

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 18. apríl 2012 í máli nr. E-1491/2011:

Íslensk tískuvika ehf.

(Þórður Heimir Sveinsson hdl.)

gegn

Sólheimum 25 húsfélagi

(Hildur Sólveig Pétursdóttir hrl.)

Mál þetta, sem dómtekið var 17. apríl 2012, er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Íslenskri tískuviku ehf., Sólheimum 25, Reykjavík, með stefnu áritaðri um birtingu 24. febrúar 2011 á hendur húsfélaginu Sólheimum 25, Sólheimum 25, Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda eru þær að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda skaðabætur að fjárhæð 2.033.900 krónur, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 38/2001, sbr. 1. mgr. 6. gr. sömu laga, af 1.773.500 krónum frá 12. desember 2010 til þingfestingardags en frá þeim degi af 2.033.900 krónum til greiðsludags. Þá er krafist vaxtavaxta samkvæmt 12. gr. sömu laga sem leggist við höfuðstól á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 5. apríl 2012. Þá er krafist málskostnaðar samkvæmt mati dómsins.

Stefndi krefst aðallega sýknu af öllum kröfum stefnanda en til vara að kröfur stefnanda verði lækkaðar verulega. Í báðum tilvikum krefst stefndi málskostnaðar samkvæmt málskostnaðarreikningi úr hendi stefnanda, að viðbættu 25,5% álagi vegna virðisaukaskatts.

Málið var upphaflega dómtekið að lokinni aðalmeðferð 7. febrúar sl. en endurupptekið 17. apríl sl. og voru þá lögð fram gögn af hálfu stefnanda. Í kjölfarið gerðu lögmenn aðila athugasemdir til viðbótar fyrri málflutningi og var málið síðan tekið til dóms að nýju.

I.

Í stefnu er málsatvikum lýst svo að hinn 3. október 2005 hafi Kolbrún Aðalsteinsdóttir, f.h. stefnanda, og Guðrún Nikulásdóttir gert með sér kaupsamning um íbúðina nr. 1101 að Sólheimum 25 í Reykjavík. Í söluyfirliti yfir eignina kemur

fram að í íbúðinni hafi verið viðvarandi leki undanfarin ár í flestum herbergjum, mest á baðherbergi og í svefnherbergi. Kaupverð íbúðarinnar samkvæmt söluyfirliti var 19.600.000 krónur. Þá var eftirfarandi tilgreint í söluyfirliti: „Kaupanda er kunnugt um leka sem er til staðar í íbúðinni, enda hefur Kolbrún Aðalsteinsdóttir verið leigjandi íbúðarinnar frá 1. júlí 2004 til október 2005. Kaupandi greiðir allan kostnað vegna viðgerða á lekanum sem fellur á íbúðina, en viðgerð á lekanum er á kostnað húsfélagsins.“ Segir í stefnu að ástand íbúðar hafi ekki verið gott þegar stefnandi festi kaup á henni þar sem parket hafi verið ónýtt, málning flögnuð af veggjum og rakataumar og bólgur á veggjum og í lofti. Þá hafi einnig lekið inn í íbúðina í ákveðnum vindáttum. Stefnandi hafi treyst því að gert yrði við sameignina hið fyrsta og að tjónið á íbúðinni yrði bætt af hálfu stefnda.

Óumdeilt er og ljóst af framlögðum gögnum að leki hefur verið viðvarandi vandamál í fjölbýlishúsinu að Sólheimum 25 um árabil. Þá er jafnframt ljóst af gögnum málsins að stefndi hefur ráðist í ýmsar framkvæmdir vegna viðhalds og framkvæmda þess vegna. Á árinu 2006 tók Kolbrún Aðalsteinsdóttir, f.h. stefnanda, sæti sem varamaður í stjórn húsfélagsins. Á þeim tíma voru ýmsar framkvæmdir aðkallandi, m.a. utanhússviðgerðir og viðgerð á rafmagni í sameign en lyftur í húsinu virkuðu ekki sem skyldi. Af hálfu stefnda var ákveðið að ráðast frekar í viðgerðir og endurbætur á rafmagni þar sem þær þóttu meira aðkallandi en utanhússviðgerðirnar, sem snertu nær eingöngu íbúð stefnanda. Af hálfu stefnanda kom fram í skýrslu fyrrsvarsmanns hans fyrir dómi að sú ákvörðun hefði verið tekin af umhyggju fyrir öðrum íbúum hússins.

Stefnandi lýsir því í stefnu að á árinu 2007 hafi stefnandi neyðst til að framkvæma viðgerðir á íbúðinni til þess að hægt væri að búa áfram í henni. Hafi íbúðin því verið máluð af fagmönnum og lagfærð, ásamt því að stefnandi hafi tekið allt parket af íbúðinni sem hafi verið ónýtt. Hins vegar hafi þetta ekki dugað til því lekinn hafi haldið áfram inn í íbúð stefnanda og hafi íbúðin í ágúst 2008 verið komin í sama ástand og hún hafði verið í, áður en ráðist var í viðgerðirnar.

Á aðalfundi stefnda hinn 31. mars 2008 var lögð fram tillaga að framkvæmdaáætlun um utanhússviðgerðir. Átti að fara í slíkar viðgerðir þar sem tekið var fram að brýnt væri að bregðast við langvarandi leka í íbúð 1101 á efstu hæð, sem valdið hefði íbúum miklum óþægindum í lengri tíma. Þá þyrfti einnig að komast fyrir ólykt á baðherbergjum í austurálmum, sem stafaði af því að útloftunarröri á þaki fyrir lóðrétta lögn hefði verið lokað.

Hinn 21. apríl 2008 sendi stefndi stefnanda áskorun þar sem kvartað var yfir hljóðeinangrun og frágangi gólfa í íbúð stefnanda. Var stefnanda bent á bótaábyrgð eigenda samkvæmt 51. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 og segir í bréfinu að verði ekki orðið við lögbundinni skyldu stefnanda til að sjá til þess að húsreglur séu virtar, komi til frekari aðgerða af hálfu stefnda. Stefnandi svaraði bréfinu með bréfi, dagsettu 23. maí 2008, þar sem gerð var grein fyrir langvarandi lekavandamálum sameignar sem bitnað hefði á íbúð stefnanda m.a. þannig að ekki væri hægt að hafa gólfefni á íbúðinni án þess að þau skemmdust. Þá kom jafnframt fram í bréfinu að stefnandi hefði um langt skeið kvartað við stefnda um þakleka o.fl., án þess að nokkuð hefði verið að gert. Einnig var í bréfinu greint frá því, að fyrrum eigandi íbúðarinnar, Guðrún Nikulásdóttir, hefði sett inn í kaupsamning við stefnanda að hún tæki ekki ábyrgð á skemmdum á íbúðinni sem orðið höfðu vegna leka frá sameign inn í íbúðina vegna margra ára vanrækslu stefnda á að sinna

eðlilegu viðhaldi hússins. Loks var upplýst að stefnandi íhugaði að setja fram bótakröfu á hendur stefnda vegna tjóns á íbúðinni vegna leka frá sameign.

Hinn 10. júní 2008 barst stefnanda svarbréf frá stefnda þar sem fram kom að stefnda væri kunnugt um viðvarandi vandamál vegna leka á íbúð 1101 og að samþykkt hefði verið að ráðast í umfangsmikla og löngu tímabæra viðgerð á þaki austurálm, yfir íbúð 1101, og jafnframt að úrbætur á þaki myndu hefjast í síðari hluta júní 2008.

Stefnandi lét taka íbúð sína út hinn 28. ágúst 2008 og fólst úttektin í því að greina og meta rakaskemmdir og lykt í íbúðinni. Ástandsmatið framkvæmdi Þórður Arnason skoðunarmaður hjá Eignamat.is. Í matsgerð kemur fram að raki í íbúðinni mældist allt að 90%. Segir í niðurstöðukafla að þetta þurfi utan með gluggum á austurvegg og einnig með fögum. Þá þurfi að skoða steininn úti með tilliti til lekaleiða, t.d. sprungna, og þetta vegginn. Þurfi þess einkum kringum glugga og á milli þeirra þar sem mikill raki mælist þar sem innveggur komi að útvegg en einnig þurfi að skoða allan vegginn frá þakbrún. Í baðherbergi þurfi að skoða lagnir í lagnastokk og komast að því hvað valdi lykt. Loks segir að skipta þurfi út dúk á þaki og ganga vel frá öllum stútum sem komi upp úr honum. Var ráðist í viðgerðir af hálfu stefnda síðar um haustið.

Hinn 22. september 2008 sendi stefnandi stefnda bréf til að koma á framfæri kvörtunum og kröfum á hendur stefnda vegna lekavandamála frá sameign þar sem ekkert hefði verið aðhafst þrátt fyrir ákvörðun um slíkt á fundi húsfélagsins 31. mars sama ár. Vísaði stefnandi í ofangreinda ástandsmatsgerð og tók fram að ekki væri hægt að hafa gólfefni á íbúðinni en þau höfðu verið tekin af 2007. Í bréfinu var gerð krafa af hálfu stefnanda um að tafarlaust yrði ráðist í viðgerðir á þaki, austurvegg, gluggum og því sem samþykkt var um utanhússviðgerðir á fundi húsfélagsins 31. mars 2008. Þá var jafnframt gerð sú krafa að eftir verklok skyldi stefndi hlutast til um að heilmála íbúðina með tilheyrandi sprunguviðgerðum ásamt því að setja ný gólfefni á alla íbúðina, flísalögn á bað og aðrar viðgerðir sem þurfti vegna ástands íbúðarinnar vegna leka frá sameign.

Í málinu liggja fyrir drög að svarbréfi stefnda, dagsett 25. október 2008, þar sem fram kemur að gengið hafi verið frá samkomulagi við Kristján Ragnarsson um endurnýjun þakfna og einangrun á austurálm í samræmi við samþykkt húsfélagsins frá 31. mars sama ár. Dráttur á afhendingu þakdúks hafi m.a. valdið töfum á verkinu sem sé á lokastigi. Þá segir að til standi að fara í þéttingar með gluggum og endurnýjun opnanlegra faga á austurhlið. Í drögunum kemur fram sú afstaða að stefndi fallist ekki á að hann sé ábyrgur fyrir tjóni á viðhaldsaðgerðum, sem stefnandi hafi ráðist í eftir að hann hafi eignast íbúðina, og á það bent að stefnanda hafi verið kunnugt um lekavandamálin þegar hann festi kaup á íbúðinni og hafi tekið verulega áhættu með því að ráðast í ýmsar endurbætur.

Stefnandi ítrekaði rétt sinn til bóta úr hendi stefnda með bréfi, dagsettu 22. janúar 2009, auk þess sem því var mótmælt að stefnandi hefði keypt íbúðina á lægra verði vegna lekavandamála. Með bréfi lögmanns stefnda, sem barst stefnanda 4. febrúar 2009, var kröfum stefnanda hafnað þar sem skilyrði bótaábyrgðar voru ekki talin uppfyllt.

Hinn 28. maí 2010 var Hálfðan Þórir Markússon byggingaverkfræðingur dómkvaddur af Héraðsdómi Reykjavíkur til að framkvæma mat á umræddri íbúð sem stefnandi hafði óskað eftir. Matsgerð hans er dagsett 5. október 2010 og segir í niðurstöðukafla hennar að raki og/eða leki frá sameign hússins, þ.e. frá þaki, útveggjum og gluggum, hafi valdið skemmdum á málningu lofta, veggja og glugga að innan á suður- og austurhliðum. Telur matsmaður meiri líkur en minni á því að parket og teppi hafi skemmst af völdum raka og/eða leka frá sameign hússins. Hins vegar telur hann minni líkur en meiri á að dúkar á gólfum og flísar á veggjum baðherbergis hafi skemmst af sömu sökum.

Matsmaður fullyrðir að ekki sé búið að koma í veg fyrir frekari raka og/eða leka frá sameign hússins. Síðan segir að ekki hafi verið farið yfir ástand og virkni loftunar þaksins, auk þess sem matsmaður telji að bein tenging loftunar þaks við inniloft sé varhugaverð. Viðgerðir á austurhlið hafi ekki farið fram en þær séu áætlaðar sumarið 2011. Loks hafi ekki farið fram skoðun á ástandi glugga og veggja á suður- eða norðurhliðum íbúðar 1101 og ekki liggi fyrir áætlun um að gera það. Séu merki um leka á suðurhlið íbúðar 1101.

Það er mat hins dómkvadda matsmanns að endurmála þurfi öll loft og vegg í íbúð stefnanda eftir viðgerðir og spörtlun vegna þess hversu víða á veggjum og í loftum er að finna skemmdir, sem augljóslega séu af völdum utanaðkomandi raka. Skipta þurfi út tveimur sólbekkjum og mála gluggakarma- og pósta að innan í gluggum austur- og suðurhliða. Telur matsmaður að teppi og parket hafi ekki þolað þann raka/leka, sem orðið hafi vart í íbúðinni, og telur hann varhugavert að leggja þau gólfefni á íbúðina fyrr en stefndi hafi gert frekari ráðstafanir á þaki og útveggjum og gluggum austur- og suðurhliða. Úrbætur fælust í því að fjarlægja eldri gólfefni, sem þegar sé búið að framkvæma, þrifa upp skemmdir í gólfilögn og flota í þær, sem einnig sé búið að gera. Síðan þurfi að leggja á nýtt parket og teppi. Um viðgerðir á flísalögn veggja í baðherbergi segir að taka þurfi niður eldri flísar og leggja nýjar en það hafi þegar verið gert. Viðgerð á gólfduka felist í að fjarlægja eldri gólfduka, þrifa upp skemmdir í gólfilögn og flota í þær, sem búið sé að framkvæma, og leggja nýja gólfduka, sem ekki hafi verið gert, að frátöldu gólfi á baðherbergi sem búið sé að flísaleggja.

Í matsgerðinni er að finna eftirfarandi útreikninga á kostnaði við viðgerðir, að teknu tilliti til leiðréttingar matsmanns í framlögðum tölvupósti hans til lögmanns stefnanda 28. febrúar 2011:

-

Viðgerðir á skemmdum sem matsmaður telur af völdum raka/leka frá sameign:

Lýsing verks	vinna	vélar/efni	Samtals
Skipta út sólbekkjum fyrir nýja	14.400	24.000	38.400
Endurmálun veggja og undirvinna	126.000	75.600	201.600
Endurmálun lofta ásamt undirvinnu	90.000	54.000	144.000

Endurmálun gluggakarma og pósta ásamt

undirvinnu	34.800	11.600	46.400
Samtals kr.	265.200	165.200	430.400

Viðgerðir á skemmdum sem matsmaður telur meiri líkur en minni á að séu af völdum raka/leka frá sameign:

Lýsing verks	vinna	vélar/efni	Samtals
Rif og förgun gólfefna, parket, teppi	69.600	5.800	75.400
Flota í skemmdir í gólfi ásamt			
undirvinnu undan parketi og teppum	18.000	12.000	30.000
Nýtt parket m. undirlagi og gólfl.	171.500	637.000	808.500
Ný teppi á gólf	18.000	36.000	54.000
Samtals kr.	277.100	690.800	967.900

Viðgerðir á skemmdum sem matsmaður telur minni líkur en meiri á að séu af völdum raka/leka frá sameign:

Lýsing verks	vinna	vélar/efni	Samtals
Förgun eldri veggflísa á baðherb., ná frá gólfi og 1,4 m. upp á vegg	32.500	6.500	39.000
Nýjar veggflísar á baðherbergi, hæð 1,4 m.	104.000	117.000	221.000
Rif og förgun gólfefna, dúkar	44.800	2.800	47.600

Flota í skemmdir í gólfi ásamt

undirvinnu undan dúkum	12.000	8.000	20.000
Nýir dúkar á gólf	56.000	252.000	308.000
Samtals kr.	249.300	386.300	635.600

II.

Krafa stefnanda um skaðabætur er aðallega reist á 1. tölul. 52. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 en stefnandi telur að húsfélagið hafi vanrækt viðhald á sameign í tugi ára og vísar því til stuðnings til framlagðra matsgerða og jafnframt til fundargerða stjórnar stefnda frá 1993–2008.

Til vara byggir stefnandi kröfu sína á 2. tölul. 52. gr. laga um fjöleignarhús þar sem yfirgnæfandi líkur séu á því að mistök hafi verið gerð við meðferðar sameignar og viðhald sem sjáist á úrdráttum úr framlögðum fundargerðum stjórnar stefnda. Af þeim virðist sem aldrei hafi verið framkvæmd nægilega góð skoðun eða úttekt á lekavandamálum sameignar til að rétt eða fullnægjandi viðhald færi fram á sameigninni, hvað þá heldur að þær viðgerðir, sem framkvæmdar voru á sameign frá árunum 1993-2008, hafi verið fullnægjandi eða réttar og komið í veg fyrir leka.

Sjaldan eigi einn íbúðareigandi þess kost að gera við sameign fjölbýlishúss, sem sé kostnaðarsamt, og ekki á færi tekjulágs einstaklings að ráðast í slíkt. Í krafti fjölda íbúða í húsinu, sem séu 44 talsins, hefði verið hægt að ráðast í almennilegar utanhússviðgerðir mun fyrr. Greiðslur í hússjóð fyrir íbúð stefnanda nemi 26.508 krónur hvern mánuð sem skiptist þannig að í hússjóð renni 12.614 krónur, í framkvæmdasjóð 12.667 krónur og vegna trygginga 1.227 krónur. Samanlagt greiði stefnandi því árlega 318.096 krónur og samanlagt séu greiddar 13.678.159 krónur í hússjóð árlega. Þá hafi íbúar auk þess þurft að greiða aukagjald til að mæta framkvæmdakostnaði, líkt og sjá megi af ársreikningi félagsins frá árinu 2007. Hafi því verið auðvelt af hálfu stefnda að fjármagna aðkallandi framkvæmdir á sameign. Þess í stað hafi vanræksla og sinnuleysi um viðhald sameignar bitnað svo á íbúð stefnanda að hún hafi í raun verið óíbúðarhæf. Þá eigi eigendur íbúðarinnar ekki að líða fyrir það og verða fyrir tjóni þegar ákalli þeirra um viðgerðir sé ekki sinnt, auk þess sem viðhald eigi að fara fram áður en varanlegar skemmdir verða og íbúðir verða fyrir tjóni. Annað viðhald eða viðhaldsleysi sé vanræksla og/eða mistök í viðhaldi. Þá hafi vanræksla húsfélagsins á viðhaldi einnig valdið öðrum íbúum óþægindum vegna hávaða frá íbúð stefnanda.

Samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 sé sameign allir þeir hlutar húss, bæði innan og utan, og lóðar sem ekki séu ótvírætt séreign samkvæmt 4. gr. Þá segi í 2. mgr. 6. gr. laga nr. 26/1994 að allt ytra byrði hússins, þak, útveggir og gaflar, séu sameign allra eigenda þess. Af framangreindu sé því ljóst að þak, útveggir, gluggar, gluggafög og annað ytra byrði sé í sameign allra og beri stefndi því ábyrgð á þeim hlutum eignarinnar, sbr. og 43. gr. laganna sem varði sameiginlegan kostnað.

Af fundargerðum stjórnar stefnda frá árinu 1993–2008 megi ráða að viðhald sameignar í Sólheimum 25 hafi verið ábótavant og/eða ekki fullnægjandi þar sem stöðugt hafi verið um lekavandamál að ræða frá sameign frá þeim tíma og frá sama stað í húsinu og íbúð stefnanda er. Þar sem slík lekavandamál hafi verið að öllum líkindum frá árinu 1993, hljóti að vera um vanrækslu að ræða af hálfu stefnda að ráðast ekki í fullnægjandi viðgerðir, heldur láta viðgangast að íbúð stefnanda lægi undir skemmdum ár eftir ár. Með vísan til fundargerða stefnda frá árinu 1993–2008 sé ljóst að nánast árlega hafi komið til vandræði vegna leka frá sameign á sömu stöðum og deilt sé um í máli þessu, þ.e. frá þaki, gluggum og útveggjum sameignar efstu hæðar hússins og íbúð stefnanda iðulega nefnd þar sem lekavandamál séu verst frá sameign. Þá komi fram í nokkrum fundargerðum þessa tímabils að svo virðist sem skortur á viðhaldi utanhúss hafi verið ástæða þessa, sbr. fundargerðir dagsettar 14. júlí 1994, 29. mars 1995, 10. október 1995, 30. apríl 1996, 7. nóvember 2000, 30. janúar 2001 og sérstaklega 25. febrúar 2002, þar sem tekið sé fram að húsinu hafi verið illa viðhaldið og hafi íbúðir á 11. hæð orðið einna verst úti vegna lekavandamála frá sameign og þá sérstaklega íbúð stefnanda.

Þá segi í fundargerð frá 2. september 1997 að ákveðið hafi verið að stefndi bætti tjón á íbúð Þorgerðar Guðmundsdóttur, nr. 1103, sökum skemmda á íbúðinni vegna leka frá sameign, sem verði að teljast sams konar og stefnandi fari fram á í máli þessu. Af því leiði að fordæmi séu fyrir því hjá stefnda að bæta tjón íbúðareigenda vegna leka frá sameign.

Fyrrum eigandi íbúðar stefnanda virðist margoft hafa kvartað undan leka frá sameign sem olli tjóni á íbúð hans. Slíkt megi sjá af fundargerð, dagsettri 30. október 2001, þar sem m.a. hafi verið lagt fram ábyrgðarbréf um kvörtun eiganda, kvörtun hinn 15. og 22. maí 2002 og fundur með eiganda vegna lekavandamála 30. sama mánaðar, jafnframt sem ábyrgðarbréf frá íbúð 1001 vegna leka hafi borist húsfélaginu hinn 15. febrúar 2003 en sú íbúð sé staðsett fyrir neðan íbúð stefnanda.

Ljóst sé að ábyrgð stefnda sé til staðar þar sem vanræksla um fullnægjandi viðhald á sameign hússins sé eingöngu stefnda eða stjórn stefnda um að kenna, hvort sem er vegna ásetnings eða gáleysis, sbr. 52. gr. fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994. Ábyrgðin blasi við á hverju ári frá 1993 og sé langt frá því eðlilegt að láta það viðgangast að sama íbúð liggi undir skemmdum ár eftir ár en um það hafi stjórn stefnda verið kunnugt.

Þá sé heldur ekki loku fyrir það skotið að mistök hafi verið gerð vegna viðhalds fasteignarinnar samkvæmt 2. tölul. 52. gr. því aldrei hafi tekist að koma í veg fyrir leka frá sameign á þeim stað þar sem íbúð stefnanda er, ef einhverjar viðgerðir hafi verið reyndar, sbr. fundargerðir stjórnar stefnda frá 7. júlí 1993, 26. apríl 1994, 7. nóvember 2000, 9. október 2001, 28. apríl 2005, 4. apríl 2006 og 27. mars 2007.

Þar sem skilyrði vanrækslu stefnda sé, að annað hvort sé um ásetning eða gáleysi að ræða, telji stefnandi að um ásetning um vanrækslu sé að ræða af hálfu stefnda og þurfi ekki annað en að líta til þess, að frá árinu 1993, og e.t.v. lengra aftur í tímann, hafi verið langvarandi lekavandamál frá sameign á efstu hæðum hússins. Þar sem svo langur tími hafi liðið áður en ráðist var í almennilegar viðgerðir, þ.e. ekki fyrr en seint á árinu 2008–2009, hafi beinlínis verið um ásetning

að ræða að ráðast ekki fyrr í framkvæmdir, sem gætu heft lekann, hvort sem það var vegna kostnaðar eða einungis að um eina íbúð var að ræða, sem ekki hafi svarað kostnaði að ráðast í umfangsmiklar og kostnaðarsamar viðgerðir vegna.

Fallist dómurinn ekki á að um ásetning stjórnar stefnda hafi verið að ræða um vanrækslu, þá sé ljóst að um gáleysi hennar sé að ræða samkvæmt 1. tölul. 52. gr. laga nr. 26/1994, sem felist í því að hafa ekki komið í veg fyrir leka frá sameign á efstu hæðum hússins, sem olli tjóni á íbúð stefnanda árum saman. Sé þetta staðfest í gögnum málsins. Þá hafi utanhússviðgerðir ekki skilað tilætluðum árangri, sem sýni að um gáleysi sé að ræða varðandi undirbúning og framkvæmdir við sameignina og væntanlega því um mistök að ræða samkvæmt 2. tölul. 52. gr. laga nr. 26/1994. Að öðrum kosti hefðu fundargerðir stefnda frá 1993–2008 ekki fjallað svo oft um lekavandamál og fyrirhugaðar utanhússviðgerðir. Gáleysi stjórnar stefnda komi sérstaklega fram, annars vegar á árunum 2001–2002 þegar verulega aðkallandi var að ráðast í fullnægjandi úrbætur á sameign vegna tjóns á íbúð 1101, sem fyrrverandi eigandi íbúðar stefnanda hafi þá verið eigandi að, og hins vegar eftir að stefnandi keypti íbúðina árið 2005, þ.e. á árunum 2006–2007 þegar íbúðin hafi nánast verið orðin óíbúðarhæf. Tilgangur stefnda sé m.a. sá, að hafa sameign húss í lagi og geti enginn annar en stefndi borið ábyrgð á því að bregðast ekki betur við. Þá beri að geta þess að enn leki inn í íbúð stefnanda, þrátt fyrir viðgerðir á sameign á árunum 2008–2009.

Stefnandi telur það ekki breyta neinu um ábyrgð stefnda í máli þessu þótt stefnandi hafi verið grandsamur um leka frá sameign þegar hann keypti íbúðina eða það að stefnandi hafi verið varamaður í stjórn stefnda þegar ákveðið var af stjórn stefnda að fara frekar í endurbætur á raflögnum sameignar og stýrisbúnaði í lyftu fyrir heildarhagsmuni íbúa, heldur en að ráðast í utanhússviðgerðir vegna leka. Sem varamaður í stjórn stefnda hafi stefnandi ekki haft neinn rétt til ákvarðanatöku nema sem almennur félagsmaður og hafi almennt séð haft takmarkað vægi gagnvart stjórn stefnda og því mátt sín lítils.

Hvað varði grandsemi stefnanda um lekann í íbúðinni við kaup á henni, sé á því byggt að stefnandi hafi tekið yfir kröfurétt þann, sem fyrri eigandi íbúðarinnar hafi talið sig eiga á hendur stefnda, vegna þess tjóns á íbúðinni, sem varð vegna leka frá sameign. Samkvæmt þessu sé því ekkert í atferli stefnanda sem eigi að takmarka aðild hans að máli þessu eða rétt hans til að krefja stefnanda um skaðabætur vegna tjóns á íbúð sinni.

Um lagarök vísar stefnandi til ákvæða laga um fjöleignarhús nr. 26/1994, sérstaklega 4., 6., 43., 51. og 52. greina. Jafnframt er vísað til almennra reglna skaðabótaréttarins um orsakasamband, sennilega afleiðingu og um skilgreininguna á ásetningi og gáleysi í skilningi skaðabótaréttarins. Þá er vísað til almennra reglna kröfuréttarins um framsal kröfuréttar. Um kröfu um dráttarvexti er vísað til 6. og 12. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001. Krafa um málskostnað er byggð á 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

Kröfu sína um sýknu byggir stefndi á því, að skilyrði 1. tölul. 52. gr. laga nr. 26/1994, um fjöleignarhús, sé ekki uppfyllt. Í ákvæðinu sé kveðið á um skaðabótaábyrgð húsfélags gagnvart einstökum eigendum eða afnotahöfum sem verða fyrir fjártjóni sem rekja megi til vanrækslu á viðhaldi sameignar, búnaði hennar eða lögnum. Í athugasemdum með ákvæðinu komi fram að ábyrgð húsfélagsins byggi á sakarreglunni og þurfi tjóni því að hafa verið valdið af ásetningi eða gáleysi.

Líkt og gögn málsins beri með sér, hafi stefndi um margra ára skeið unnið að viðhaldi og viðgerðum á húsinu að Sólheimum 25, sem m.a. hafi átt að koma í veg fyrir leka, en ljóst sé að húsið þarfnist mikils viðhalds, enda sé það komið til ára sinna. Öll nauðsynleg viðhaldsverkefni kosti mikil fjárútlát sem komi í hlut félagsmanna að leggja út fyrir. Þegar um stærri verkefni á sameign, eins og viðamiklar framkvæmdir á útveggjum, gluggum og þaki, sé að ræða sé húsfélögum beinlínis skylt að bera þau undir félagsmenn og fá samþykki þeirra, sbr. lög nr. 26/1994. Því sé bæði rétt og eðlilegt að stefndi forgangsraðaði verkefnum eftir mikilvægi og vilja íbúa en eins og gögn málsins beri með sér, hafi stefndi þurft að gera það vegna fjárhagsstöðu sinnar og stöðugra viðhaldsverkefna. Það sé sameiginlegt markmið allra íbúa, þ.á m. þeirra sem sitja í stjórn á hverjum tíma, að viðhaldi og viðgerðum á sameign sé sinnt og því sé fráleitt að halda því fram að stefndi hafi af ásetningi vanrækt viðhald á sameigninni, enda sé ekkert fram komið sem styðji það mat stefnanda

Stefndi byggir jafnframt á því að ekkert styðji þá fullyrðingu stefnanda að stefndi hafi með gáleysi sínu vanrækt viðhaldi á sameigninni, þvert á móti sýni öll gögn að stefndi hafi sinnt viðhaldi og framkvæmdum á sameign hússins í samræmi við skyldur sínar, bæði samkvæmt 57. gr. fjöleignarhúsalaga og öðrum ákvæðum laganna. Eins og fram komi í framlögðum fundargerðum stjórnar stefnda og frá aðalfundum stefnda, hafi viðhald og viðgerðir, sem tengist leka, lotið að mismunandi þáttum. Framkvæmdir á árunum 1993–1995 hafi lotið að þéttingu á þakkanti og steypuviðgerðum, árið 2003 hafi verið farið í viðamiklar steypuviðgerðir, viðgerðir á gluggum o.fl., árið 2008 hafi verið framkvæmd umfangsmikil þakviðgerð og á árunum 2010–2011 hafi verið ráðist í viðgerðir á gluggum og steypu. Minni framkvæmdir hafi einnig komið til á tímabilinu. Óumdeilt sé að það hafi verið leki í íbúð stefnanda. Það sé ekki loku fyrir það skotið að þegar einni viðgerð lauk hafi leki tekið sig upp vegna annars vandamáls. Stefndi telji hins vegar að með þeim framkvæmdum, sem gerðar hafi verið 2008, hafi verið komið í veg fyrir leka og að þau ummerki um leka, sem fundist hafi í íbúð stefnanda er matsfundur fór fram, hafi verið vegna fyrri leka. Eins og gögn málsins beri með sér, hafi stefndi gert allt sem í hans valdi stóð til að sinna viðhaldi og viðgerðum á sameigninni í samræmi við skyldur sínar samkvæmt 57. gr. laga nr. 26/1994 og öðrum ákvæðum laganna. Um sé að ræða 45 ára gamalt háhýsi í Reykjavík, viðhaldsframkvæmdir eru eðlilegar á slíku húsi. Frá því kröfur stefnanda um úrbætur voru settar fram 22. september 2008 hafi einungis liðið um það bil einn mánuður þar til viðamikilli þakviðgerð lauk. Viðgerðum hafi síðan verið haldið áfram en alkunna sé að taka þurfi tillit til veðráttu þegar um utanhússviðgerðir sé að ræða og þurfi þær að fara fram að sumri til. Ljóst sé að engri vanrækslu á viðhaldi, hvorki áður eða eftir að stefnandi varð íbúðareigandi í húsinu, sé fyrir að fara, hvorki af ásetningi né gáleysi. Séu skilyrði 1. tölul. 52. gr. laga nr. 26/1994 því ekki uppfyllt. Af þessu sé ljóst, að stefndi hafi að öllu leyti

sinnt viðhaldi á sameigninni í samræmi við lög nr. 26/1994.

Þá vísar stefndi til þess, að stefnandi hefði með ýmsu móti getað takmarkað tjón sitt, m.a. með því að nýta sér heimild 37. gr. laga nr. 26/1994 og gera ráðstafanir til að koma í veg fyrir yfirvofandi tjón á sameign en kostnaður við slíkt sé sameiginlegur. Þetta hafi stefnandi ekki gert né hafi hann reynt að hafa áhrif á forgangsröðun verkefna eða koma kröfum um úrbætur á sameigninni á framfæri. Á það sé sérstaklega bent að stefnanda hafi verið í lófa lagið að hafa áhrif á forgangsröðun verkefna en eftir að stefnandi varð íbúðareigandi í húsinu hafi aldrei komið fram kröfur frá henni um breytta forgangsröðun verkefna á aðalfundum eða félagsfundum. Það hafi hann heldur ekki gert á árunum 2006-2007 þegar hann sat í stjórn stefnda. Hafi kröfur um úrbætur ekki borist frá stefnanda fyrr en stefndi beindi kvörtunum til stefnanda um ónáði frá íbúðinni og ógreidd hússjóðsgjöld. Kröfur stefnanda um úrbætur hafi fyrst verið settar fram með bréfi lögmanns hans hinn 22. september 2008 en mánuði síðar hafi lokið umfangsmiklum þakviðgerðum sem stefndi telji hafa komið í veg fyrir leka að verulegu leyti. Viðgerðir hafi síðan haldið áfram á gluggum og útveggjum og lok verið áætluð sumarið 2011. Um gamalt fjölbýlishús sé að ræða og því muni viðgerðir og viðhald halda áfram.

Stefndi vísar jafnframt til þess að stefnanda hafi verið fullljóst þegar hann keypti umrædda íbúð að um lekavandamál væri að ræða en allt að einu hafi hann ákveðið að leggjast í miklar framkvæmdir á íbúðinni, sem síðar hafi orðið fyrir skemmdum vegna leka. Sé það alfarið á eigin ábyrgð stefnanda að tjón hans varð umfangsmeira en ella, enda hefði honum mátt vera ljóst að á meðan um leka væri að ræða, mætti búast við skemmdum vegna hans.

Þá byggir stefndi á því að ekkert styðji það að stefnandi hafi við kaup á íbúðinni eignast kröfur fyrri eiganda á hendur stefnda. Í því sambandi bendi stefndi á að eigandi hefði engar kröfur gert um skaðabætur á hendur stefnda. Þá hefði stefnanda verið í lófa lagið að haga kaupverði í samræmi við það en kaupverð íbúðarinnar hafi verið í samræmi við ástand hennar og nokkuð lægra en verð á sambærilegum eignum á þessum tíma vegna þessa.

Ekkert komi fram í gögnum málsins, þar með talinni matsgerð, sem bendi til þess að mistök hafi átt sér stað við meðferð eða framkvæmdir og viðhald á sameign hússins, sbr. 2. tölul. 52. gr. laga nr. 26/1994. Þvert á móti komi fram í gögnum að viðgerðir hafi farið fram og þá hafi engar kvartanir borist eða ummerki um nýjan leka fundist eftir að þakviðgerð lauk á árinu 2008. Þá komi fram í fundargerðum að stærri viðhaldsverkefni voru tekin út og þeim lokið, án þess að merki væru um mistök. Á árinu 1995 hefði tryggingarfélag stefnda hins vegar fundið að verki, sem framkvæmt hafði verið árin á undan, og hefði verið brugðist við þeim athugasemdum, sbr. fundargerð frá 10. október 1995. Sé því ljóst að sýkna beri stefnda af öllum kröfum stefnanda.

Varakrafa stefnda um verulega lækkun á dómkröfu stefnanda byggir á því að stefnandi hefði hæglega getað takmarkað tjón sitt allverulega en slík heimild komi fram í 37. gr. laga nr. 26/1994. Stefnandi hafi jafnframt haft mýmörg tækifæri á aðalfundum eða stjórnarfundum til að koma fram með kröfur um úrbætur eða forgangsröðun verkefna. Kröfur stefnda um úrbætur hafi hins vegar ekki verið settar fram fyrr en í september 2008, tæpum fjórum árum eftir að stefnandi festi kaup á íbúðinni en óumdeilt sé að stefnanda var kunnugt um ástand íbúðarinnar við

kaupin. Aðeins tæpum mánuði eftir að stefnandi setti fram kröfur um úrbætur hafi þakviðgerðum lokið en þær hafi verið liður í því að koma í veg fyrir leka. Eftir að umrædd viðgerð hafi farið fram, hafi engar kvartanir borist um leka. Stefnandi hefði þá einnig getað haft bein áhrif á forgangsröðun verkefna en fyrirsvarsmáður stefnanda hafi setið í stjórn húsfélagsins á árunum 2006–2007. Hann hafi hins vegar aldrei gert athugasemdir við forgangsröðun verkefna.

Loks bendir stefndi á, að það komi skýrlega fram í matsgerð að kostnaður samkvæmt töflu C vegna förgunar á flísum á baðherbergi o.fl., samtals að fjárhæð 635.600 krónur, að minni líkur en meiri séu á að hægt sé að rekja þessa kostnaðarþætti til leka frá sameign. Beri því að draga þennan kostnað frá kröfu stefnanda, enda sé það álit matsmannsins að ólíklegt sé að kostnaðinn megi rekja til leka frá sameign.

Stefndi vísar um lagarök til laga nr. 26/1994, um fjöleignarhús, og byggir kröfu sína um sýknu einkum á því, að skilyrði 1. eða 2. tölul. 52. gr. laga nr. 26/1994 séu ekki uppfyllt, né heldur skilyrði sakarreglu skaðabótaréttarins um ásetning eða gáleysi. Kröfu um málskostnað styður stefndi við ákvæði XXI. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála. Krafa um virðisaukaskatt byggist á ákvæðum laga nr. 50/1988 en stefndi sé ekki virðisaukaskattskyldur og sé honum því nauðsyn að fá skattinn tildæmdan úr hendi stefnanda.

IV.

Ágreiningur í máli þessu lýtur að því hvort stefndi beri skaðabótaábyrgð vegna lekaskemmda sem urðu á íbúð stefnanda, merktri 1101, á 11. hæð hússins nr. 25 við Sólheima í Reykjavík.

Hlutverk og tilgangur húsfélaga er aðallega að sjá um varðveislu, viðhald, endurbætur og rekstur sameignar þannig að hún fái sem best þjónað sameiginlegum þörfum eigenda. Þá ber að stuðla að og framfylgja því með samþykktum, reglum og ákvörðunum að hagnýting hússins, bæði séreigna og sameignar, sé ávallt með eðlilegum hætti og þannig að verðgildi eigna haldist.

Í málinu liggja fyrir fundargerðir stjórnar húsfélagsins að Sólheimum 25 frá árinu 1993 og fram til ársins 2008. Af þeim má sjá að leki frá sameign hefur valdið vandræðum í húsinu árum saman og hefur verið viðvarandi vandamál í íbúð stefnanda. Er þetta einnig óumdeilt. Þá liggur fyrir í fundargerð frá 30. október 2001 að fyrrum eigandi íbúðar stefnanda lagði fram ábyrgðarbréf þar sem kvartað var yfir leka. Viðkomandi lagði einnig fram kvartanir, dagsettar 15. og 22. maí 2002, auk þess sem fundur var haldinn vegna lekavandamála 30. sama mánaðar. Hinn 15. febrúar 2003 barst stefnda jafnframt ábyrgðarbréf frá íbúð 1001 vegna lekavandamála en sú íbúð er staðsett fyrir neðan íbúð stefnanda. Einnig kemur fram í fundargerð stefnda frá 25. febrúar 2002 að húsinu hafi verið illa við haldið frá byggingu þess fjörutíu árum fyrr og að íbúðir á 11. hæð hafi orðið einna verst úti af völdum leka.

Af fundargerðum stjórnar stefnda má einnig sjá að ýmsar lagfæringar voru framkvæmdar vegna lekavandamála. Á árunum 1997–2003 var ráðist í minni háttar

viðhaldsframkvæmdir og á árinu 2003 fór fram steypuviðgerð. Þá var á árinu 2008 ráðist í umfangsmikla viðgerð á þaki austurálmú yfir íbúð stefnanda og var tekið fram í framkvæmdaáætlun að brýnt væri að bregðast við langvarandi leka í íbúð stefnanda á efstu hæð sem valdið hafi íbúum miklum óþægindum í lengri tíma.

Af framangreindu og framlögðum gögnum er ljóst að stefnda hefur um langt árabíli verið kunnugt um vandamál vegna leka frá sameign í íbúð nr. 1101 og hefur gripið til ýmissa ráðstafana til að reyna að koma í veg fyrir lekann. Verður því ekki séð að sjónarmið um tómlæti stefnanda hafi áhrif á úrlausn máls þessa eins og það liggur fyrir. Með sömu rökum verður að hafna málsástæðu stefnda um að stefnandi hafi ekki uppfyllt lögmæltar skyldur sínar til að takmarka tjón sitt.

Eins og áður er rakið liggur frammi í málinu matsgerð dómkvadds matsmanns, Hálfðans Þóris Markússonar byggingarverkfræðings, dagsett 5. október 2010. Um orsakir tjóns í íbúð stefnanda kemur fram í niðurstöðukafla það mat matsmannsins að raki og/eða leki frá sameign hússins, þ.e. frá þaki, útveggjum og gluggum, hafi valdið skemmdum á málningu lofta, veggja og glugga að innan á suður- og austurhlíðum. Þá telur hann meiri líkur en minni á að parket og teppi hafi skemmst af völdum raka og/eða leka frá sameign hússins. Hins vegar telur hann minni líkur en meiri á að dúkar á gólfum og flísar á veggjum baðherbergis hafi skemmst af völdum raka og/eða leka frá sameigninni. Loks er það niðurstaða matsmannsins að ekki hafi verið komið í veg fyrir frekari raka og/eða leka frá sameigninni.

Samkvæmt 1. tölul. 52. gr. laga nr. 26/1994 er húsfélag ábyrgt gagnvart einstökum eigendum og afnotahöfum vegna fjártjóns sem verður á eignum þeirra og stafar af vanrækslu á viðhaldi sameignar, búnaði hennar og lögnum, af ásetningi eða gáleysi. Eins og áður er rakið liggur fyrir að stefnda hefur um árabíli verið kunnugt um lekavanda í íbúð stefnanda og að hann var til kominn vegna leka frá sameign. Þá er ljóst að stefndi hefur staðið fyrir ýmsum framkvæmdum í húsinu, m.a. til þess að koma í veg fyrir lekann. Samkvæmt framlagðri matsgerð hafa þær viðgerðir þó ekki ráðið bót á vandanum. Með vísan til alls framangreinds verður að telja það vera vanrækslu af hálfu stefnda að framkvæma ekki viðunandi lagfæringar á sameign í svo langan tíma sem raun ber vitni. Verður það virt stefnda til sakar vegna gáleysis með vísan til ákvæða 1. tölul. 52. gr. laga nr. 26/1994, enda vissi stefndi um viðvarandi lekavandamál í íbúð stefnanda, án þess að grípa til fullnægjandi ráðstafana til að koma í veg fyrir frekara tjón á íbúðinni.

Stefndi byggir á því að stefnandi hafi ekki nýtt sér heimild 37. gr. laga nr. 26/1994 til að gera ráðstafanir til þess að koma í veg fyrir yfirvofandi tjón á sameign eða einstökum séreignarhlutum. Hér verður að líta til þess sem rakið hefur verið hér að framan um að stefndi hafi bæði viðurkennt að þörf hafi verið á framkvæmdum vegna leka fram sameign og jafnframt ráðist í framkvæmdir, þótt þær hafi ekki reynst viðunandi. Þá liggur fyrir að um mjög kostnaðarsamar viðgerðir er að ræða, sem ekki verður talið réttmætt að stefnandi réðist í upp á sitt eindæmi, að viðlögðum réttindamissi. Af sömu sökum verður ekki tekið undir sjónarmið stefnda sem líta að því að stefnandi hafi hvorki komið athugasemdam sinum á framfæri né reynt að hafa áhrif á forgangsröðun framkvæmda. Ábyrgð af forgangsröðun á framkvæmdum á vegum stefnda verður ekki lögð á stefnda með þeim hætti sem stefndi byggir á. Breytir engu um þá niðurstöðu þótt stefnandi hafi um tíma setið í stjórn húsfélagsins.

Ekkert er fram komið í málinu sem styður þá fullyrðingu stefnda að kaupverð íbúðarinnar nr. 1101 hafi verið lægra en annarra sambærilegra íbúða þegar stefnandi festi kaup á henni 2005. Þá þykir það ekki firra stefnda bótaábyrgð samkvæmt ákvæðum 52. gr. laga nr. 26/1994 þótt stefnandi hafi haft vitneskju um lekann við kaupin.

Af hálfu stefnda er jafnframt byggt á því að stefnandi hafi ekki eignast kröfur fyrri eiganda íbúðarinnar, Guðrúnar Nikulásdóttur, á hendur húsfélaginu vegna lekans. Í kaupsamningi þeirra stefnanda og Guðrúnar um íbúðina kemur fram, að kaupanda sé kunnugt um að leki sé til staðar í íbúðinni og að kaupandi greiði allan kostnað vegna viðgerða á lekanum, sem fellur á íbúðina, en síðan er tekið fram að slík viðgerð sé á kostnað húsfélagsins. Að þessu virtu og með hliðsjón af vætti Guðrúnar Nikulásdóttur við aðalmeðferð málsins um að hún hafi við sölu á íbúðinni afsalað sér hugsanlegum bótarétti á hendur stefnda til kaupanda, stefnanda þessa máls, verður ekki á þessa málsástæðu stefnda fallist.

Að öllu framangreindu virtu verður að telja að stefnandi hafi með háttsemi sinni valdið stefnanda umtalsverðu tjóni vegna vanrækslu á viðhaldi sameignar hússins. Samkvæmt 1. tölul. 52. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús ber stefndi því skaðabótaábyrgð vegna fjártjóns sem varð á íbúð stefnanda.

Stefnandi hefur sannað tjón sitt með framlagðri matsgerð dómkvadds matsmanns sem stefndi hefur ekki leitast við að fá hnekktt með yfirmati. Í matsgerðinni kemur fram að kostnaður vegna viðgerða á skemmdum, sem matsmaður telur af völdum raka eða leka frá sameign, og viðgerðir á skemmdum, sem matsmaður telur meiri líkur en minni á að séu af völdum raka eða leka frá sameign, nemi kr. 1.398.300. Verður sú fjárhæð lögð til grundvallar á tjónsútreikningi. Hins vegar kemur hér til lækkunar hlutdeild eignarhluta stefnanda sem samkvæmt framlögðum skipta- og sameignasamningi frá 14. apríl 1986 er 2,596812176% alls hússins. Samkvæmt þessu koma 36.311 krónur til frádráttar kröfu stefnanda. Þegar hefur verið hafnað málsástæðum stefnda fyrir varakröfu sinni um lækkun dómkrafna stefnanda og er því ekki unnt að taka þá kröfu hans til greina. Að framangreindu virtu verða kröfur stefnanda teknar til greina um skaðabætur að fjárhæð 1.361.989 krónur ásamt dráttarvöxtum, eins og nánar greinir í dómsorði.

Eftir þessum úrslitum málsins ber að dæma stefnda til að greiða stefnanda málskostnað sem telst með hliðsjón af málskostnaðarreikningi lögmanns stefnanda hæfilega ákveðinn 1.470.000 krónur, að meðtöldum virðisaukaskatti.

Arnfríður Einarsdóttir héraðsdómari kvað upp dóm þennan ásamt meðdómsmönnum Gústafi Vífilssyni byggingaverkfræðingi og Jóni Ágústi Péturssyni byggingatæknifræðingi.

D Ó M S O R Ð:

Stefndi, Húsfélagið Sólheimum 25, Reykjavík, greiði stefnanda, Íslenskri tískuviku ehf., 1.361.989 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga

nr. 38/2001 frá 12. desember 2010 til greiðsludags.

Stefndi greiði stefnanda 1.470.000 krónur í málskostnað, að meðtöldum virðisaukaskatti.

Arnfríður Einarsdóttir

Gústaf Vífilsson

Jón Ágúst

Pétursson