

## **D Ó M U R**

**Héraðsdóms Reykjavíkur 16. desember 2014 í máli nr. E-524/2013:**

**Guðmundur Magnússon og**

**Ragnhildur Ása Gunnarsdóttir**

*(Sigurður G. Guðjónsson hrl.)*

**gegn:**

**Birni K. Sveinbjörnssyni og**

**Svövu Þorgerði Johansen**

*(Vilhjálmur Hans Vilhjálmsson hrl.)*

Mál þetta sem dómtekið var 26. nóvember 2014 var höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur, 7. febrúar 2013, af Guðmundi Magnússyni og Ragnhildi Ásu Gunnarsdóttur, báðum til heimils að Kvistalandi 3, Reykjavík, á hendur Birni K. Sveinbjörnssyni og Svövu Þorgerði Johansen, báðum til heimils að Kvistalandi 1, Reykjavík.

### **Kröfur aðila**

Stefnendur gera þá kröfu að stefndu verði dæmd in solidum til að greiða stefnendum 1.500.000 krónur ásamt vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001, frá 28. júní 2012 til 24. ágúst 2012, en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags. Þá krefjast stefnendur þess að stefndu verði dæmd in solidum til að greiða þeim allan kostnað af öflun matsgerðar samtals að fjárhæð 1.588.695 krónur með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 frá 28. júní 2012 til 24. ágúst 2012, en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags. Þá krefjast stefnendur þess að stefndu verði dæmd in solidum til að greiða þeim málskostnað samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi eða samkvæmt mati dómsins, auk virðisaukaskatts.

Stefndu krefjast aðallega sýknu af öllum kröfum stefnenda en til vara að dómkröfur stefnenda verði lækkaðar verulega. Þá krefjast stefndu málskostnaður úr hendi

stefnenda að mati dómsins.

## Atvik máls

Stefnendur máls þessa eru eigendur fasteignarinnar Kvistaland 3 í Reykjavík en stefndu fasteignarinnar Kvistaland 1. Lóðirnar Kvistaland 1 og 3 eru tvær fjögurra lóða, sem mynda lóðina Kvistaland 1 til 7. Á lóðinni hafa verið byggð fjögur einbýlishús, sem hvert um sig hefur afmarkaða lóð til afnota.

Stefnendur keyptu fasteignina Kvistaland 3 á árinu 2005. Hófu þau breytingar á eigninni í ársbyrjun 2006 en fluttu inn í eignina, þegar þeim var lokið, um mitt ár 2006. Húsið hvílir á allmörgum staurum, sem reknir voru niður á fastan botn á u.þ.b. 7 til 7,5 metra dýpi. Staurarnir eru steyptir inn í sökklá hússins til þess að tryggja að álag á það flytjist niður á fasta undirstöðu. Á sökklunum hvíla steypar plötur, bitar og stoðir, en milli stoða og veggja eru víða léttir veggir. Burðarvirki þetta virkar sem heild og stífir húsið af.

Innkeyrsla og bílastæði vegna Kvistalands 1-7 voru endurnýjuð á tímabilinu apríl – ágúst 2006. Skipt var um jarðveg og lagnir, svæðið þjappað og malbikað.

Stefndu keyptu fasteignina Kvistaland 1 í ágúst 2008. Í september 2008 sóttu þau um leyfi hjá Byggingarfulltrúanum í Reykjavík til framkvæmda og breytinga á eigninni. Nánar tiltekið var óskað leyfis til að grafa frá kjallara hússins, síkka áður gerða glugga og byggja við húsið. Erindinu fylgdi samþykki meðlóðarhafa þ.á.m. stefnenda, áritað á uppdrátt, 11. september 2008.

Á fundi byggingarfulltrúa, 14. október 2008, var umsókn stefndu samþykkt með þeim skilmálum að breytingin á húsinu Kvistaland 1, samrýmdist ákvæðum skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Þá var mælt svo fyrir að frágangur á lóðamörkum yrði gerður í samráði við lóðahafa aðliggjandi lóða. Áskilin var lokaúttekt byggingarfulltrúa. Byggingarleyfi vegna framangreindra framkvæmda voru gefin út af byggingarfulltrúa, 30. janúar 2009, vegna jarðvinnu og aðstöðugerðar, 6. febrúar 2009, fyrir sökklum og botnplötu og 5. maí 2009, vegna breytinga og viðbyggingar. Framkvæmdir munu hafa hafist í beinu framhaldi af áðurgreindum byggingarleyfum en lokið endanlega sumarið 2011.

Lögmaður stefnenda ritaði stefndu bréf, 16. júní 2011. Í bréfinu er því m.a. haldið fram að jarðvegsframkvæmdir, sem stefndu hafi ráðist í á lóð sinni, hafi kallað á umferð þungra ökutækja. Þá hafi suðurlóð Kvistalands 1, sem liggja að norðurvegg bílskúrs Kvistalands 3, verið grafinn upp, niður á um 4 metra dýpi, með stórvirkum vinnuvélum. Þessar framkvæmdir hafi orðið þess valdandi að nær allir innveggir Kvistalands 3 hafi sprungið, flísar losnað af veggjum og gólfi, innrétting á baðherbergi skekkst og gliðnað frá vegg og rennihurð að baðherbergi skekkst. Utanhúss hafi tréfallur sunnan við húsið runnið fram um 10 sm., hellulögn riðlast og sigið svo og sólstofa, sem byggð hafi verið við húsið. Eigendur Kvistalands 1

beri ábyrgð á tjóni eigenda Kvistalands 3 á grundvelli hlutlægar bótareglu utan samninga og var þess óskað að aðstaða yrði tekin til bótaskyldunnar jafnframt því sem upplýst yrði hvort framkvæmdum við Kvistaland 1 væri lokið.

Með bréfi, 28. júlí 2011, hafnaði lögmaður stefndu því að tjón stefnenda ætti rætur að rekja til framkvæmda á lóð og fasteign stefndu. Viðræður aðila í framhaldi af framangreindum bréfaskiptum leiddu ekki til samkomulags.

Hinn 15. desember 2011 óskaði lögmaður stefnenda eftir dómkvaðningu matsmanna til að meta tjón á fasteign stefnenda og voru Pálmi R. Pálmason verkfræðingur og Karl G. Ragnarsson byggingartæknifræðingur dómkvaddir til að framkvæmda matið. Matsmenn skiluðu matsgerð, 28. júní 2012. Var niðurstaða þeirra að hafið væri yfir allan vafa að mestan hluta skemmda á fasteign matsbeiðenda, einkum innanhúss, mætti rekja til framkvæmda í grunni viðbyggingar matsþola. Hvað varðaði skemmdir vegna sigs væru slíkar skemmdir a.m.k. tvíþættar. Annars vegar væri um að ræða skemmdir vegna framkvæmda í grunni nýbyggingarinnar að Kvistalandi 1 en hins vegar skemmdir vegna framkvæmda á sameiginlegri lóð. Skemmdir sem orðið hefðu vestan hússins Kvistalands 3 og nokkuð austur með suðurhlið hússins, hefðu orsakast að langmestu leyti af framkvæmdum á sameiginlegri lóð Kvistalands 1-7 en sig austanvert í sólstofu og norður með austurhlið hússins að Kvistalandi 3 mætti að talsverðum hluta rekja til framkvæmda matsþola. Var niðurstaða matsmanna að matsþolar skyldu bæta matsbeiðendum þær skemmdir innanhúss sem matsbeiðendur hefði tíundað en rétt væri að skipta kostnaði vegna sigs á lóð og sólstofu að jöfnu milli matsbeiðenda og matsþola. Var heildarkostnaður áætlaður 1.500.000 krónur a.m.t. virðisaukaskatti.

Lögmaður stefnenda ritaði lögmanni stefndu bréf, 23. júlí 2012, þar sem þau voru krafín um skaðabætur að fjárhæð 1.500.000 krónur, auk málskostnaðar. Lögmaður stefndu hafnaði öllum kröfum stefnenda með bréfi, 17. október 2012.

## **Málsástæður stefnenda og tilvísun til réttarheimilda**

Stefnendur byggja málssókn sína á hendur stefndu á þeirri meginreglu nábylísréttar, að fasteignareiganda beri að gæta þess sérstaklega, við nýtingu og framkvæmdir á fasteign sinni, að ekki verði tjón á nærliggjandi fasteignum. Stefndu hafi ekki gætt þessarar reglu, eins og framlögð matsgerð beri með sér, og beri því óskipta fébótaábyrgð á tjóni því, sem orðið hafi á fasteign stefnenda og þeim kostnaði sem þeir hafi þurft að leggja í til að sannreyna orsakir tjónsins og kostnað við að bæta úr því. Stefnendur bendi á að hvorki stefndu, né verktakar þeirra, hafi haldið fundi með nágrönnum að Kvistalandi 3, 5 og 7 og engar dagbækur eða framkvæmdalýsingar séu til hjá stefndu eða verktökum þeirra. Stefndu hafi ekki látið gera neina rannsókn eða forathugun á því hvaða áhrif stórfelld jarðvegsskipti á lóð Kvistalands 1 kynnu að hafa á granneignir, eins og þeim hafi borið að gera og ekki þurft nema heimild byggingarfulltrúa til, sbr. 2. mgr. 44. gr. laga nr. 73/1997. Stefndu beri þannig ábyrgð á því að engar rannsóknir eða athuganir hafi farið fram áður en ráðist hafi verið í umfangsmikil jarðvegsskipti

á lóðinni að Kvistalandi 1. Stefnu hafi líka getað keypt ábyrgðartryggingu vegna framkvæmdanna, sem fram hafi farið í grónu íbúðarhverfi, þar sem hætta hafi getað verið á skemmdum á granneignum væri ekki yfstrustu varkárni gætt. Stefnu hafi ekkert hirt um hagsmuni granna sinna við framkvæmdir á fasteign sinni og beri því fébótaábyrgð á öllu tjóni á granneignum, sem af þeim hafi hlotist. Stefnu hafi ekki undirbúið framkvæmdir á fasteign sinni með þeim hætti, sem þeim hafi verið skylt að gera, og beri því fébótaábyrgð gagnvart stefnendum. Fébótaábyrgð stefnu byggji á ólögfestri hlutlægru ábyrgðarreglu nábylisréttar eða sakarlíkindareglu eða loks almennu skaðabótareglunni, þar sem verulega sé slakað á kröfum um sönnun hinnar saknæmu og ólögsmætu háttsemi og orsakatengsla. Fjártjón stefnenda nemi samkvæmt matsgerð 1.500.000 krónum. Matinu hafi ekki verið hrundið með yfirmati. Þá hafi það ekki heldur sætt efnislegum andmælum á neinn hátt af hálfu stefnu, sem fengið hafi tilkynningu um niðurstöðu matsins og bótakröfu stefnenda senda bréflega, 23. júlí 2012. Upphafstími vaxta samkvæmt 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu miðist við dagsetningu matsgerðar og krafa um dráttarvexti samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laganna við 24. ágúst 2012, en þá hafi verið liðinn mánuður frá því bótakrafa hafi verið kynnt stefnu. Stefnendur eigi að fá tjón sitt bætt að fullu og því sé þess krafist sérstaklega að stefnu verði dæmd til að greiða allan matskostnað samkvæmt þeim gögnum sem lögð séu fram um hann. Auk þess beri stefnu að greiða stefnendum allan málskostnað vegna meðferðar máls þessa, sem enginn vilji hafi verið til að sætta. Stefnendur byggji skaðabótakröfu sína, sem sé krafa um bætur utan samninga, á skaðabótareglum nábylisréttar og almennum reglum skaðabótaréttar utan samninga um að tjónþoli skuli fá tjón sitt bætt að fullu. Krafa um vexti og dráttarvexti af skaðabótakröfum málsins sé byggð á 8. gr. og 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001. Krafa um málskostnað sé byggð á 129. og 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

## **Málsástæður stefnu og tilvísun til réttarheimilda**

Stefnu hafna því alfarið að þau beri skaðabótaábyrgð á tjóni stefnenda. Stefnendur byggji málssókn sína á ólögfestri hlutlægru ábyrgðarreglu nábylisréttar eða sakarlíkindareglu eða almennu skaðabótareglunni, þar sem verulega sé slakað á kröfum um sönnun hinnar saknæmu og ólögsmætu háttsemi og orsakatengsl. Stefnu mótmæli því að um fébótaábyrgð þeirra fari eftir hlutlægru ábyrgðarreglu nábylisréttar eða sakarlíkindareglu. Stefnu sé ekki kunnugt um tilvist framangreindra réttareglu í íslenskum rétti og skori á stefnendur að gera nánari grein fyrir tilvist þeirra og efni. Stefnu hafni því jafnframt að um fébótaábyrgð þeirra fari eftir rýmkaðri sakarreglu, þar sem verulega sé slakað á kröfum um sönnun og orsakatengsl. Engin rök séu færð fyrir því í stefnu hvers vegna beita skuli hlutlægru ábyrgðarreglu nábylisréttar, sakarlíkindareglu eða rýmkaðri sakarreglu um fébótaábyrgð stefnu. Bótagrundvöllur málsins sé því almenna skaðabótareglan eða sakarreglan. Í reglunni felist að stefnendur þurfi að sanna að þeir hafi orðið fyrir tjóni vegna saknæmrar og ólögsmætrar háttsemi stefnu, orsakatengsl milli háttseminnar og tjónsins, að tjónið sé sennileg afleiðing af

ólögmætri og saknæmri háttsemi stefndu og fjárhæð tjónsins. Stefnendur þurfi að sanna að öll framangreind skilyrði séu uppfyllt til þess að fébótaábyrgð verði lögð á stefndu. Að öðrum kosti beri stefnendur tjón sitt sjálfir í samræmi við meginreglur skaðabótaréttarins. Stefndu byggji á því að ekkert framangreindra skilyrða sakarreglunnar sé uppfyllt hvað tjón stefnenda varði. Því beri að sýkna stefndu af öllum kröfum stefnenda. Til þess að fébótaábyrgð vegna tjóns stefnenda verði lögð á stefndu þurfi stefnendur að sanna að stefndu hafi gerst sek um saknæma háttsemi við framkvæmdina. Óumdeilt sé í málinu að stefndu hafi aflað allra tilskilinna leyfa fyrir framkvæmdinni og að framkvæmt hafi verið á grundvelli samþykktra verkfræðiteikninga. Stefndu hafi jafnframt fengið leyfi og samþykki eigenda nærliggjandi fasteigna meðal annars stefnenda fyrir framkvæmdinni. Á framkvæmdatímanum hafi stefndu jafnframt kappkostað að valda nágrönnum sínum jafn litlu raski og óþægindum og kostur væri. Þannig hafi stefndu girt framkvæmdasvæðið vandlega af og hagað framkvæmdum í einu og öllu í samræmi við lög og venjur eins og reyndar sé staðfest í matsgerð. Við framkvæmdina hafi sérstaklega verið gætt að umferð vinnuvéla, svo sem vöru- og steypubifreiða, en eins og sjá megi á framlögðum myndum hafi slík tæki ekki farið nálægt fasteign stefnenda. Við framkvæmdir á lóð Kvistalands 1 hafi í upphafi verið notast við hefðbundna gröfu, síðan litla gröfu og jarðvegspressu, sem muni hafa verið í kringum 200 kg. að þyngd, til þess að jafna fyllingu í sökkli. Engar athugasemdir hafi verið gerðar við framkvæmdina af hálfu stefnenda á framkvæmdatímanum. Stefnendur þurfi eins og aðrir sem búi í Fossvogsdalnum, þar sem jarðvegssig af ýmsum ástæðum sé staðreynd, að sæta því að nágrannar þeirra nýti lóðir sínar í samræmi við heimildir í deiliskipulagi. Í því felist gagnkvæm réttindi og skyldur, sem stefnendur hafi undirgengist, þegar þau hafi fest kaup á fasteign sinn ásamt tilheyrandi lóðarleiguréttindum. Stækkun stefndu á húsi sínu hafi verið í samræmi við heimildir til nýtingar á lóðinni í deiliskipulagi. Því hafi framkvæmdin verið þeim heimil. Stefndu hafi verið með öll tilskilin leyfi fyrir framkvæmdinni og fylgt í einu og öllu þeim reglum, hefðum og venjum sem um slíkar framkvæmdir gildi. Þá hafi framkvæmdin verið samþykkt fyrirfram af stefnendum. Af öllu framansögðu sé ljóst að stefndu hafi hagað framkvæmdinni að öllu leyti í samræmi við lög og reglur og góðar venjur og því verði fébótaábyrgð vegna tjóns stefnenda ekki lögð á stefndu á grundvelli sakar. Stefndu leggi áherslu á að ekki sé fyrir að fara skaðabótareglum í íslenskum rétti, lögfestum eða ólögfestum, sem geri strangari kröfur til stefndu. Þegar af þeirri ástæðu beri að sýkna stefndu af öllum kröfum stefnenda. Áður hafi komið fram að stefndu hafi aflað allra tilskilinna leyfa fyrir framkvæmdinni og að framkvæmt hafi verið í samræmi við lög, reglur og góðar venjur. Í stefnu sé enginn reki gerður að því að sanna eða gera líklegt að framkvæmdir stefndu hafi verið ólögmætar eða með þeim hafi verið brotið gegn réttarreglum, skráðum eða óskráðum. Ólögmætisskilyrði sakarreglunnar, sem sé nauðsynlegt skilyrði þess að fébótaábyrgð vegna tjóns stefnenda verði lögð á stefndu, sé því ekki uppfyllt. Stefndu mótmæli því að tjón stefnenda hafi orðið vegna framkvæmda við fasteign stefndu. Orsakatengsl milli framkvæmda stefndu og tjóns stefnenda séu því ósönnuð. Án þess að það standi upp á stefndu að sýna fram á orsakir tjóns stefnenda þá telji stefndu líklegt að tjón stefnenda sé tilkomið vegna eftirfarandi samverkandi orsaka. Stefndu byggji á því að aðstæður og undirlag lóða í Fossvogsdalnum sé mýri sem auðveldlega verði fyrir áhrifum vegna breytinga á virkri spennu í jarðveginum, svo sem vegna frosts, lækkunar á grunnvatni eða feringar. Hér sé um að ræða náttúrulegar aðstæður, sem stefnendur, stefndu og aðrir, sem hafi valið sér búsetu í Fossvogsdalnum, hafi kosið að undirgangast og búa við. Það sé einfaldlega óhjákvæmilegt að lóðir þeirra sígi,

verði breytingar á grunnvatnsstöðu, hvort sem sú breyting sé af mannavöldum eða öðrum ástæðum, svo sem vegna aukinnar byggðar, skógræktar eða framræsingar. Þannig hafi lóð stefndu nú þegar sigið umtalsvert, á þeim stutta tíma sem þau hafa búið í Fossvogsdalnum, og leitt til þess að sprungur hafi myndast í veggjum fasteignar þeirra eins og sjá megi á framlögðum myndum. Í fyrirliggjandi matsgerð sé umfjöllun um jarðvegssig í Fossvogsdal, en þar segi á blaðsíðu 15: „Hér þykir ekki ástæða til þess að rekja myndunarsögu Fossvogsdals, heldur látið nægja að staðhæfa að dalbotninn er nú þakinn margra metra þykkri mýri ..... Grunnvatnsborð í dalnum hefur í tímans rás stjórnast af vatnshæð í læknum á hverjum stað sem og lekt jarðvegarins. Mörg manna verk hafa þó haft þar áhrif ýmist tímabundin eða varanleg ... Annað einkenni mýra er að síga undan álagi, jafnvel mjög mikið eins og mýmörg dæmi eru um í Fossvogsdal.“ Stefndu telji því allt eins líklegt að tjón stefnenda eigi rætur sínar að rekja til almenns jarðvegssigs á lóð Kvistalands 3, sem stefndu bera enga ábyrgð á. Það sé eðli jarðvegssigs að afleiðingar þess séu oft lengi að koma fram. Því sé ómögulegt að staðhæfa nokkuð um það hvaða atvik, frá náttúrunnar hendi eða af manna völdum, hafi orsakað sigið á lóð Kvistalands 3 og þannig leitt til tjóns fyrir stefnendur. Orsakatengsl milli framkvæmdar stefndu og tjóns stefnenda séu því ósönnuð. Hvað varði tjón á sólskála stefnenda þá sé því sérstaklega mótmælt að það eigi rætur að rekja til framkvæmda stefndu en eftir því sem næst verði komist hafi sólskálinn verið farinn að síga og leka og allt að því ónýtur, þegar stefnendur hafi keypt Kvistaland 3. Fyrri eigendur hafi ítrekað reynt að láta gera við skálann en án árangurs. Stefndur hafi nú rífið sólskálann en haldi engu að síður fast við kröfu sínu um að stefndu bæti þeim tjón á sólskála, sem lengi hafi staðið til að rífa og hafi nú verið rifinn. Það gefi auga leið að tjón stefnenda vegna sólskálans sé ekkert. Óumdeilt sé að ráðist hafi verið í viðamiklar framkvæmdir á sameiginlegri lóð Kvistalands 1-7 sumarið 2006. Um stórvirka framkvæmd hafi verið að ræða þar sem lóðin hafi verið grafin út og skipt um jarðveg og lagnir auk þess sem planið hafi verið þjappað og malbikað. Við verkið hafi verið notaðar þungar vinnuvélar og mikið rask hlotist af. Afleiðingar af slíkri stórvirkri framkvæmd geti komið fram á nokkrum árum. Hér beri að hafa í huga að afleiðingar af þessari framkvæmd geti verið mismunandi eftir staðsetningu lóða og fasteigna á hinni sameiginlegu lóð Kvistalands 1-7. Rökrétt sé að áætla að því meiri hættu sé á tjóni eftir því sem viðkomandi fasteign sé nær Fossvogsdalnum, eins og raunin sé með fasteign stefnenda. Þá sé ekki varahugavert að áætla að byggingarmáti viðkomandi fasteignar skipti miklu máli en fasteign stefnenda sé byggð á súlum sem séu 25 sm. í þvermál, eins og framlagðar teikningar af Kvistalandi 3 sýni, á meðan Kvistaland 5 og 7 séu byggð á súlum sem séu 60 sm. í þvermál. Fyrirliggjandi yfirlýsingar, sem stefndur hafi aflað í þágu dómsmálsins, hafi því ekkert sönnunargildi í því máli sem hér sé til úrlausnar. Ef stefndur hafi engu að síður í hyggju að byggja á framangreindum yfirlýsingum, til stuðnings kröfum sínum, þá sé nauðsynlegt að viðkomandi aðilar komi fyrir dóminn sem vitni. Viðamiklar framkvæmdir og breytingar hafi átt sér stað á fasteign og lóð Kvistalands 5 á undanförunum árum en fasteignin Kvistaland 5 standi við hlið fasteignar stefnenda Kvistalands 3. Það sé allt eins líklegt að tjón á fasteign stefnenda eigi rætur að rekja til framkvæmda við Kvistaland 5, en eins og áður segi geti tekið langan tíma fyrir tjón af völdum hreyfinga og jarðsigs að koma fram. Við framkvæmd stefndu hafi komið í ljós að vatnsinntak stefnenda hafi verið inni á lóð stefndu. Þegar það hafi komið í ljós hafi stefndu umsvifalaust haft samband við Orkuveitu Reykjavíkur, sem fært hafi heitavatnsinntakið. Sú framkvæmd hafi verið á ábyrgð Orkuveitunnar og stefnenda og hafi fasteign stefnenda orðið fyrir tjóni sé allt eins líklegt að það eigi rætur sínar að rekja þeirrar framkvæmdar, sem

stefnendur og eða Orkuveitan beri skaðabótaábyrgð á. Í fyrirliggjandi matsgerð segi að öllum þeim framkvæmdum, sem ráðist hafi verið í á svæðinu á undanförunum árum, virðist hafa fylgt álagsaukning með einum eða öðrum hætti. Síðan segi á sömu blaðsíðu: „Matsmenn álíta að það sig sem orðið hefur vestan hússins að Kvistalandi 3 og nokkuð austur með suðurhlíð hússins orsakist að langmestu leyti af framkvæmdum á sameiginlegu lóðinni en að sigið austanvert í sólstofunni og norður með austurhlíð hússins að Kvistalandi 3 megi að talsverðum hluta rekja til framkvæmda matsþola.“ Hér sé því slegið föstu að fleiri en ein tjónsorsök hafi valdið tjóni stefnenda. Enginn reki sé gerður að því í matsgerðinni að sundurgreina fjártjón stefnenda, hvorki hvaða tjón hafi orsakast af hvaða atviki né hver sé fjárhæð tjóns stefnenda vegna hvers og eins atviks. Engar upplýsingar sé að finna í matsgerðinni um framkvæmdir að Kvistalandi 5 eða framkvæmd Orkuveitu Reykjavíkur vegna færslu á vatnsinntaki og hvort þær framkvæmdir kunni að hafa valdið fjártjóni stefnenda. Orsakatengsl milli tjóns stefnenda og framkvæmda stefndu séu því ósönnuð. Fyrir liggja að nokkrir jarðskjálftar hafi orðið í Reykjavík á árunum 2006 til og með 2011. Hér kunni að koma til skoðunar hvort tjón stefnenda í heild eða að hluta eigi rætur sínar að rekja til jarðskjálfta. Hér sé á nýjan leik minnt á að fasteign stefnenda sé byggð mjóum súlum, 25 sm. að þvermáli. Burðarvirki Kvistalands 3 sé því veikara en nærliggjandi fasteigna við Kvistaland 1-7, sem kunni að gera fasteignina viðkvæmari fyrir skemmdum af völdum jarðskjálfta. Eins og áður hafi komið fram hafi verið gætt að umferð vinnuvéla við fasteignir nágretta við framkvæmd stefndu. Aðrir framkvæmdaaðilar hafi hugsanlega ekki sýnt slíka nærgætni við sínar framkvæmdir á sameiginlegri lóð og í nágrenni Kvistalands 1-7. Hér megi jafnframt benda á að við sorphirðu komi öskubílar öllu jafna mjög nálægt fasteign stefndu að Kvistalandi 3, eins og framlögð mynd sýni. Hugsanlegt sé að tjón stefndu eigi rætur að rekja til þessa, sérstaklega í ljósi þess sem áður segi um burðarvirki fasteignar stefnenda, sem sé veikbyggðara en í nærliggjandi fasteignum. Stefndu byggja á því að matsgerð, Pálma R. Pálmasonar verkfræðings og Karls G. Ragnarssonar, byggingartæknifræðings, dagsett 28. júní 2012, sé í andstöðu við IX. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, einkum 2. mgr. 60. gr. laganna og þær óskráðu reglur og venjur sem telja verði að gildi um matsgerðir dómkvaddra matsmanna. Að mati stefndu sé framangreind matsgerð ónothæf sem sönnunargagn um tjón stefnenda, svo sem tilvist tjóns, orsakir þess og fjárhæð. Sönnunargildi matsgerðarinnar sé ekkert og því beri alfarið að horfa framhjá matsgerðinni við úrlausn málsins, sbr. 2. mgr. 66. gr. laga nr. 91/1991. Fyrir því séu eftirfarandi rök. Í fyrsta lagi þá sé tjón stefnenda ekki sundurgreint í matsgerðinni, m.ö.o. sé engin tilraun gerð til þess að sýna fram á hvaða atvik/orsök hafi leitt til hvaða tjóns. Matsmenn telji þannig að orsakir tjóns stefnenda séu meðal annars allar þær framkvæmdir sem ráðist hafi verið í á svæðinu á undanförunum árum, en í því sambandi vísi matsmennirnir sérstaklega til framkvæmda á sameiginlegri lóð Kvistalands 1-7. Hins vegar telji matsmenn að „mestan hluta skemmda, einkum innanhúss“, sem matsbeiðandi tíundi í matsspurningu sinni, megi rekja til framkvæmda í grunni viðbyggingar matsþola og sig austanvert í sólstofunni „megi að talsverðum hluta rekja til framkvæmda matsþola“. Í öðru lagi þá sé fjárhæð tjóns stefnenda og kostnaður við úrbætur ekki sundurliðaður í matsgerðinni heldur láti matsmenn við það sitja að áætla heildarkostnað við endurbætur krónur 1.500.000 með virðisaukaskatti. Af matsgerðinni verði því ekki með nokkru móti ráðið hver sé fjárhæð tjóns stefnenda vegna a) orsaka sem varði ekki stefndu, b) orsaka sem tengist framkvæmd stefndu þ.e. tjón vegna sigs, titrings og útloftun klæðningar. Niðurstaða um mögulega bótaskyldu stefndu vegna þessara mismunandi orsaka

þurfi ekki endilega að vera sú sama. Matsgerðin byggir á því að 100% af virðisaukaskatti fyrir vinnu á byggingarstað fái endurgreiddur en eins og áður segi sé engin sundurliðun á fjárhæðum í matsgerðinni. Því liggja ekki fyrir hversu stór hluti kostnaðar sé vegna vinnu á byggingarstað og þ. a. l. hver frádráttur vegna endurgreidds virðisaukaskatts eigi að vera. Fjárhæð tjóns stefnenda sé því ósönnuð, en sönnunarbyrðin fyrir fjárhæð þess tjóns, sem stefnendur telji að stefndu beri að bæta þeim, hvíli á stefnendum. Í þriðja laga bæti matsmenn enn á ruglandann í matsgerðinni með því að ganga inn á verksvið dómara og taka sér dómsvald með því að kveða á um það í matsgerðinni að rétt sé að skipta kostnaði, sem orsakast hafi af sigi, að hálfu milli hvors aðila um sig, þ.e. stefnenda og stefndu, en heildarkostnaður samkvæmt matsgerðinni sé 1.500.000 krónur og eigi þá eftir að draga frá endurgreiddan virðisaukaskatt, en sú fjárhæð sem þannig sé fengin skiptist til helminga milli stefnenda og stefndu. Það falli utan verksviðs matsmanna að ákveða sakarskiptingu milli málsaðila. Matsgerðin sé því háð verulegum annmörkum og því verði ekki á henni byggt. Í fjórða lagi þá leggi matsmenn til í matsgerðinni að stefndu greiði fyrir nauðsynlega og nægilega útloftun undir STENI-klæðningu á bílskúr stefnenda, sem snúi að Kvistalandi 1, fasteign stefndu. Hér hátti svo til að umrædd STENI-klæðning, sem sé áföst bílskúr stefnenda, sé inni á lóð stefndu án þess að leyfi hafi verið veitt fyrir henni. Það standi því stefnendum nær að fjarlægja klæðninguna en að meina stefndu að byggja nálægt klæðningunni. Í matsgerðinni segi að til þess að ekki skemmist undir slíkri klæðningu þurfi ríkulega útloftun, sem kunni að hafa takmarkast við umræddar framkvæmdir matsþola. Síðan segi í matsgerðinni „Matsmenn hafa á hinn bóginn ekki séð að klæðningin hafi skemmst“. Það skyldi þó ekki stafa af því að stefndu hafi við framkvæmdina tryggt nauðsynlega og nægilega útloftun undir klæðningunni? Hér sé augljóst að stefnendur hafi ekki orðið fyrir neinu tjóni, en samkvæmt matsgerðinni sé kostnaður við að bæta úr þessu tjóni stefnenda, sem ekki sé til staðar, innifalinn í ofangreindum 1.500.000 króna heildarkostnaði. Í fimmta lagi mótmæli stefndu alfarið þeirri niðurstöðu matsmanna að titringur frá 200 kg. jarðvegsþjöppu hafi valdið skemmdum á fasteign stefnenda. Við mat á tjóni vegna titrings virðist matsmenn gefa sér eftirfarandi forsendur: „Við framkvæmdirnar var m.a. grafið að undirstöðum bílskúrsins að Kvistalandi 3 og að líkum niður á og jafnvel nokkuð niður fyrir sökklana sbr. myndir af vettvangi.“ Framangreindum forsendum matsmanna sé mótmælt sem röngum og ósönnuðum, en stefndu hafi ekki grafið lengra niður en einn metra við framkvæmdina, meðfram undirstöðum Kvistalands 3, og alls ekki niður fyrir sökklana fasteignarinnar. Myndin, sem matsmenn séu að vísa til, sé að öllum líkindum vegna tilfærslu Orkuveitu Reykjavíkur á heitavatsinntaki fasteignar stefnenda. Sú aðgerð hafi verið framkvæmd af Orkuveitu Reykjavíkur í þágu stefnenda, sem beri því alla ábyrgð á þeirri framkvæmd og þ. a. l. á fjártjóni stefnenda. Af matsgerðinni megi ráða að mögulegt hefði verið að sannreyna með nokkuð nákvæmum hætti hvort tjón stefnenda af völdum meints titrings ætti rætur sínar að rekja til framkvæmda stefndu. Matsmenn hafi ákveðið að ráðast ekki í þá aðgerð heldur látið þar við sitja að telja einsýnt að skemmdir af völdum titrings ættu rætur sínar rekja til framkvæmda stefndu. Sú niðurstaða matsmanna sé órökstudd með öllu. Stefnendur verði að bera hallan af því að matsmenn hafi látið hjá líða að rannsaka með bestu mögulegum aðferðum hver væri orsök tjóns stefnenda. Það sé því ósannað að skemmdir vegna titrings eigi rætur sínar að rekja til framkvæmda stefndu og geti allt eins stafað af öðrum orsökum. Jafnframt verði að telja ósannað að skemmdirnar séu af völdum titrings heldur virðist allt eins mega ætla að tjónið stafi af sigi. Stefnendur mótmæli málatilbúnaði stefnenda sem röngum, villandi og ósönnuðum. Þar

beri eftirtaldar rangfærslur hæst: Í tölulið 3.14. í stefnu sé því haldið fram að framkvæmd stefndu hafi kallað á: a) miklar jarðvegsframkvæmdir, b) að skipt hafi verið um jarðveg, c) að jarðvegsframkvæmdir hafi verið unnar með stórvirkum vinnuvélum,

d) að grafið hafi verið niður á allt að 4 metra dýpi meðfram undirstöðum Kvistalands 3,

e) að grafið hafi verið langt undir steyphtar undirstöður Kvistalands 3 og niður með steypthum súlum hússins, f) að jarðvegur sem stutt hafi við undirstöður fasteignar stefnenda hafi verið fjarlægður. Allt framangreint sé rangt. Jarðvegsframkvæmdir stefndu hafi verið tiltölulega smáar í sniðum. Þannig hafi ekki verið skipt um jarðveg á lóð stefndu. Þá hafi jarðvegsframkvæmdirnar ekki verið unnar með stórvirkum vinnuvélum heldur lítilli jarðvegsþjöppu og gröfu. Vandlega hafi verið passað upp á það að stærri vinnuvélar svo sem vöru- og steypubifreiðar færu ekki nálægt fasteign stefnenda. Við framkvæmdina hafi ekki verið grafið undir steyphtar undirstöður Kvistalands 3 og jarðvegur sem stutt hafi við undirstöðu fasteignarinnar ekki verið fjarlægður. Þá hafi við framkvæmdina ekki verið grafið niður á allt að 4 metra dýpi meðfram undirstöðum Kvistalands 3. Í grein 3.18 í stefnu sé því haldið fram að stefndu hafi við uppgröft á lóð Kvistalands 1 rofið lagnir Kvistalands 3. Það sé rangt. Við vinnu á lóð stefndu hafi stefndu fundið vatnsinntak stefnenda, sem verið hafi inn á lóð stefndu. Viðkomandi lagnir hafi ekki verið rofnar og ekki orðið fyrir skemmdum heldur hafi stefndu strax haft samband við Orkuveitu Reykjavíkur, sem fært hafi vatnsinntakið. Í grein 3.19 í stefnu haldi stefnendur því enn á ný fram að stórfelld jarðvegsskipti hafi átt sér stað. Sú fullyrðing stefnenda sé alveg jafn röng sama hversu oft hún sé endurtekin. Það sé niðurstaða matsgerðar, sem stefnendur hafi aflað, að heildarkostnaður við að bæta úr tjóni stefnenda sé 1.500.000 krónur með virðisaukaskatti. Síðan sé bent á það í matsgerðinni að virðisaukaskattur vegna vinnu á byggingarstað sé frádráttarbær að fullu án þess að fjárhæðir séu sundurliðaðar í matsgerðinni. Matsmenn hafi jafnframt komist að þeirri niðurstöðu að rétt væri að skipta kostnaði vegna tjóns stefnenda til helminga á milli stefnenda og stefndu. Samkvæmt matsgerðinni beri því stefndu að greiða stefnendum 750.000 krónur að frádregnum 25,5% virðisaukaskatti sem stefnendur fái endurgreiddan vegna vinnu á byggingarstað. Stefnendur hafi aflað umræddar matsgerðar og á þeim hvíli sú skylda að sanna fjárhæð þess tjóns, sem þeir telji sig hafa orðið fyrir. Stefnendur verði því að bera hallan af þeim brotalömum sem séu á matsgerðinni, svo sem skorti á sundurliðun á fjárhæðum og því að ekki sé greint á milli kostnaðar vegna efniskaupa og vinnu á byggingarstað eða annarrar vinnu. Að því sögðu beri að draga 25,5% vegna endurgreiðslu virðisaukaskatts frá 1.500.000 krónum, sem sé heildarkostnaður við úrbætur samkvæmt matsgerðinni. Kostnaður við að bæta úr tjóni stefnenda sé því 1.195.219 krónur, að teknu tilliti til endurgreiðslu á virðisaukaskatti. Samkvæmt matsgerðinni beri stefndu að bæta stefnendum tjón þeirra að hálfu og því sé hlutur stefndu 597.610 krónur. Af öllu framansögðu sé ljóst að fjárkrafa stefnenda á hendur stefndu geti aldrei numið hærri fjárhæð en 597.610 krónum. Því skjóti skökku við að stefnendur hafi frá fyrsta degi krafði stefndu um greiðslu á 1.500.000 krónum, sbr. kröfubréf, dagsett 23. júlí 2012, og fjárkröfu í stefnu. Stefnendur virðist hafa haldið þeirri kröfu fram gegn betri vitund en matsgerðin, sem kröfugerðin sé grundvölluð á, sé skýr og afdráttarlaus um það að stefnendur eigi að bera helming þeirrar fjárhæðar sjálfir, auk þess sem taka eigi tillit til endurgreiðslu virðisaukaskatts. Ef svo ólíklega vilji til að aðalkrafa stefndu um sýknu nái ekki fram að ganga þá beri að hafa framangreint í huga við ákvörðun málskostnaðar og upphafstíma dráttarvaxta, sem beri þá að dæma frá og með

dómsuppsögu. Ef ekki verði fallist á sýknukröfu stefndu sé þess krafist að dráttarvextir verði dæmdir frá dómsuppsögu. Um rökstuðning fyrir kröfunni sé vísað umfjöllunar um varakröfu stefndu hér að ofan. Stefndu geri kröfu um málskostnað úr hendi stefnenda með vísan til 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Gerð sé krafa um virðisaukaskatt ofan á tildæmdan málskostnað en stefndu séu ekki virðisaukaskattskyld.

## **Forsendur og niðurstaða**

Stefnendur reisa málatilbúnað sinn á því að framkvæmdir stefndu við fasteign sína að Kvistalandi 1, á árunum 2009 til 2011, hafi valdið skemmdum og afleiddu tjóni á fasteign stefnenda að Kvistalandi 3. Af hálfu stefndu er því alfarið hafnað að framkvæmdir þeirra hafi valdið tjóni á granneigninni Kvistalandi 3.

Af hálfu stefnenda er á því byggt að byggingaframkvæmdir stefndu hafi haft í för með sér miklar jarðvegsframkvæmdir, einkum á suðurhluta lóðarinnar að Kvistalandi 1, sem liggja upp að norðurvegg bílskúrsins að Kvistalandi 3. Við þessar framkvæmdir hafi suðurhluti lóðarinnar að Kvistalandi 1 verið grafinn upp og skipt um jarðveg með tilheyrandi umferð þungavinnuvéla og vörubifreiða. Jarðvegsframkvæmdirnar hafi verið unnar með stórvirkum vinnuvélum og uppgröfur við bílskúrinn náð niður á allt að fjögurra metra dýpi, sem hafi verið langt undir steiptum undirstöðum Kvistalands 3 og niður með steiptum súlum hússins, næst lóðamörkum Kvistalands 1 og 3. Við jarðvegsskiptin hafi jarðvegur, sem stutt hafi við undirstöður Kvistalands 3, verið fjarlægður. Hafi það leitt til þess að hreyfing hafi komist á Kvistaland 3, þegar unnið hafi verið við Kvistaland 1 með stórum gröfum, titurvaltara, til að þjappa nýjan jarðveg, og vegna umferðar annarra stórra véla og bifreiða, malarflutningabifreiða og steypu- og steypudælubifreiða. Hreyfing á Kvistalandi 3, sem verið hafi bein afleiðing framkvæmda að Kvistalandi 1, hafi leitt til skemmda á fasteigninni eins og nánar sé lýst í matsbeiðni stefnenda frá 15. desember 2011.

Í tilvitnaðri matsbeiðni er umræddum skemmdum lýst þannig: „Sprungur á innveggjum, lausar flísar á veggjum og gólfum, skekkingu innréttinga og rennihurðar á baðherbergi, færslu tréþalls, riðlun hellulagna og sigs sólstofu.“

Eins og áður er rakið skiluðu hinir dómkvöddu matsmenn matsgerð, dagsettri 28. júní 2012. Var niðurstaða þeirra að hafið væri yfir allan vafa að mestan hluta skemmda á fasteign stefnenda, einkum innanhúss, mætti rekja til framkvæmda í grunni viðbyggingar stefndu. Við framkvæmdirnar hafi m.a. verið grafið að undirstöðum bílskúrsins að Kvistalandi 3 og að líkum nokkuð niður á og jafnvel niður fyrir sökklana eins og sjáist af myndum af vettvangi. Matsmenn hafi reyndar ekki fengið ítarlega framkvæmdalýsingu en telji óhjákvæmilegt að umtalsverður titringur fylgi því að endurfylla í grunn í lögum og þjappa hvert lag um sig rækilega með titurvaltara eins og gert hafi verið. Áhrif titringsins á næsta nágrenni ráðist af allmörgum og mismunandi þáttum svo sem; tíðni titringsins, eigintíðni burðarvirkis hússins, eðli og eiginleikum jarðvegarins og undirstöðunnar, svo nokkrir þættir séu nefndir. Unnt sé að reikna t.d. eigintíðni hússins og mæla tíðni jarðvegarins en

breytistærðirnar yrðu býsna margar og niðurstöður ekki alls kostar einhlítar, auk þess sem slíkt væri hlutfallslega dýrt. Matsmenn hafi því afráðið í ljósi viðkomandi hagsmuna að ekki svaraði kostnaði að ráðast í slíkt. Hins vegar telji matsmenn einsýnt að titringur sá, sem framkvæmdirnar í grunni Kvistalands 1 næst Kvistalandi 3 hafi ollið, hafi færst að svo miklu leyti yfir í burðarvirki Kvistalands 3 að þar hafi skemmt eins og lýst hafi verið. Telja verði hafið yfir vafa að mestan hluta skemmda, einkum innanhúss, sem matsbeiðendur hafi tíundað í matsspurningu sinni megi rekja til framkvæmda í grunni viðbyggingar matsþola.

Í matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna er því lýst að lóðarmörk Kvistalands 1 liggja m.a. að bílskúr Kvistalands 3, sem klæddur sé svonefndri STENI-klæðningu. Til að ekki skemmist undir slíkri klæðningu þurfi rækilega útloftun, sem kunní að hafa takmarkast við umræddar framkvæmdir matsþola. Hins vegar hafi matsmenn ekki séð að klæðningin hafi skemmt. Ljóst virðist að með framkvæmdum sínum á lóðarmörkum hafi matsþoli rýrt útloftun STENI-klæðningarinnar á bílskúrshliðinni að einhverju marki.

Í matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna segir að skemmdir vegna sigs séu a.m.k. tvíþættar. Annars vegar sé um að ræða skemmdir vegna framkvæmda í grunni nýbyggingar að Kvistalandi 1 en hins vegar skemmdir vegna framkvæmda á sameiginlegri lóð. Skemmdir sem orðið hefðu vestan hússins Kvistalandi 3 og nokkuð austur með suðurhlið hússins hefðu orsakast, að langmestu leyti, af framkvæmdum á sameiginlegri lóð Kvistalands 1-7 en að sig austanvert í sólstofu og norður með austurhlið hússins að Kvistalandi 3 megi að talsverðum hluta rekja til framkvæmda matsþola.

Með vísan til framangreindra niðurstaðna var það niðurstaða hinna dómkvöddu matsmanna að matsþolar skyldu bæta matsbeiðendum þær skemmdir innanhúss sem matsþolar hefðu tíundað í matsbeiðni en rétt væri að skipta kostnaði vegna sigs á lóð og sólstofu að jöfnu milli matsbeiðenda og matsþola. Var heildarkostnaður, á verðlagi í júní 2012, áætlaður 1.500.000 krónur a. m. t. virðisaukaskatti.

Matsmaðurinn *Karl Georg Ragnarsson* byggingartæknifræðingur gaf skýrslu fyrir dómi. Aðspurður svaraði hann því til að matsmönnum hefði virst sem þungar jarðvegsþjöppur hefðu farið nálægt Kvistalandi 3. Væri það byggt á upplýsingum frá eigendum Kvistalands 3 og öðrum sem komið hefðu nálægt framkvæmdunum. Þá hefðu matsmenn séð myndir af þjöppum á staðnum og rætt við nágretta að Kvistalandi 5, sem borið hefðu að titringsvélar hefðu verið notaðar við framkvæmdina. Hvað bætur vegna STENI-klæðningar varðaði væri í matsgerð verið að tala um nauðsyn á nægilegri útloftun en skemmdir yrðu á klæðningunni, ef næg útloftun væri ekki til staðar. Loftun mætti ekki skerða. Þegar matsmenn hefðu skoðað klæðninguna hafi næg útloftun ekki verið fyrir hendi. Ekki væri hins vegar hægt að meta af nákvæmni hvaða áhrif á endingartímann ófullnægjandi útloftun hefði. Matsmenn hafi metið skerðinguna á 200.000 krónur þ.e. vegna véla 23.000 krónur, vinnu 110.000 krónur og vegna ófyrirséðs 67.000 krónur og væri sú fjárhæð inni í heildarfjárhæðinni. Aðspurður kvað matsmaðurinn að grafið hefði verið að undirstöðum bílskúrsins að Kvistalandi 3. Miðað við myndir og það sem matsmenn hefðu fregnað hefði verið farið niður fyrir sökklá. Hins vegar hefðu matsmenn ekki haft aðstöðu til að staðfesta það enda framkvæmdum lokið, þegar skoðun þeirra hefði farið fram. Aðspurður um hvað gera þyrfti, að hans mati, til að auka útloftun svaraði matsmaðurinn því til að moka þyrfti frá klæðningunni og bora í hana.

Hönnunarkostnaður vegna þeirra framkvæmda kæmi inn í fjárhæð vegna ófyrirséðs. Aðspurður kvað matsmaðurinn áætlaðan kostnað vegna loftunar vera með virðisaukaskatti. Hann hefði hins vegar ekki við hendina hvert hlutfall virðisaukaskatts af vinnuliðnum væri.

Hvað kostnað vegna sigs varðaði væri í lokatölunni búið að taka tillit til helmingaskiptingar þ.e. sigs vegna sameiginlegra framkvæmda annars vegar og hins vegar sigs vegna framkvæmda við Kvistaland 1. Heildarkostnaður vegna sigsins væri 1.200.000 krónur og þar af væru 600.000 krónur vegna framkvæmdanna við Kvistaland 1. Aðspurður kvað matsmaðurinn að kostnaður vegna viðgerða á sólstofu væri ekki inni í matinu.

Matsmaðurinn *Pálmi Ragnar Pálmason* verkfræðingur gaf skýrslu fyrir dómi. Aðspurður hvort framkvæmdirnar við Kvistaland 1 hefðu ekki staðist tilskilin leyfi líkt og gefið væri í skyn í matsgerð svaraði hann því til að honum væri ekki kunnugt um að svo væri en hins vegar væri almennt óheimilt „vonda að valda“. Hvað STENI- klæðninguna varðaði hefði verið lokað fyrir hana að neðan og útloftun því ekki verið nægileg. Aðspurður kvaðst hann ekki vita hvað væri undir klæðningunni að neðan en milli klæðningarinnar og dúksins þyrfti að vera rými. Aðspurður kvað hann engar sýnilegar skemmdir hafa verið á klæðningunni. Aðspurður kvaðst matsmaðurinn ekki vita hversu langt hefði verið grafið niður fyrir sökkla vegna framkvæmda á suðurhluta lóðar stefndu við bílskúr á norðurhlið Kvistalands 3. Aðspurður svaraði matsmaðurinn því til að komast hefði mátt að því með mælingu hvort titringur frá framkvæmdunum á lóð stefndu hefði orsakað tjón á Kvistalandi 3. Slíkt væri hægt að reikna en breytistærðir væru margar. Slíkur útreikningur væri mjög kostnaðarsamur og hefði ekki svarað kostnaði í þessu tilviki. Hvað sigskemmdir varðaði sagði matsmaðurinn aðspurður að jarðvatn hefði lækkað, þegar grafið hefði verið upp að Kvistalandi 3. Við það hafi álag á undirstöður aukist og geti slíkt valdið sigi. Allar álagsaukningar valdi sigi. Aðspurður um skiptingu áætlaðs heildarkostnaðar í efni og vinnu svaraði matsmaðurinn að 330.000 krónur væru vegna efnis en 862.000 krónur vegna vinnu. Mismunurinn væri virðisaukaskattur. Matsþolar hafi átt að bera 50% sem væri að vissu marki geðþóttaákvörðun. Aðspurður um stærð valtara sem notaður hefði verið við framkvæmdirnar svaraði matsmaðurinn því til að hann hefði ekki verið af stærstu gerð heldur 3-5 tonna valtari, samkvæmt þeim upplýsingum sem matsmenn hefðu fengið. Nánar aðspurður um jarðvegssigið svaraði matsmaðurinn því til að því dýpra sem grafið væri drægist vatnið niður sem því næmi. Ef hann myndi rétt væri þarna sundlaug og undir henni kjallari. Grafa hefði þurft niður til að hægt væri að ganga frá þessum mannvirkjum. Matsmenn hefðu mælt sig og talið mest af siginu vera af völdum jarðvegssigs en þeir hefðu talið sig víða sjá merki missigs. Meira sig hefði mælst þeim megin sem Kvistaland 1 væri og sigið verið af þeim ástæðum sem fram komi í matsgerðinni. Hvað heildarkostnað varðaði kvað matsmaðurinn ekki búið að taka tillit til 50/50 skiptingar vegna sigsins og hafi matsmenn ekki gert tilraun til að skipta kostnaðinum milli matsbeiðenda og matsþola. Kostnaður vegna lóðarinnar hafi átt að skiptast til helminga. Innanhússkostnaður samkvæmt matsgerðinni hafi verið 700.000 krónur en kostnaður utanhúss 800.000 krónur sem skiptist til helminga.

*Haraldur Hafsteinn Guðjónsson* gröfumaður, sem vann við framkvæmdirnar að Kvistalandi 1, gaf skýrslu fyrir dómi. Kvaðst vitnið hafa annast jarðvinnu við framkvæmdirnar á suðurhluta lóðar stefndu þ. á. m. uppgröft vegna tjarnar, sem

verið var að útbúa. Grafið hefði verið um einn metra niður. Þjappað hefði verið með 300 kg. Þjöppu en 16 tonna Hitachi hjólavél verið notuð við uppgröftinn. Mokað hefði verið á bíla sem staðið hefðu á malbikinu. Grafan hefði verið látin teygja sig inn á lóðina og taka uppgrafna efnið en þegar fyllt hafi verið hafi grafan staðið á malbikinu og sett bögglabergið eins langt og hún hafi náð. Tveggja tonna „míni-grafa“ hafi verið notuð til að koma efninu fyrir, það síðan verið þjappað með 300 kg. Þjöppu. Jarðvegsskiptin vegna tjarnarinnar hafi ekki verið mikil. Grafið hafi verið einn metra niður. Aðspurður sagði vitnið að eigendur Kvistalands 3 hefðu rætt einu sinni við sig meðan verið var að grafa meðfram bílskúrnum. Hafi þau tjáð sér að glerveggur inni í húsinu hristist. Engin frekari samskipti hafi átt sér stað.

*Guðmundur Torfason* byggingastjóri við framkvæmdirnar að Kvistalandi 1 gaf skýrslu fyrir dómi. Aðspurður kvaðst vitnið hafa unnið ýmis störf fyrir stefndu og félög í þeirra eigu í gegnum tíðina. Aðspurt kvað vitnið ástand aðliggjandi eigna ekki hafa verið skoðað áður en framkvæmdir hófust en eigendur Kvistalands 3 hefðu skrifað undir leyfi vegna framkvæmdanna með áritun á teikningar. Aðspurt svaraði vitnið því til að aldrei hefði verið grafið frá húsinu Kvistalandi 3. Aðeins hefði verið grafið niður um einn metra vegna smíði tjarnar en súlurnar undir Kvistalandi 3 hafi átt að ná niður á 7-8 metra dýpi. Aðspurður kvaðst vitnið ekki hafa talið þörf á titringsmælingum og ennfremur að aldrei hafði verið rætt við sig um að munir í Kvistalandi 3 féllu í gólfið vegna titrings frá framkvæmdunum.

*Magnús Kristinn Eyjólfsson* húsasmiður, sem vann við umræddar framkvæmdir stefndu, gaf skýrslu fyrir dómi. Aðspurður kvað vitnið að grafið hefði verið u. þ. b. einn metra niður vegna tjarnarinnar og aðeins dýpra í endann, þar sem jarðvegurinn lækkaði. Af og frá væri að farið hefði verið fjóra metra niður.

Eins og áður er rakið hvílið húsið að Kvistalandi 3 á allmörgum staurum sem reknir voru, við byggingu hússins, niður á fast. Staúraendarnir voru steypdir inn í sökkla til þess að tryggja að álag á húsið flyttist niður á fasta undirstöðu grunnsins. Á sökkulunum hvíla steypdar plötur, bitar og stoðir, en milli stoða og veggja eru víða léttir veggir. Burðarkerfi hússins virkar sem heild og stífar það jafnframt af.

Eins og áður er rakið hafa hinir dómkvöddu matsmenn komist að þeirri niðurstöðu að hafið sé yfir vafa að mestan hluta þeirra skemmda, sem stefnendur hafi tilgreint í matsbeiðni sinni, einkum innanhúss, megi rekja til framkvæmda í grunni viðbyggingar stefndu, nálægt norðurhlið bílskúrs stefnenda og þá fyrst og fremst titrings frá vinnuvélum. Engar mælingar liggja fyrir til stuðnings þeirri niðurstöðu eins og fram kom í skýrslu matsmannsins Pálma Ragnars Pálmasonar fyrir dómi. Í skýrslu matsmannsins kom einnig fram að matsmenn hefðu talið að 3-5 tonna valtari hefði verið notaður við framkvæmdina. Engin gögn hafa verið lögð fram til stuðnings þeirri fullyrðingu. Vitnið Haraldur Hafsteinn Guðjónsson, sem sá um umrædda jarðvegsvinnu fullyrti hins vegar í skýrslu sinni fyrir dómi að notuð hefði verið 300 kg. Þjappa við verkið. Hins vegar hefði 16 tonna grafa verið notuð til að grafa upp fyrir tjörninni og fylla að en hún hefði verið staðsett á malbikuðu bílastæði.

Stefnandinn, *Ragnhildur Ása Gunnarsdóttir*, gaf skýrslu fyrir dómi. Kvaðst hún aðspurð hafa orðið vör við högg á húsið, þegar unnið hafi verið við að þjappa á lóð stefndu og allt titrað þegar grafið hafi verið nálægt húsi stefnenda í júní vegna byggingu tjarnar. Kvaðst hún oft hafa rætt við þann sem unnið hafi á gröfu við

framkvæmdina og byggingarstjórn og kvartað yfir titringi. Í einhver skipti hafi verið reynt að verða við kvörtunum stefnenda en allt farið í sama farið aftur. Í júní hafi stefnendur orðið vör við skemmdir. Þau hafi farið erlendis í tvo mánuði en þegar þau hafi komið til baka hafi þau séð að skemmdirnar hefðu aukist.

Þótt ekki liggi nægilega fyrir hversu öflug þjappa hafi verið notuð við framkvæmdirnar á suðurhluta lóðar stefndu, nálægt norðurhlið Kvistalands 3, má fallast á þá ályktun hinna dómkvöddu matsmanna að framkvæmdir af því tagi sem hér um ræðir, í næsta nágrenni Kvistalands 3, hafi valdið titringi á fasteign stefnenda og þeim skemmdum innanhúss sem raktar hafa verið. Þá hafa stefndu ekki gert sennilegt að umræddar skemmdir geti verið að rekja til framkvæmda við Kvistaland 5, jarðskjálfta á árunum 2006-2011 eða umferðar sorpbíla og er þeim málsástæðum stefndu af þeirri ástæðu hafnað.

Að mati hinna sérfróðu meðdómsmanna liggur ekki fyrir í málinu að loftun með STENI- klæðningu hafi verið skert við umræddar framkvæmdir og hún sé nú af þeirri ástæðu ófullnægjandi, líkt og hinir dómkvöddu matsmenn halda fram í matsgerð og hafa staðfest í skýrslum sínum fyrir dómi. Þvert á móti verður ekki annað ráðið af ljósmyndum en að talsvert bil sé milli klæðningarinnar á norðurhlið bílskúrsins að Kvistalandi 3 og timburverks, sem lagt hefur verið milli tjarnar og bílskúrsins. Stefndu virðast þannig hafa gætt þess við framkvæmdir sínar að raska ekki útloftun klæðningarinnar og ætti hún því að vera nægileg að mati hinna sérfróðu meðdómsmanna.

Hinir dómkvöddu matsmenn hafa í matsgerð sinni komist að þeirri niðurstöðu að skemmdir utanhúss á eigninni Kvistalandi 3 sé að rekja til sigs. Rétt sé að rekja helming þeirra skemmda til framkvæmdanna að Kvistalandi 1 en helming til framkvæmda á sameiginlegri lóð Kvistalands 1-7 á árinu 2006. Hafa hinir dómkvöddu matsmenn einkum fært þau rök fyrir ályktun sinni að grafið hafi verið niður á allt að fjögurra metra dýpi, þegar grafið hafi verið fyrir tjörninni við norðurhlið bílskúrs stefnenda. Við það hafi jarðvatn lækkað, álag aukist á undirstöður Kvistalands 3 og orsakað missig. Í framburði vitnanna Haraldar Hafsteins Guðjónssonar, Guðmundar Torfasonar og Magnúsar Kristins Eyjólfsssonar, sem raktir hafa verið, var hins vegar staðhæft að ekki hefði verið grafið lengra niður en einn metra vegna byggingar tjarnarinnar nema hvað vitnið Magnús sagði að farið hefði verið aðeins neðar í dýpri endann. Eru hinir sérfróðu meðdómsmenn þeirrar skoðunar að með því að ekki hafi verið sýnt fram á að grafið hafi verið lengra niður með norðurhlið Kvistalands 3 en u. þ. b. einn metra hafi ekki verið færð nægileg rök fyrir því að umræddar framkvæmdir stefndu hafi vegna afleiddrar jarðvegslækkunar orsakað þær sigskemmdir sem stefnendur bera fyrir sig.

Stefnendur byggja á því að stefndu beri skaðabótaábyrgð á því tjóni sem þau hafi orðið fyrir á grundvelli ólögfestrar hlutlægrar ábyrgðarreglu nábylisréttar eða sakarlíkindareglu eða loks almennu skaðabótareglunnar, þar sem verulega sé slakað á kröfum um sönnun hinnar saknæmu og ólögmætu háttsemi og orsakatengsla. Af hálfu stefndu er skaðabótaábyrgð á meintu tjóni alfarið hafnað enda hafi stefndu ekki gerst sek um saknæma háttsemi við framkvæmdirnar að Kvistalandi 1. Hafna stefndu því alfarið að bótagrundvöllur í málinu geti hvílt á þeim víðtæku bótaglum sem stefnandi vísi til auk þess sem ekkert orsakasamband sé milli framkvæmdanna og skemmda á eign stefnenda.

Í nábylísrétti gildir sú meginregla að fasteignareiganda ber að gæta þess við nýtingu og framkvæmdir á eign sinni að ekki verði tjón á nærliggjandi fasteignum. Þegar tjón verður á eign af þessum sökum stofnast skaðabótaskylda á grundvelli sakareglunnar, sbr. til hliðsjónar dóma Hæstaréttar í málum nr. 359/2004 og nr. 93/2014. Sjónarmiðum stefnenda um gildi meintrar ólögfestrar hlutlægrar ábyrgðarreglu eða sakarlíkindareglu á sviði nábylísréttar, fyrir úrslit máls þessa, er því hafnað enda eiga þau sér ekki stoð í dómaframkvæmd eða öðrum réttarheimildum.

Fyrir liggur og er óumdeilt að stefndu fengu öll tilskilin leyfi fyrir framkvæmdunum við fasteignina Kvistaland 1 þ. á. m. umræddar jarðvegsframkvæmdir. Þá öfluðu þau samþykkis nágranna fyrir framkvæmdunum þ. á. m. stefnenda. Þá liggur ekki annað fyrir en að staðið hafi verið að framkvæmdum á lóð stefndu, þ. á. m. við þjöppun jarðvegs, á faglegan hátt og stefndu sýnt þá aðgát við framkvæmdina, sem af þeim varð krafist. Hafa stefndur ekki sýnt fram á eða gert sennilegt að tjón þeirra vegna titrings frá framkvæmdunum verði rakið til gáleysis stefndu. Verða stefndu því sýknuð af kröfum stefnenda í máli þessu.

Rétt þykir með vísan til 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála að málskostnaður milli aðila falli niður.

Dóminn kveða upp Þórður S. Gunnarsson héraðsdómari og meðdómsmennirnir Gústaf Vífilsson verkfræðingur og Jón Ágúst Pétursson byggingartæknifræðingur og húsasmíðameistari.

Dómsorð:

Stefndu, Björn K. Sveinbjörnsson og Svava Þorgerður Johansen, skulu vera sýkn af kröfum stefnenda, Guðmundar Magnússonar og Ragnhildar Ásu Gunnarsdóttur, í máli þessu. Málskostnaður milli aðila fellur niður.

Þórður S. Gunnarsson