

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur miðvikudaginn 6. júní 2018 í máli nr. E-314/2017:

A og

B

(Gunnar Ingi Jóhannsson lögmaður)

gegn

C,

D og

M, húsfélagi

(Dögg Pálsdóttir lögmaður)

Mál þetta, sem var dómtekið 9. maí sl., var höfðað 20. janúar 2017.

Stefnendur eru A, [...], og B, [...].

Stefndu eru C og D, bæði til heimilis að [...], og M, húsfélag, M í [...].

Stefnendur krefjast þess að stefndu verði dæmd óskipt til að greiða þeim 20.809.450 krónur, auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá þingfestingu til greiðsludags. Þá krefjast þau málskostnaðar auk virðisaukaskatts.

Stefndu krefjast aðallega sýknu af öllum kröfum stefnenda en til vara að kröfur stefnenda verði stórlega lækkaðar. Þá krefjast þau málskostnaðar að teknu tilliti til virðisaukaskatts verði fallist á aðalkröfu þeirra, en verði fallist á varakröfu að málskostnaður verði felldur niður.

Með úrskurði dómsins 8. júní sl. var frávísunarkröfu stefndu hrundið.

I

Helstu málavextir eru þeir að árið 1999 keyptu stefnendur íbúð í fasteigninni að [...], merкта 01-0001. Árið 2007 seldu þau þá íbúð og keyptu íbúð á 2. hæð hússins, merкта 0201. Íbúð á 1. hæð, merkt 0101, var í eigu E, móður stefndu D og tengdamóður stefnda C. Í [...] lést E. Bú hennar var tekið til opinberra skipta í [...]. Stefndu höfðu umboð skiptastjóra um málefni íbúðarinnar, m.a. til að sækja húsfundi. Við skipti dánarbúsins leysti stefnda D eignina til sín [...] 2011.

Leki hafði lengi verið vandamál í svefnherbergjum á 1. og 2. hæð fasteignarinnar. Stefndi C hafði m.a. tekið að sér að grennslast fyrir um orsakir lekans og reyna að ráða bót á honum. Árin 2007 til 2009 var ítrekað rætt um lekann á húsfundum og gerðar tilraunir til að finna orsök hans, en bæði stefndi C og stefnandi B tóku þátt í þeirri vinnu.

Stefnandi A, sem starfaði sem [...] á heimili sínu, kveðst hafa fundið fyrir versnandi heilsu árið 2008. Hún hafi fengið ýmis einkenni, svo sem öndunarfæraeinkenni, flensulík einkenni, höfuðverk, bólgur í líkamanum, ítrekaðar augnsýkingar, slappleika og þrekleysi. Þessi einkenni hafi versnað upp úr 2009 og ýmsir kvillar hafi farið að gera vart við sig hjá börnum hennar. Stefnendur hafi grunað að veikindi fjölskyldunnar gætu tengst lekanum.

Í október 2009 fengu stefnendur F húsasmíðameistara til að vinna ástandsskýrslu um fasteignina. Skýrslan var lögð fram á aðalfundi húsfélagsins 26. apríl 2010. Stefnandi A, sem þá var formaður húsfélagsins, tók að sér að leita tilboða í viðgerðir í samræmi við skýrsluna. Á fundi í húsfélaginu 5. júlí 2010 var lagt fram tilboð í viðhaldsframkvæmdir á svölum og austurhlið hússins frá Aðalfagmönnum ehf. Samkvæmt álitni Húseigendafélagsins skyldi eigandi íbúðar á 3. hæð bera kostnaðinn að frádregnum kostnaði við blikklæðingu. Eigandi þeirrar íbúðar var hins vegar ósáttur við þetta og ekki varð af framkvæmdum.

Á húsfundi 31. ágúst 2010 lagði stefndi C til að fallið yrði frá því að taka tilboði Aðalfagmanna ehf. og þess í stað ráðinn verktaki til að gera við tiltekna lekastaði. Tillagan var samþykkt samhljóða með þeim fyrirvara að tilboð yrði lagt fyrir húsfund. Ekkert varð þó af því að tilboð væri lagt fram en Aðalfagmenn ehf. tóku að sér að þetta leka á 3. hæð. Ágreiningur varð meðal íbúa fasteignarinnar um aðgerðir til þess að stöðva lekann.

Í maí 2011 boðaði stefnandi A, með aðstoð Húseigendafélagsins, til húsfundar 30. maí 2011. Á fundinum var samþykkt tilboð Viðreisnar ehf. um framkvæmdir á grundvelli úttektarskýrslu F. Húsfundur var aftur haldinn 11. ágúst 2011, en stefndu C og D mættu ekki til fundarins. Kom þar fram að stefndu hefðu óskað þess að Viðreisn ehf. hæfi ekki framkvæmdir þar sem húsfundurinn 30. maí 2011 hefði verið ólöglega boðaður og ákvörðun um framkvæmdir því ekki verið bindandi fyrir húsfélagið.

Þann 7. október 2011 sendu stefnandi A og tveir aðrir íbúar í húsinu stefnda C bréf, þar sem m.a. kom fram að þau hefðu treyst C í málefnum hússins vegna menntunar hans, en þau teldu nú fullreynt að treysta honum fyrir því að leysa málið. Húsfundur var næst haldinn 1. desember 2011 þar sem samþykktar voru viðgerðir og framkvæmdir á sameign sem þegar höfðu farið fram, auk reikninga.

Á húsfundi 28. febrúar 2012 var samþykkt að stefnandi A og stefndi C leituðu að sérfræðingum hjá verkfræðistofum til þess að gera úttekt á þörf á viðhaldi hússins og kostnaði við það. Þann 21. mars 2012 sendi stefndi C tölvuskeyti á alla íbúðareigendur með samantekt sinni um viðhaldsþörf hússins. Á húsfundi daginn eftir voru lögð fram þrjú tilboð frá verkfræðistofum um úttekt á húsinu. Stefndu C og D voru ósátt við tilboðin og gengu út af fundinum. Eftir það

samþykkti meirihluti fundarmanna að taka tilboði EFLU verkfræðistofu um úttekt á fasteigninni. Húsfundur voru haldnir í húsfélaginu 17. apríl, 24. apríl og 18. maí 2012, en stefndu mættu ekki til þeirra. EFLA skilaði ástandsmati á fasteigninni í maí 2012 þar sem lagðar voru til ákveðnar viðgerðir og kostnaður áætlaður.

Á aðalfundi húsfélagsins 11. júní 2012 varð sú breyting á að stefndu náðu 52% meirihluta í húsfélaginu er eigandi íbúðar á 3. hæð gekk til liðs við þau. Meirihlutinn ákvað að falla frá dagskrá fundarins þannig að ástandsskýrsla EFLU verkfræðistofu kom ekki til umræðu. Stefnandi A lét bóka að hún áskildi sér rétt til að fara í framkvæmdir á grundvelli 38. gr. fjöleignarhúsalaga. Ákveðið var að boða til nýs fundar 18. júní 2012 en ekki varð af fundi fyrir en 17. júlí 2012 þar sem ákveðið var að aðalfundur skyldi haldinn 9. ágúst 2012. Á aðalfundinum ákvað meirihlutinn að stefndi C skyldi vera umsjónarmaður húsfélagsins í umboði stjórnar þess, sbr. 67. gr. fjöleignarhúsalaga. Því var hafnað að fara að tillögum EFLU verkfræðistofu um framkvæmdir en þess í stað lagði stefndi C fram tillögur á fundinum um viðgerðir á ytra byrði hússins sem skyldi ræða á næsta fundi.

Stefndi C leitaði til G, byggingarverkfræðings og samstarfsmanns síns, í september 2012 til þess að skoða svalir og þak hússins. Þá var G frá Kíma ehf. fenginn til að skoða þakdúk á svölum. Fann hann göt á þakdúknum sem gert var við.

Þann 14. desember 2012 sendi lögmaður stefnenda bréf til allra eigenda fasteignarinnar að M um mikilvægi þess að ráðast strax í framkvæmdir við fasteignina til að koma í veg fyrir leka. Skorað var á eigendur að samþykkja tilgreindar viðgerðir til að stöðva og fyrirbyggja frekari leka og láta gera við skemmdir. Krafist var húsfundar eigi síðar en 10. janúar 2013. Þá var boðuð dómkvaðning matsmanns með vísan til 38. gr. fjöleignarhúsalaga. Stefndi C svaraði með bréfi 9. janúar 2013.

Á húsfundi 10. janúar 2013 ákvað meirihlutinn að falla frá boðaðri dagskrá og slíta fundi. Var því ekki rætt tilboð um viðgerðir frá Viðreisn ehf. sem stefnandi A sendi með fundarboði.

Með bréfi Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur 16. janúar 2013 var staðfest að rakaskemmdir væri að finna í svefnherbergi í íbúð stefnenda og talið að komast þyrfti fyrir orsakir þeirra. Ekki var talin stafa hættu af rakaskemmdunum fyrir [...] sem dveldu í íbúðinni í [...], enda væri lokað inn í herbergið. Ekki fannst fúkkalykt og ekki sýnilegur örveruvöxtur.

Þann 23. mars 2013 fluttu stefnendur út úr íbúð sinni að M. Kveða þau það hafa verið að læknisráði vegna heilsubrests af völdum raka og myglu, en íbúðin hafi verið orðin óíbúðarhæf.

Þann 13. febrúar 2013 lögðu eigendur 48% hluta fasteignarinnar að M, þ.m.t. stefnendur, fram matsbeiðni í Héraðsdómi Reykjavíkur þar sem óskað var mats á leka og þörf á viðgerðum vegna hans. Stefnu og annar íbúðareigandi í fasteigninni mótmæltu dómkvaðningunni. Héraðsdómur féllst á að matsmaður skyldi dómkvaddur með úrskurði 28. maí 2013 sem staðfestur var í Hæstarétti 2. september 2013. Þann 6. sama mánaðar var Hjalti Sigmundsson, byggingartæknifræðingur og húsasmíðameistari, dómkvaddur í Héraðsdómi Reykjavíkur til að framkvæma matið. Í niðurstöðu matsmanns frá 26. nóvember 2013 kemur fram að ástand hússins sé almennt gott en með hefðbundnu mati á viðhaldsþörf megi segja að tími sé kominn á ýmiss konar viðhald utanhúss sem miði að því að halda aftur af hrörnun og bæta útlit. Ástandi og viðhaldi hússins sé þó ekki svo ábótavant að af stafi óþrif eða hætta og í því ljósi sé ekki hægt að segja að viðgerðir séu nauðsynlegar. Nokkur atriði séu aðkallandi til að draga úr hættu á skemmdum á einstökum eignarhlutum og megi telja viðgerðir á þeim nauðsynlegar.

Stefnendur voru ósátt við matsgerðina og töldu hana haldna ágöllum. Með yfirmatsbeiðni 24. júlí 2014 fóru þau fram á dómkvaðningu yfirmatsmanna og þann 7. nóvember sama ár voru dómkvaddir sem yfirmatsmenn Guðbjartur Magnússon byggingafræðingur og Pétur Bjarnason byggingarverkfræðingur.

Þann 16. janúar 2014 keyptu stefndu C og D íbúð á efstu hæð hússins og var íbúðinni afsalað til þeirra 18. mars 2014. Með kaupunum voru stefndu komin með 52% atkvæðisrétt í húsfélaginu.

Í niðurstöðu yfirmatsgerðar frá júní 2015 kemur fram að viðhaldi hafi ekki verið sinnt um nokkurt skeið í M. Kemur fram að mygla hafi náð sér nokkuð vel á strik í húsinu. Sumar viðgerðir hafi eingöngu verið skammtímalausnir sem séu farnar að gefa sig. Viðgerðir á húsinu þyldu litlar sem engar tafir og ráðast ætti í lagfæringar á húsinu eins fljótt og auðið væri svo koma mætti í veg fyrir enn frekari vandamál og óþægindi vegna leka og lekaskemmda.

Eftir að yfirmatsgerð lá fyrir óskuðu stefnendur eftir húsfundi til að ræða um niðurstöðurnar. Á húsfundi 20. ágúst 2015 lögðu stefndu C og D fram framkvæmdaáætlun án kostnaðaráætlunar. Var dagskrá stefnenda felld niður með 52% atkvæða stefndu og fallist á framkvæmdaáætlun stefndu. Stefnendur mótmæltu og kröfðust þess að ráðist yrði í framkvæmdir á grundvelli yfirmatsgerðarinnar.

Þann 16. september 2015 fór fram skoðun á íbúð stefnenda að M, sem staðið hafði auð frá því í mars 2013, á vegum Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur. Niðurstaða skoðunarinnar var sú að íbúðin væri óíbúðarhæf og gæti verið hættuleg heilsu íbúa í því ástandi sem hún væri á þeim tíma, þar sem ekki hefðu farið fram nauðsynlegar viðgerðir og leki væri því enn til staðar og rakaskemmdir útbreiddari

en við skoðun 16. janúar 2013.

Með bréfi 14. október 2015 skoruðu stefnendur á stefndu, á grundvelli 38. gr. laga um fjöleignarhús, að ráðast í framkvæmdir á sameigninni að M og séreignarhluta stefnenda samkvæmt yfirmatsgerð. Að öðrum kosti myndu stefnendur sjálf ráðast í framkvæmdir eftir lagaákvæðinu og njóta liðsinnis sýslumannsins í Reykjavík við innsetningu í íbúð meirihlutaeigenda á efstu hæð ef neitað yrði um aðgang að henni. Stefndu brugðust ekki við. Með tölvuskeyti 22. desember 2015 sendi stefnandi A lokaáskorun til stefndu um að lagfæra skemmdir eftir yfirmatsgerðinni. Í sama skeyti bauð hún stefndu íbúð stefnenda til kaups. Í svari 6. janúar 2016 lýsti stefndi C áhuga á að skoða kaup á íbúð stefnenda.

Aðilar öfluðu verðmats tveggja fasteignasala á íbúðinni. Í mati sem stefnendur öfluðu var íbúðin verðmetin á 48.000.000 króna en í mati sem stefndu öfluðu á 43.000.000 króna.

Með beiðni til Héraðsdóms Reykjavíkur 2. mars 2016 kröfðust stefnendur innsetningar í íbúð stefndu á 3. hæð hússins til að EFLA verkfræðistofa gæti skoðað aðstæður í sameigninni, sem þyrfti að gera með því að fara í gegnum íbúð stefndu, en stefnendur höfðu leitað til EFLU um að útbúa útboðsgögn í samræmi við niðurstöður yfirmatsgerðar.

Stefndu C og D gerðu stefnendum tilboð um kaup á fasteign þeirra 12. apríl 2016 að fjárhæð 47.918.558 krónur sem byggðist á ósk stefnenda um 51.000.000 króna söluverð að frádregnum 3.081.441 krónu vegna viðgerðarkostnaðar samkvæmt yfirmati. Í kautilboðinu segir að aðilar muni virða hagsmuni hvor annars og sýna hvor öðrum sanngirni, trúnað og tillitssemi við efndir og framkvæmd samningsins. Þá áskildu stefnendur sér rétt til þess að krefjast bóta vegna þess tjóns sem þau teldu sig hafa orðið fyrir sökum vanrækslu á viðhaldi sameignar hússins. Íbúðinni var afsalað stefndu C og D 12. maí 2016.

Í þinghaldi 9. nóvember var Karl G. Ragnarsson byggingartæknifræðingur dómkvaddur sem matsmaður að ósk stefnenda til að meta kostnað við hreinsun á búslóð stefnenda og tjón þeirra vegna afnotamissis. Matsmaðurinn kom fyrir dóminn 18. janúar 2018 og gaf munnlega skýrslu um niðurstöður sínar.

II

Stefnendur reisa kröfu sína um sameiginlega skaðabótaábyrgð stefndu á 1. og 2. tölulið 52. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Samkvæmt 1. mgr. 51. gr. laganna sé eigandi séreignar ábyrgur gagnvart öðrum eigendum hússins og afnotahöfum vegna fjártjóns sem verði á eignum þeirra og stafi af vanrækslu á viðhaldi séreignar, búnaði hennar og lögnum. Samkvæmt 2. mgr. ákvæðisins nái bótaskylda samkvæmt 1. mgr. einnig til afleidds tjóns, svo sem afnotamissis.

Samkvæmt 52. gr. laganna sé húsfélag ábyrgt með sama hætti gagnvart einstökum eigendum og afnotahöfum og segi í 1. og 2. mgr. 51. gr. þegar tjón stafi m.a. af vanrækslu á viðhaldi sameignar, búnaði hennar og lögnum.

Stefndu hafi vanrækt viðhald og viðgerðir á sameign hússins, en þau hafi með beinum ásetningi komið í veg fyrir að hægt væri að hefja fullnægjandi viðgerðir á M, ýmist stefndu C og D persónulega eða í nafni húsfélagsins. Ábyrgðin fari bæði samkvæmt 1. og 2. mgr. 52. gr. fjöleignarhúsálaga. Í samræmi við meginreglu skaðabótaréttar um óskipta ábyrgð sé þeim því stefnt sameiginlega og óskipt.

Stefndi C hafi ítrekað lofað því að annast sjálfur úttektir og viðgerðir á húsinu. Rík áhersla hafi verið lögð á það af hálfu stefndu að hann færi með málefni hússins. Stefnendur hafi upphaflega treyst honum til þess, enda sé hann menntaður efnaverkfræðingur og starfi hjá Nýsköpunarmiðstöð Íslands, að sögn með sérþekkingu á sprungum í steinsteypu, raka í steyptum útveggjum, lekavandamálum o.fl. sambærilegu. Síðar hafi komið í ljós að stefndi hafi ekki risið undir verkefninu eða haft nokkurn ásetning til að stuðla að því að orðið gæti af viðhaldsframkvæmdum, heldur hafi hann þvert á móti hindrað þær.

Stefndi C hafi aldrei látið framkvæma nægilega góða skoðun eða úttekt á lekavandamálum sameignarinnar til að rétt eða fullnægjandi viðhald færi fram á eigninni. Viðgerðir á sameign hússins af hálfu stefnda C hafi ekki verið fullnægjandi eða réttar til að koma í veg fyrir leka. Ávallt hafi lekið inn í íbúð stefnenda frá því að stefndi C hafi tekið að kanna leka í sameign. Vanræksla á fullnægjandi viðhaldi á sameign hússins sé alfarið stefndu að kenna, sem hafi með beinum ásetningi eða stórkostlegu gáleysi hindrað að fullnægjandi viðgerðir færu fram. Þá sé ekki loku fyrir það skotið að mistök hafi verið gerð vegna tilrauna stefnda C til úrbóta, sbr. 2. tölulið 52. gr., enda hafi aldrei tekist að koma í veg fyrir leka frá sameign, á þeim stað sem talið var að leki kæmi frá, og aðrar hugsanlegar lekaleiðir út frá sameign hafi ekki verið kannaðar. Utanhússviðgerðir stefnda C hafi ekki skilað tilætluðum árangri. Í skýrslu EFLU verkfræðistofu og yfirmatsgerð sé greint frá klúðurslegum tilraunum C til viðgerða, sem hafi gert illt verra.

Stefndu C og D hafi með beinum ásetningi komið í veg fyrir að hægt væri að ráðast í fullnægjandi viðgerðir á sameigninni í M, bæði fyrir og eftir að þau hafi eignast fyrstu íbúð sína í húsinu árið 2011. Þau hafi þó aldrei búið að M, en stefnendur telji það vera eina aðalástæðu þess mikla mótþróa sem þau hafi sýnt í þessu sambandi. Þörfin á viðgerðum hafi ekki verið eins aðkallandi í þeirra augum og þeirra sem bjuggu í húsinu. Þau hafi ávallt viljað spara peninga.

Af fundargerðum húsfélagsins frá árunum 2010 til 2015 megi ráða að viðhaldi sameignarinnar hafi verið ábótavant þar sem stöðugt hafi verið um lekavandamál að ræða frá sameign. Stefndu hafi þótt ætla að hafa forgöngu um að finna lekann og sinna því máli að öðru leyti. Stefndi C hafi boðið fram þá vinnu, en hann hafi talið sig hafa þá þekkingu sem til þyrfti.

Krafa um skaðabætur á hendur stefndu byggist jafnframt á almennu sakarreglunni, þar sem athafnaleysi þeirra hafi skapað verulega hættu fyrir lögverndaða hagsmuni stefnenda, þegar íbúð þeirra hafi legið undir verulegum skemmdum vegna leka frá sameign. Aðgerðir og athafnaleysi stefndu verði að teljast ólögmeitt, framið af ásetningi eða stórfelldu gáleysi. Stefndu séu því skaðabótaskyld samkvæmt sakarreglunni, enda sé tjón stefnenda bein afleiðing af háttsemi þeirra.

Málinu sé beint að stefnda húsfélaginu M annars vegar og hins vegar að stefndu C og D á grundvelli heimildar í 19. gr. laga um meðferð einkamála og meginreglu skaðabótaréttar um óskipta ábyrgð. Stefnendur telji að þessir aðilar séu ábyrgir fyrir tjóni stefnenda og að heimilt sé að beina kröfum að þeim óskipt. Stefndu C og D hafi a.m.k. frá árinu 2012 haft bæði töglin og hagldirnar í húsfélaginu að M. Þau hafi ítrekað komið með ómálefnalegum hætti í veg fyrir að hægt væri að ráðast í nauðsynlegar úrbætur á húsinu. Þær aðgerðir hafi leitt til þess að íbúð stefnenda hafi á endanum orðið óíbúðarhæf og stefnandi A hafi ekki getað stundað vinnu sína í fasteigninni. Árið 2014 hafi stefndu eignast tvær íbúðir í húsinu, íbúðir 0101 og 0301, og hafi eftir það farið með 52% atkvæðamagns í húsfélaginu. Í krafti þeirrar stöðu hafi þau komið í veg fyrir allar framkvæmdir, m.a. framkvæmdir á grundvelli yfirmatsgerðar sem stefnendur hafi aflað. Skortur á viðhaldi hafi beinlínis valdið tjóni sem unnt hefði verið að komast hjá. Verði því að telja að allir stefndu séu sameiginlega ábyrgir fyrir tjóni stefnenda. Verði af einhverjum ástæðum ekki talin skilyrði til að leggja bótaábyrgð á stefndu C og D, að hluta eða óskipt með stefnda húsfélaginu, sé þess krafist að hún verði alfarið lögð á stefnda húsfélagið, M. Aðild stefnenda sameiginlega byggist á því að þau hafi átt fasteignina að M í sameign. Tjón þeirra vegna fasteignarinnar, útlagðs kostnaðar, afnotamissis og tekjutaps sé sameiginlegt tjón þeirra, sem og miskabótakrafan.

Stefnendur krefjist í fyrsta lagi bóta að fjárhæð 849.050 krónur vegna tjóns sem hafi orðið á fasteign þeirra og rekja megi til saknæmrar háttsemi stefndu, brota á 1. og 2. mgr. 52. gr. fjöleignarhúsalaga og ásetnings eða stórkostlegs gáleysis, þegar ekki hafi verið brugðist við ítrekuðum óskum og kröfum stefnenda um úrbætur. Ítrekað hafi beinlínis verið komið í veg fyrir tilraunir stefnenda til að varna tjóni á fasteign þeirra. Afleiðingin hafi verið sú að íbúð stefnenda hafi orðið óíbúðarhæf. Fjárhæðin byggist á matsgerð yfirmatsmanna, sem hafi metið tjón vegna lekaskemmda og kostnað við úrbætur á þeim. Við framsal stefnenda á fasteign þeirra til stefndu hafi fjárhæðin verið höfð til hliðsjónar og íbúð stefnenda hafi verið verðminni sem því nemi. Stefnendur hafi tekið skýrt fram að kaupin væru með þeim fyrirvara að stefndu yrðu krafín um bætur fyrir þetta tjón.

Í öðru lagi sé krafist 1.482.000 króna vegna skemmda á innbúi stefnenda. Innbúið hafi verið í íbúðinni árin áður en þau hafi selt hana. Að þeirra mati sé það ónýtt vegna raka og myglu. Samkvæmt greinargerð Náttúrufræðistofnunar og sýnum sem hafi verið send til hennar hafi fundist fjölbreytt lífríki myglu og mítla sem lifði á myglu í íbúðinni árið 2013. Það hafi að öllum líkindum dreift sér um alla íbúðina. Það sé því meiri líkindi en minni á að allt innbúið sé undirlagt myglu, mítlum og öðrum skorkvikindum. Það hafi þó verið niðurstaða dómkvaddra matsmanna í sambærilegum málum að mögulegt sé að hreinsa búslóð en það verði að gera áður en búslóðin sé sett í nýtt húsnæði. Stefnendur telji stefndu bera ábyrgð á því að myglusveppur hafi myndast í íbúð þeirra sem hafi gert það að verkum að innbú þeirra hafi mengast. Verðmæti innbús stefnenda hafi verið metið af fyrirtækinu Flotvaka ehf. á 5.797.958 krónur. Undir meðferð málsins hafi verið aflað mats dómkvadds matsmanns, Karls G. Ragnarssonar byggingartækni-fræðings. Hann hafi metið heildarkostnað við hreinsun á búslóðinni 1.348.981 krónu. Þá sé um að ræða kostnað vegna öflunar mats Flotvaka ehf. á búslóð stefnenda að fjárhæð 133.019 krónur.

Í þriðja lagi sé krafist bóta vegna útlagðs kostnaðar stefnenda af matsmáli að fjárhæð 4.965.626 krónur. Stefnendur hafi reynt að koma í veg fyrir að fasteign þeirra, þar á meðal sameign, yrði fyrir frekara tjóni en orðið hefði vegna lekaskemmda, svo sem með því að reyna að fá samþykkt á húsfundi að fara í

nauðsynlegar endurbætur og viðgerðir, en stefndu hafi reynt allt sem í þeirra valdi hafi staðið til að koma í veg fyrir þetta. Meðal þeirra úrræða sem stefnendur hafi gripið til hafi verið að óska dómkvaðningar matsmanna til þess að meta hvort úrbætur á húsinu væru nauðsynlegar. Þurft hafi að semja matsbeiðni og reka matsmál fyrir dómstólum, en stefndu hafi lagst gegn matsbeiðninni. Málinu hafi lokið með dómi Hæstaréttar í máli nr. 520/2013, þar sem fallist hafi verið á matsbeiðni stefnenda. Kostnaður vegna matsmálsins hafi verið umtalsverður, en þau hafi fengið dæmdar 400.000 krónur úr hendi stefndu vegna reksturs málsins. Eigendur kjallaraíbúðar hafi greitt kostnað vegna málsins að hluta, eða 450.869 krónur. Kostnaður við undirmat hafi verið 933.000 krónur, kostnaður við yfirmatsgerð hafi verið 1.344.000 krónur og útlagður lögmanskostnaður, að frádreginni þóknun og innborgun, sé 4.638.914 krónur. Þetta séu samtals 6.915.914 krónur. Frá því dragist 28,2% hlutur stefnenda að fjárhæð 1.950.288 krónur eða samtals 4.965.626 krónur.

Krafan byggist á 38. gr. laga um fjöleignarhús. Samkvæmt 1. mgr. ákvæðisins geti eigandi eignar í fjöleignarhúsi látið framkvæma nauðsynlegar viðgerðir á sameign á kostnað allra ef hún eða séreignarhlutar liggja undir skemmdum vegna vanrækslu á viðhaldi og húsfélagið eða aðrir eigendur hafa ekki, þrátt fyrir tilmæli og áskoranir, fengist til samvinnu og til að hefjast handa í því efni. Í 2. mgr. segi að áður en framkvæmdir hefjist skuli viðkomandi eigandi jafnan afla sönnunar á nauðsyn viðgerðarinnar, umfangi hennar og kostnaði við hana og öðrum atriðum sem máli geta skipt. Stefnendur hafi gert þetta og sjálf lagt út fyrir kostnaðinum. Í 3. mgr. ákvæðisins segi að með kostnað, vegna undirbúnings slíkra viðgerða og framkvæmdar þeirra, skuli fara sem sameiginlegan kostnað samkvæmt lögnum. Matsins hafi verið aflað í þágu húsfélagsins. Stefnendur séu ekki lengur eigendur eignar í húsinu og beri að fá kostnaðinn bættan að fullu úr hendi stefndu. Frá kröfunni sé dreginn sá hluti kostnaðarins sem nemi hlutfalli þeirrar eignarhafi átt.

Í fjórða lagi sé krafist bóta vegna tekjutaps stefnanda A að fjárhæð 3.512.774 krónur. Hún hafi starfað sem [...] til fjölda ára áður en hún hafi flutt úr íbúðinni 23. mars 2013. Tekjur hennar samkvæmt skattframtölum síðustu þrjú árin fyrir það hafi verið 1.591.851 króna vegna ársins 2010, 795.923 krónur vegna ársins 2011 og 1.500.000 krónur vegna ársins 2012 eða samtals 3.887.774 krónur. Auk þessara tekna hafi stefnandi haft sjúkradagpeninga og síðar greiðslur frá lífeyrissjóði. Það hafi orðið einu tekjur hennar eftir að hún hafi þurft að hætta atvinnurekstrinum. Meðaltal reiknaðs endurgjalds hennar árin 2010 til 2012 hafi samkvæmt framangreindu verið 1.295.925 krónur. Stefnandi A hafi ekki getað starfað sem [...] vegna ástands íbúðarinnar og verið óvinnufær með öllu frá 1. apríl 2013 til 1. apríl 2016. Stefndu beri sök á því og eigi að bæta henni tjón vegna missis atvinnutekna. Krafan byggist á meðalatvinnutekjum hennar árin á undan, þ.e. skattframtölum árána 2011 til 2013. Á skattframtölum stefnanda A árin 2014 og 2015 sjáist að einungis hafi verið færðar 375.000 krónur sem reiknað endurgjald, enda hafi stefnandi A þurft að hætta störfum sem [...] vegna veikinda og skorts á húsnæði fyrir [...]da. Hún hafi ekki getað takmarkað tjón sitt á þessum tíma með því að vinna annars staðar, enda óvinnufær vegna veikinda. Einnig verði að líta til þess að starf [...] er leyfisskyld starfsemi og háð opinberu eftirliti sveitarfélags. Stefnandi hafi ekki getað stundað slíka atvinnu í húsnæði sem heilbrigðiseftirlit sveitarfélagsins hafi úrskurðað óíbúðarhæft og mjög viðurhlutamikið hefði verið að hefja starfsemi í öðru húsnæði. Tjón stefnenda sé sennileg afleiðing af háttsemi stefndu og það sé beint orsakasamband þar á milli.

Gerð sé krafa um 3.887.774 krónur að frádregnum 375.000 krónum vegna tekna ársins 2014.

Í fimmta lagi sé krafist bóta að fjárhæð 8.500.000 krónur vegna afnotamissis. Samkvæmt 2. mgr. 51. gr. laga um fjöleignarhús nái bótaskylda samkvæmt ákvæðinu einnig til afleidds tjóns, svo sem afnotamissis fasteignar, og það sama gildi um 52. gr. laganna. Stefnendur hafi neyðst til að yfirgefa íbúð sína sem hafi verið dæmd óíbúðarhæf af heilbrigðiseftirliti sökum myglusvepps og rakaskemmda. Í álitinu þess komi fram að orsökina sé m.a. sú að ekki hafi verið ráðist í úrbætur frá fyrri skoðun. Þar sé um að ræða afleiðingu af háttsemi stefndu, sem hafi með öllum tiltækum ráðum árum saman komið í veg fyrir að hægt væri að sinna eðlilegu viðhaldi á eigninni. Undir meðferð málsins hafi verið aflað mats dómkvaddis matsmanns, Karls G. Ragnarssonar byggingartæknifræðings, á tjóninu. Niðurstaða hans hafi verið sú að tjón stefnenda vegna afnotamissis frá 1. apríl 2013 til 12. maí 2016 hafi verið 8.500.000 krónur. Stefnendur hafi flutt úr íbúðinni 23. mars 2013 og sé því gerð krafa um skaðabætur frá 1. apríl 2013 þangað til þau afhentu íbúðina stefndu 12. maí 2016. Stefnendur hafi þurft að taka á leigu húsnæði en á meðan hafi þau þurft að greiða af lánnum á eign sinni að M. Gerð sé krafa um afnotamissi af eign þeirra, í stað skaðabóta fyrir útlagða leigu annars staðar, en eðlilegra sé að gera fyrirnefndu kröfuna.

Í sjötta og síðasta lagi krefjast stefnendur miskabóta á grundvelli b-liðar 1. mgr. 26. gr. skaðabótalaga nr. 50/1993 að fjárhæð 1.500.000 krónur. Samkvæmt ákvæðinu sé heimilt að láta þann sem ber ábyrgð á ólögmati meingerð gegn frelsi, friði, æru eða persónu annars manns greiða miskabætur til þess sem misgert var við. Stefnendur telji að stefndu hafi valdið þeim ólögmati meingerð sem þeim beri að bæta með miskabótum. Ofríki og stöðug óréttmæt mótmæli stefndu á húsfundum, fyrir dómstólum og á fundum með matsmönnum um að ráðast í faglegar framkvæmdir á sameign M hafi tekið mikið á stefnendur. Stefndu beri ábyrgð á ólögmati meingerð gegn stefnendum með því að hafa af ásetningi komið í veg fyrir að farið væri í faglegar viðgerðir á sameign M sem vinna hefði átt af fagaðilum til að koma í veg fyrir leka niður í íbúð stefnenda. Þetta hafi leitt til þess að íbúðin hafi grotnað niður og stefnendur þurft að flytja úr henni. Með þessu hafi stefndu svipt stefnendur og börn þeirra frelsi og friði til að búa í íbúðinni og raskað með því alvarlega stöðu þeirra og högum. Það hafi haft ófyrirsjáanlegar afleiðingar fyrir fjölskylduna og átt stóran hlut í því að stefnendur hafi slitið samvistir og fjölskyldan brotnað upp.

III

Stefndu byggja sýknukröfu sína einkum á því að skilyrði bótaskyldu samkvæmt 51. og 52. gr. fjöleignarhúsalaga eigi ekki við. Ákvæði 51. gr. laganna fjalli annars vegar um bótaábyrgð á grundvelli saknæmis og hins vegar um bótaábyrgð á grundvelli hlutlægrar bótareglu. Skaðabótaábyrgð eigenda sé bundin við það að þeir hafi ekki sinnt viðgerðum á séreign sinni og hafi þar með valdið öðrum íbúðareigendum tjóni. Ekki komi fram í stefnu hvað stefndu D og C hafi vanrækt að gera í séreignum sínum sem hafi valdið stefnendum tjóni. Stefnendur geri þannig enga tilraun til að tilgreina í hverju hin saknæma háttsemi stefndu D og C felist sem baki þeim bótaábyrgð gagnvart stefnendum vegna séreigna þeirra á grundvelli 1. og 2. töluliðar 1. mgr. 51. gr. fjöleignarhúsalaga. Í 3. tölulið 1. mgr.

51. gr. sé lögð hlutlæg bótaábyrgð á eigendur séreigna ef bilun á búnaði eða lögnum séreignar veldur öðrum tjóni, án þess að eigendum verði um kennt. Ekkert komi fram um slíkt. Ekkert í séreignum hússins hafi nokkurn tímann borið á góma sem valdur skemmda.

Í 52. gr. fjöleignarhúsalaga sé fjallað um það hvenær húsfélag geti borið ábyrgð gagnvart eigendum, en það sé ef tjón stafar af vanrækslu á viðhaldi sameignar, búnaði hennar og lögnum eða mistökum við meðferð hennar og viðhald, sbr. 1. og 2. tölulið greinarinnar. Í 3. tölulið segi að húsfélag beri ábyrgð á bilun á búnaði sameignar og sameiginlegum lögnum þótt engum sem húsfélagið beri ábyrgð á verði um það kennt. Ekki komi fram í stefnu hvaða vanræksla stefnda M, húsfélags á viðhaldi sameignar, búnaði hennar og lögnum eða mistökum við meðferð hennar og viðhald hafi valdið tjóni stefnenda. Þá komi ekki fram hvaða bilun hafi orðið á búnaði sameignar og sameiginlegum lögnum sem hafi valdið stefnendum meintu tjóni. Í þessu sambandi skipti máli að stefnendur hafi ráðið öllu í húsfélaginu allt fram til ársins 2012. Allar framkvæmdir sem ráðist hafi verið í fyrir þann tíma hafi verið ákvarðaðar af stefnendum og öðrum sem hafi myndað meirihluta. Stefndi M, húsfélag geti ekki borið ábyrgð á því sem gert hafi verið í krafti meirihlutaákvarðana sem stefnendur hafi sjálfir staðið að. Þegar stefnendur hafi misst meirihluta sinn hafi þau gert stefnda M, húsfélagi ómögulegt að aðhafast í um tvö og hálf ár þar sem þau hafi staðið fyrir matsmálum sem hafi slegið öllum þörfum framkvæmdum á frest.

Stefndu D og C hafi lagt áherslu á það, frá því að þau hafi eignast íbúð í húsinu við M, að stöðva umrædda rakaútfærð. Þau hafi tekið þátt í aðgerðum til þess og lagt til ýmislegt brýnt og þarft, þ.m.t. að lagfæra útlit hússins. Stefndu telji að stefnendur hafi, alveg frá því að þau hafi náð meirihluta í húsfélaginu, brugðið fæti fyrir þá endurteknu viðleitni þeirra að ráðast í þarfar framkvæmdir með því að stöðva markviss verk, láta vinna óþörf og misheppnuð verk og afla fjögurra matsgerða, þar af tveggja dómkvaddra, og slá með þeim á frest brýnum og þörfum framkvæmdum sem stefndi C hafi margsinnis lagt til. Samkvæmt ábendingum matsmannanna hafi þau svo krafist ýmissa með öllu óþarfra og dýrra framkvæmda sem hafi ekkert haft með rakaútfærðina að gera, svo sem að endursteypa svalahandriðsvegg undir svalahýsi og endurnýja þakjárn og svaladúk, sem allt hafi verið í góðu ástandi. Með því að krefjast útboðs slíkra framkvæmda „í einum pakka“ með hinu sem brýnt hafi verið hafi þau tafið það að komið yrði í veg fyrir rakaútfærðina í hjónaherberginu.

Stefndu mótmæli því að þau hafi staðið í vegi fyrir framkvæmdum sem dómkvaddir matsmenn hafi talið nauðsynlegar og beitt til þess meirihlutavaldi. Stefnendur hafi sjálfir lamað alla starfsemi stefnda M, húsfélags með matsvinnu

sem hafi staðið frá byrjun árs 2013 til miðs árs 2015. Það skipti því engu máli hvort einhver meirihluti hafi verið til staðar í húsfélaginu þann tíma. Vegna matsvinnunnar hafi verið ógerlegt að ráðast í þarfar framkvæmdir. Stefnendur hafi ekki gert tilraun til að boða til húsfunda á þeim tíma, eins og þeim hafi þó verið rétt og skylt að gera að lögum. Um leið og yfirmatið hafi legið fyrir hafi stefndi M, húsfélag ákveðið á fundi í ágúst 2015 að ráðast í þarfar framkvæmdir. Þá hafi brugðið svo við að stefnendur hafi gert allt sem í þeirra valdi hafi staðið til að hindra framkvæmd þessara þörfu viðhaldsverkefna. Stefndu D og C telji því að stefnendur hafi með engum hætti rökstutt hvaða lagaákvæði réttlæti aðild þeirra að málinu og því beri þegar af þeirri ástæðu að sýkna þau af öllum kröfum stefnenda.

Stefndu bendi á að í kauptilboði, sem lögmaður stefnenda hafi samið og áritað sem vottur og báðir stefnendur hafi undirritað 12. apríl 2016, standi að aðilar sammingsins lýsi því yfir að þeir muni virða hagsmuni hvor annars og sýna hvor öðrum sanngirni, trúnað og tillitssemi við efndir og framkvæmd sammingsins. Þar sem framkvæmd og efndir sammings geti ekki tekið gildi og farið fram fyrir en kaupsamningurinn sé undirritaður verði ekki annar skilningur lagður í þessa yfirlýsingu en að aðilar hyggist láta hvor annan í friði framvegis í öllu sem tengist íbúðinni og húsfélaginu eftir að eigendaskipti hafi farið fram. Stefndu C og D hafi undirritað kauptilboðið í þeirri trú að svo væri og samþykkt m.a. af þeirri ástæðu að greiða umtalsvert yfirverð fyrir íbúð stefnenda. Stefnendur séu að brjóta þetta samkomulag með málshöfðun sinni, þar sem þau séu ekki að „virða hagsmuni“ stefndu með bótakröfum stefnunnar. Stefndu telji þessa yfirlýsingu standa framar einhliða yfirlýsingu stefnenda um áskilnað réttar til að höfða mál vegna meints tjóns síns.

Stefndi M, húsfélag telji einnig að það skipti máli að tveir nýir eigendur séu nú í húsfélaginu sem ekki hafi átt neina aðild að þeim ágreiningi sem stefnendur hafi viðhaldið í húsfélaginu um árabil. Húsfélagið sjái ekki hvernig unnt sé að dæma það til greiðslu bóta til stefnenda, sem hafi ráðið öllu í húsfélagin til 2012 og frestað síðan öllum þörfum framkvæmdum um á þriðja ár. Stefndi hafi ekki getað gert fyrirvara um að mögulega væri yfirvofandi ábyrgð húsfélagsins á greiðslu skaðabóta við sölu eigna til nýrra eigenda því stefnendur hafi aldrei gert því viðvart um að þau hygðust, ári eftir að þau hefðu selt íbúð sína, stefna því til greiðslu hárra fjárgreiðslna í formi skaðabóta.

Verði talið að einhverjir stefndu séu bótaskyldir gagnvart stefnendum sé krafist verulegrar lækkunar á öllum fjárkröfum stefnenda. Stefndu telji engan fót fyrir kröfu stefnenda vegna tjóns á fasteign. Fjárhæð kröfunnar byggist á matsgerð yfirmatsmanna sem hafi metið tjón vegna lekaskemmda og kostnað við úrbætur á íbúð stefnenda að þessari fjárhæð. Stefnendur hafi aldrei orðið fyrir þessum

kostnaði. Þau hafi selt íbúð sína í því ástandi sem hún hafi verið án þess að gera við það sem mögulega þurfti að gera við í íbúðinni.

Engin gögn liggi fyrir um að það hafi þurft að hreinsa búslóð stefnenda. Ekkert komi fram um að mygla hafi verið í íbúð þeirra í undirmatsgerð eða yfirmatsgerð. Yfirmatsmenn túlki reyndar ranglega niðurstöður undirmatsgerðar út frá þurrum mygluvotti sem hafi fundist með smásjá á sýni ofan þéttar múr- og málningarhúðar í loftklæðningu hjónaherbergis 2. hæðar. Þá hafi engin gögn verið lögð fram um að ráðist hafi verið í kostnað við hreinsun búslóðar eða að stefnendur eigi yfirleitt ennþá þessa búslóð. Mygla hafi aldrei verið staðfest í íbúðinni og stefnandi A hafi lýst því yfir opinberlega að ekki hafi sést mygla.

Stefndu krefjist sýknu af kröfu vegna útlagðs kostnaðar af matsmáli. Í hvorugri matsgerðinni hafi verið komist að þeirri niðurstöðu að húsfélagið hefði vanrækt viðhaldsskyldur sínar skv. 38. gr. fjöleignarhúsalaga. Þegar af þeirri ástæðu telji stefndi M, húsfélag sig ekki bera ábyrgð á kostnaði vegna matsgerðanna. Ábyrgð stefnda á matskostnaði sé háð því skilyrði að matsgerðin hafi leitt í ljós vanrækslu. Fyrir fyrra matið hafi stefnendur sent stefndu C og D áskorun um greiðslu hlutdeildar íbúðar þeirra á 1. hæðinni. Þeirri áskorun hafi verið hafnað. Greiðslu hafi aldrei verið krafist í tengslum við yfirmatið. Verði talið að stefndu beri einhverja ábyrgð á kostnaði vegna matsgerðanna þá telji stefndu að endurkrafa stefnenda sé fallin niður fyrir tómlæti þar sem enginn reki hafi verið gerður að því að innheimta þennan kostnað fyrr en með stefnu þessa máls. Kröfu vegna málskostnaðar stefnenda sé alfarið hafnað. Sérstakt mál hafi verið rekið fyrir dómstólum vegna ágreinings um hvort matsmenn skyldu dómkvaddir. Stefndu C og D hafi verið dæmd til greiðslu málskostnaðar vegna þess. Engin lagaheimild sé til þess að dæma þau nú til greiðslu frekari lögmannskostnaðar en þau hafi þegar verið dæmd til að greiða vegna þess ágreinings. Ekki sé útskýrt í stefnu hvernig krafa um útlagðan kostnað stefnenda vegna matsmáls sé stefndu D og C viðkomandi. Fyrir liggir að í matsmálin hafi verið ráðist á grundvelli 38. gr. fjöleignarhúsalaga sem taki einvörðungu á viðgerðum á sameign. Samkvæmt 3. mgr. 38. gr. sé kostnaður við mat sameiginlegur, þ.e. húsfélagsins, enda leiði matsgerð til viðgerða sem matsbeiðendur geti einhliða ráðist í. Möguleg ábyrgð húsfélagsins á þessum kostnaði sé stefndu D og C óviðkomandi, sem og krafa um lögmannskostnað sem stefnendur hafi ráðist í vegna þessa.

Stefndu mótmæli því að þau beri ábyrgð á ætluðu tekjutapi stefnanda A. Það hafi verið ákvörðun stefnenda að flytja út úr íbúðinni 23. mars 2013. Þau kveðist hafa flutt út að læknisráði með vísan til stofunótu taugalæknis sem dagsett sé meira en hálfu ári eftir að þau hafi flutt út. Ekki komi fram hvenær stefnandi A hafi átt viðtal við lækinn. Hafi verið um húsaveiki að ræða hafi hún ekki stafað af myglu,

enda hafi hún aldrei verið í íbúðinni. Engin gögn séu lögð fram um það að íbúðin hafi verið óíbúðarhæf á þessum tíma. Heimsókn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur á þeim tíma hafi leitt í ljós að engin fúkkalykt hafi verið í íbúðinni og hún hafi ekki verið talin óíbúðarhæf. Stefnu geti ekki borið ábyrgð á því að stefnandi A hafi kosið að hætta að starfa sem [...] þegar hún hafi flutt úr íbúðinni. Á ljósmynd af handritaðri skýrslu Heilbrigðiseftirlitins megi greina að [...] sé í lagi í íbúðinni. Meint tekjutap stefnanda sé stefnu því óviðkomandi.

Jafnframt sé krafist sýknu af kröfu um bætur vegna afnotamissis. Engin gögn séu lögð fram um leigugreiðslur stefnenda eða afborganir af íbúð þeirra. Stefnu sé kunnugt um að þau hafi ekkert greitt af áhvílandi lánnum frá því að þau hafi flutt úr eigninni og þar til þau hafi selt hana fyrri hluta árs 2016 stefnu C og D. Þá bendi gögn málsins til þess að ekki hafi verið ástæða til að flytja úr íbúðinni. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur hafi ekki talið hana óíbúðarhæfa á þeim tíma sem stefnendur hafi ákveðið að flytja út. Stefnu geti ekki borið ábyrgð á þessum ákvörðunum stefnenda. Heilbrigðiseftirlitið dragi mjög rangar ályktanir af því sem lýst sé að hafi borið fyrir augu við skoðunina 28. september 2015, m.a. að enn leki. Niðurstaðan hafi verið sú að íbúðin gæti verið hættuleg heilsu, en ekki hafi verið getið um myglu, enda hana hvergi að sjá. Eftir lokun sýnatökugata, spörtlun og málun og endurnýjun parkets, eftir að stefnu hafi eignast íbúðina í maí 2016 hafi hún verið komin í fyrsta flokks ástand.

Stefnendur hafi ekki sýnt fram á að mygla hafi nokkurn tímann fundist í íbúðinni. Þau hafi sjálf tekið sýni úr loftklæðningu ofan málningar- og múrhúðar í hjónaherberginu þar sem leki hafði verið stöðvaður nokkrum vikum áður, í október 2012, og sent Náttúrufræðistofnun. Í niðurstöðum stofnunarinnar segi hvergi að mygla hafi verið í íbúð stefnenda, eins og standi í stefnunni, heldur að smásjárskoðun hafi leitt í ljós lítils háttar merki um svepp og gró í viðarsýni en að ekkert hafi fundist í sýni af einangrun. Stofnunin hafi ekki talið ástæðu til aðgerða. Í öðru tveggja sýna sem tekin hafi verið við matsskoðun í október 2013 ofan múrklæðningar á sama svæði hafi Náttúrufræðistofnun greint lítils háttar myglu sem ósýnileg hafi verið nema í smásjá. Hvergi í matsgerðinni sé getið um raka eða myglu í íbúðinni. Hún geti því ekki hafa verið „orðin algerlega óíbúðarhæf vegna rakavandamála og myglu“ í mars 2013, eins og haldið sé fram í stefnu. Þessi þurri mygluvottur hafi þannig ekki verið í íbúðinni heldur á bak við þetta húð múrs og málningar. Sérfræðingar á þessu sviði hafi lýst því að mygla geti ekki borist borist úr einni íbúð í aðrar í fjölbýlishúsum, svo framarlega sem ekki sé loftleki á milli og að ef mygla finnst þurfi ekki annað en að þrifa flötinn og halda góðri loftræstingu. Þar sem mygla hafi ekki fundist í íbúðinni liggi beint við að álykta að meintur heilsubrestur hjá fjölskyldu stefnenda stafi af einhverju öðru en myglusvepp.

Stefndu geri alvarlegar athugasemdir við umfjöllun yfirmatsmanna um meinta myglu þar eð þeir séu ósamkvæmir sjálfum sér og álykti mjög ranglega. Þannig standi í samantektinni í lok skýrslunnar að mygla hafi „náð sér nokkuð vel á strik“, sem sé í hróplegu ósamræmi við umfjöllun þeirra í kaflanum um raka og myglu þar sem þeir byggi ekki á neinu öðru en niðurstöðum undirmats. Mygla sem aldrei hafi verið til geti ekki hafa náð sér vel á strik.

Stefnendur hafi ekki óskað eftir húsfunði til að ræða meinta myglu í íbúð sinni eða gert kröfu um að ráðist yrði í viðhaldsframkvæmdir vegna þess. Fundargerðir húsfunda beri glögglega með sér að meinta myglu í íbúð stefnenda hafi aldrei borið á góma á húsfunði.

Stefndu mótmæli því að stefnendur eigi rétt á miskabótum. Allar tafir á viðgerðum hafi verið vegna krafna stefnenda sjálfra um mat og svo yfirmat. Þarfar viðhaldsframkvæmdir hafi því dregist í mörg ár vegna athafna og athafnaleysis stefnenda og vegna þeirrar matsvinnu sem stefnendur hafi kallað eftir. Ástæða þess að stefndu hafi tekið til varna gegn matsbeiðni stefnenda hafi verið áhyggjur þeirra af því að matsvinnan myndi slá þörfum framkvæmdum á frest. Því hafi aldrei hafi verið hafnað á löglega boðuðum húsfunðum að fara í þörf viðhaldsverkefni. Stefndu telji sig því ekki bera neina miskabótaábyrgð gagnvart stefnendum. Því sé jafnvel haldið fram að stefndu beri ábyrgð á samvistarslitum stefnenda. Ógerlegt sé að verjast kröfu sem sett sé fram með jafn óljósum og óskýrum hætti. Telji dómurinn að stefndu beri ábyrgð á meintum miska stefnenda sé þess krafist að bæturnar verði stórlega lækkaðar.

IV

Í máli þessu greinir aðila á um hvort stefndu beri skaðabótaábyrgð gagnvart stefnendum vegna tjóns sem þau telja sig hafa orðið fyrir sökum vanrækslu stefndu á viðhaldi sameignar að M [...]. Stefnendur keyptu íbúð í kjallara í fasteigninni árið 1999 en seldu hana og keyptu aðra íbúð á 2. hæð í húsinu árið 2007. Stefndu C og D komu að húsfélaginu árið 2008 er móðir stefndu D, sem átti íbúðina á 1. hæð, lést en þau eignuðust íbúðina með skiptayfirlýsingu árið 2011. Fram að því höfðu þau þó komið móður stefndu til aðstoðar. Árið 2014 eignuðust stefndu einnig íbúðina á 3. hæð.

Óumdeilt er að leki hefur verið vandamál í fasteigninni í mörg ár. Meðal annars kom lekinn fram í svefnherbergi í íbúð stefnenda. Af fundargerðum húsfunda sem liggja fyrir í málinu sést að þetta vandamál var margoft til umræðu og reynt var að bregðast við með því að leita orsaka lekans og gera við. Viðgerðirnar virðast ekki hafa borið tilætlaðan árangur þar sem ávallt fór að leka að nýju. Frá árinu 2009 virðist sem íbúðareigendur í fasteigninni hafi greint á um

umfang og alvarleika lekans og aðferðir við að bæta úr honum.

Fram til júnímánaðar 2012 höfðu stefnendur yfir að ráða meirihluta í stjórn húsfélagsins og gátu því tekið ákvarðanir um þær framkvæmdir sem ráðist var í. Meðal annars fengu þau EFLU verkfræðistofu til þess að gera úttekt á ástandi fasteignarinnar. Skömmu síðar öðluðust stefndu C og D hins vegar meirihluta í stjórninni. Þau voru því mótfallin að fylgja tillögum verkfræðistofunnar, en leituðu annað með viðgerðir. Stefnendur voru ósátt við þau málalok og kröfðust frekari aðgerða í samræmi við mat verkfræðistofunnar. Boðuðu þau að yrði ekki fallist á þær aðgerðir yrði óskað mats dómkvadds matsmanns á nauðsyn viðgerða, umfangi og kostnaði og úrræðum 38. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús yrði beitt í framhaldi af því.

Þar sem ekki var fallist á tillögur stefnenda óskuðu þau dómkvaðningar matsmanns og var Hjalti Sigmundsson, byggingartæknifræðingur og húsasmíðameistari, dómkvaddur. Það var niðurstaða hans að ástandi og viðhaldi hússins væri ekki svo ábótavant að af stöfuðu óþrif eða hætta. Hann taldi viðgerðir því ekki nauðsynlegar, þótt nokkur atriði væru aðkallandi til að draga úr hættu á skemmdum á einstökum eignarhlutum. Stefnendur voru ósátt við matsgerðina og kröfðust dómkvaðningar yfirmatsmanna og voru þá dómkvaddir Guðbjartur Magnússon byggingafræðingur og Pétur Bjarnason byggingarverkfræðingur. Í yfirmatsgerð þeirra frá því í júní 2015 kemur fram að viðhaldi fasteignarinnar hafi ekki verið sinnt um nokkurt skeið. Viðgerðir á húsinu þyldu litlar sem engar tafir og ráðast ætti í lagfæringar á húsinu eins fljótt og auðið væri svo koma mætti í veg fyrir frekari vandamál og óþægindi vegna leka og lekaskemmda.

Á húsfundi í kjölfar niðurstöðu yfirmatsgerðar lögðu stefndu C og D fram framkvæmdaáætlun vegna viðgerða á fasteigninni. Stefnendur mótmæltu henni þar sem þar væri ekki fylgt niðurstöðu yfirmatsgerðarinnar. Í kjölfarið skorðu þau á íbúðareigendur, með bréfi 14. október 2015, að ráðast í framkvæmdir á grundvelli yfirmatsins en að öðrum kosti myndu þau ráðast í framkvæmdir á sameigninni og séreign sinni með vísan til 38. gr. laga nr. 26/1994. Við ítrekun á áskoruninni til stefndu 22. desember 2015 bauð stefnandi A stefndu íbúðina til kaups og varð úr að þau keyptu íbúðina.

Stefnendur byggja kröfu sína á hendur stefndu einkum á 51. gr. laga nr. 26/1994 að því er varðar stefndu C og D, en 52. gr. sömu laga að því er stefnda húsfélagið varðar. Samkvæmt 1. mgr. 51. gr. laganna er eigandi séreignar ábyrgur gagnvart öðrum eigendum hússins og afnotahöfum vegna fjártjóns sem verður á eignum þeirra og stafar af vanrækslu á viðhaldi séreignar, búnaði hennar og lögnum, mistökum við meðferð hennar og viðhald eða bilun á búnaði séreignar og lögnum, þótt eiganda verði ekki um það kennt. Stefnendur hafa ekki haldið því

fram í málinu að nokkuð tengt séreign stefndu C og D hafi valdið þeim tjóni, heldur byggja þau á því að um vanrækslu á viðhaldi sameignarinnar sé að ræða. Stefnu C og D geta því ekki borið ábyrgð á tjóni stefnenda á grundvelli 51. gr. laganna. Samkvæmt 52. gr. laganna er húsfélag ábyrgt með sama hætti gagnvart einstökum eigendum og afnotahöfum þegar tjón stafar af vanrækslu á viðhaldi sameignar, búnaði hennar og lögnum, mistökum við meðferð hennar og viðhald eða bilun á búnaði sameignar og sameiginlegum lögnum, þótt engum sem húsfélagið ber ábyrgð á verði um það kennt.

Af gögnum málsins verður ráðið að leki hafi verið vandamál í fasteigninni að M að minnsta kosti frá árinu 2002. Fyrstu árin var samstarf meðal íbúðareigenda um aðgerðir og var ráðist í nokkrar viðgerðir sem skiluðu tímabundnum árangri. Eftir að stefnendur öfluðu ástandsskýrslu EFLU verkfræðistofu í maí 2012 náðist ekki samkomulag um aðgerðir, en stefndu fengu fagaðila til að skoða svalir og þak og gera við þakdúk á svölum. Stefnendur töldu þær aðgerðir ekki duga til þar sem enn læki hjá þeim og kröfðust þess í desember 2012 að þegar yrði fallist á aðgerðir í samræmi við ástandsskýrslu EFLU verkfræðistofu. Í kjölfarið óskuðu þau dómkvaðningar matsmanns í febrúar 2013. Stefnu mótmæltu dómkvaðningunni, meðal annars á þeim grundvelli að framkvæmdir við fasteignina myndu tefjast af þeim sökum. Meðan matsferli undirmats og yfirmats stóð yfir var öllum framkvæmdum slegið á frest.

Í málinu liggja fyrir gögn frá Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur, en samkvæmt þeim var íbúð stefnenda að M talin óíbúðarhæf í september 2015. Ekkert liggur fyrir um að stefndu hafi verið kynnt sú niðurstaða fyrir en við höfðun máls þessa, en samkvæmt fyrra álitu Heilbrigðiseftirlitsins frá árinu 2013 var íbúðin íbúðarhæf. Stefnendur bjuggu ekki í íbúðinni á þessum tíma.

Að fenginni niðurstöðu yfirmatsgerðar í júní 2015 var einhugur um það í húsfélaginu að þörf væri á framkvæmdum við fasteignina, en sem fyrr náðist ekki samkomulag um það með hvaða hætti þær skyldu vera. Stefnendur boðuðu þá að þau myndu sjálf ráðast í framkvæmdir, sbr. 38. gr. laga nr. 26/1994. Af þeim varð þó ekki þar sem þau seldu stefndu C og D íbúð sína.

Samkvæmt framangreindu, og eins og nánar sést á gögnum málsins, var gripið til ýmissa aðgerða af hálfu stefnda húsfélagsins til að bregðast við lekavandamálum í fasteigninni. Ósætti íbúðareigenda virðist hafa staðið húsfélaginu fyrir þrífum allt frá árinu 2009. Stefnendur byggja á því að stefndi C hafi ekki framkvæmt nægilega góða skoðun eða úttekt á lekavandamáli sameignarinnar og að viðgerðir af hans hálfu hafi ekki verið fullnægjandi eða réttar. Þótt ekki hafi náðst að komast fyrir lekann liggur ekkert fyrir um að það hafi verið sök stefnda C eins og stefnendur halda fram. Stefnendur telja að viðhaldi sameignar

hafi verið ábótavant árin 2010 til 2015. Fram til júnímánaðar 2012 gátu stefnendur, í krafti meirihlutavalds í húsfélaginu, leitað til fagaðila um úttekt á vandanum, sem þau og gerðu með því að leita til EFLU verkfræðistofu. Skömmu síðar fór meirihlutavaldið yfir til stefndu og ágreiningur varð með aðilum um það til hvaða aðgerða ætti að grípa. Þótt stefndu færu ekki að niðurstöðu álitserðarinnar leituðu þau til fagmanna um aðgerðir. Stefnendur boðuðu í kjölfarið að þau færu sjálf í aðgerðir á grundvelli 38. gr. laga nr. 26/1994 og óskuðu dómkvaðningar matsmanna. Á meðan á því stóð töfðust frekari framkvæmdir við fasteignina óhjákvæmilega. Boðaðar aðgerðir stefnenda á grundvelli 38. gr. laga nr. 26/1994 komu þó ekki til framkvæmda vegna sölu þeirra á íbúðinni. Með hliðsjón af framangreindu verður ekki talið að stefndi húsfélagið hafi gert mistök við meðferð og viðhald fasteignarinnar og ekkert liggur fyrir í málinu um að mistök hafi átt sér stað við framkvæmd þeirra aðgerða sem ráðist var í sem stefndi beri ábyrgð á.

Samkvæmt framangreindu hafa stefnendur ekki sýnt fram á að fullnægt sé þeim skilyrðum 52. gr. laga nr. 26/1994 að stefndi húsfélagið hafi vanrækt skyldur sínar til viðhalds eða gert mistök sem leiði til þess að hann beri ábyrgð á tjóni vegna leka í íbúð stefnenda.

Með vísan til framangreinds rökstuðnings hafa stefnendur heldur ekki sýnt fram á að skilyrði almennu sakarreglunnar séu uppfyllt þannig að stefndu séu bótaskyld gagnvart þeim.

Samkvæmt öllu framangreindu verða stefndu sýknuð af kröfu stefnenda og er þá ekki þörf á að fjalla nánar um einstaka liði bótakröfu þeirra.

Með hliðsjón af atvikum öllum þykir rétt að málskostnaður falli niður.

Barbara Björnsdóttir héraðsdómari kveður upp þennan dóm.

D Ó M S O R Ð :

Stefndu, C, D og M, húsfélag, eru sýknuð af kröfu stefnenda, A og B.

Málskostnaður fellur niður.