaði þó til fundar með Páli, fyrirsvarsmanni Regins hf.

Næst liggur fyrir tölvupóstur frá lögmanni stefnanda til fyrirsvarsmanna stefndu frá 6. október 2020. Er þar vikið að sameiginlegum framkvæmdum, framkvæmdum vegna 3. hæðar og litlu samráði aðila. Þá er einnig farið yfir kostnaðarhlutföll og byggir stefnandi á því að fara eigi eftir hlutfallseign samkvæmt eignaskiptasamningi. Í svari stefndu er lagt til að halda rafrænan húsfund í vikunni 2.–6. nóvember. Þau geti þá sameiginlega unnið að dagskrá og lagt fram gögn fyrir þann tíma. Í svari lögmanns stefnanda þann 22. október er áréttað að stefnandi fái gögn afhent með góðum fyrirvara fyrir fundinn.

Í bréfi þann 10. desember 2020 frá TM til FF 11 ehf. kemur fram að TM hafi greitt FF 11 ehf. fullnaðarbætur og lokagreiðslur samkvæmt samkomulagi milli TM og FF 11 ehf., 77.000.000 króna. Þá staðfesti TM með lokauppgjöri þessu til FF 11 ehf. að FF 11 ehf. eignist fyrir framsal hugsanlegan endurkröfurétt TM gagnvart Miðhrauni 4, húsfélagi og/eða öðrum eigendum hússins, þ.e. RA 5 ehf., að því er varði greiðslur til þessara aðila eða vegna þeirra við uppgjör kostnaðar vegna endurbyggingar sameignarhluta, sérstaklega á grundvelli þess að greiðslur hafi verið umfram kostnaðarskiptingu miðað við hlutfallstölur eignarhluta hússins samkvæmt þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu frá í janúar 2006, sbr. m.a. bréf TM frá 14. desember 2018 til RA 5 ehf. og greiðsluyfirlit, dags. 10. desember 2020.

Viðskiptayfirlit TM stílað á húsfélagið Miðhraun 4 segir að á tímabilinu 19. desember 2018 til 14. apríl 2020 hafi samtals verið greiddar 173.090.786 krónur.

Í bréfi frá VÍS, dags. 12. júní 2020, til TM vegna endurkröfu segir að brunabótamat matshluta 01-0101, eign FF 11 ehf., sé 432.200.000 krónur og brunabótamat matshluta 01-0102, eign RA 5 ehf., sé 708.150.000 krónur. Samtals sé brunabótamat eignanna 1.140.350.000 krónur. Skipting sé því þannig að FF 11 ehf. eigi 37,9% hlutfall af heildarmatinu og RA 5 ehf. 62,1% af heildarmatinu. Hluti VÍS sé því

115.314.002 krónur eða 62,1% af heildarmatinu og hluti TM 70.376.822 krónur af heildarmatinu. Greiddi TM til VÍS sinn hluta brunabótamatsins, 70.376.822 krónur ,samkvæmt ofangreindri skiptingu með fyrirvara.

Nokkur fjöldi reikninga var lagður fram af hálfu RA 5 ehf., þeir sagðir vera vegna sameignarinnar og eru þeir hlutfallaðir í samræmi við hlutfallsskiptingu tryggingafélaganna, þ.e. 62,1% hlutur stefnda, RA 5 ehf., og 37,9% hlutur stefnanda, FF 11 ehf.

Á aðalfundi húsfélagsins þann 12. janúar 2023 greindi aðila m.a. á um skiptingu kostnaðar af endurbyggingu sameignar Miðhrauns 4 og töldu báðir sig eiga kröfur á hendur hinum af þeim sökum.

Málsástæður og lagarök stefnanda.

Mál þetta er höfðað aðallega á hendur stefnda RA 5 ehf. og til vara sameiginlega á hendur stefnda húsfélaginu Miðhrauni 4 og stefnda RA 5 ehf.

Stefnandi telur grundvöll kröfunnar vera þríþættan. Fyrir það fyrsta sé krafist greiðslu vegna ofgreidds váttryggingarfjár að fjárhæð 62.431.426 krónur. Sú krafa sé byggð, líkt og fram komi síðar, á greiðslu sem barst frá váttryggingafélagi stefnanda til húsfélagsins. Stefnandi telji aðallega að ofgreiðslan hafi verið til hagsbóta fyrir stefnda RA 5 ehf. en stefnir húsfélaginu til vara þar sem greiðslan hafi borist til stefnda húsfélagsins að Miðhrauni 4.

Í annan stað sé krafan vegna ofgreiddra bóta til váttryggingafélags stefnda RA 5 ehf., samtals að fjárhæð 25.362.499 krónur.

Í þriðja lagi sé krafan vegna sameiginlegs kostnaðar sem stefnandi hafi ofgreitt sem nam 27.138.413 krónum.

Samtala umræddra fjárhæða sé 114.932.338 krónur, sem sé stefnufjárhæð málsins.

Varakrafa á hendur stefnda RA 5 ehf. nemi samtölu krafna vegna ofgreiddra bóta til váttryggingafélags stefnda RA 5 ehf. annars vegar og kröfu vegna sameiginlegs kostnaðar hins vegar.

Krafa vegna ofgreidds váttryggingarfjár.

Í fyrsta lagi krefst stefnandi aðallega greiðslu 62.431.426 króna úr hendi stefnda RA 5 ehf. en til vara greiðslu sömu fjárhæðar úr hendi stefnda húsfélagsins að Miðhrauni 4 en greiðslan hafi borist til þess aðila. Stefnandi hafi notið brunatryggingar hjá TM á tjónsdegi en félagið greitt sameiginlegan kostnað af endurbyggingu Miðhrauns 4,

umfram skyldu, í samræmi við hlutfall váttryggingarfjárhæðar eignarhluta af samanlögðum váttryggingarfjárhæðum hússins líkt og VÍS krafðist. Hafi TM gert skýran fyrirvara um allan rétt til að krefjast endurgreiðslu alls kostnaðar umfram það sem leiða myndi af kostnaðarskiptingu samkvæmt þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu. Allur endurkröfuréttur sem TM kynni að eiga á hendur Miðhrauni 4, húsfélagi eða stefnda RA 5 ehf. hafi verið framseldur stefnanda með bréfi, dags. 10. desember 2020, og sé aðalkrafa hans reist á þessu framsali.

Samkvæmt þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu, dags. í janúar 2006, nemi eignarhluti stefnanda í sameign hússins 24,23% en eignarhluti stefnda RA 5 ehf. 75,77%. Eignarhluti stefnanda hafi verið brunatryggður að fjárhæð 432.200.000 krónur á tjónsdegi en eignarhluti stefnda RA 5 ehf. að fjárhæð 708.150.000 krónur. Hlutföll eignarhlutanna í samanlagðri váttryggingarfjárhæð nemi þannig 37,9% annars vegar og 62,1% hins vegar. Þar sem TM hafi greitt samtals 173.090.786 krónur til stefnda húsfélagsins vegna sameiginlegs kostnaðar miðað við 37,9% hlutdeild í kostnaði hefðu greiðslur miðaðar við 24,23% hlutdeild numið 110.659.360 krónum Mismunur þessara tveggja stærða nemi 62.431.426 krónum og sé því sú fjárhæð sem stefnandi krefjist endurgreiðslu á.

Stefnandi telji umræddar greiðslur hafa verið inntar af hendi umfram skyldu vegna þess að 1. tl. 15. gr. fjöleignarhúsalaga kveði meginregluna vera þá að sameiginlegur kostnaður skiptist eftir hlutfallstölum, en eignarhluti í sameign sé reiknaður út eftir hlutfallstölu samkvæmt 1. mgr. 14. gr. laganna. Þá mælir 1. tl. 1. mgr. 43. gr. fjöleignarhúsalaga á um að sameiginlegur kostnaður sé allur kostnaður, hverju nafni sem hann nefnist, sem snerti sameign fjöleignarhúss, bæði innan húss og utan, sameiginlega lóð þess og sameiginlegan búnað og lagnir, sem leiði af löglegum ákvörðunum stjórnar húsfélagsins, almenns fundar þess og þeim ráðstöfunum sem einstakur eigandi hafi heimild til að gera. Auk þess segi í 2. mgr. sama ákvæðis að sameiginlegur kostnaður sé, auk þeirra kostnaðarliða sem sérstaklega séu tilgreindir í 1. mgr., m.a. fólgin í viðbyggingum, breytingum, endurbótum, endurnýjunum, viðhaldi, viðgerðum, umhirðu, hreingerningum, rekstri, hússtjórn, tryggingaiðgjöldum o.fl. Þá sé meginregla A-liðar 45. gr. fjöleignarhúsalaga sú að öllum sameiginlegum kostnaði, hverju nafni sem hann nefnist, sem ekki falli ótvírætt undir B- og C-liði ákvæðisins, skuli skipt á eigendur eftir hlutfallstölum eignarhluta í viðkomandi sameign. Falli framkvæmdir vegna endurbyggingar í kjölfar bruna ekki undir undantekningarreglur B-

og C-liða 45. gr. laganna. Samþykktir stefnda Miðhrauns 4, húsfélags geymi engin frávik frá reglum fjöleignarhúsalaga en skírskoti þvert á móti til þess að sameiginlegum kostnaði skuli skipt eftir reglum laganna.

Lög um fjöleignarhús geri engan greinarmun á því hvernig kostnaður skuli skiptast milli eigenda við endurbætur, endurnýjun, viðhald og viðgerðir eftir því hvort þörf þeirra beri að með eldsvoða eða öðrum hætti. Lög nr. 48/1994 um brunatryggingar og reglugerð nr. 809/2000 um lögboðna brunatryggingu húseigna fjalli aðeins um réttarsamband váttryggingartaka og váttryggjanda og efni váttryggingarsamnings þeirra. Þau hafi hins vegar engin ákvæði að geyma um innbyrðis réttarstöðu sameigenda í fjöleignarhúsum. Þær sérreglur laganna og reglugerðarinnar sem taki til þriðja aðila séu bundnar við veðhafa, þá sem njóti annarra þinglýstra tryggingarréttinda í hinni váttryggðu fasteign og þá sem teljist meðváttryggðir, t.d. vegna eigendaskipta.

Af þessu sé ljóst að lög um brunatryggingar og reglugerð nr. 908/2000 hafi ekki að geyma sérreglur um kostnaðarskiptingu sameigenda í fjöleignarhúsi sem víki frá ákvæðum fjöleignarhúsalaga. Verður þeirri afstöðu, að skipta beri kostnaði eftir hlutfalli váttryggingarfjárhæðar ólíkra eignarhluta af samanlagðri váttryggingarfjárhæð fjöleignarhúss, því í mesta lagi fundin stoð í túlkun váttryggingarsamnings. Stefnandi hafi hins vegar enga aðild átt að váttryggingarsamningi VÍS og stefnda RA 5 ehf. og hafi enga möguleika haft til að hafa áhrif á efni hans. Sé einsýnt að kostnaðarskiptingu samkvæmt skýrum fyrirætlum fjöleignarhúsalaga verði ekki haggð með samningi annars sameiganda við þriðja aðila.

Það væri enda, að mati stefnanda, afar sérstök staða að í innbyrðis uppgjöri sameigenda eftir bruna að það skipti máli hvort eigendur hefðu kosið að haga sínum málum með þeim hætti að hafa brunatryggingar hærrí vegna ástæðna er þá snerti, að það gerði það að verkum að þeir ættu rétt á herra hlutfalli váttryggingarbóta við endurgerð sameignar þegar brunatryggingar væru teknar til trygginga annarra þátta. Stefnandi telji engin rök standa til annars en að líta til eignarhluta sameigenda í sameign þegar komi að uppgjöri en ekki váttryggingarfjárhæðar.

Samkvæmt framangreindu hafi greiðslur TM vegna hlutdeildar stefnanda í kostnaði af sameign verið umfram skyldu en TM innti þær af hendi með fyrirvara um endurkröfu. Stefnandi byggir á því að hann hafi fyrir framsal öðlast endurkröfurétt TM á grundvelli meginreglu samninga- og kröfuréttar um endurkröfu samkvæmt fyrirvara.

Jafnframt byggir stefnandi á meginreglu kröfuréttar um endurgreiðslu ofgreidds fjár. Stefnandi byggir á því að reglan eigi við í málinu í fyrsta lagi þar sem stefndu hafi verið í vondri trú um greiðsluskyldu TM vegna stefnanda, enda hafi henni verið andmælt.

Í öðru lagi þar sem hvorki hann né TM hafi gefið stefndu réttmæta ástæðu til að ætla að greiðslan væri endanleg óháð greiðsluskyldu.

Í þriðja lagi þar sem ofgreiðslan hafi ekki verið á ábyrgð stefnanda eða TM, sem greiddi umfram skyldu að kröfu VÍS, þrátt fyrir ágreining, í því augnamiði að tryggja snurðulausa endurbyggingu Miðhrauns 4.

Í fjórða lagi þar sem krafan sé ekki þess eðlis að rök standi gegn endurgreiðslu, líkt og kynni að eiga við um framfærslukröfur einstaklinga.

Í fimmta lagi er til þess að líta að greiðslan var ekki innt af hendi án fyrirvara og því verði kröfu um endurgreiðslu ekki hafnað á þeim grundvelli. Hnigi öll þessi matssjónarmið í átt að endurgreiðslu.

Sömu rök og lýst sé hér að framan eigi við um ofgreiðslu TM til VÍS, váttryggjanda stefnda RA 5 ehf., annars vegar á 56.512.117 krónum vegna stálgrindar og hins vegar á 13.805.272 krónum vegna niðurrifs, förgunar, þrifa o.fl. og hafi þær fjárhæðir miðast við 37,9% kostnaðarhlutdeild stefnanda. Að réttu lagi hefði samtals átt að greiða 44.954.890 krónur miðað við 24,23% kostnaðarhlutdeild en mismunur þeirrar upphæðar og hinna greiddu bóta, þ.e. 70.317.389 króna, nemi 25.362.499 krónum.

Stefnandi byggir einnig á því að stefnda RA 5 ehf. beri að greiða honum umræddar 62.431.426 krónur og 25.362.499 krónur á grundvelli óréttmætrar auðgunar. Stefnandi telur skilyrði stofnunar auðgunarkröfu uppfyllt í fyrsta lagi þar sem hann hafi beðið sannanlegt tjón sem ofgreiðslu TM nam. Vegna greiðslna umfram kostnaðarhlutdeild stefnanda í sameign hafi minna staðið eftir af brunatryggingu hans til að standa straum af kostnaði sem hann hafi þurft að bera einn. Þannig hafi stefnandi orðið fyrir beinni útgjaldaaukningu vegna endurbyggingar hússins, sem nam ofgreiðslunni, en henni hefði annars verið varið til þeirra útgjalda sem stefnandi hafi þurft að bera sjálfur. Í annan stað liggja fyrir að stefndi RA 5 ehf. auðgaðist í beinum eða í öllu falli nægum tengslum við tjón stefnanda. Stefndi auðgaðist með sparnaði útgjalda, sem svarar til útgjaldaaukningar stefnanda, en stefndi hafi notið ávaxta verklegra framkvæmda á sameign án þess að bera af þeim kostnað, sem samkvæmt lögum hafi átt að falla á hann. Þess vegna sé í þriðja lagi ljóst að fjárhæð auðgunarkröfunnar er ekki hærri en sú upphæð,

sem auðgunin taki til, enda svari auðgun stefnda til tjóns stefnanda og þar með fjárhæðar kröfu hans.

Krafa vegna sameiginlegs kostnaðar.

Auk þess að hafa notið ofgreidds váttryggingarfjár til að kosta verkframkvæmdir við sameign Miðhrauns 4 hafi stefndi RA 5 ehf. skirrst við að taka þátt sjálfur, eða óbeint í gegnum stefnda húsfélagið, í sameiginlegum kostnaði við endurbyggingu hússins. Þannig hafi váttryggingarbótum vegna sameiginlegs kostnaðar við endurbyggingu einvörðungu verið ráðstafað til framkvæmdanna að því leyti sem þær komi stefnda RA 5 ehf. til góða en látið sem annar kostnaður, sem sannarlega teljist sameiginlegur í skilningi fjöleignarhúsalaga, sé félaginu óviðkomandi og stefnanda einum eftirlátið að kosta hann.

Líkt og rakið sé framar í stefnu hafi stefnandi gert ítrekaðar tilraunir til samráðs um framkvæmdir sem hafi verið honum nauðsynlegar til skaðlausrar hagnýtingar hans eignarhluta. Stefnandi upplýsti stefnda RA 5 ehf. þannig með góðum fyrirvara um fyrirhugaðar framkvæmdir, sendi honum kostnaðaráætlun og varaði ítrekað við því að ráðast þyrfti einhliða í téðar framkvæmdir, með áskilnaði um að krefja hann um hlutdeild í kostnaði, ef samstarfstilraunum yrði ekki sinnt. Mótmælti stefndi RA 5 ehf. því ekki að þessi háttur yrði hafður á enda stóð hann sjálfur á sama tíma einn að framkvæmdum vegna sameignar með nákvæmlega sama hætti.

Því miður hafi raungerst þörfin á að ráðast einhliða í umræddar framkvæmdir en auk þeirra miklu hagsmuna sem stefnandi hafi haft af því að gera húsnæðið sem fyrst hæft til útleigu var það ekki síður með hliðsjón af hagsmunum stefnda RA 5 ehf. sem hann afréð að hefjast handa. Takmörkun tjóns með þessum hætti væri í hag beggja þar sem stefnandi hafi talið stefnda bótaskyldan gagnvart sér, m.a. vegna tapaðra leigutekna, í ljósi saknæmrar vanrækslu hans og leigutaka hans á að tryggja fullnægjandi brunavarnir í húsnæðinu, sbr. forsendur dóms Hæstaréttar í máli nr. 2/2021 (dskj. 22) og áður nefnt héraðsdómsmál nr. E-552/2022.

Sé hér í fyrsta lagi um að ræða lóðarkostnað og hellulagnir. Í framkvæmdum við endurbyggingu Miðhrauns 4 hafi hellulagnir skemmst og annaðist stefnandi um að láta gera við þær. Greiddi félagið kostnað að fjárhæð 8.887.080 krónur og því nemi krafa vegna 75,77% hlutdeildar stefnda RA 5 ehf. 6.733.741 krónu.

Í annan stað hafi stefnandi lagt út fyrir inntaki frá Orkuveitu Reykjavíkur en kostnaður vegna þess nam 148.924 krónum. Því nemi krafa vegna 75,77% hlutdeildar stefnda RA 5 ehf. 112.840 krónum.

Í þriðja lagi hafi í endurbyggingu Miðhrauns 4 falist að reisa aftur 3. hæð hússins sem tilheyri stefnanda, en til sameiginlegs kostnaðar af þeirri framkvæmd teljist m.a. burðarvirki og milligólf. Hafi stefnandi annast um að þetta yrði gert og greiddi kostnað að fjárhæð 26.780.826 krónur en þar af nemi 75,77% hlutdeild stefnda RA 5 ehf. 20.291.832 krónum. Áréttað er að framkvæmdirnar hafi verið í samræmi við samþykktar teikningar.

Krafan sundurliðast sem hér segi:

Lóðarkostnaður og hellulagnir	kr.	6.733.741
Inntak frá Orkuveitu Reykjavíkur	kr.	112.840
Kostnaður við endurbyggingu 3. hæðar	kr.	20.291.832
		<hr/>
	kr.	27.138.413

Um grundvöll aðalkröfunnar að þessu leyti vísar stefnandi í fyrsta lagi til laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús og meginreglu kröfuréttar um efndir fjárskuldbindinga. Stefnandi minnir á að 1. tl. 15. gr. fjöleignarhúsalaga kveði meginregluna vera þá að sameiginlegur kostnaður skiptist eftir hlutfallstölum. Enn fremur mæli 1. tl. 1. mgr. 43. gr. sömu laga fyrir um að sameiginlegur kostnaður sé allur kostnaður, hverju nafni sem hann nefnist, sem snerti sameign fjöleignarhúss, bæði innan húss og utan, sameiginlega lóð þess og sameiginlegan búnað og lagnir, sem leiði af löglegum ákvörðunum stjórnar húsfélagsins, almenns fundar þess og þeim ráðstöfunum sem einstakur eigandi hafi heimild til að gera. Auk þess segi í 2. mgr. sama ákvæðis að sameiginlegur kostnaður sé, auk þeirra kostnaðarliða sem sérstaklega séu tilgreindir í 1. mgr., m.a. fólgin í viðbyggingum, breytingum, endurbótum, endurnýjunum, viðhaldi, viðgerðum, umhirðu, hreingerningum, rekstri, hússtjórn, tryggingaiðgjöldum o.fl. Þá sé meginregla A-liðar 45. gr. laganna sú að öllum sameiginlegum kostnaði, hverju nafni sem hann nefnist, sem ekki falli ótvírætt undir B- og C-liði ákvæðisins, skuli skipt á eigendur eftir hlutfallstölum eignarhluta í viðkomandi sameign. Þá geymi samþykktir stefnda Miðhrauns 4, húsfélags, engin frávík frá reglum fjöleignarhúsalaga en skírskoti þvert á móti til þess að sameiginlegum kostnaði skuli skipt eftir reglum laganna.

Af framangreindu leiði að útgjöldin sem slík hafi verið þess eðlis að teljast til sameiginlegs kostnaðar í skilningi fjöleignarhúsalaga. Þá hafi stefnanda verið rétt að hefja framkvæmdir á sameign á kostnað allra á grundvelli 1. mgr. 38. gr. fjöleignarhúsalaga og þeirrar ólögfestu reglu sem ákvæðið byggir á. Hið fyrirbyggjandi mál sé kjarnatilkvik sem reglunum sé ætlað að taka til en í athugasemdum með greininni sé tekið fram að heimildin byggðist á því að „eigandi þurfi ekki að una því að sameign hússins níðist niður vegna vanrækslu á viðhaldi þegar húsfélagið eða aðrir eigendur vilja ekki hefjast handa og synja um nauðsynlegt samstarf og skella skollaeyrum við öllum tilmælum“. Hljóti enn sterkari rök að knýja á um slíkar framkvæmdir þegar eignarhluti eiganda sé honum ónýt eign í kjölfar bruna í stað þess að liggja aðeins undir skemmdum. Áréttar stefnandi að gagnályktun út frá orðalaginu „vegna vanrækslu á viðhaldi“ í 1. mgr. 38. gr. fjöleignarhúsalaga á þann veg að endurbygging falli ekki undir regluna sé ótæk. Er enda skýrt af lögskýringargögnum að 1. mgr. 38. gr. byggir á ólögfestum reglum og lúta tilvikin, sem eru eðlislík, alveg sömu röksemdum um nauðsyn þess að sameigandi njóti þessa úrræðis.

Stefnandi telji ljóst að áskilnaði 1. mgr. 38. gr. fjöleignarhúsalaga sé fullnægt um að húsfélagið eða aðrir eigendur hafi ekki, þrátt fyrir tilmæli og áskoranir, fengist til samvinnu og til að hefjast handa í því efni, en þegar hafi verið fjallað um margítrekaðar beiðnir stefnanda að þessu leyti. Þá hafi nauðsyn framkvæmdarinnar verið ótvíræð, enda hafi 3. hæð hússins verið til að mynda ekki til eftir brunann og því þörf á að endurbyggja hana, líkt og aðilar gengu út frá allt frá upphafi hönnunarfunda. Þá skilaði VSÓ, á meðan félagið gegndi starfi eftirlitsaðila fyrir stefnda húsfélagið, kostnaðaráætlun til aðila vegna lóðarfrágangs sem stefndu hafi ekki getað dulist að ráðast þyrfti í, sbr. 2. mgr. 38. gr. fjöleignarhúsalaga.

Jafnframt hafi stefndu verið kynntur áætlaður kostnaður vegna endurbyggingar 3. hæðar hússins í samræmi við 2. mgr. 38. gr. fjöleignarhúsalaga en stefnanda hafi tekist að ljúka framkvæmdunum undir hinum áætlaða 30.000.000 króna kostnaði. Sé 3. mgr. 38. gr. fjöleignarhúsalaga jafnframt ótvíræð um að kostnaður vegna undirbúnings og framkvæmda á grundvelli ákvæðisins teljist til sameiginlegs kostnaðar. Um greiðsluskyldu stefnda RA 5 ehf. vísast til 1. mgr. 47. gr. fjöleignarhúsalaga en samkvæmt henni hvíli skylda til að greiða hlutdeild séreignar í sameiginlegum kostnaði á þeim sem sé eigandi hennar á hverjum tíma.

Í annan stað vísast um grundvöll kröfunnar til reglna kröfuréttar um óréttmæta auðgun. Líkt og rakið sé í tengslum við fyrstu dómkröfu stefnanda sé beint samband á milli útgjaldasparnaðar stefnda RA 5 ehf. vegna kostnaðar af sameign Miðhrauns 4 og þeirra útgjalda sem stefnandi hafi borið umfram skyldu samkvæmt fjöleignarhúsalögum. Nemi auðgunarkrafa stefnanda þannig þeirri 75,77% hlutdeild af heildarkostnaði við framkvæmdir á sameign sem stefndi RA 5 ehf. hefði að réttu lagi átt að bera samkvæmt fjöleignarhúsalögum, þ.e. 27.138.413 krónur.

Í þriðja lagi grundvallar stefnandi kröfu sína á hendur stefnda RA 5 ehf. á almennum reglum skaðabótaréttar. Ekki sé nóg með að nauðsyn endurbyggingar Miðhrauns 4 hafi borið að vegna saknæmrar vanrækslu stefnda RA 5 ehf. á að tryggja fullnægjandi brunavarnir í sínum eignarhluta miðað við hagnýtingu hans, heldur hafi hann af ásettu ráði eða í öllu falli af saknæmu gáleysi sniðgengið skýrar reglur laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús um aðal- og húsfundi, fyrirkomulag ákvarðanatöku og kostnaðarskiptingar, og það þrátt fyrir áskoranir stefnanda. Þessi ólögmæta sniðganga á fyrirmælum laga hafi bakað stefnanda tjón í formi fjárútláta umfram skyldu og nemi bótakrafa stefnanda vangreiddri hlutdeild stefnda RA 5 ehf. í útlögðum kostnaði af sameign þeirra, þ.e. 27.138.413 krónum.

Þar sem stefndi RA 5 ehf. er eining undir Regin hf., einu stærsta fasteignafélagi landsins og skráðu í Kauphöll Íslands, þar sem mikil sérfræðipækking er innan húss, hefði RA 5 ehf. vitað eða mátt í öllu falli vita að framferði félagsins væri í andstöðu við fjöleignarhúsalög og hefði tjón í för með sér fyrir stefnanda. Sé í þessu sambandi enn fremur til þess að líta að húsfélagið hafi sökum saknæms athafnaleysis stefnda RA 5 ehf. verið ónothæfur vettvangur til ákvarðanatöku en hann hafi þar farið með tögl og hagldir sem eigandi að 75,77% eignarhlut hússins og umbjóðandi tveggja stjórnarmanna af þremur í stjórn húsfélagsins þegar atvik málsins urðu. Þannig hafi stefndi RA 5 ehf. hindrað framgang nauðsynlegrar og eðlilegrar ákvarðanatöku með þeim afleiðingum að stefnanda var sá kostur nauðugur að ráðast á eigin kostnað í framkvæmdir við sameign aðila, m.a. vegna tjónstakmörkunarskyldu hans gagnvart stefnda RA 5 ehf.

Um lagarök vísar stefnandi til laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, meginreglna samninga- og kröfuréttar, einkum um efndir fjárskuldbindinga, endurkröfu samkvæmt fyrirvara, endurgreiðslu ofgreidds fjár og óréttmæta auðgun. Þá vísar hann til almennra reglna skaðabótaréttar. Kröfur um dráttarvexti byggir stefnandi á lögum nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Dráttarvaxta er krafist frá þeim degi er dómsmál er höfðað um

kröfu, sbr. 4. mgr. 5. gr. laganna. Kröfu um málskostnað byggir stefnandi á XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Málsástæður og lagarök stefndu, RA 5 ehf. og húsfélagsins að Miðhrauni 4 í Hafnarfirði.

Stefndu kveða ágreining í þessu máli einungis snúast að þrískiptum kröfum stefnanda í máli þessu, þ.e.:

Framseldri kröfu Tryggingamiðstöðvarinnar (hér eftir „TM“) á hendur stefndu vegna greiðslu TM á skaðabótum vegna brunans.

Kröfu stefnanda á hendur stefndu vegna byggingu létts millilofts milli 2. og 3. hæðar innan séreignar stefnanda.

Kröfum stefnanda á hendur stefndu vegna kostnaðar við lóð, hellulagningu og vegna inntaks frá Orkuveitu Reykjavíkur.

Bendir stefndi RA 5 ehf. á að hann eigi kröfur á hendur stefnanda vegna ýmissa framkvæmda sem hann hafi greitt einn og stefnandi hafi ekki fengist til að greiða. Hafi stefndi RA 5 ehf. ákveðið að stefna FF 11 ehf. í sérstöku máli vegna þessa og sé áskilinn allur réttur vegna þessa.

Stefndu kveða að stærsti hluti kröfu stefnanda snúi að einhliða ákvörðun VÍS í lok árs 2018 um skiptingu kostnaðar milli VÍS og TM við uppgjör skaðabóta vegna brunans. Hafi VÍS tekið þá ákvörðun að skipting á kostnaði skyldi fara eftir hlutdeild í brunabótamati. Ætti skipting við að reisa húsið að nýju eftir brunann að vera þannig að VÍS myndi greiða 62,1% en TM 37,9%. Taldi VÍS að sú skipting endurspegladi þann raunkostnað sem þyrfti til við að fullgera húsið eftir brunann. Átti hvorki stefndi RA 5 ehf. né stefndi húsfélagið að Miðhrauni 4 aðild að þessari ákvörðun VÍS.

Með bréfi TM þann 14. desember 2018 hafi félagið tekið þá einhliða ákvörðun að greiða sameiginlegan kostnað sem félli til úr brunatryggingu stefnanda í samræmi við framangreint hlutfall sem ákveðið var af VÍS. Í bréfinu hafi TM gert fyrirvara um rétt til þess að krefja VÍS og/eða stefnda RA 5 ehf. um endurgreiðslu alls þess kostnaðar sem væri umfram kostnaðarskiptingu miðað við hlutfallstölur í eignaskiptasamningi hússins. Í framhaldinu hafi greiðslur hafist frá tryggingafélögum aðila til að mæta þeim kostnaði sem varð af því að reisa húsið að nýju eftir brunann.

Stefndu telja að stefnandi eigi ekki rétt til greiðslna vegna ákvörðunar TM um að greiða samkvæmt útreikningum VÍS á hlutdeild samkvæmt brunabótamati. Þá telja stefndu að stefnandi eigi ekki rétt til greiðslna vegna hönnunar og byggingar á millifleti

eða léttu millilofti innan séreignar stefnanda. Varðandi kröfu stefnanda um greiðslu kostnaðar við inntak frá Orkuveitu Reykjavíkur og vegna hellulagnar og snjóbræðslukerfisins umhverfis húsið fellst stefndi RA 5 ehf. á að hann beri ábyrgð á kostnaði vegna þessa, en þó með sama hætti og áður, þannig að miðað sé við hlutfall af brunabótamati húseignanna. Krafa stefndu um sýknu snýr að því leytinu til að því að stefndi RA 5 ehf. eigi gagnkröfur til skuldajafnaðar á móti kröfum stefnanda.

Krafa stefnanda um endurgreiðslu váttryggingarbóta:

Krafa stefnanda virðist sett fram með þeim hætti að TM hafi greitt 173.090.786 krónur til stefnda húsfélagsins Miðhrauni 4. Sú fjárhæð hafi hins vegar átt að vera samkvæmt hlutföllum í eignaskiptayfirlýsingu 110.659.360 krónur. Mismunur þessara fjárhæða sé 62.431.426 sem stefnandi krefst endurgreiðslu á. Hins vegar byggir stefnandi á því að TM hafi greitt til VÍS 56.512.117 krónur vegna stálgrindar og 13.805.272 krónur vegna niðurrifs, förgunar, þrifa o.fl., eða samtals 70.317.389 krónur. Sú fjárhæð hafi, að mati stefnanda, átt að vera 44.954.890 krónur. Mismunur þessara fjárhæða sé 25.362.499 krónur. Krafa stefnanda varðandi þennan lið sé þá annars vegar 62.431.426 krónur, sem hafi verið greiddar frá TM til stefnda húsfélagsins, og hins vegar 25.362.499 krónur sem hafi verið greiddar frá TM til VÍS. Samtals nemi krafa stefnanda vegna þessa liðar því 87.793.925 krónur.

Neðangreindar málsástæður stefndu snúa að aðalkröfu stefnanda og varakröfu hans að breyttu breytanda. Þá byggja stefndu á neðangreindum málsástæðum óháð því hvort TM hafi greitt fjárhæðina til stefnda húsfélagsins Miðhrauni 4 eða hvort sú greiðsla hafi verið greidd beint til VÍS.

Aðildarskortur.

Í fyrsta lagi byggja stefndu á því að sýkna eigi þá af kröfum stefnanda á grundvelli aðildarskorts, sbr. 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991. Byggist sú málsástæða á því að sé krafa reist á framangreindum grundvelli yfir höfuð hafi stefnanda borið að beina henni að VÍS en ekki stefndu.

Stefnandi vísi til þess að samkvæmt 2. gr. laga um brunatryggingar nr. 48/1994 skuli váttryggingarfjárhæð húseignar nema fullu verði eignarinnar eftir virðingu. Þegar eldsvoðinn varð annaðist Þjóðskrá Íslands virðingu fasteigna. Heiti þeirrar virðingar er „brunabótamat“. Samkvæmt 1. gr. sömu laga sé skylt að brunatryggja allar húseignir. Annist váttryggingafélög váttryggingar vegna laganna. Þar sem um lögboðna skyldu sé að ræða eru váttryggingarskilmálar almennt svipað orðaðir milli tryggingafélaga.

Vátryggingarfjárhæð fari almennt eftir brunabótamati. Samkvæmt 4. mgr. 2. gr. laga nr. 48/1994 sé húseiganda ætíð heimilt að óska endurmats á húseigninni og er vátryggingafélag húseiganda eða húseiganda sjálfum heimilt að óska eftir endurmati, sé um að ræða ágreining um matsfjárhæð.

Í ákvæðum laga nr. 48/1994 og í reglugerð nr. 809/2000 um lögboðna brunatryggingu húseigna sé ekki sérstaklega fjallað um það þegar tvær eða fleiri húseignir eru hluti af sama húsi í skilningi fjöleignarhúsalaga. Skapast hafi verklagsreglur sem byggjast á og eiga stoð í lögnum við útreikning á fjárhæðum í brunabótamati þegar um fjöleignarhús sé að ræða, líkt og nánar verður reifað. Ljóst sé þó að við slíkar aðstæður geti sú aðstaða verið fyrir hendi að tvö eða fleiri vátryggingafélög tryggi húseignir innan sama húss samkvæmt lögum um fjöleignarhús.

Um lögboðna brunatryggingu gildi einnig almenn ákvæði laga nr. 30/2004 um vátryggingarsamninga. Í 2. mgr. 37. gr. laganna segi að ef fleiri en eitt vátryggingafélag beri ábyrgð á tjóni skuli þau greiða vátryggingu hlutfallslega eftir ábyrgð hvers þeirra um sig á tjóninu. Í frumvarpi til laga nr. 30/2004 sagði um þetta atriði: „Mælt er fyrir um að ábyrgð þeirra [vátryggingafélaganna] skuli vera hlutfallsleg nema um annað sé samið. Ákvörðun vátryggðs um hvaða vátryggingarsamning hann kys að leggja til grundvallar skiptir því ekki máli um ábyrgð félaganna innbyrðis og hugsanlegur ágreiningur féлага um innbyrðis uppgjör á ekki að skipta vátryggðan máli.“

Stefndu benda á að ákvæðið eigi almennt við um þau tilfelli þar sem sama tjón er tryggt hjá tveimur tryggingafélögum og tjónþoli sé einn og sami aðilinn. Það eigi ekki við í þessu tilfelli en stefndu telji hins vegar að hér verði að horfa til þess að þegar tjón verði á sameignarhluta húss verði ábyrgð félaganna hlutfallsleg og þá eigi ágreiningur vátryggingafélaganna innbyrðis ekki að skipta vátryggðan máli. Virtust aðilar vera sammála um að það væri tryggingafélaganna að finna lausn á þessum ágreiningi, en ekki aðila, svo sem rakið er í málsatvikakafli.

Sá ágreiningur, sem hafi verið til staðar milli TM og VÍS um hvernig hlutfalli yrði skipt milli félaganna, eigi því ekki að koma stefndu við. Hið sama megi þá gilda um kröfu stefnanda á hendur stefndu, enda öðlast stefnandi ekki betri rétt við framsal kröfunnar frá TM. Ef stefnandi telji sig eiga rétt til endurgreiðslu beri honum samkvæmt framansögðu að höfða mál á hendur VÍS en ekki stefndu. Þetta sé ekki síst mikilvægt í ljósi þess að ef krafa stefnanda næði fram að ganga séu líkur til þess að kröfur stefndu á hendur VÍS kynnu að vera liðnar undir lok, vegna vanrækslu á grundvelli

tilkynningarskyldu og/eða fyrir fyrningar. Beri því að sýkna stefndu á grundvelli aðildarskorts.

Framsali kröfu TM.

Meintur réttur stefnanda byggir á framsali á endurkröfurétti frá TM vegna greiðslna sem TM ákvað einhliða að greiða með fyrirvara um endurgreiðslu þann 14. desember 2018. Þennan framselda rétt verði að túlka samkvæmt orðanna hljóðan og samkvæmt efni fyrirvarans og framsalsins, enda geti stefnandi ekki öðlast ríkari rétt en TM hafi átt. Engar greiðslur hafi borist frá TM til stefnda RA 5 ehf. Í því felist að engin „endurgreiðsla“ geti verið fyrir hendi samkvæmt orðanna hljóðan. Auk þess geti stefnandi ekki byggt þennan meinta rétt á hendur stefnda húsfélaginu Miðhrauni 4, enda gerði TM einungis fyrirvara um greiðslur frá félaginu til VÍS eða stefnda RA 5 ehf., svo sem nánar er rakið að neðan. Leiði það einnig til sýknu.

Hlutfallstala TM og VÍS.

Í öðru lagi byggja stefndu á því að sú skipting sem VÍS ákvað sé rétt samkvæmt lögum um brunatryggingar nr. 48/1994 og reglugerð nr. 809/2000. Líkt og greini að framan hafi Þjóðskrá Íslands séð um virðingu húseigna hér á landi. Sú gerð kallist „brunabótamat“. Sé markmið matsins að finna váttryggingarverðmæti húseignarinnar á þeim tíma er virðing fari fram. Skuli matið taka til þeirra efnislegu verðmæta húseignarinnar sem geti eyðilagst af eldi og miðast við byggingarkostnað að teknu tilliti til aldurs, slits, viðhalds og ástands eignar að öðru leyti.

Í greindu bréfi Þjóðskrár Íslands er farið yfir þá þætti sem skipta máli við virðingu. Í tengslum við virðingu fjölbýlishúsa segir:

„Við skiptingu sameiginlegs kostnaðar í fjöleignarhúsum gildir hins vegar að notuð er hlutfallstala skv. eignaskiptasamningi eða að kostnaði er skipt jafnt. Hlutfallstala þessi er reiknuð út frá skipt[a]rúmmáli eignanna. Sú skipting hentar hins vegar illa fyrir byggingarkostnað því byggingarkostnaður er háðari flatarmáli en rúmmáli. Þess vegna er notuð önnur skiptitala (verðmætaskipting) þegar verið er að skipta byggingarkostnaði milli matseininga (séreigna). [...]

Verklagsreglur og matskerfi stofnunarinnar fela það í sér að byggingarkostnaður er sundurliðaður í byggingarkostnað séreignar (allur frágangur séreigna) og byggingarkostnað sameignar (þ.e. öll hrábyggingin ásamt frágangi sameignarrýma).

Byggingarkostnaði sameignar er síðan skipt niður á matseiningar eftir skiptitölu sem er 2/3 háð flatarmáli en 1/3 háð rúmmáli. Þetta hlutfall ÞÍ gef[ur] til kynna að lýsi best hlutfallslegum verðmætum. [...] Umrætt verklag hefur verið við lýði í mörg ár hjá stofnuninni og á sér lagastoð í fyrrgreindu ákvæði laga um brunatryggingar og reglugerðar sama efnis.“

Stefndu eru sammála þessu mati Þjóðskrár og þeim sjónarmiðum sem komi fram í bréfi hennar til VÍS. Sú regla sem VÍS beitti byggist á því að miðað sé við virði eignarhlutanna og kostnað við endurbyggingu þeirra hluta, en ekki sérstaklega við rúmmálsstærð þeirra. Eigi þetta ekki síst við þar sem fasteign stefnda RA 5 ehf. hafi verið byggð sem iðnaðarbil þar sem mjög hátt sé til lofts og vítt til veggja. Sé þannig mikill munur á hlutfalli milli skiptarúmmáls samkvæmt eignaskiptasamningi og hlutfalls þegar litið sé til flatarmáls eignanna, sem er nær þeirri skiptingu sem um ræði samkvæmt brunabótamati. Þannig bendir stefndi RA 5 ehf. á að samkvæmt eignaskiptayfirlýsingu sé hlutfallstala í sameign reiknuð út frá rúmmáli. Heildarrúmmál eignarinnar er 25.536,74 rúmmetrar. Rúmmetrar innan rýma stefnda RA 5 ehf. eru 19.349,19 en rúmmetrar innan rýma stefnanda 6.187,55. Útreiknuð hlutföll séu þá 75,77% á móti 24,23%. Ef reiknað væri samkvæmt flatarmáli umræddra rýma er flatarmál rýma stefnda RA 5 ehf. 3.383,4 fermetrar en flatarmál rýma stefnanda 2.106,1 fermetrar. Hlutföllin eru þá 61,63% á móti 38,37%. Eins og áður var ákvörðun VÍS sú að greiða ætti samkvæmt hlutfalli brunabótamats, þannig að VÍS myndi greiða 62,1% en TM 37,9%. Líkt og greinir í bréfi Þjóðskrár Íslands er byggingarkostnaður háðari flatarmáli en rúmmáli. Er ákvörðun VÍS í fullu samræmi við þá ályktun Þjóðskrár Íslands.

Samkvæmt lögum um brunatryggingar skuli brunabótamat og þar af leiðandi endurbygging húseigna eftir eldsvoða miðast við virði húseigna áður en eldsvoðinn átti sér stað. Sé því rétt og eðlilegt að miða við slíkt hlutfall en ekki hlutfall samkvæmt eignaskiptayfirlýsingu. Þessu til stuðnings er jafnframt bent á að lög um fjöleignarhús eru þögul um það hvernig kostnaður skuli skiptast þegar hús eru byggð í öndverðu og einnig að nýju eftir bruna. Er byggingarkostnaður húss enda allt annars eðlis en kostnaður við reglulegt viðhald, sem greiðist samkvæmt hlutfallskostnaði í eignaskiptayfirlýsingu. Sé það enda jafnan svo að eignaskiptayfirlýsing er fyrst gerð þegar hús hefur verið byggt. Sé því bæði sanngjarnt og eðlilegt að miða við hlutfall brunabótamats. eru ákvæði laga nr. 48/1994 um brunatryggingar sérlög sem ná til þeirra atvika þegar meta skal húseignir

miðað við virði þeirra þegar þær húseignir eru endurbyggðar. Eru ákvæði laganna því sérlög og ganga framur ákvæðum laga um fjöleignarhús.

Samkvæmt framansögðu telja stefndu að miða hafi átt kostnað við endurbyggingu hússins samkvæmt brunabótamati. Það mat hafi verið rétt hjá VÍS og því eigi stefnandi ekki kröfu á hendur stefndu vegna þessa.

Ekkert tjón.

Í þriðja lagi byggja stefndu á því að stefnandi hafi þegar fengið tjón sitt að fullu bætt úr brunatryggingu TM.

Stefnandi byggir kröfu sína í þessum þætti málsins á dómskjali nr. 18 sem kallast „kvittun fyrir greiðslu bóta“. Í skjalinu komi fram að TM greiði stefnanda samkomulagsbætur að fjárhæð 77.000.000 króna „í því skyni að ljúka málinu“. Komi sérstaklega fram að stefnandi lýsi því yfir að hann eigi engar frekari kröfur á hendur TM vegna málsins. Umrædd kvittun sé dagsett 10. desember 2020 en þá hafi verið liðin tvö ár frá því að TM gerði fyrirvara um greiðslur samkvæmt því hlutfalli sem VÍS ákvað og fjallað er um að framan. Síðasta greiðsla frá TM hafi borist þann 14. apríl 2019, eða tæpum átta mánuðum áður en kvittunin var gefin út af hálfu TM. Telja stefndu ljóst að TM hafi litið svo á að ákvörðun VÍS um að greiða tjónið samkvæmt hlutfalli brunabótamats hafi verið rétt, enda verði ekki séð að TM hafi gert nokkurn reka að því að krefja VÍS eða aðra aðila um þá meintu fjárhæð sem stefnandi telji að TM hafi ofgreitt vegna brunans.

Stefnandi hafi ekki lagt fram nein gögn um tjón sitt og verði að líta svo á að með kvittun TM á dómskjali nr. 18 hafi verið um að ræða fullnaðargreiðslu vegna þess tjóns sem stefnandi varð fyrir vegna eldsvoðans. Yrði fallist á kröfu stefnanda myndi það því þýða að stefnandi fengi skaðabætur sem næmu hærri fjárhæð en raunverulegt tjón hans. Sé það í ósamræmi við meginreglu skaðabótaréttar um að tjónþoli eigi einungis rétt á bótum vegna sannarlegs tjóns og ekki umfram þá fjárhæð. Auk þess myndi það þýða að tjón stefnda RA 5 ehf. væri vanbætt. Væri það bæði ósanngjarnt og óeðlilegt og fæli í sér að stefnandi myndi auðgast með óréttmætum hætti á kostnað stefndu. Öll sönnunarbyrði hvílir í þessum efnum á stefnanda, og það með verulega auknum þunga, eins og atvikum er háttáð. Þá sönnunarbyrði hafi stefnandi í engu axlað og séu kröfur hans og framsetning þeirra verulega óljós og vanreifud.

Fyrning.

Í fjórða lagi byggja stefndu á því að krafa stefnanda á hendur stefndu sé hvað sem öðru líður fyrnd. Samkvæmt lögum nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda sé almennur fyrningarfrestur krafna fjögur ár. Um sé að ræða kröfu sem virðist byggjast á einhvers konar endurgreiðslusjónarmiðum, þ.e. að TM hafi greitt of mikið til stefnda húsfélagsins Miðhrauni 4 og að þessar meintu ofgreiðslur hefðu átt að koma frá VÍS. Telji stefnandi að vegna þessa hafi stefndu hagnast á kostnað stefnanda með ólögumætum hætti og eigi rétt að greiðslu sökum þess fyrirvara sem TM setti með bréfi þess efnis þann 14. desember 2018.

Með framangreindu bréfi hafi TM samþykkt að greiða miðað við hlutfall brunabótamats sem VÍS hafði ákveðið einhliða og án aðkomu stefndu. Ekki er að sjá að stefnandi hafi orðið fyrir tjóni vegna þessa og hafi einhver ágreiningur verið til staðar hafi sá ágreiningur verið milli TM og VÍS. Með ákvörðun TM þann 14. desember 2018 hafi TM vitað að félagið gæti átt kröfu á hendur VÍS vegna þeirra greiðslna sem TM innti af hendi. Þær kröfur hafi fyrnst fjórum árum síðar, þann 14. desember 2022.

Verði ekki fallist á að öll krafa stefnanda sé fallin niður fyrir fyrningu byggja stefndu á því að krafa stefnanda sé fallin niður að mestu leyti vegna fyrningar. Krafa stefnanda sé ósundurliðuð í stefnu og er ekkert getið um hvenær greiðslur hafi verið greiddar frá TM, og þá hvaða fjárhæð, heldur aðeins vísað til dómskjals nr. 19. Samkvæmt téðu dómskjali megi sjá að fyrsta greiðsla frá TM til stefnda húsfélagsins Miðhrauni 4 hafi verið greidd þann 19. desember 2018, eða skömmu eftir ákvörðun TM. Síðasta greiðsla TM vegna framvinduskýrslu 21 var svo greidd 14. apríl 2020. Ekkert komi fram um meintar greiðslur frá TM til VÍS, annað en tilvísun til tölvupóstsamskipta milli stefnanda og TM. Í þeim tölvupóstsamskiptum komi fram tiltekna fjárhæðir, en ekkert um það hvort þær fjárhæðir hafi verið greiddar eða hvenær. Er þeim fjárhæðum mótmælt sem ósönnuðum.

Mál þetta hafi verið höfðað með birtingu stefnu þann 7. september 2023. Í því felist að allar greiðslur fyrir 7. september 2019 séu fyrndar, enda sé fyrningarfrestur endurgreiðslukrafna fjögur ár frá hverri og einni greiðslu. Þær greiðslur sem hugsanlega standi eftir séu þá eftirfarandi:

Dagsetning	Upphæð
17. 10. 2019	kr. 13.279.561
29. 10. 2019	kr. 5.971.715
04. 12. 2019	kr. 14.452.443

23. 12. 2019	kr.	6.384.278
04. 02. 2020	kr.	8.963.920
14. 04. 2020	kr.	7.738.394
Samtals	kr.	56.790.311

Samtals hafi TM því greitt til stefnda húsfélagsins 56.790.311 krónur. Greiddi VÍS á sama tíma 93.052.198 krónur. Hafi þá verið miðað við þá hlutfallsskiptingu sem VÍS ákvað einhliða. Ef litið væri til þess að kostnaðarhlutfall TM væri 24,23% í stað 37,9% hefði TM átt að greiða 36.306.840 krónur. Munurinn nemi þá 20.483.471 krónu sem geti í mesta lagi verið krafa stefnanda í ljósi fyrningar hluta kröfunnar, færi svo að ekki yrði fallist á að hún væri að öllu leyti fallin niður fyrir fyrningu.

Tómlæti.

Stefndu byggja jafnframt á því, í fimmta lagi, að krafa stefnanda sé fallin niður sakir tómlætis. Þá hafi hin meinta krafa hvort heldur sem er verið niður fallin þegar framsalið virðist hafa farið fram og/eða hreinlega ekki til staðar.

Stefnandi, sem leiði meintan rétt sinn frá TM samkvæmt framsali í desember 2020 hafi engan reka gert að því að innheimta kröfuna fyrr en í byrjun árs 2023. Hafi stefndu þá í fyrsta sinn verið meðvitaðir um að stefnandi hafi eignast kröfuna frá TM með framsali þess efnis. Höfðu þá liðið rúmlega tvö ár frá því að stefnandi fékk kröfuna framselda og þar til hann krafði stefnda RA 5 ehf. um kröfuna. Hafi krafan, að mati stefndu, þá verið fallin niður fyrir tómlætis sakir.

Þá byggja stefndu á því að með fyrirvaranum þann 14. desember 2018 hafi TM aðeins gert fyrirvara um endurheimt kröfunnar úr hendi RA 5 ehf. en ekki úr hendi stefnda húsfélagsins Miðhrauni 4. Samkvæmt dómskjali nr. 19 hafi allar greiðslur frá TM farið inn á reikning húsfélagsins. Leiði af því að stefnandi geti ekki átt kröfu um endurgreiðslu á hendur RA 5 ehf. sökum þess að TM greiddi engar fjárhæðir beint til þess félags. Þá geti stefnandi ekki átt kröfu á hendur húsfélaginu, enda hafi ekki verið gerður fyrirvari um endurkröfurétt á hendur húsfélaginu, heldur aðeins RA 5 ehf., svo sem áður segir. Verði stefnandi að bera hallann af þessari framkvæmd TM.

Í 21. mgr. í stefnu geri stefnandi kröfu um greiðslu samtals 25.362.499 króna vegna greiðslna frá TM til VÍS. Samkvæmt stefnu sé sú fjárhæð tilkomin vegna „stálgrindar og hins vegar [...] vegna niðurrifs, förgunar, þrifa o.fl.“. Stefnandi vísar aðeins til tölvupóstsamskipta á dómskjali nr. 21 þessu til stuðnings. Engin gögn liggja

fyrir um að þær fjárhæðir hafi yfir höfuð verið greiddar til VÍS eða hvenær þær fjárhæðir eiga að hafa verið greiddar.

Stefndu mótmæla sérstaklega þessari kröfu stefnanda. Vísað sé til ofangreindra málsástæðna varðandi aðild kröfunnar, réttmæti hennar samkvæmt lögum ásamt öðrum málsástæðum. Þá sé kröfunni sérstaklega mótmælt sem ósannaðri og vanreifaðri, enda liggi ekkert fyrir um það hvort hún hafi yfir höfuð verið greidd frá TM til VÍS og þá hvenær. Komi þetta augljóslega niður á vörnum stefndu í málinu.

Þá byggja stefndu jafnframt á að sýkna verði þá af öllum kröfum stefnanda vegna greiðslna frá TM til VÍS. Samkvæmt kröfuframsali sem stefnandi byggir mál sitt á hafi stefnandi fengið greiddar frá TM samkomulagsbætur að fjárhæð 77.000.000 króna og meintan endurkröfurétt TM gagnvart stefnda Miðhrauni 4, húsfélagi og/eða öðrum eigendum hússins „að því er varðar greiðslur til þessara aðila eða vegna þeirra“. Ekkert komi fram í framsalinu um að stefnandi eigi endurkröfurétt á hendur VÍS vegna greiðslna TM til VÍS enda hefði þurft að taka það sérstaklega fram í umræddu framsali, en stefnandi haldi því fram að krafa hans um 25.362.499 krónur byggist á greiðslum TM til VÍS. Þar sem framsalið kveði hvorki á um fjárhæð meintrar endurkröfu á hendur stefndu né heldur að stefnandi eigi rétt á endurkröfurétt á greiðslum til VÍS verði að sýkna stefndu af kröfunni.

Þá byggja stefndu einnig á því, í þessu sambandi, að líta verði til lögbundinna tómlætisreglna laga nr. 30/2004. TM hvorki setti fram kröfu á hendur VÍS né stefnda RA 5 ehf., höfðaði ekki mál eða krafðist meðferðar málsins fyrir úrskurðaraðila, með þeim hætti sem lög nr. 30/2004 mæli fyrir um, sbr. m.a. 51. gr. þeirra laga, þar sem segi að tilkynna þurfi um kröfu innan eins árs og höfða mál innan sama tíma ef kröfu sé hafnað. Það hafi aldrei verið gert, hvorki hafi verið tilkynnt um meinta kröfu né mál höfðað innan greindra tímamarka. Mál verði því aldrei sótt á hendur VÍS eða stefnda RA 5 ehf. nú, enda geti stefnandi ekki öðlast ríkari rétt á hendur stefndu en hann hafði gagnvart VÍS samkvæmt lögum nr. 30/2004.

Ef fallist yrði á kröfur stefnanda á hendur stefndu fælist í því viðurkenning dómstóla á því að VÍS hefði vangreitt skaðabætur til stefndu vegna tjónsins. Með því að bíða með kröfuna hafi stefnandi þannig komið í veg fyrir að stefndu geti fengið fullt tjón bætt með meintum réttum efdum VÍS, enda allir frestir löngu liðnir í því sambandi.

Ef ekki verður talið að frestákvæði og/eða lögbundnar tómlætisreglur laga nr. 30/2004 eigi við hér í þessu sambandi verði engu að síður að líta til þeirra við mat á

tómlæti í málinu. Hér hafi ekkert verið aðhafst frá árinu 2018, þrátt fyrir að afstaða VÍS væri ljós. Með því að aðhafast ekkert allan þennan tíma hafi öllum kröfum á hendur VÍS eða stefndu verið fyrirgert sökum tómlætis, hvort heldur sem litið sé til lögbundinna tómlætisreglna laga nr. 30/2004 eða almennra tómlætisreglna. Af því leiði þá jafnframt að meint krafa TM hafi verið niður fallin við hið sérstaka framsal hennar til stefnanda í desember 2020 og þá enn frekar við eftirfarandi tómlæti af hálfu stefnanda.

Í ljósi alls þessa telja stefndu ljóst að krafa stefnanda, hafi hún yfir höfuð nokkurn tímann stofnast, sé fallin niður fyrir tómlætis sakir. Leiði það einnig til sýknu í málinu.

Ólögmat auðgun.

Loks mótmæla stefndu því að stefnandi eigi kröfu á hendur þeim á grundvelli óréttmætrar auðgunar. Ekki sé að sjá í stefnu rökstuðning fyrir því hvernig stefndi RA 5 ehf. eigi að hafa auðgast með óréttmætum hætti vegna greiðslna TM.

Sé á því byggt í stefnu að stefnandi hafi beðið sannanlegt tjón vegna ofgreiðslunnar þar sem minna hafi staðið eftir af brunatryggingu hans til að standa straum af kostnaði sem hann þurfti að bera einn. Sé þetta hvergi rökstutt frekar, hvorki í stefnu né öðrum gögnum málsins, og sé því hafnað. Sé þetta eins og annað í málalíbúnaði stefnanda verulega vanreifað.

Varðandi kröfu stefnanda um sameiginlegan kostnað:

Stefnandi byggi á því að hann eigi rétt á greiðslum úr hendi stefndu vegna kostnaðar við endurbyggingu 3. hæðar hússins, vegna kostnaðar við lóð og hellulögn og vegna inntaks frá Orkuveitu Reykjavíkur.

Stefndi RA 5 ehf. getur fallist á að stefnandi kunni að eiga rétt til greiðslna úr hendi stefnda RA 5 ehf. vegna kostnaðar við lóð og hellulögn og vegna inntaks frá Orkuveitu Reykjavíkur, enda virðist sá kostnaður eðlilegur hluti af endurbyggingu húsnæðisins. Þær fjárhæðir sem nefndar séu í stefnu, þ.e. annars vegar 112.840 krónur og hins vegar 6.733.741 króna, séu hins vegar rangar og eigi að miðast við sömu forsendur og fjallað sé um að framan. Er vísað til þeirra sjónarmiða sem þar koma fram. Miðað við hlutfall brunabótamats ætti krafa stefnanda vegna þessara tveggja liða að vera 92.482 krónur vegna inntaks frá Orkuveitu Reykjavíkur og 5.518.887 krónur vegna kostnaðar við lóð og hellulögn, eða samtals 5.611.369 krónur.

Hvað varðar kröfur stefnanda telur stefndi RA 5 ehf. sig eiga kröfu til skuldajafnaðar á móti framangreindum kröfum, komi til þess að héraðsdómur fallist á

réttmæti þeirra. Kröfur stefnda RA 5 ehf. koma til skuldajafnaðar við kröfur stefnanda samkvæmt 28. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Með hliðsjón af framangreindu vísar RA 5 ehf. til aðalfundar aðila sem haldinn var þann 12. janúar 2023 en aðilar tóku ákvörðun á fundinum um að fresta honum til að reyna að vinna að sameiginlegri lausn. Á fundinum voru ræddar kröfur RA 5 ehf. á hendur FF 11 ehf., en þær eru m.a. eftirfarandi: *Krafa vegna vatnsúðakerfis, aðaltöflu og tæknirýmis.*

Búið sé að setja upp vatnsúðakerfi í húsnæðinu, ásamt því að setja þurfti upp aðaltöflu og tæknirými. Stefnandi sat hönnunarfundi og samþykkti uppsetningu þess kerfis. Heildarkostnaður vegna uppsetningar þess kerfis hafi numið 38.181.429 krónum en hlutur stefnanda í þeim kostnaði sé 14.470.762 krónur.

Kostnaður vegna glugga í séreign stefnanda.

Samkvæmt yfirlýsingu, dags. 2. maí 2019, samþykkti stefnandi að greiða 3.131.929 krónur vegna glugga í séreign sína. Fór svo að stefndi RA 5 ehf. lagði út fyrir þeim kostnaði vegna stefnanda. Sú fjárhæð hafi ekki verið greidd til baka af hálfu stefnanda og komi því til skuldajafnaðar á móti hugsanlegum kröfum stefnanda.

Heimtaug í húsið.

Nauðsynlegt hafi verið að leggja nýja heimtaug að húsinu. Stefnandi hafi ekki greitt sameiginlegan kostnað vegna lagningar hennar. Heildarkostnaður heimtaugarinnar hafi verið 5.227.232 krónur og hlutur stefnanda því 1.981.121 króna.

Hreinsun svæðis.

Í kjölfar brunans hafi verið nauðsynlegt að hreinsa svæðið sjálft. Heildarkostnaður vegna hreinsunar hafi numið 1.809.239 krónum og sé hlutur stefnanda því 685.702 krónur.

Aðstaða fyrir verktaka.

Við vinnu verktaka þurfti að koma upp aðstöðu. Sá kostnaður hafi stefndi RA 5 ehf. einn borið. Heildarkostnaður við að koma upp aðstöðu hafi numið 1.133.802 krónum og hlutur stefnanda í þeim kostnaði því 429.711 króna.

Verkstjórn og eftirlit.

Heildarkostnaður við verkstjórn og eftirlit hafi numið 8.234.468 krónum. Hlutur stefnanda í þeim kostnaði sé því 3.120.863 krónur.

Hönnunarsamningar.

Stefnandi hafi ekki greitt sína hlutdeild í uppgjöri á hönnunarsamningum. Heildarkostnaður vegna þess uppgjors hafi numið 7.203.151 krónu og sé hlutur stefnanda því 2.729.994 krónur.

Heildarkrafa stefnda samkvæmt framangreindu nemi a.m.k. 26.550.082 krónum og komi til skuldajafnaðar við kröfur stefnanda. Ljóst sé að krafa stefnda RA 5 ehf. til skuldajafnaðar sé mun hærri en þær kröfur sem stefndi telji að stefnandi kunni að eiga rétt á, þ.e. vegna inntaks frá Orkuveitu Reykjavíkur og vegna vinnu við lóð hússins og hellulögn. Séu kröfurnar hæfar til þess að mætast samkvæmt meginreglum kröfuréttar, enda milli sömu aðila og vegna sama atviks.

Auk framangreindra liða hafi stefnandi ekki greitt kostnað vegna *sameiginlegs reksturs húsfélagsins* eða *kostnað við lóð og bílastæði*, auk annarra kostnaðarliða. Ljóst sé þó að framangreindur kostnaður sé miklum mun hærri en krafa stefnanda hvað varði inntak Orkuveitu Reykjavíkur og vegna hellulagnar. Áskilur stefndi sér rétt til að leggja fram reikninga vegna framangreindra atriða á síðari stigum og við þingfestingu sérstaks máls á hendur stefnanda vegna þessara og annarra krafna.

Skal nú nánar fjallað um einstaka gagnkröfufliði:

Vatnsúðakerfi.

Stefnandi hefur hafnað að greiða kostnað vegna vatnsúðakerfis. Ákvarðanataka varðandi vatnsúðakerfið hafi verið sameiginleg á frumstigi hönnunar og voru bæði stefnandi og stefndi að fullu meðvitaðir og samþykkir því að vatnsúðakerfi skyldi hannað og lagt í bygginguna á kostnað beggja eigenda. Í þeim efnum megi vísa til hönnunarfundargerða þar sem ítrekað komi fram að vatnsúðakerfi verði hannað í bygginguna, m.a. fundargerðar upphafsfundar en þar komi skýrt fram sú ákvörðun eigenda að setja vatnsúðakerfi í húsið. Vísað er í fundargerð vegna fundar nr. 1 sem haldinn hafi verið á skrifstofu VSÓ, auk fundargerða nr. 11 og 12 og enn fremur fundargerða vegna skýringarviðræðna 28. september 2018 og fundarpunkta sem sendir hafi verið með tölvupósti 5. og 14. júní 2019.

Eins og sjá megi af þessum fundargerðum hafi fyrirsvarsmaður stefnanda verið upplýstur um að verið væri að hanna vatnsúðakerfi í húsið og hafi ekki nein mótmæli verið sett fram um þessa ráðstöfun. Þá hafi báðir aðilar átt fulltrúa á fundum þar sem ákvarðanir um að setja vatnsúðakerfi í húsið hafi verið teknar og fjöldi tölvupósta jafnframt gengið á milli aðila á þessum tíma, bæði hvað varðar ákvörðunartökuna og skilning aðila varðandi uppgjör verksins.

Stefndi vísar til þess að engin lagaskylda hafi verið til að hafa vatnsúðakerfi í húsinu almennt, hvorki í eignarhluta stefnda né eignarhluta stefnanda. Hægt hefði verið að leysa brunahönnun með brunahólfun í stað vatnsúðakerfis en aðilar völdu sameiginlega að gera það ekki, heldur setja vatnsúðakerfi í húsið. Stefndi RA 5 ehf. eigi ekki að bera einn kostnað vegna vatnsúðakerfis og beri stefnanda skylda til greiðslu kerfisins.

Varðandi kröfur til starfsemi í eignarhluta stefnda hafi ekkert legið fyrir um hver hún yrði þegar ákvörðun um vatnsúðakerfi var tekin. Hönnun hófst í febrúar 2019 en leigusamningar um eignarhlutann hafi ekki verið gerðir fyrr en í ágúst 2019 og ágúst 2021.

Vegna andmæla stefnanda við greiðslu á þessum kostnaði tekur stefndi fram að það verði að telja æði undarlegt að stefnandi hafi hvorki á hönnunar- né uppsetningartíma kerfisins hreyft athugasemdir eða mótmælum um kerfið sjálft eða kostnað vegna þess. Ljóst sé samkvæmt framansögðu að stefnandi vissi og tók þátt í umræðum um kerfið og kostnað þess. Engin gögn hafi hins vegar verið lögð fram um mótmæli, athugasemdir eða að stefnandi hafi nokkru sinni verið mótfallinn vatnsúðakerfinu. Beri honum að greiða umræddan kostnað.

Samkvæmt framangreindu sé ljóst að stefnanda beri að greiða kostnað vegna vatnsúðakerfis.

Gluggar í séreign stefnanda.

Með yfirlýsingu stefnanda og stefndu þann 2. maí 2019 sammæltust aðilar um að þeir myndu leggja út fyrir greiðslu vegna kaupa Stálbygginga ehf. á gluggum frá BYKO ehf.

Skyldi stefndi Miðhraun 4, húsfélag leggja út 35.497.652 krónur, stefndi RA 5 ehf. 387.993 krónur og stefnandi 3.131.929 krónur. Þegar gluggarnir höfðu verið keyptir lagði stefndi RA 5 ehf. út fyrir gluggunum vegna stefnanda. Eigi RA 5 ehf. því kröfu á hendur stefnanda sem nemi þeirri fjárhæð. Komi sú fjárhæð til skuldajafnaðar á móti kröfu stefnanda, að því marki sem hún kunni að vera til staðar.

Heimtaug í húsið.

Á hönnunarfundi nr. 11 þann 28. ágúst 2019 hafi komið fram að huga þyrfti sem fyrst að nýrri heimtaug í húsið. Lá fyrir að sækja þyrfti rafmagn út við götu og ekki í aðliggjandi lóð eins og vonir stóðu til. Hafi í framhaldinu verið hafin vinna við þá framkvæmd með HS Veitum. Nauðsynlegt hafi verið að leggja nýja heimtaug í húsið og greiddi stefndi kostnað vegna þeirrar framkvæmdar að fjárhæð 5.227.232 krónur. Þar sem um var að ræða nauðsynlegan lið við endurbyggingu hússins eftir eldsvoða beri stefnanda að greiða

kostnað sem nemi hlutfallstölu miðað við brunabótamat. Sé krafa stefnda á hendur stefnanda því 1.981.121 króna.

Hreinsun vinnusvæðis og gerð aðstöðu fyrir verktaka.

Á hönnunarfundi nr. 6 þann 15. nóvember 2018 hafi komið fram að hreinsun og háþrýstipvottur færi fram þá viku, ásamt því að fengnir voru gámar frá Íslenska gámafélaginu. Þá hafi verið ákveðið að bíða með að rífa hluta af útveggjum 1. hæðar þar sem þar yrði útbúin aðstaða fyrir verktaka. Hafi kostnaður við hreinsun vinnusvæðis numið 1.809.239 krónum og kostnaður við að reisa aðstöðu fyrir verktaka 1.133.802 krónum. Þar sem um nauðsynlegan kostnað vegna endurbyggingar hússins hafi verið að ræða, sem ræddur var á hönnunarfundum og samþykktur af stefnanda, beri stefnanda að greiða sinn hluta í þeim kostnaði. Sá hluti miðist við hlutfall af brunabótamati samkvæmt framangreindu og sé annars vegar 685.702 krónur vegna hreinsunarstarfa og hins vegar 429.711 krónur vegna uppsetningar á aðstöðu fyrir verktaka. Stefndi hafi lagt út fyrir þeim kostnaði fyrir stefnanda og komi krafa stefnda til skuldajafnaðar við kröfur stefnanda í málinu.

Kostnaður vegna verkstjórnar og eftirlits.

VSÓ Ráðgjöf sá um verkstjórn og eftirlit við endurbyggingu hússins. Reglulegir hönnunarfundir hafi verið haldnir á vegum VSÓ Ráðgjafar og sátu fyrirsvarsmenn stefnanda þá fundi. VSÓ Ráðgjöf sendi reikninga á stefnda RA 5 ehf. vegna þessarar vinnu og nam kostnaður samtals 8.234.468 krónum. Þar sem um nauðsynlega vinnu var að ræða vegna endurbyggingar hússins eftir eldsvoða beri stefnandi að greiða stefnda sinn hluta í þeirri vinnu samkvæmt hlutfalli brunabótamats samkvæmt framansögðu. Sá hlutur nemi 3.120.863 krónum. Stefndi lagði út fyrir þeim kostnaði fyrir stefnanda og kemur fjárhæð hans til skuldajafnaðar við kröfur stefnanda í málinu.

Kostnaður vegna hönnunar.

Nauðsynlegt hafi verið að hanna húsnaðið við endurbyggingu þess eftir eldsvoðann. Stefndi hafi ekki greitt sinn hluta við uppgjör vegna hönnunar hússins. Samtals nemur sá kostnaður sem kom til vegna hönnunar 7.203.151 krónu. Þar sem um nauðsynlega vinnu var að ræða vegna endurbyggingar hússins eftir eldsvoða beri stefnandi að greiða sinn hluta í þeim kostnaði samkvæmt hlutfalli brunabótamats samkvæmt framansögðu. Sá hlutur nemi 2.729.994 krónum. Stefndi lagði út fyrir þeim kostnaði fyrir stefnanda og kemur sú fjárhæð til skuldajafnaðar við kröfur stefnanda í málinu.

Varðandi kröfu stefnanda vegna endurbyggingar á 3. hæð.

Stefnandi geri kröfu um greiðslu úr hendi stefndu vegna endurbyggingar á 3. hæð hússins. Stefndu hafa hafnað sjónarmiðum stefnanda vegna þessa með vísan til þess að svokölluð 3. hæð hússins sé í raun eins konar létt milliloft, eða milliflötur innan séreignar stefnanda.

Þannig benda stefndu á teikningar hússins frá árinu 2002 og skráningartöflu. Í þeim gögnum sé ekki gert ráð fyrir 3. hæð. Megi því vera óumdeilt að sú hæð geti vart verið hluti af burðarvirki hússins. Þegar horft sé á teikningar og skráningartöflu árið 2005 hafi umrætt milliloft verið fært inn á eignarhlutann sem nú tilheyrir stefnanda, en á þessum tíma hafi eignin verið í eigu eins aðila. Milliloftið sé samkvæmt skráningu reglna og leiðbeininga Þjóðskrár Íslands og byggingarfulltrúa svokallaður milliflötur. Millifletir séu samheiti flata sem liggja innan hæðaskila og þakflatar og hafa fasta aðkomu. Millifletir hafi sameiginlegt rúmmál með því rými sem þeir liggja í og teljist því ekki til sérstakra hæða innan hússins.

Stefnandi vísi til þess að umrætt milliloft sé að finna sem rými nr. 205 í eignaskiptayfirlýsingu frá árinu 2006. Það sé rétt og ekki deilt um það. Það sé vegna þess að milliloftinu hafi verið komið fyrir eins og áður segir árið 2005. Stefndu benda hins vegar á það sem segir að millifletir hafi sameiginlegt rúmmál með því rými sem þeir liggja í. Þegar skráningartafla með eignaskiptayfirlýsingu sé skoðuð megi sjá að reitur fyrir skiptarúmmál milliflatarins sé auður og innan skiptarúmmáls geymslulagers í eigu stefnanda.

Á nýjustu afstöðumynd hússins frá árinu 2021 sé loks að finna lýsingu á umræddu millilofti. Er þar sérstaklega tekið fram að „milligólf milli 2. og 3. hæðar í suðurhlutahússins er byggt úr léttum einingum“.

Samkvæmt 5. gr. laga um fjöleignarhús er allt innra byrði umliggjandi veggja, gólfa og lofta skilgreint sem séreign. Jafnframt sé tekið fram að allir milliveggir sem séu jafnframt ekki burðarveggir teljist sem séreign. Samkvæmt 8. gr. sé allt burðarvirki hússins sameign. Þá segir í 9. gr. laganna að við úrlausn þess hvort um séreign eða sameign sé að ræða skuli líta til þess hvernig staðið hafi verið að byggingu hússins eða viðkomandi hluta þess. Hafi einn eigandi kostað tiltekna framkvæmd séu líkur á því að um séreign hans sé að ræða. Af þessu leiði að umrætt milliloft hafi fallið undir séreign stefnanda og geti því ekki komið til álita að stefndu greiði kostnað vegna þess.

Loks mótmælir stefndi RA 5 ehf. þeim málsástæðum stefnanda sem komi fram í 37. efnisgrein stefnu um að stefnandi eigi rétt á skaðabótum vegna saknæmrar vanrækslu

stefnda RA 5. ehf. á að tryggja fullnægjandi brunavarnir í sínum eignarhluta miðað við hagnýtingu hans. Vísi stefnandi einungis til stefnu í fyrra máli gegn stefnda RA 5 ehf. og til dóms Hæstaréttar í máli þar sem stefndi RA 5 ehf. átti ekki aðkomu. Sé þessi málsástæða verulega vanreifuð og nægi ekki í því sambandi að vísa einungis til 29 blaðsíðna stefnu í ódæmdu máli. Málsástæður stefnanda verði þannig að koma fram í stefnu samkvæmt 80. gr. laga um meðferð einkamála.

Stefndi RA 5 ehf. hafi í greinargerð sinni í fyrra máli krafist sýknu af kröfu stefnanda um skaðabætur. Leggur stefndi fram greinargerð sína í því máli ásamt greinargerð einkahlutafélagsins Drífu ehf. og vísar til þeirra. Byggist sýknukrafa stefnda RA 5 ehf. í málinu m.a. á eftirfarandi málsástæðum:

Stefndi RA 5 ehf. beri ekki sakarábyrgð í málinu. Eldsvoðinn í húsinu að Miðhrauni 4 hafi komið upp skyndilega, en sem betur fer án þess að alvarleg slys yrðu á fólki. Eldsvoðinn hafi hins vegar verið óhappatilvik, þar sem enginn beri skaðabótaábyrgð samkvæmt reglum skaðabótaréttar.

Þá byggir stefndi RA 5 ehf. á þeirri málsástæðu að eldsupptök hafi ekki verið á ábyrgð stefnda RA 5 ehf. Í stefnu í fyrra máli sé byggt á því að upptök eldsvoðans hafi verið í rafmagnstöflu sem staðsett var á eldvarnarvegg sem skildi að séreignarhluta RA 5 ehf. og séreignarhluta stefnanda. Í gögnum málsins sé ekki fyllilega ljóst hvorum megin taflan var staðsett. Telur stefndi að hún geti vart hafa verið innan séreignar sinnar. Þá fellst stefndi ekki á að fullsannað sé um eldsupptök og að fullyrðingar stefnanda um eldsupptök og meinta sök stefndu eigi ekki við rök að styðjast.

Þá byggir stefndi RA 5 ehf. á þeirri málsástæðu að hann beri ekki sakarábyrgð á umfangi eldsvoðans eða tjóni sem af honum varð. Byggir stefndi á því að stefnandi beri sönnunarbyrði fyrir þeim fullyrðingum sem hann haldi fram í stefnu. Þá sönnunarbyrði hafi stefnandi ekki axlað, enda veiti þær skýrslur sem gerðar hafi verið vegna brunans aðeins grun eða leiðbeiningar um möguleg eldsupptök. Þá byggir stefndi á því að ekki sé hægt að nýtast við slík sönnunargögn í skaðabótamáli fyrir dómi, enda ljóst að stefndi hafi enga aðkomu haft að gerð skýrslunnar. Sé á það bent að nú liggi fyrir að dómkvatt mat muni fara fram í málinu.

Þá bendir stefndi jafnframt á að sá aðili sem rak starfsemi í húsinu, Drífa ehf., hafi borið ábyrgð á því að fara að lögum og reglum um hreinlæti, hollustuhætti og heilbrigði. Þá hafi rekstur og viðhald brunavarnarkerfis verið á ábyrgð leigutaka samkvæmt leigusamningi. Samkvæmt bestu vitund stefndu uppfyllti leigutaki þessar

skyldur. Er fyrra dómssmál höfðað af stefnanda gegn stefnda RA 5 ehf. og Drífu ehf. Byggir kröfugerð stefnanda í því máli á að um sé að ræða óskipta skyldu félaganna til greiðslu skaðabóta vegna eldsvoðans. Það sé því einkennilegt að í þessu máli sé þeirri sök varpað á stefnda RA 5 ehf. eingöngu, þegar öðru sé haldið fram í fyrri stefnu.

Þá sé jafnframt á því byggt að margir ólíkir þættir kunni að hafa valdið því að eldsvoðinn fór sem fór. Þannig hafi stefnandi sjálfur ekki takmarkað tjón sitt með uppsetningu vatnsúðakerfis eða með öðrum hætti. Verði stefnda því ekki kennt um tjón stefnanda.

Þá liggi ekkert fyrir um orsakasamband milli meintrar sakar stefnda og tjóns stefnanda. Á stefnanda hvíli sú sönnunarbyrði og hafi hann ekki axlað hana.

Samkvæmt öllu framangreindu beri að sýkna stefndu af kröfum stefnanda.

Varakrafa um lækkun kröfu.

Varakrafa stefndu um verulega lækkun dómkröfu stefnanda byggist á sömu sjónarmiðum og rakin séu að framan varðandi aðalkröfu. Ljóst sé að krafa stefnanda, sé hún yfir höfuð einhver, er miklu lægri en dómkrafa stefnanda segi til um. Með sömu efnisrökum og fyrr greini leiði það allavega til verulegrar lækkunar á dómkröfu stefnanda.

Þá er áréttað að öll sönnunarbyrði hvíli á stefnanda, bæði um stofnun, grundvöll og fjárhæð krafna sinna, sem og að hann hafi orðið fyrir einhverju tjóni, og verði hann að bera hallann af því að hafa ekki staðið undir henni. Eigi það bæði við um aðal- og varakröfu stefnanda.

Þessu til viðbótar sé dráttarvaxtakröfu stefnanda mótmælt. Eins og fyrr greinir séu meintar kröfur stefnanda afar óljósar og ósannaðar. Meintar kröfur viðkomandi, færi svo ólíklega að dómurinn féllist á þær að öllu leyti eða að hluta, gætu aldrei borið dráttarvexti fyrr en frá dómsuppsögudegi, að því marki sem slíkar kröfur teldust sannaðar.

Stefndu byggja sýknukröfu sína m.a. á 16. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, lögum nr. 48/1994 um brunatryggingar, lögum nr. 30/2004 um váttryggingarsamninga, reglugerð nr. 809/2000 um lögboðna brunatryggingu og ákvæðum laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Einnig er byggt á lögum nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda. Enn fremur er vísað til almennra reglna um tómlæti. Þá er vísað til meginreglna skaðabótaréttarins og almennra reglna samninga- og kröfuréttar. Einnig er vísað til laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Um málskostnaðarkröfu stefndu vísast til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Forsendur og niðurstaða.

Óumdeilt er að fasteignin að Miðhrauni 4 í Garðabæ brann að miklu leyti í eldsvoða sem varð þann 5. apríl 2018. Var fasteignin byggð samkvæmt samþykktum teikningum á árinu 2005. Í janúar 2006 var undirrituð eignaskiptayfirlýsing um fasteignina sem skiptist upp í tvo matshluta, matshluta 01-0101 og matshluta 01-0102. Um matshluta 01-0101, fastanúmer 225-5362, segir að eignin sé iðnaðarhúsnæði á 1. hæð hússins, merkt (0101), 849 fm geymslulager á 2. hæð hússins, merkt (0201), 417 fm. geymslulager á 2. hæð hússins, merkt (0202), 417 fm. milliloft, merkt (0205), 421,3 fm. ásamt svölum, merkt (0207). Eigninni tilheyri hlutdeild í sameign allra samkvæmt hlutfallstölu þar um. Eignin sé með rafmagn á sérmæli og hitaveitu á sameignarmæli. Birt stærð séreignar sé 2.105,1 fm. skiptarúmmál séreignar sé 6.197,564 rúmmetrar, hlutfallstala í matshluta 01 sé 24,23% og hlutfallstala í lóð sé sömuleiðis 24,23%.

Um matshluta 01-0102, fastanúmer 225-5363, segir að eignin sé kvikmyndaver á 1. hæð hússins, merkt (0102), 2.548,2 fm. skrifstofa á 2. hæð hússins, merkt (0203), 418,9 fm skrifstofa á 2. hæð hússins, merkt (0204), ásamt svölum, merkt (0208). Eigninni tilheyri hlutdeild í sameign allra samkvæmt hlutfallstölu þar um. Eignin sé með rafmagn á sérmæli og hitaveitu á sameignarmæli. Birt stærð séreignar sé 3.383,4 fm. skiptarúmmál séreignar 19.349,176 rúmmetrar. Hlutfallstala í matshluta 01-0102 sé 75,77% og hlutfallstala í lóð 75,77%. Er eignaskiptayfirlýsingin undirrituð þann 30. janúar 2006 af Sigurnesi hf., vegna beggja matshluta.

Samþykktir húsfélagsins að Miðhrauni 4 í Garðabæ liggja fyrir, undirritaðar 17. apríl 2018. Eru samþykktir þessar undirritaðar 12 dögum eftir að eignin brann. Segir í 3. gr. í samþykktum húsfélagsins að sameiginlegum kostnaði skuli skipt niður á hlutaðeigandi eigendur eftir þeim reglum sem fram komi í lögum nr. 26/1994. Í eignaskiptayfirlýsingu frá 20. janúar 2006 (436-Z-000835/2006) komi fram þær hlutfallstölur sem fara skuli eftir við kostnaðarskiptingu. Hefur þessum samþykktum hvorki verið hnekkkt né orðið breyting á eignaskiptahlutfalli fasteignarinnar. Verður niðurstaða máls þessa því m.a. byggð á þessum gögnum. Gilda fjöleignarhúsalög nr. 26/1994 um fasteignina, sbr. 2. mgr. 1. gr. laganna.

Eins og rakið er að framan voru framangreindir matshlutar brunabótatryggðir, matshluti 01-0101 hjá Tryggingamiðstöðinni, TM, og matshluti 01-0102 hjá Vátryggingafélagi Íslands, VÍS.

Í framhaldi af bruna eignarinnar fór fram tjónamat á báðum eignarhlutum. Vann Verkís tjónamat vegna matshluta 01-0101 og segir þar m.a. að skipting á eignarhluta fyrir tjón á sameign allra skiptist upp samkvæmt skiptihlutfalli, sbr. eignaskiptayfirlýsingu frá janúar 2006. Verkís vann einnig tjónamat fyrir eignarhluta 01-0102, og endurskoðaði síðan fyrra mat að beiðni beggja tryggingafélaga. Kemur fram í báðum matsgerðum að brunabótamat hvors matshluta fyrir sig sé áætlað með hliðsjón af vinnureglum Þjóðskrár Íslands við útreikning á brunabótamati. Fékk matsmaður senda frá Þjóðskrá sundurliðun kostnaðar sem sé grundvöllur fyrir endurstofnverði og brunabótamati fasteignarinnar. Segir að þegar framangreind sundurliðun kostnaðarmats sé skoðuð komi í ljós að skiptihlutfall fyrir hrábyggingu sé: Matshluti 01-0101, 34,3%, og matshluti 01-0102 65,7%. Segir að við útreikninga skýrsluhöfundar komi fram að brunabótamat sé 1.120.300.000 krónur, eða um 20.000.000 króna lægra en brunabótamat Þjóðskrár. Sé slíkur munur innan skekkjumarka við mat á mannvirki og geti einstaka kostnaðarliðir haft þar áhrif. Aftur á móti, ef horft er til skiptingar kostnaðar vegna sameignar með hliðsjón af framangreindri eignaskiptayfirlýsingu, þá falli kostnaður ekki saman við brunabótamat Þjóðskrár Íslands. Þá segir að í eignaskiptayfirlýsingu frá janúar 2006 komi fram að skiptihlutfall matshluta 01-0101 sé 24,23% og matshluta 01-0102 75,77%, sem sé nokkuð annað en hægt sé að greina af gögnum frá Þjóðskrá sem stofnunin hafi stuðst við vegna útreikninga á brunabótamati fyrir Miðhraun 4. Þá segir enn fremur að samkvæmt framangreindu sé váttryggingarfjárhæð fyrir matshluta 01-0102 ekki í samræmi við raunverulegt verðmæti en fram komi í lið 14.2 í skilmálum nr. EF10 hjá VÍS að heildarverðmæti hins váttryggða sé meira en váttryggingarfjárhæð bæti tjónið hlutfallslega. Með hliðsjón af því sé hlutfall þess sem bætt sé um 70,7% og taki tjónamat mið af því. Þá segir enn fremur að þegar horft sé til tjóns á sameign allra sé tekið mið af því hvaða þættir mannvirkis séu óskemmdir vegna elds og hvaða þættir séu það mikið skemmdir að ekki sé annað hægt en að endurnýja og hvaða þættir séu viðgerðarhæfir. Áætlað skýrsluhöfundur tjónshlutfall þeirra kostnaðarliða í reiknuðu brunabótamati með tilliti til skemmda sem hægt hafi verið að greina við skoðun. Er heildartjón vegna matshluta 01-0101 sagt verða 205.945.900 krónur og matshluta 01-0102 435.747.300 krónur. Í endurskoðuðu tjónamati fyrir matshluta 01-0102 segir að heildartjón þess matshluta sé 455.263.900 krónur.

Í liðnum „Sameign allra“ í endurskoðuðu tjónamati kemur fram að við brunann hafi báðir matshlutar skemmst mikið þannig að eftir standi undirstöður, fráveitulagnir

undir botnplötum og botnplötur. Einnig standi eftir milligólf í báðum matshlutum og burðarvirki þeirra. Tveir stálrammar í meginburðarvirki standi heilir ásamt leiðurum milli nyrstu ramma hússins. Hluti glugga í báðum matshlutum sé ónýtur en aðrir gluggar að mestu leyti heilir þótt skipta þurfi um gler og þéttingar ásamt því að sinna almennum þrifum. Varðandi endurskoðaða matsgerð taki tjónamat að mestu leyti við lýsingu að framan en bætt hafi verið við að eingöngu einn rammi hafi staðið eftir og allir gluggar og hurðir endurnýjað. Einstaka bitar undir milligólfi hafi verið endurnýjaðir, sbr. minnisblað Verkíss um ástand milligólfs. Bætt hafi verið við léttu milligólfi í eignarhluta 01-0101 og eldvarnarmálum á stálvirki, sbr. tilboð sem hafi komið við framkvæmdina.

Til úrlausnar í máli þessu er hvort stefnandi eigi kröfu á hendur stefnda RA 5 ehf. að fjárhæð 114.932.338 krónur og þá til vara hvort stefnandi eigi annars vegar kröfu á stefnda RA 5 ehf., að fjárhæð 52.500.912 krónur, og hins vegar stefnda Miðhraun 4, húsfélag, að fjárhæð 62.431.426 krónur.

Til að hægt verði að leysa úr dómkröfum aðila verður fyrst að leysa úr því hvort lög um fjöleignarhús nr. 26/1994 eigi við um kostnaðarskiptingu við endurbyggingu eignarinnar og greiðsluhlutfall sameigenda hússins í sameign eða ekki.

Ágreiningslaust er að fasteignin er fjöleignarhús. Samkvæmt 2. mgr. 1. gr. laga um fjöleignarhús telst fjöleignarhús hvert það hús sem skiptist í séreignir í eigu fleiri en eins aðila og í sameign sem bæði geti verið allra og sumra. Í 5. mgr. 1. gr. laganna segir að löggin gildi um lögskipti eigenda fullgerðra fjöleignarhúsa að lóðum meðtöldum. Reglur laganna verði einnig notaðar um fjöleignarhús á byggingarstigi að lóðum meðtöldum eftir því sem við geti átt. Þá segir m.a. í 1. mgr. 2. gr. að löggin séu ófrávíkjanleg en í 2. mgr. 2. gr. að heimilt sé eigendum að víkja frá fyrirmælum laganna með sérstökum samþykktum eða samningum. Svo hefur ekki verið gert í máli þessu.

Eins og rakið er að framan var ágreiningur um kostnaðarhlutfall milli TM og VÍS en TM taldi að greiða ætti út brunatryggingu í samræmi við eignaskiptahlutfall eignanna en VÍS taldi að leggja ætti saman brunabótamat beggja eignanna og skipta greiðslu trygginga í hlutfalli þannig að matshluti 01-0101 fengi 37,9% bótanna og matshluti 01-0102 62,1% bótanna. Voru tryggingabætur greiddar samkvæmt þeim útreikningi. Gerði stefnandi samkomulag við TM um lokagreiðslu til sín en TM framseldi stefnanda hugsanlegan endurkröfurétt, hafi skipting reynst röng.

Eins og stefnandi byggir á var brunabótamat reiknað út af Þjóðskrá Íslands. Á grundvelli brunabótamats gerðu bæði stefnandi og stefndi samning við sín

tryggingafélög um brunatryggingu sem er lögboðin trygging fasteigna, sbr. 1. gr. laga nr. 48/1994.

Stefnandi byggir á því að Þjóðskrá, nú Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, sé ekki til þess bær að víkja til hliðar sérlögum um fjöleignarhús og greiða út tryggingabætur á öðrum forsendum en fjöleignarhúsalögin og eignaskiptasamningar segi til um. Í máli þessu sé í gildi eignaskiptayfirlýsing um fasteignina og verði henni ekki vikið til hliðar af stjórnslustofnun eða tryggingafélögum.

Stefndu mótmæla þessari málsástæðu stefnanda og byggja á því að samkvæmt lögum um brunatryggingar skuli brunabótamat og þar af leiðandi endurbygging húseigna eftir eldsvoða miðast við virði húseigna áður en eldsvoðinn átti sér stað. Sé því rétt og eðlilegt að miða við slíkt hlutfall en ekki hlutfall samkvæmt eignaskiptayfirlýsingu. Byggja stefndu á að lög um fjöleignarhús séu þögn um það hvernig kostnaður skuli skiptast þegar hús eru byggð í öndverðu og einnig að nýju eftir bruna. Sé byggingarkostnaður húss annars eðlis en kostnaður við reglulegt viðhald sem greiðist samkvæmt hlutfallskostnaði í eignaskiptayfirlýsingu. Sé það enda jafnan svo að eignaskiptayfirlýsing er ekki gerð fyrir en hús hefur verið byggt. Sé því bæði sanngjarnt og eðlilegt að miða við hlutfall brunabótamats. Eru ákvæði laga nr. 48/1994 um brunatryggingar sérlög sem ná til þeirra atvika þegar meta skal húseignir miðað við virði þeirra þegar þær húseignir eru endurbyggðar. Eru ákvæði laganna því sérlög og ganga framur ákvæðum laga um fjöleignarhús.

Í 3. gr. laga nr. 48/1994 um brunatryggingar segir m.a. að bætur fyrir tjón á húseign megi aðeins greiða til þess að gera við húseign sem skemmst hafi í bruna eða til endurbyggingar. Þá segir í 2. mgr. 1. gr. að hús í smíðum sé eigendum skylt að brunatryggja á smíðatímanum og fari um váttryggingarfjárhæð þeirra á hverjum tíma eftir samkomulagi milli eiganda og váttryggingafélags. Þá segir í 3. mgr. að eigandi beri ábyrgð á því að tilkynna váttryggingafélagi um lok byggingar eða notkun húseignar og óska eftir mati. Þá eru ákvæði í 2. gr. laganna um endurmat brunabótamats, bæði af hálfu Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og að ósk eiganda, m.a. ef ætla megi að verðmæti eignarinnar hafi aukist vegna endurbyggingar eða endurbóta.

Af þessu leiðir að brunabótamat sambærilegra eigna, m.a. í sama húsi, getur tekið breytingum til hækkunar eða lækkunar án þess að hafa áhrif á brunabótamat annarra eigna í sama húsi. Ekkert í gögnum málsins bendir til að grundvöllur brunabótamats matshluta 01-0101 og 01-0102 hafi verið sá sami eða eignirnar metnar á sama tíma til

brunabótamats eða að endurmat hafi ekki farið fram á annarri eigninni. Eins og fram kemur í tjónamati Verkíss virðist brunabótamat eignarhluta 01-0102 hafa verið 70,7% af heildarmati alls hússins. Fara því ekki saman útreikningar VÍS og Verkíss.

Hafa stefndu því ekki sýnt fram á að ákvörðun VÍS um að hlutfalla greiðsluskyldu sína á grundvelli fjárhæðar brunatryggingar beggja matshluta eigi við rök að styðjast. Er því aðferð VÍS við að leggja saman tryggingafjárhæðir og deila þeim niður á matshluta ósanngjörn aðferðafræði.

Þá tekur dómurinn ekki undir með stefndu að lög um brunatryggingar víki til hliðar lögum um fjöleignarhús enda ekkert sem kemur fram í lögum um brunatryggingar sem styður þá málsástæðu stefndu. Enn frekar styður það málsástæðu stefnanda að tryggingafélögin voru sjálf ekki sammála um hvernig ætti að útdeila brunatryggingunni.

Verður tekin til greina krafa stefnanda um að kostnaðarskipting, bæði við greiðslu brunatryggingar og hlutfall hans við greiðslur á sameiginlegum kostnaði vegna sameignar í Miðhrauni 4, skuli miðast við eignaskiptayfirlýsingu hússins frá janúar 2006 enda var hún í gildi er eignin brann.

TM gerði fyrirvara um réttmæti skiptingar VÍS á útgreiðslu bóta í bréfi sínu til RA 5 ehf. og VÍS þann 14. desember 2018. TM ákvað þó að greiða út brunatryggingu stefnanda samkvæmt aðferðafræði VÍS í þeim tilgangi að tefja ekki uppbyggingu hússins.

Þann 10. desember 2020 undirrituðu stefnandi og TM fullnaðaruppgjör vegna greiðslu TM úr brunatryggingu stefnanda. Í sama uppgjóri framseldi TM endurkröfurétt sinn vegna meintrar ofgreiðslu úr brunabótatryggingu stefnanda til stefnanda þannig: „... TM staðfestir að með lokauppgjóri þessu eignast FF 11 fyrir framsal hugsanlegan endurkröfurétt TM gagnvart Miðhrauni 4, húsfélagi kt. [...], og eða öðrum eigendum hússins (í þessu tilviki RA 5 ehf. kt. [...])að því er varðar greiðslur til þessara aðila eða vegna þeirra við uppgjör kostnaðar vegna endurbyggingar sameignarhluta, sérstaklega á grundvelli þess að greiðslur hafi verið umfram kostnaðarskiptingu miðað við hlutfallstölur eignarhluta hússins samkvæmt þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu, dags. í janúar 2006, sbr. m.a. bréf TM, dags. 14.12.2018 til RA 5 ehf. og greiðsluyfirlit, dags. 10. desember, sem er fylgiskjal þessarar kvittunar.“

VÍS sendi TM uppgjör þar sem hlutur TM í sameign samkvæmt 37,9% skiptingu væri 70.376.822 krónur þann 29. júní 2020. Fyrir liggur að TM greiddi reikninga frá 25.

apríl 2018 til og með 7. febrúar 2020, samtals 70.376.822 krónur, og er viðskiptareikningur móttakanda greiðslunnar VÍS.

Samkvæmt ofansögðu lá fyrir framsal TM til stefnanda vegna hugsanlegra krafna á hendur stefnda RA 5 ehf. eða húsfélagsins að Miðhrauni 4.

VÍS var ekki stefnt í máli þessu og með vísan til 2. mgr. 16. gr. einkamálalaga nr. 91/1991 og að þessi endurkrafa á hendur VÍS var ekki framseld stefnanda ber að sýkna stefnda RA 5 ehf. af þessari kröfu. Þá er ósannað að stefndi RA 5 hafi auðgast um umkrafða fjárhæð.

Greiðslur frá TM til húsfélagsins að Miðhrauni 4 sem fóru fram frá 19. desember 2019 til og með 14. apríl 2020 námu samtals 173.090.786 krónum. Var miðað við að stefnanda bæri að greiða 37,9% hluta kostnaðar vegna sameignarinnar og greiddi TM þá fjárhæð til húsfélagsins að Miðhrauni 4. Stefnandi telur að honum hafi borið að greiða 24,23% af kostnaði vegna sameignar og hafi vegna þessara reikninga ofgreitt 62.431.426 krónur.

Húsfélagið að Miðhrauni 4, kt. [...], er sjálfstæður lögaðili og hefur því réttindi og skyldur sem slíkur. Greiðslum, greiddum til húsfélagsins, verður ekki beint að öðrum aðilum nema samningar beri um annað. Svo er ekki.

Báðir stefndu tóku til varna og krefjast sýknu á grundvelli aðildarskorts, sbr. 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991.

Fyrir liggur að stefndi RA 5 ehf. tók ekki við umkröfðum greiðslum frá TM og ekki er ágreiningur um að þær fóru inn á viðskiptareikning húsfélagsins. Verður stefndi RA 5 ehf. sýknaður á grundvelli aðildarskorts vegna þessarar kröfu.

Kröfunni er beint til vara að stefnda húsfélaginu Miðhrauni 4. Óumdeilt er að þessi fjárhæð fór til húsfélagsins frá TM og var greidd úr tryggingu stefnanda. Með bréfi TM til VÍS og stefnda RA 5 ehf. þann 14. desember 2018 lýsti TM því yfir að ágreiningur væri um hlutfallstölu eignarhluta hússins og í sameign hússins en TM myndi greiða með fyrirvara úr tryggingu stefnanda samkvæmt skiptingu kostnaðar samkvæmt VÍS. Var bæði VÍS og stefnda RA 5 ehf. því frá þeim tíma kunnugt um mögulegan endurkröfurétt TM. Stefnandi undirritaði lokauppgjör við TM þann 10. desember 2020. Þá framseldi TM til stefnanda hugsanlega endurkröfu sem TM gæti átt á hendur húsfélaginu að Miðhrauni 4 og stefnda RA 5 ehf. Er endurkröfufjárhæð stefnanda 62.431.426 krónur. Er ekki tölulegur ágreiningur um þá fjárhæð.

Stefndi RA 5 ehf. mótmælir þessari málsástæðu og kveður kröfu stefnanda vera fyrnda en stefnandi geti aldrei öðlast betri rétt en TM átti. Fyrning hafi byrjað að líða þann 14. desember 2018 er TM gaf út yfirlýsingu um greiðsluskyldu sína. Stefnandi hafi ekki höfðað mál þetta fyrr en með birtingu stefnu þann 7. september 2023 en samkvæmt 1. mgr. 9. gr. laga um fyrningu kröfuréttinda fyrnast kröfur um skaðabætur á fjórum árum frá þeim degi er tjónþoli fékk nauðsynlegar upplýsingar um tjónið og þann sem ábyrgð ber á því eða bar að afla sér slíkra upplýsinga. Sé fyrning ekki viðurkennd, þá hafi krafa stefnanda fallið niður fyrir tómlætis sakir.

Eins og greiðslum TM til húsfélagsins var háttað á tímabilinu frá 19. desember 2018 til 14. apríl 2020 er ljóst að verið var að greiða samkvæmt framvindu uppbyggingar hússins. Liggur því fyrir að samningur TM við húsfélagið er umsamið skuldasamband og samningur sem tók yfir lengri tíma. Við uppgjör TM við húsfélagið þann 10. desember 2020 lá fyrir hvaða fjárhæðir TM hafði greitt úr brunatryggingu stefnanda. Með því að samþykkja greiðslur til að endurbyggingarferli hússins drægist ekki, og án mótmæla stefndu, telur dómurinn að fyrning hafi ekki byrjað að líða af hálfu TM fyrr en að loknu uppgjöri við sameign hússins sem var 10. desember 2020. Þá fyrst gat TM séð hversu mikið félagið hafði greitt til endurbyggingar sameignarinnar. Þá fyrst gat TM endurkafið um ofgreiðslu úr brunatryggingu stefnanda. Þann sama dag framseldi TM kröfurétt sinn til stefnanda FF 11 ehf. Byrjaði fyrningartími stefnanda því að líða þann dag, sbr. 1. mgr. 9. gr. fyrningarlaga nr. 150/2007. Mál þetta var höfðað með birtingu stefnu þann 7. september 2023 og var krafan því ekki fyrnd á þeim degi.

Stefndi byggir einnig á því að krafan sé fallin niður sökum tómlætis.

Í gögnum málsins liggur fyrir nokkurt magn tölvupósta milli aðila. Í tölvupóstum frá 2. janúar 2020 ræða aðilar um ágreining um kostnaðarskiptingu. Með tölvupósti þann 24. mars 2020 milli aðila er farið yfir ágreining um hlutfallsskiptingu sameiginlegs kostnaðar og greiðslu framvindureikninga. Í tölvupóstum frá 19. júní til 24. júní 2020 ræða aðilar um ágreining um kostnaðarskiptingu. Í tölvupósti milli aðila 6. til 22. október 2020 ræða aðilar ágreining um kostnaðarskiptingu. Í tölvupóstum frá 27. nóvember 2020 til 2. mars 2021 kemur fram ágreiningur um kostnaðarskiptingu. Í tölvupóstum frá 23. febrúar til 21. desember 2021 ræða aðilar um ágreining um kostnaðarskiptingu og í tölvupóstum frá 20. febrúar til 17. mars 2023 er fjallað um ágreining um kostnaðarskiptingu. Stefna var birt þann 7. september 2023.

Ágreiningslaust er að fyrirvarsmaður stefnda RA 5 ehf. fer með meirihluta atkvæða húsfélagsins að Miðhrauni 4 í Garðabæ. Samkvæmt ofangreindum tölvupóstum á milli aðila og lögmanna þeirra liggur fyrir að ágreiningur hefur verið um kostnaðarskiptingu frá upphafi og stefnandi ítrekað það í tölvubréfum til stefndu allt frá því í janúar 2020. Verður hafnað þeirri málsástæðu stefndu að krafan sé niður fallin sökum tómlætis.

Að þessari niðurstöðu fenginni verður varakrafa stefnanda um að stefnda húsfélaginu að Miðhrauni 4 í Garðabæ verði gert að greiða stefnanda 62.431.426 krónur tekin til greina enda ekki tölulegur ágreiningur um þá kröfu.

Auðgunarkrafa á hendur RA 5 ehf. um ofangreidda fjárhæð er vanreifuð en stefnanda hefur verið dæmd sú stefnufjárhæð að fullu. Hefur stefndi RA 5 ehf. því ekki lögvarða hagsmuni af því að fá úr þessari málsástæðu skorið og er henni hafnað.

Stefnandi krefst þess að stefnda RA 5 ehf. og til vara húsfélaginu Miðhrauni 4 verði gert að greiða hlutdeild í sameign samkvæmt eignaskiptasamningi vegna útgjalda sem stefnandi hefur lagt fram og stefndi ekki tekið þátt í. Er þar um að ræða lóðarkostnað og hellulagnir að fjárhæð 8.887.080 krónur og er því hlutdeild stefnda RA 5 ehf. 75,77% eða 6.733.741 króna. Kostnaður fyrir inntak frá OR hafi numið samtals 148.924 krónum en hlutfall stefnda RA 5 ehf. sé 75,77%, þ.e. 112.840 krónur, og enn fremur hafi verið kostnaður við endurbyggingu Miðhrauns 4 við að reisa aftur 3. hæð hússins sem tilheyrði stefnanda en til sameiginlegs kostnaðar af þeirri framkvæmd teljist m.a. burðarvirki og milligólf. Hafi stefnandi annast framkvæmdina, hafi kostnaður numið 26.780.826 krónum og sé hlutfall stefnda RA 5 ehf. 75,77%, þ.e. 20.291.832 krónur. Samtals sé því þessi dómkrafa 27.138.413 krónur.

Stefndi RA 5 ehf. fellst á að stefnandi eigi endurkröfu á stefnda vegna kostnaðar við lóð og hellulagnir svo og inntak OR en hafnar hlutfalli stefnanda, þ.e. að stefndi RA 5 ehf. eigi að greiða 75,77% hlut en ekki 65,7% hlutfall eins og tryggingafélag stefnda RA 5 ehf. hafði lagt upp með.

Stefnandi krefur stefnda einnig um 20.291.832 krónur vegna uppbyggingar milligólfs í séreignarhluta stefnanda þar sem stefnandi telur að til sameiginlegs kostnaðar teljist burðarvirki og milligólf.

Stefndi RA 5 ehf. hafnar þessari kröfu stefnanda og kveður að um eins konar létt milliloft sé að ræða eða milliflöt innan séreignar stefnanda.

Á teikningum og afstöðumynd af fasteigninni frá 2002 er ekki gert ráð fyrir 3. hæð í húsinu. Í skráningartöflu fyrir eignina frá árinu 2005 er tilgreint fyrir 2. hæð í matshluta 01-0101 milliloft (0205) en 3. hæðar er ekki getið. Af þeim teikningum sem lagðar voru fram í málinu er ekki að sjá að milliloft sé í matshluta 01-0101 sem 3. hæð rýmisins heldur milliloft gert úr léttum einingum. Í eignaskiptayfirlýsingu frá 2006 segir um matshluta 0101 að þar sé milliloft merkt (0205) en sá matshluti er merktur í skráningartöflu árið 2002 sem svalir en milliloft í skráningartöflu frá 2005. Á afstöðumynd frá árinu 2021 segir að milligólf milli 2. og 3. hæðar í suðurhluta hússins sé byggt úr léttum einingum. Þá segir í tjónamati Verkíss ehf. frá maí 2008 að einstaka bitar undir milligólf hafi verið endurnýjaðir, sbr. minnisblað Verkíss um ástand milligólfs. Bætt hefur verið við léttu milligólfi í eignarhluta 01-0101 og eldvarnarmálum á stálvirki, sbr. tilboð sem kom við framkvæmdina. Þá liggja fyrir grunnmyndir efri og neðri hæðar hússins en engar teikningar sýna milligólf sem er hluti af burðarvirki hússins. Í skráningartöflu frá 6. desember 2005 sem fylgir eignaskiptayfirlýsingunni er matshluti 0205 sagður milliloft og reiknast ekki í fermetrum sem botnflötur heldur sem milliflötur, 428 fm. Verður ekki af þessu ráðið að burðarvirki millilofts eða 3. hæðar í matshluta 01-0101 sé hluti sameignar. Verður stefndi RA 5 ehf. því sýknaður af þessari kröfu stefnanda.

Að öllu ofangreindu sögðu verður krafa stefnanda á hendur stefnda RA 5 ehf. tekin til greina þannig að stefndi RA 5 ehf. skal greiða stefnanda 6.846.581 krónu ásamt dráttarvöxtum eins og segir í dómsorði.

Stefndi RA 5 ehf. er sýkn af kröfu stefnanda að fjárhæð 62.431.426 krónur.

Stefndi RA 5 ehf. er einnig sýkn af kröfu stefnanda að fjárhæð 20.291.832 krónur.

Stefndi Miðhraun 4, húsfélag skal greiða stefnanda 62.431.426 krónur ásamt dráttarvöxtum eins og segir í dómsorði.

Skuldajöfnuður.

Stefndi RA 5 ehf. krefst lækkunar á kröfum stefnanda verði þær viðurkenndar af dóminum og krefst lækkunar til skuldajafnaðar, sbr. 28. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Stefnandi krefst lækkunar á þeim gagnkröfum verði þær teknar til greina, sbr. hlutföll í einkaskiptayfirlýsingunni.

Stefndi RA 5 ehf. vísar til þess að ákvarðanir um vatnsúðakerfi hafi verið tekið á verkfundum með VSÓ og vísar einnig til aðalfundar húsfélagsins þann 12. janúar 2023.

Krafa vegna vatnsúðakerfis, aðaltöflu og tæknirýmis.

Stefndi kveður að búið sé að setja upp vatnsúðakerfi í húsnæðinu, ásamt því að setja þurfti upp aðaltöflu og tæknirými. Stefnandi hafi setið hönnunarfundi og samþykkt uppsetningu þess kerfis. Heildarkostnaður vegna uppsetningar þessa kerfis nemi 38.181.429 krónum en hlutur stefnanda í þeim kostnaði sé 14.470.762 krónur.

Fyrir liggur að fyrirsvarsmaður stefnanda fékk upplýsingar þann 5. júní 2019 um sameign o.fl. hönnunarfundi um stöðu hönnunar á lagna- og tæknikerfum. Stefnandi mótmælir hins vegar þessum kostnaði þar sem hann hafi ekki fengið reikninga kröfunni til stuðnings eða reikningar séu gerðir á óviðkomandi fyrirtæki.

Stefndi lagði fram excel-skjal þar sem tekið er fram að heildarkostnaður við vatnsúðakerfi, aðaltöflu og tæknirými sé samtals 31.439.422 krónur og lagði fram nokkurt magn reikninga kröfunni til stuðnings. Kveður hann hlut stefnanda 9.141.637 krónur.

Af framlögðum reikningum liggur ekki fyrir hvort unnið sé fyrir húsfélagið, RA 5 ehf. eða óskyld fyrirtæki. Er þessi krafa stefnda svo vanreifuð að það verður að hafna henni.

Kostnaður vegna glugga í séreign stefnanda.

Fyrir liggur yfirlýsing, dags. 2. maí 2019, um að stefnandi samþykki að greiða 3.131.929 krónur vegna glugga í séreign sinni. Stefnandi hefur ekki sýnt fram á að hann hafi greitt sjálfur þá fjárhæð og verður krafa stefnda um skuldajöfnuð því tekin til greina enda uppfyllir krafan skilyrði skuldajafnaðar.

Heimtaug í húsið.

Stefndi byggir á því að nauðsynlegt hafi verið að leggja nýja heimtaug að húsinu. Stefnandi hafi ekki greitt sameiginlegan kostnað vegna lagningar hennar. Heildarkostnaður heimtaugarinnar hafi verið 5.227.232 krónur og hlutur stefnanda því 1.981.121 króna. Með sömu rökum og að framan greinir eru reikningar sem stefndi vísar til gerðir á hið stefnda félag og gegn mótmælum stefnanda er ósannað að þeir reikningar séu eingöngu vegna sameignar hússins. Verður þegar af þeirri ástæðu að hafna þeim reikningum.

Hreinsun svæðis.

Stefndi kveður að í kjölfar brunans hafi verið nauðsynlegt að hreinsa svæðið sjálft. Heildarkostnaður vegna hreinsunar hafi numið 1.809.239 krónum og sé hlutur stefnanda því 685.702 krónur. Eins og fyrr segir eru tilvísaðir reikningar gerðir á stefnda

RA 5 ehf. og kemur ekkert fram á þeim við hvað var unnið. Gegn mótmælum stefnanda verður þessari kröfu hafnað.

Aðstaða fyrir verktaka.

Stefndi kveður að við vinnu verktaka hafi þurft að koma upp aðstöðu. Þann kostnað hafi stefndi RA 5 ehf. einn borið. Heildarkostnaður við að koma upp aðstöðu hafi numið 1.133.802 krónum og sé hlutur stefnanda í þeim kostnaði því 429.711 krónur. Eins og fyrr segir eru tilvísaðir reikningar gerðir á stefnda RA 5 ehf. og kemur ekkert fram á þeim fyrir hvern var unnið. Gegn mótmælum stefnanda verður þessari kröfu hafnað.

Verkstjórn og eftirlit.

Stefndi kveður heildarkostnað við verkstjórn og eftirlit hafa numið 8.234.468 krónum. Hlutur stefnanda í þeim kostnaði sé því 3.120.863 krónur. Vísar stefndi til fundargerða VSÓ svo og framlagðra reikninga. Af fimm fundargerðum sem stefndi hefur lagt fyrir dóminn er aldrei bókað að stefnandi hafi setið fundi VSÓ Ráðgjafar en í tveimur fundargerðum er fyrirsvarsmáður stefnanda tilgreindur sem tengiliður. Þeir reikningar sem stefndi lagði fram eru allir gerðir á stefnda RA 5 ehf. Ekki verður séð annað af fundargerðum en að fundir hafi verið vegna allrar eignarinnar. Eru tilvísanir í lýsingu á reikningum vegna Miðhrauns 4, endurbyggingar. Verður ekki annað dregið af framlögðum gögnum en að umkrafðir reikningar hafi einnig verið í þágu stefnanda þó svo að stefndi RA 5 ehf. sé sagður kaupandi. Í ljósi þess að stefnandi skuli ekki bera hærra hlutfall en kemur fram í eignaskiptayfirlýsingu verður krafa að fjárhæð 709.773 krónur tekin til greina til skuldajafnaðar.

Hönnunarsamningar.

Stefndi kveður stefnanda ekki hafa greitt sína hlutdeild í uppgjöri á hönnunarkostnaði. Heildarkostnaður vegna þess uppgjors hafi numið 7.203.151 krónu og sé hlutur stefnanda því 2.729.994 krónur. Framlagðir reikningar nema samtals 7.745.553 krónum og kvað stefndi við aðalmeðferð málsins hlut stefnanda vera 2.935.565 krónur miðað við 37,9% skiptingu en 1.876.747 krónur miðað við 24,23% skiptingu kostnaðar. Mótmælti stefnandi þessari breytingu ekki sérstaklega við aðalmeðferð málsins. Fram kemur á reikningum að unnið sé við brunahönnun að Miðhrauni 4. Verður ekki annað dregið af framlögðum gögnum en að umkrafðir reikningar hafi einnig verið í þágu stefnanda þó svo að stefndi RA 5 ehf. sé sagður kaupandi. Verður krafa stefnda um að stefnandi greiði hlutfall í sameiginlegum kostnaði tekin til greina enda uppfyllir krafan skilyrði

skuldajafnaðar. Verður því krafa að fjárhæð 1.876.747 krónur skuldajöfnuð á móti kröfum stefnanda.

Samtals verður því krafa stefnda RA 5 ehf. að fjárhæð 5.718.449 krónur samþykkt til skuldajafnaðar á móti kröfum stefnanda til lækkunar.

Niðurstaða máls þessa er því að stefndi Miðhraun 4, húsfélag greiði stefnanda 62.431.426 krónur ásamt dráttarvöxtum eins og segir í dómsorði.

Stefndi RA 5 ehf. greiði stefnanda samtals 6.846.581 krónu. Til skuldajafnaðar koma viðurkenndar kröfur stefnda RA 5 ehf., samtals að fjárhæð 5.718.449 krónur. Skal stefndi RA 5 ehf. því greiða stefnanda FF 11 ehf. 1.128.131 krónu ásamt dráttarvöxtum eins og segir í dómsorði. Í ljósi allra atvika þykir rétt að dráttarvextir reiknist frá dómsuppsögu.

Með vísan til tilurðar máls þessa, ágreinings aðila og niðurstöðu þykir rétt að málskostnaður falli niður milli aðila.

Ástríður Grímsdóttir kveður upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndi RA 5 ehf. nú Heimar atvinnuhúsnæði ehf., kt. [...], greiði stefnanda FF 11 ehf., kt. [...], 1.128.131 krónu ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 frá dómsuppsögu til greiðsludags.

Stefndi RA 5 ehf. er sýkn af kröfu stefnanda að fjárhæð 62.431.426 krónur.

Stefndi húsfélagið að Miðhrauni 4 í Garðabæ, kt. [...], greiði stefnanda, FF 11 ehf. 62.431.426 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá dómsuppsögu til greiðsludags.

Málskostnaður fellur niður.