



HÉRAÐSDÓMUR
REYKJAVÍKUR

D Ó M U R

24. september 2019

Mál nr. E-2983/2018:
Stefnandi: Gísli Sævar Valtýsson
(Guðmundína Ragnarsdóttir lögmaður)

Stefnda: Sveindís Ýr S. Sveinsdóttir
(Höskuldur Þór Þórhallsson lögmaður)

Dómari: Hildur Briem héraðsdómari

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur þriðjudaginn 24. september 2019 í máli nr. E-2983/2018:

Gísli Sævar Valtýsson

(Guðmundína Ragnarsdóttir lögmaður)

gegn

Sveindísi Ýr S. Sveinsdóttur

(Höskuldur Þór Þórhallsson lögmaður)

Mál þetta, sem dómtekið var 11. september 2019, höfðaði Gísli Sævar Valtýsson, [...], Reykjavík, þann 20. september 2018 á hendur Sveindísi Ýr Sigríði Sveinsdóttur, [...], Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda eru í stefnu sundurliðaðar í A- og B-liði, en samtals hljóða þær um að stefnda verði dæmd til að greiða honum 1.688.430 krónur, ásamt dráttarvöxtum, samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, frá 12. maí 2018 til greiðsludags. Þá er krafist höfuðstólsfærslu vaxta. Ennfremur er krafist staðfestingar á lögveðsrétti í eignarhluta stefndu, fastanr. 200-8748 í húsinu nr. 6 við [...], Reykjavík, og hljóðar endanleg krafa á um að staðfestur verði lögveðsréttur til tryggingar kröfu að fjárhæð 833.248 krónur að höfuðstól, auk dráttarvaxta og málskostnaðar. Loks krefst stefnandi málskostnaðar.

Stefnda krefst aðallega sýknu af dómkröfum stefnanda, en til vara lækkunar þeirra. Í báðum tilvikum er krafist málskostnaðar.

Mál þetta var fyrst dómtekið að lokinni aðalmeðferð 21. maí 2019. Ekki tókst að leggja dóm á málið innan lögbundins frests og fór munnlegur málflutningur því fram að nýju 11. september sl., í samræmi við 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

I

Málsatvik og helstu ágreiningsefni

Aðilar máls þessa búa hvort í sinni íbúð í fjöleignarhúsinu að [...]í Reykjavík, sem er þríbýli. Stefnandi eignaðist íbúð sína á annarri hæð hússins á árinu 1990. Með

kaupsamningi, undirrituðum þann 31. maí 2013, keypti stefnda íbúð á þriðju hæð hússins, ásamt risi, af dánarbúi fyrri eiganda.

Fjárkröfur stefnanda eru af tvennum toga og er þær að rekja til mismunandi atvika.

Í fyrsta lagi er um að ræða kröfu að fjárhæð 833.248 krónur (A-liður dómkröfu) vegna kostnaðar sem stefnandi kveðst hafa orðið fyrir á árinu 2017 er hann lét fjarlægja vegg og dyraumbúnað neðst í stigagangi sem liggur milli annarrar og þriðju hæðar hússins, og vegg sem lá upp með stiganum. Telst sá stigagangur sameign sumra, þ.e. íbúða á annarri og þriðju hæð hússins, samkvæmt fyrirbyggjandi eignaskiptayfirlýsingu. Er óumdeilt í málinu að sameignin hafði lengi verið í því horfi sem hún var í áður en stefnandi réðst í framkvæmdirnar, eða a.m.k. síðan áður en hann eignaðst sína íbúð á árinu 1990. Kveður stefnandi að fyrri eigendur íbúðarinnar á þriðju hæð hafi þannig nýtt sér stigaganginn sem sína séreign, þar sem inngangur í íbúðina hafi verið staðsettur á annarri hæð. Stendur ágreiningur aðila um það hvort stefnda hafi við kaup íbúðar sinnar á árinu 2013 lofað stefnanda að koma sameigninni í rétt og „löglegt“ horf með því að láta fjarlægja umrædda vegg og dyraumbúnað á sinn kostnað. Stefnda neitar að hafa lofað að bera kostnað af slíkum framkvæmdum og kveðst hafa uppfyllt allar hugsanlegar skyldur sínar gagnvart stefnanda með því að setja upp nýjan inngang inn í íbúðina á sinn kostnað, er sé á réttum stað, á þriðju hæð, samkvæmt teikningum og uppfylli kröfur byggingareglugerðar, auk þess sem hún hafi látið fjarlægja hurðina úr dyraumgjörðinni í stigaganginum á 2. hæð.

Í öðru lagi hefur stefnandi í máli þessu uppi kröfu á hendur stefndu um skaðabætur vegna tjóns sem hann kveður hafa orðið í íbúð sinni vegna leka frá lagnaröri í íbúð stefndu 4. janúar 2014. Nemur krafa hans vegna þessa 855.182 krónum (B-liður dómkröfu). Er óumdeilt að leka varð vart frá lagnaröri í íbúð stefndu þann dag. Er ekki dregið í efa að eitthvert tjón kunni að hafa orðið í íbúð stefnanda vegna þessa, en deilt er um umfang tjónsins og hvort stefnda sé skaðabótaskyld gagnvart stefnanda vegna þess.

Ágreiningur aðila mun um tíma einnig hafa staðið um það hvort stefndu væri skylt að skipta um gólfefni í íbúð sinni vegna ófullnægjandi hljóðvistar, en sá ágreiningur er ekki til umfjöllunar í máli þessu og verða atvik þar að lútandi ekki rakin hér, þótt þau séu að nokkru rakin í stefnu og greinargerð.

Stefnandi leitaði álits kærunefndar húsamála í september 2013 vegna ágreinings um hljóðvist og krafðist þess um leið að viðurkennt yrði að inngangur í

Íbúð á þriðju hæð hússins væri á röngum stað. Kærunefndin vísaði öllum kröfum hans frá og tók fram að ekki væri um raunverulegan ágreining að ræða vegna staðsetningar hurðar, þar sem stefnda hefði fallist á að færa bæri umrædda hurð.

Við aðalmeðferð málsins gáfu báðir málsaðilar skýrslu. Auk þess gáfu skýrslu sem vitni bróðir stefnanda, barnsfaðir og sambýlismaður stefndu, faðir stefndu og mágur stefndu sem jafnframt er fyrrum íbúi og fyrrum formaður húsfélags fjöleignarhússins. Þá gaf skýrslu sem vitni íbúi á neðstu hæð hússins sem jafnframt er núverandi formaður húsfélags þess. Verður vikið að framburði aðila og vitna eftir þörfum í niðurstöðukafla dóms þessa.

II

Málsástæður stefnanda

A. Krafa um endurgreiðslu kostnaðar við að fjarlægja vegg og hurð í sameign sumra.

Stefnandi heldur því fram að fyrri eigandi íbúðarinnar á þriðju hæð hafi ætlað að fjarlægja „veggstubbinn“ og hurðina, en hann hafi látist áður en af því varð.

Við kaupsamningsgerðina hafi stefnda verið upplýst um að það væri á ábyrgð eiganda þriðju hæðar að fjarlægja veggstubbinn og að kostnaður sem af því hlytist lægi jafnframt alfarið á eiganda þriðju hæðarinnar. Stefnandi kveðst hafa gert það að skilyrði þess að hann hafnaði forkaupsrétti að íbúðinni að tryggt yrði að nýr kaupandi tæki yfir loforð og skyldur fyrri eiganda í þessum efnunum. Bendir stefnandi á að við kaupsamningsgerðina hafi legið fyrir yfirlýsing húsfélags, dags. 10. maí 2013, þar sem svo segir í kafla sem nefnist „lýsing og tímasetning yfirstandandi framkvæmda“:

„Eins þarf að færa hurð sem er núverandi inngangur í íbúðina en er staðsett í sameignarhluta íbúðar annarrar og þriðju hæðar. Þessar framkvæmdir eru alfarið á kostnað nýs eiganda 3. hæðar hússins.“

Stefnandi byggir á því að stefnda hafi samþykkt að taka að sér að fjarlægja veggstubbinn með eftirfarandi ákvæði kaupsamningsins frá 31. maí 2013: „Kaupanda er kunnugt um að hurð á stigahúsi á annarri hæð er í sameign og stigahús upp í íbúðina er sameign.“

Í söluyfirliti íbúðarinnar hafi hins vegar komið fram að inngangur í íbúðina sé aflokaður af stigagangi 2. hæðar og hafi ekki verið getið um að það þyrfti að fjarlægja hann. Stefnandi kveðst hafa spurnir af því, í gegnum aðstandanda hins látna fyrri eiganda, að verð íbúðarinnar hafi verið lækkað um tvær milljónir króna við

kaupsamningsgerð af þeim sökum og einnig vegna skilyrða um breytt gólfefni efri hæðar.

Stefnandi byggir á því að stefnda hafi með undirritun á kaupsamningi skuldbundið sig gagnvart stefnanda til að fjarlægja veggstubbinn og hurðina á eigin kostnað. Stefnda hafi vanefnt loforðið og hafi að lokum farið svo að stefnandi hafi séð sig knúinn til þess að gera það sjálfur, á kostnað stefndu, eftir ítrekaðar beiðnir og áskoranir til hennar. Í þessu efni er rakið í stefnu að fljótlega eftir að stefnda flutti inn í íbúðina hafi stefnandi minnt hana á þau loforð sem gefin hafi verið í kaupsamningnum. Stefnda hafi ekkert aðhafst og hafi stefnandi því sent henni ábyrgðarbréf 1. ágúst 2013 sem stefnda hafi ekki svarað. Stefnandi hafi því næst leitað til Húseigendafélagsins sem sent hafi stefndu bréf 19. september s.á., þar sem þess hafi meðal annars verið krafist að stefnda fjarlægði hurðina innan 10 daga frá dagsetningu bréfsins. Með bréfi dags. 21. september hafi stefnda lýst því yfir að hún hefði skýran vilja til að efna ákvæði í kaupsamningi. Í bréfi hennar til Kærunefndar húsamála, dags. 6. nóvember 2013, hafi stefnda tekið skýrt fram að enginn ágreiningur væri um að það þyrfti að færa hurðina og að sú framkvæmd væri í fullum gangi. Í bréfi til lögmanns stefnanda, dags. 13. desember s.á., hafi stefnda tilkynnt að hún væri búin að láta fjarlægja hurðina, en hafi haldið því fram að samþykki beggja eigenda í fasteigninni þyrfti til að farlægja veggstubbinn. Veggstubburinn hafi þá staðið eftir með „sár“ eftir hurðina og gap í gólfteppi eftir þröskuld, eins og gögn málsins sýni.

Stefnandi kveður ágreining vegna veggisins á stigapallinum hafa verið látinn bíða á meðan beðið var niðurstöðu dómkvadds matsmanns vegna ágreinings sem aðilar áttu í um hljóðvist og gólfefni efri hæðar. Í bréfi sem lögmaður stefnanda sendi stefndu þann 8. september 2015 hafi verið rakin niðurstaða matsgerðar varðandi hljóðvist, en í því bréfi hafi jafnframt verið skorað á stefndu að fjarlægja þegar í stað, og í síðasta lagi innan tveggja vikna frá dagsetningu bréfsins, öll ummerki lokunar á sameiginlegum stigagangi og koma honum aftur í upprunalegt horf í samræmi við eignaskiptasamning og þinglýstar heimildir. Hafi stefnda verið vörud við því að ef hún yrði ekki við kröfu stefnanda myndi hann beita þeim úrræðum sem tiltæk væru til þess að knýja fram umræddar breytingar, þ.m.t. að láta framkvæma verkið á kostnað stefndu án frekari fyrirvara eða tilkynninga. Þrátt fyrir ítrekuð loforð þar um hafi stefnda ekki brugðist við áskorun stefnanda og komið stigahúsinu í fyrra horf. Á húsfunði 13. mars 2016 hafi stefnda lýst því yfir að framkvæmdir yrðu gerðar fljótlega, en hún hafi jafnframt haldið því fram að hún hefði ekki skrifað undir neinar

tímasetningar varðandi framkvæmdir í stigaganginum. Stefnda hafi ekki staðið við þessa yfirlýsingu.

Þar sem stefnda hafi ekki sinnt áskorunum stefnanda hafi hann ráðist í framkvæmdir við að breyta sameigninni í það horf sem þinglýstur eignaskiptasamningur kveður á um. Stefnandi hafi leitaði til fagaðila á árinu 2017, sem komið hafi stigaganginum í fyrra horf, fjarlægt veggstubbinn ásamt rafmagnsleiðslum, gert við gólfteppi, sparslað og málað. Stefnandi hafi greitt fyrir framkvæmdirnar á kostnað stefndu, í samræmi við aðvaranir hans til stefndu. Með bréfi lögmanns stefnanda, dags. 12. apríl 2018, hafi stefnandi gert kröfu um að stefnda bætti honum þann kostnað sem af lagfæringunum hlaut, en stefnda hafi hvorki svarað bréfinu né orðið við kröfu stefnanda um greiðslu. Sé málshöfðun því nauðsynleg.

Í stefnu sundurliðar stefnandi kröfu sína með svofelldum hætti:

Kostnaður vegna framkvæmda í stigagangi sumra:

Efni, málning og fleira	kr.	9.037
Vinna við niðurrif, spörslun og málun	kr.	513.459
Raflagnavinna	kr.	80.352
Akstur og flutningur við að fjarlægja efni	kr.	12.400
Teppi og lím í stigagang	kr.	153.000
Vinna við teppalögn	kr.	65.000
Samtals stefnukrafa skv. A-lið	<u>kr.</u>	<u>833.248</u>

Stefnandi kveðst byggja kröfu sína á þeirri meginreglu að samningar skuli standa en stefnda hafi ekki staðið við loforð sem hún gaf með undirritun sinni á kaupsamning um eignina. Sé byggt á því að stefnda hafi með undirritun á samninginn gefið þriðja manni, stefnanda eða þeim sem á íbúðina hans á hverjum tíma, skuldbindandi loforð sem beri að efna. Með undirritun stefndu á kaupsamninginn hafi stofnast sjálfstæður réttur til handa stefnanda til að krefja stefndu um efndir.

Stefnandi kveðst jafnframt byggja kröfu sína á ákvæðum laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, en vísar um það til síðari umfjöllunar í stefnu.

B. Skaðabætur vegna vatnstjóns í íbúð stefnanda af völdum leka úr íbúð stefndu.

Stefnandi byggir á því að hann eigi lögvarða kröfu um skaðabætur úr hendi stefndu, en lagnarör í íbúð stefndu hafi lekið með þeim afleiðingum að vatn rann niður

í íbúð stefnanda og olli þar tjóni. Engu skipti varðandi skaðabótaskyldu hvort stefnda hafi sýnt af sér saknæma háttsemi eða ekki, enda geri 51. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús það ekki að skilyrði um ábyrgð eiganda séreignar gagnvart eigendum annarra séreigna.

Atvik hafi verið með þeim hætti að er stefnandi og sonur hans komu heim að kvöldi laugardagsins 4. janúar 2014 hafi verið töluvert af vatni á parketgólfi í stofu íbúðarinnar. Þá hafi loftið allt verið blautt og málning tekin að losna frá vegg vegna vatnsins. Stefnandi hafi strax hringt í neyðarþjónustu tryggingafélaga, fyrst Sjóvár, þar sem hann sé tryggður, og síðan TM, en stefnandi hafi fengið upplýsingar hjá íbúum á neðstu hæð hússins um að stefnda væri með tryggingar þar. Tjónamenn frá TM hafi komið fyrst á staðinn og hafi þurft að brjóta sér leið inn í íbúð stefndu til að stöðva vatnslekann, þar sem stefnda hafi ekki verið heima. Einnig hafi verið kallaður til verktaki sem fundið hafi út að lekinn stafaði frá eirröri sem hafi nýlega verið lagt og legið að ofni í suðaustur herbergi íbúðarinnar. Eftir því sem stefnandi komist næst muni hafa verið borað gat í gegnum rörið með þeim afleiðingum að vatn flæddi milli hæða. Um tjónið vísar stefnandi til framlagðrar ljósmyndar og skýrslu Davíðs Karls Andréssonar, húsasmíðameistara og matsfræðings, um ástandsskoðun sem unnin var að beiðni stefnanda 11. júní 2014.

Stefnandi kveður að bótaskyldu vegna tjónsins hafi verið hafnað af tryggingafélagi stefnanda, en að fljótlega eftir að tjónsatburður átti sér stað hafi komið í ljós að stefnda væri ekki með neinar ábyrgðartryggingar sem næðu yfir tjónið. Byggt sé á því að stefnda hafi brugðist skyldum sínum í húsfélaginu með því að hafa ekki í gildi vátryggingu til að mæta ábyrgð og áhættu, skv. 51. og 52. gr. laga um fjöleignarhús, sbr. 53. gr. laganna.

Með fyrrnefndu bréfi lögmanns stefnanda, dags. 8. september 2015, hafi verið skorað á stefndu að bæta stefnanda það tjón sem varð í íbúð stefnanda vegna vatnsleka frá íbúð hennar. Hafi verið óskað eftir tillögum frá stefndu um hvernig hægt væri að ljúka þessu máli, helst með samkomulagi á milli aðila, innan tveggja vikna frá dagsetningu bréfsins. Engin svör hafi borist frá stefndu vegna kröfu stefnanda og hafi stefnandi neyðst til þess að gera við skemmdir af völdum tjónsins á eigin kostnað. Á húsfundum 13. mars 2016 hafi stefnda verið spurð að því hvernig hún ætlaði að bæta það tjón sem varð á íbúð stefnanda og hafi hún þá tjáð viðstöddum að þeir þyrftu ekki að hafa áhyggjur af því, hún myndi fljótlega senda mann til að meta tjónið og láta laga skemmdirnar. Stefnandi byggir á því að stefnda hafi með þessum orðum viðurkennt

bótaskyldu vegna tjónsins. Þrátt fyrir þessa yfirlýsingu hafi stefnda engan sent til að meta tjónið eða bæta úr því.

Með bréfi lögmanns stefnanda, dags. 12. apríl 2018, hafi verið gerð krafa um að stefnda bætti þann kostnað sem hlaust af því að lagfæra þurfti skemmdir í íbúð stefnanda vegna vatnslekans. Bent hafi verið á að krafa stefnanda væri byggð á ákvæðum fjöleignarhúsalaga, einkum 51. gr., þar sem skýrt komi fram að eigandi séreignar sé ábyrgur gagnvart öðrum eigendum húss og afnotahöfum vegna fjártjóns sem verður á eignum þeirra og stafar m.a. af bilun á búnaði séreignar og lögnum, þótt eiganda verði ekki um kennt. Um mat á nauðsyn úrbóta hafi verið vísað til fyrrnefndrar skýrslu um ástandsskoðun 11. júní 2014 en dómkrafa um skaðabætur byggist á raunverulegum viðgerðarkostnaði sem hækkað hafi frá þeim tíma sem matið var unnið þar til viðgerðir fóru fram í ágúst og september 2017.

Stefnandi kveður skaðabótakröfu sína sundurliðast með eftirfarandi hætti:

Kostnaður vegna tjóns í íbúð stefnanda vegna leka úr íbúð stefndu:

Efni, málning og fleira	kr.	93.729
Vinna, múrvinna, spörlun og málun	kr.	548.973
Parketslípun og viðgerð á parketi	kr.	210.000
Akstur	kr.	2.480
Samtals stefnukrafa skv. B-lið	kr.	<u>855.182</u>

Kröfur stefnanda byggist á reikningum iðnaðarmanna, vegna vinnu og útlagðs kostnaðar, sem stefnandi hafi þegar greitt.

Samanlagðar fjárhæðir reikninga vegna beggja krafna nemi 1.688.430 krónum, sem jafnframt sé samanlögð stefnufjárhæð samkvæmt dómkröfum A og B.

Kröfurnar séu byggðar á yfirlýsingum og viðurkenningum stefndu á skyldu til að fjarlægja veggstubb og hurð úr stigagangi í sameign sumra, auk viðurkenningar stefndu á bótaskyldu vegna tjóns í íbúð stefnanda vegna vatnsleka frá íbúð hennar. Þá kveðst stefnandi vísa til ákvæða laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, m.a. 7. gr., III: kafla laganna um réttindi og skyldur eigenda í fjöleignarhúsi, einkum 35., 36., 43., 44., 47., 48., 51. og 53. gr., eignaskiptasamnings og þinglýstra heimilda, þ.m.t. kaupsamnings stefndu um eignina og þeirra gagna sem lágu fyrir við kaupsamning.

Krafist sé dráttarvaxta að liðnum einum mánuði frá því að stefnandi krafði stefndu sannarlega um greiðslu með bréfi lögmanns 12. apríl 2018, sbr. 5. gr. og 9. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

Staðfesting á lögveðsrétti.

Til stuðnings kröfu sinni um staðfestingu lögveðsréttar til tryggingar stefnufjárhæðinni, auk dráttarvaxta og málskostnaðar, vísar stefnandi til 48. gr. laga nr. 26/1994. Byggt sé á því að lögveð hafi stofnast þegar stefnandi innti af hendi greiðslur í húsfélaginu, sem stefndu hafi borið að greiða, á tímabilinu 6. október – 28. nóvember 2017. Við aðalmeðferð málsins gerði stefnandi þá breytingu á kröfu sinni um staðfestingu lögveðsréttar að hún nái eingöngu til fjárhæðar samkvæmt A-lið dómkröfu, en féll kröfunni að því leyti er hún náði til fjárhæðar samkvæmt B-lið dómkröfu.

Varðandi kröfu um málskostnað vísar stefnandi til XXI. kafla laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Stefnandi sé ekki virðisaukaskattskyldur og því sé nauðsynlegt að tekið verði tillit til skyldu hans til að greiða virðisaukaskatt við ákvörðun málskostnaðar, sbr. ákvæði laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt, þar sem lögmönnum sé gert að innheimta virðisaukaskatt af þjónustu sinni. Gerð sé krafa um að stefnda greiði matskostnað sem stefnandi hafi orðið fyrir, áður en fyrra kröfubréf var sent árið 2015, til þess að sýna fram á umfang tjóns af völdum leka og við að fjarlægja hurð og veggstubb úr stigagangi. Krafa um dráttarvexti, þ.m.t. vaxtavexti, styðjist við reglur III. og IV. kafla laga nr. 38/2001 og 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, með síðari breytingum.

III

Málsástæður stefndu

A. Krafa um greiðslu vegna framkvæmda í sameign.

Stefnda byggir í fyrsta lagi á því að hún hafi aldrei tekið á sig skyldur til að færa „veggumgjörð“ í sameign sumra á [...]. Eingöngu hafi verið samið um að hún færði hurð sem var í sameigninni. Það hafi hún gert og þannig uppfyllt þær skyldur sem hún tók á sig í kaupsamningi. Í kaupsamningnum, yfirlýsingu húsfélagsins, söluyfirlitinu og afsalinu fyrir eignina sé hvergi minnst á það einu orði að stefndu beri skylda til að færa veggumgjörðina. Þá sé eingöngu talað um færslu á hurð í kvörtunarbréfum stefnanda til stefndu og fyrir kærunefnd húsamála. Það hvíli á stefnanda að sanna að kaupsamningurinn, sem hann hafi ekki átt aðild að, hafi falið í sér skyldu stefndu til að færa veggumgjörðina. Ekkert slíkt sé að finna í málalíbúnaði stefnanda og því beri að sýkna stefndu af kröfum hans.

Við munnlegan málflutning var byggt á því að stefndu hefði ekki aðeins verið óskilt heldur beinlínis óheimilt að ráðast í framkvæmdir í sameigninni, án undangenginnar ákvörðunar á vettvangi húsfélags, í samræmi við ákvæði laga um fjöleignarhús.

Í öðru lagi byggir stefnda á því að sýkna beri hana af kröfum stefnanda vegna framkvæmda í sameign þar sem kröfur hans séu fyrndar. Miða eigi upphaf fyrningar við undirritun kaupsamnings þann 31. maí 2013. Einnig megi miða upphafsdag fyrningar við bréf stefnanda 1. ágúst [s.á.] þar sem hann krafðist efnda innan tveggja vikna. Stefnanda hafi í öllu falli mátt vera ljóst frá og með svarbréfi stefndu, dags. 13. desember 2013, að hún liti svo á að hún hefði uppfyllt þær kröfur sem á henni hvíldu til að fjarlægja hurðina í sameigninni. Þar hafi komið skýrt fram að hún liti ekki svo á að henni bæri skylda til að fjarlægja vegg og/eða veggumgjörðina í kringum hurðina. Í síðasta lagi geti komið til greina að miða upphaf fyrningar við álitserð Davíðs Karls Andréssonar, dags. 11. júní 2014.

Samkvæmt 3. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda sé almennur fyrningarfrestur kröfuréttinda fjögur ár. Samkvæmt 2. mgr. 2. gr. sömu laga reiknist fyrningarfrestur frá þeim degi þegar krafa er vanefnd. Við birtingu stefnu 20. september 2018 hafi verið liðin meira en fjögur ár frá því að fyrningarfresturinn hófst. Krafa stefnanda vegna færslu á veggumgjörð sé því fyrnd og því beri að sýkna stefndu af kröfu stefnanda.

Verði ekki fallist á kröfu um sýknu af framangreindum ástæðum byggir stefnda þá kröfu, sem og varakröfu um verulega lækkun, í þriðja lagi á því að stefnandi hafi aflaði sér einhliða mats á kostnaði við að færa veggumgjörðina. Í fyrrgreindri álitserð, dags. 11. júní 2014, sé ógjörningur að sjá hvaða kostnaðarliðir eigi við um færslu á veggjum og/eða veggstubbum eða séu vegna leka í íbúð stefnanda sem einnig sé gerð krafa um í þessu máli. Einnig séu reikningar iðnaðarmannanna, sem krafa stefnanda byggist á, tilkomnir vegna einhliða framkvæmdar af hálfu stefnanda, án aðkomu stefndu. Reikningarnir séu heldur ekki í nokkru samræmi við matið og fjárhæðirnar langt umfram það sem þar segi. Krafist sé greiðslu fyrir verkþætti sem ekki sé að finna í matsgerðinni frá 11. júní 2014 og ekki sé að sjá að stefnandi hafi leitað ódýrari tilboða. Stefnanda bendir á að til greina hljóti að koma að kröfu þessari verði vísað frá dómi án kröfu (ex officio) af þessum sökum.

B. Krafa um skaðabætur vegna leka.

Kröfu sína um sýknu af kröfu stefnanda um greiðslu skaðabóta vegna tjóns vegna leka í íbúð stefnanda byggir stefnda í fyrsta lagi á því að sú krafa sé fyrnd. Miða eigi upphafsdag fyrningar við 4. janúar 2014 þegar lekinn varð. Þá hafi stefnanda verið það ljóst strax frá upphafi að hann gæti leitað til eigin tryggingafélags til að fá tjón sitt bætt, en hann hafi ákveðið að gera það ekki. Einnig hafi honum verið ljóst að stefnda myndi ekki taka á sig tjónið. Það hafi ekki verið fyrr en einu og hálfu ári síðar, eða við móttöku kröfubréfs stefnanda, dags. 8. september 2015, að stefndu hafi orðið ljóst að stefnandi hygðist krefja hana um skaðabætur vegna lekans. Telur stefnda að í síðasta lagi geti komið til greina að miða upphaf fyrningar við framangreinda álitserð sem stefnandi aflaði, dags. 11. júní 2014. Hvort um sig eigi að leiða til sýknu vegna fyrningar.

Samkvæmt 9. gr. laga nr. 150/2007 fyrnist krafa um skaðabætur á fjórum árum frá þeim degi er tjónþoli fékk nauðsynlegar upplýsingar um tjónið og þann sem ábyrgð ber á því eða bar að afla sér slíkra upplýsinga. Við málshöfðun stefnanda með birtingu stefnu þann 20. september 2018 hafi verið liðin meira en fjögur ár frá því að fyrningarfresturinn hófst. Krafa stefnanda um greiðslu skaðabóta vegna leka í íbúð hans sé því fyrnd og því beri að sýkna stefndu af kröfu stefnanda.

Í öðru lagi bendir stefnda á að stefnandi hafi hafnað því að láta tryggingafélagið sitt, Sjóvá, bæta tjónið, en félagið hafi fallist á bótaábyrgð á tjóninu. Hafi stefnandi gert það þar sem hann vildi ekki greiða svokallað tjónagjald, eins og fram komi í bréfi lögmanns hans, dags. 8. september 2015. Byggir stefnda á því að stefnanda beri lögum samkvæmt að takmarka tjón sitt eins og honum sé unnt. Samkvæmt 19. gr. skaðabótalaga nr. 50/1993 stofnist skaðabótaábyrgð ekki vegna tjóns sem munatrygging taki til. Tjónþoli verði því að beina kröfu sinni að tryggingafélagi en geti ekki valið þann kost að krefja hinn skaðabótaskylda. Því beri að sýkna stefndu af kröfu stefnanda.

Í þriðja lagi byggir stefnda á því að stefnandi hafi ekki sýnt fram á að skilyrði skaðabótaábyrgðar séu til staðar. Hvergi sé vísað til þeirra skilyrða í stefnu. Bendir stefnda á að í beiðni stefnanda um álitserð kærufundar húsamála, dags. 15. febrúar 2016, komi fram að vatnsskaði hafi orðið í íbúð hans fyrir nokkrum árum síðan. Það tjón hafi verið umtalsvert. Stefnandi hafi á engan hátt sýnt fram á að orsakasamband sé á milli lekans 4. janúar 2014 og þess tjóns sem hann telji að sá leki hafi valdið. Tjónið geti hafa orðið af völdum fyrri leka. Stefnda kveðst einnig hafna alfarið því sem fram komi í álitserðinni, dags. 11. júní 2014, um að mála þurfi alla vegg og loft

vegna þess að ekki sé hægt að fá eins áferð á hluta af vegg eða lofti vegna lekans. Bendir stefnda á að stefnandi hafi á þessum tíma verið mikill reykingamaður og reykt í íbúðinni. Litamismunur eða mismunandi áferð geti alveg eins verið vegna þess eins og af völdum lekans. Þá mótmælir stefnda því að slík einhliða matsgerð geti verið hluti af sönnun fyrir tjóni stefnanda. Því beri að sýkna stefndu af kröfum stefnanda af þeim sökum. Stefnandi hafi einhliða og án samráðs við stefndu ákveðið að hefja framkvæmdir. Stefndu hafi því ekki verið gefinn kostur á að kanna aðstæður, meta hvaða framkvæmdir væru nauðsynlegar og kanna hvort orsakasamband væri á milli lekans og þess tjóns sem stefnandi sagði hafa orðið í íbúðinni.

Stefnda telji stefnanda ætla að notfæra sér aðstöðu sína til að fá stóran hluta íbúðar sinnar endurbættan á kostnað hennar. Íbúðin hafi verið illa farin og ljóst að stefnandi hafi hagnast verulega á endurbótunum sem framkvæmdar voru. Telji stefnda að verðmæti endurbótanna jafnist á við ætlað tjón stefnanda sem hann sæki í þessu máli. Sýkna beri stefndu af kröfu stefnanda þar sem taka beri tillit til þess að endurbæturnar jafnist á við það að stefnandi hafi fengið nýja eign í stað verulega notaðrar eignar.

Í fjórða lagi bendir stefnda á að stefnandi hafi aflað sér einhliða mats á kostnaði á viðgerð vegna tjóns af völdum lekans og vísar til fyrri umfjöllunar um þá málsástæðu. Bendir stefnda auk þess á að matsmenn Sjóvár hafi talið tjónið nema mun lægri fjárhæð, 250.000–350.000 krónum, samkvæmt því sem fram komi í kröfubréfi stefnanda frá 8. september 2015.

Krafa um staðfestingu á lögveðsrétti

Stefnda bendir á að krafa stefnanda um staðfestingu á lögveðsrétti sé svo vanreifuð að varða kunni frávísun hennar frá dómi án kröfu (ex officio), enda geri stefnandi enga tilraun til þess að útskýra í stefnu á hvaða grunni krafan sé byggð eða færa röksemdir fyrir því að hún eigi við í málinu.

Til stuðnings kröfu um sýknu af þeirri kröfu bendir stefnda á að skv. 4. mgr. 48. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús falli lögveð niður ef því er ekki fylgt eftir með lögsókn eða því lýst við nauðungarsölu innan eins árs frá stofnun þess. Kröfur þær sem hafðar séu uppi í málinu hafi verið stofnaðar fyrir meira en fjórum árum síðan, eins og rakið hafi verið. Stefnandi hafi höfðað mál þetta með birtingu stefnu þann 20. september 2018 og þá hafi verið liðin meira en fjögur ár frá því að fyrningarfresturinn hófst. Því beri að sýkna stefndu af kröfunni.

Stefnda bendir á að lögveð eigi eingöngu við þegar um sé að ræða löglega boðaðan fund í húsfélaginu, en því sé ekki fyrir að fara í þessu máli. Séu dómfordæmi Hæstaréttar skýr um það að ekki verði stofnað til lögveðréttinda fasteignareiganda nema vegna ákvarðana sem teknar séu á löglega boðuðum húsfélagsfundum. Stefnandi geri heldur ekki kröfu fyrir hönd húsfélagsins, eins og áskilnaður sé um í lögum. Þá byggji stefnandi réttindi sín á yfirlýsingu í kaupsamningi, en ekki á ákvæðum fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994. Krafan vegna lekans sé einnig byggð á ætluðu tjóni stefnanda, sakarreglunni og því að stefnda hafi valdið honum tjóni, en ekki á ákvæðum laga um fjöleignarhús. Því beri að sýkna stefndu af framangreindri kröfu stefnanda.

Um lagarök vísar stefnda til laga um fyrningu nr. 150/2007, laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 og almennra reglna skaðabótaréttar, samningaréttar og kröfuréttar. Um málskostnað sé vísað til 21. kafla laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 og laga um virðisaukaskatt nr. 50/1988.

IV

Niðurstaða

1.

Eins og fram er komið er ágreiningur málsaðila tvíþættur. Verður hér fyrst fjallað um þann hluta dómkröfu stefnanda sem lýtur að því að krefja stefndu um kostnað sem á hann féll er hann lét fjarlægja vegg og dyraumgjörð neðan við stiga sem liggur frá annarri hæð upp á þriðju hæð hússins að [...], í sameign íbúða þessara hæða (A-liður dómkröfu). Þótt víða sé rætt um „veggstubb“ í stefnu er ekki deilt um það að við framkvæmdirnar var ekki aðeins fjarlægður sá veggur sem dyraumgjörðin sat í, heldur einnig veggur sem lá þvert á þann vegg og teygði sig upp með stiganum.

Við munnlegan málflutning lýsti lögmaður stefnanda því yfir að um væri að ræða almenna fjárkröfu en ekki skaðabótakröfu.

Óumdeilt er að framangreindur umbúnaður sem stefnandi lét fjarlægja, og lagfæra ummerki eftir, var hvorki í samræmi við nógildandi né eldri eignaskiptayfirlýsingu og teikningar sem þeim fylgja. Er alls óupplýst hvernig þessi frágangur kom til en óumdeilt er að stigagangurinn var í þessu horfi þegar á árinu 1990 er stefnandi keypti íbúð sína. Samkvæmt máltilbúnaði stefnanda sjálfs er því hvorki við stefndu að sakast í því efni, né þann mann sem átti íbúðina á undan henni og eignaðist hana á árinu 1994.

Stefnandi staðhæfir að sá maður sem átti íbúðina á þriðju hæð, áður en stefnda eignaðist hana, hafi verið búinn að lofa honum því að koma stigaganginum í „löglegt“ horf á sinn kostnað, eins og hann orðaði það fyrir dómi. Virðist þeirri staðhæfingu ætlað að renna stoðum undir málsástæðu um þriðjamannslöggerning, sem síðar verður vikið að. Stefnandi hefur ekki gert skýra grein fyrir því hvenær þetta loforð eigi að hafa verið gefið, en miðað við aðilaskýrslu hans má ætla að það eigi að hafa verið gefið eftir gildistöku gildandi laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Samkvæmt þeim lögum, einkum ákvæðum 39. og 43. gr. laganna, hvílir kostnaður við framkvæmdir í sameign sumra á viðkomandi sameigendum og skiptist að meginstefnu til eftir hlutfallstölum eignarhluta. Þá er það almennt skilyrði fyrir greiðsluskyldu sameigenda að réttilega hafi verið staðið að ákvörðunartöku um framkvæmdirnar innan húsfélagsins.

Í málinu hafa hvorki verið lögð fram gögn né vitni leidd fram til stuðnings þessari staðhæfingu stefnanda. Þá er það alls óútskýrt í máltilbúnaði stefnanda hvers vegna hinn látni fyrrum eigandi íbúðarinnar á þriðju hæð ætti að hafa verið viljugur til þess að taka á sig kostnað við framkvæmdir í sameigninni að fullu, án nokkurrar greiðsluþátttöku stefnanda, í andstöðu við gildandi lög. Við endurflutning málsins staðfesti lögmaður stefnanda þann skilning dómara að ekki sé byggt á því að lagaskylda hafi hvílt á þessum fyrri eiganda til að greiða þennan kostnað að fullu. Virðist því á því byggt að um örlætisgerning hafi verið að ræða af hans hálfu.

Við endurflutning málsins var á því byggt að í samskiptum stefnanda og fyrrum eiganda þriðju hæðarinnar um hið ætlaða loforð hafi falist ákvörðun húsfélags, þ.e. viðkomandi sameigenda að sameign sumra. Þeirri málsástæðu mótmælti stefnda sem of seint fram kominni og ósannaðri að auki. Verður undir það tekið að þeirrar málsástæðu sér alls ekki stað í stefnu og er hún of seint fram komin, en auk þess er bæði alls ósannað að hinn látni fyrrum eigandi hafi gefið eitthvert loforð í þá veru hann myndi einn taka á sig skyldu til að bera umræddan kostnað, og að í því hafi falist formleg ákvörðun húsfélags. Felst sönnun fyrir hvorugu í yfirlýsingu húsfélags, sem undirrituð var 10. maí 2013 af þáverandi formanni húsfélagsins í tengslum við kaup stefndu á íbúðinni.

Gagnvart stefndu virðist stefnandi byggja á því að eiginlegur þriðjamannslöggerningur, þ.e. loforð um að bera kostnað af framkvæmdum af því að koma sameigninni í „löglegt“ horf, felist í kaupsamningi hennar við dánarbú fyrri eiganda, sem skapi stefnanda beinan og sjálfstæðan rétt til að krefjast efnda. Við

munlegan málflutning mótmælti stefnda þessari málsástæðu sem of seint fram kominni. Þessarar málsástæðu sér stað á bls. 3 í stefnu, þótt umfjöllun um hana hefði að ósekju mátt vera skýrari. Verður málsástæðan því tekin til umfjöllunar.

Í þessu sambandi staðhæfir stefnandi að stefnda hafi fengið tveggja milljóna króna afslátt af umsömdu verði fasteignarinnar við undirritun kaupsamnings, meðal annars sökum þess að upplýst hafi verið fyrir undirritun hans að inngang í íbúðina þyrfti að „fjarlægja“, eins og það er orðað í stefnu, þótt þess hefði ekki verið getið í söluyfirliti.

Ósannað er, gegn mótmælum stefndu, að nokkur afsláttur hafi yfirhöfuð verið veittur við kaupsamningsgerð, en jafnvel þótt svo hefði verið er alls ósannað að afsláttur hafi verið veittur til þess að koma til móts við kostnað af þeim framkvæmdum sem stefnandi krefur hana um í málinu. Þá er ósannað að fyrirætlan stefndu og viðsemjanda hennar, dánarbúsins, hafi verið sú að stefnda myndi skuldbinda sig gagnvart þriðja manni, eiganda 2. hæðar hússins, með undirritun kaupsamningsins, til að standa straum af kostnaði við slíkar framkvæmdir. Hefur stefnandi ekki leitast við að færa sönnur á viljaafstöðu þeirra sem fóru með fyrirvar dánarbúsins, svo sem með vitnaleiðslum.

Þá eru ákvæði kaupsamningsins um íbúð stefndu frá 31. maí 2013 og ákvæði yfirlýsingar húsfélagsins [...], dags. 10. maí s.á., sem stefnandi vísar til, síður en svo ótvíræð um að stefnda hafi gefið slíkt loforð, enda ræðir í yfirlýsingunni einungis um að „færa“ þurfi „hurð“, og í kaupsamningnum sjálfum er aðeins áréttað að kaupanda sé kunnugt um að „hurð“ í stigahúsi á annarri hæð og stigahúsið sjálft sé í sameign, eins og nánar er rakið orðrétt í kafla II hér að framan. Hið sama má segja um ýmsar bréfaskriftir og gögn sem stafa frá stefndu og stefnandi vísar til; hvergi felst í þessum gögnum loforð stefndu um að hún muni vinna umræddar framkvæmdir í sameigninni á sinn kostnað.

Stefnandi byggir einnig á því að á húsfundi sem fram fór í húsfélaginu að [...] þann 13. mars 2016 hafi stefnda, enn og aftur, lofað að koma stigaganginum í rétt horf á sinn kostnað. Um þann fund liggur fyrir fundargerð sem upplýst er, með aðilaskýrslu stefnanda sjálfs og framburði formanns húsfélagsins, að stefnandi hafi sjálfur ritað í tölvu og prentað út eftir að fundinum lauk. Kemur þar fram að meðal umræðuefna fundar hafi verið „Framkvæmdir í sameign sumra, þ.e. stigagangur fyrir 2. og 3. hæð hússins“ og er um þann lið bókað m.a. að stefnandi hafi viljað „vita hvernig stæði á því að ekki væri búið að taka niður hurðavegg sem skilur að sameiginlegan stigagang

og koma sameigninni í upprunalegt horf eins og [stefnda] átti að gera [...] og [stefnda] sagði þá að framkvæmdir yrðu gerðar fljótlega en hún hefði ekki skrifað undir neinar tímasetningar“. Á fundargerðinni er að finna upphafsstafi stefnanda og formanns húsfélagsins, en ekki stefndu. Fyrir dómi kváðust stefnda og sambýlismaður hennar, sem einnig var á fundinum, ekki kannast við það sem þar er eftir þeim haft. Kváðu þau fundargerðina aldrei hafa verið borna undir þau til samþykktar og samræmist það framburði formanns húsfélagsins og framburði stefnanda sjálfs fyrir dómi. Getur fundargerðin því ekki falið í sér sönnun þess að stefnda hafi á fundinum lofað að bera kostnað af umræddum framkvæmdum. Þá þykir lítt sem ekkert byggjandi í þessu efni á framburði formanns húsfélagsins, sem bar þess merki að hún drægi taum stefnanda í málinu. Hið sama má segja um framburð bróður stefnanda, sem staddur var á fundinum, en framburð hans verður að meta með hliðsjón af tengslum þeirra.

Samkvæmt öllu framanrituðu er ósannað að stefnda hafi gefið stefnanda loforð, með eiginlegum þriðjamannslöggerningi við kaupsamningsgerð eða á síðari stigum, um að framkvæma umræddar breytingar í sameigninni á sinn kostnað.

Við munnlegan málflutning vísaði lögmaður stefnanda almennt til ákvæða III. kafla laga nr. 26/1994 til stuðnings kröfu sinni, án nánari tilgreiningar, varðandi rétt stefnanda til að vinna umræddar framkvæmdir á kostnað stefndu. Við endurflutning málsins vísaði lögmaðurinn til 35. og 36. gr. laganna og tók fram að ekki sé byggt á ákvæðum 37. og 38. gr. um heimild eins eða fleiri eigenda til að ráðast í brýnar eða nauðsynlegar framkvæmdir á sameign án þess að samþykki sameigenda liggja fyrir. Öllum málsástæðum, byggðum á lögnum, var mótmælt af hálfu stefndu sem bæði röngum og of seint fram komnum.

Í stefnu er vísað almennt til ákvæða laga um fjöleignarhús, þar á meðal til ýmissa ákvæða III. kafla laganna. Varla eru þó nokkrar málsástæður settar fram í tengslum við þau lagarök og er málatilbúnaður stefnanda hvað varðar samhengi ákvæða laga um fjöleignarhús og kröfu hans vegna framkvæmda í stigaganginum í besta falli óljós, hvort heldur sem lítið er til stefnunnar eða þess sem kom fram við munnlegan málflutning. Standa raunar öll rök til þess að vísa þessum „málsástæðum“ á bug sem of seint fram komnum, en að auki verður ekki séð að þær styðji kröfu stefnanda. Ákvæði 35. og 36. gr., sem stefnandi vísar til, fjalla einungis um notkun á sameign, tillitsskyldu, umgengni o.þ.h., en styðja ekki fjárkröfu stefnanda í málinu eða heimild hans til að ráðast í framkvæmdir í stigaganginum, á kostnað stefndu, án

ákvörðunartöku samkvæmt ákvæðum laganna. Segir beinlínis í 36. gr. að eiganda sé óheimilt að framkvæma á eigin spýtur nokkrar breytingar á sameign.

Við munnlegan málflutning var ýjað að því að yrði ekki fallist á aðalkröfu stefnanda væri það á valdi dómsins að dæma stefnanda lægri fjárhæð, svo sem ef dómurinn teldi að hann ætti að bera hluta kostnaðarins eftir hlutfallstölum. Hvorki í stefnu né við munnlegan málflutning var þó gerð grein fyrir neinum fjárhæðum sem til greina gætu komið og engum málsástæðum er teft fram í stefnu í þessu efni. Gögn málsins bera ekki með sér að stefnandi hafi nokkurn tímann ljáð máls á því við stefndu að umræddum kostnaði bæri að skipta milli þeirra, í samræmi við ákvæði laga um fjöleignarhús um skiptingu kostnaðar af framkvæmdum í sameign, hvorki á húsfundi né í bréfaskriftum. Teljast allar slíkar hugsanlegar málsástæður stefnanda í reynd of seint fram komnar, en auk þess er ljóst að stefndu verður ekki gert að bera hluta kostnaðar vegna framkvæmda í sameign sem stefnandi tók einhliða ákvörðun um að ráðast í, án samþykkis á löglega boðuðum húsfundi eða að viðhlítandi lagaheimild stæði til þess ella.

Þegar af framangreindum ástæðum eru engin efni til annars en að sýkna stefndu alfarið af þeim hluta dómkröfu stefnanda sem lýtur að kostnaði við að koma sameigninni í rétt horf, sbr. A-lið dómkröfu hans. Þarf þá ekki að taka afstöðu til annarra málsástæðna stefndu, svo sem um fyrningu.

2.

Víkur þá að kröfu stefnanda um skaðabætur vegna tjóns í íbúð stefnanda af völdum leka sem kom upp í íbúð stefndu (B-liður dómkröfu).

Samkvæmt 51. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús er eigandi séreignar ábyrgur gagnvart öðrum eigendum hússins og afnotahöfum vegna fjártjóns sem verður á eignum þeirra og stafar af bilun á búnaði séreignar og lögnum þótt eiganda verði ekki um það kennt. Að sama skapi er húsfélag ábyrgt þegar tjón stafar af bilun á búnaði sameignar og sameiginlegum lögnum, sbr. 52. gr. laganna. Samkvæmt 53. gr. laganna skulu eigendur og húsfélag „jafnan, eftir því sem kostur er“ kaupa og hafa váttryggingu til að mæta ábyrgð og áhættu, skv. 51. og 52. gr.

Þrátt fyrir að aðra ályktun megi hugsanlega draga af því sem fram kom í aðilaskýrslu stefndu fyrir dómi, þá verður ekki annað séð af greinargerð hennar og málflutningi en að óumdeilt sé að hún hafi ekki haft í gildi tryggingu sem stefnandi gat sótt bætur í vegna lekans. A.m.k. er ekki sýnt fram á það með neinum gögnum að

hún hafi haft slíka tryggingu, en það stóð stefndu nær að sýna fram á það en stefnanda. Á hinn bóginn var stefndu ekki fortakslaust skylt að hafa slíka tryggingu, eins og ráðið verður af tilvitnuðu orðalagi 53. gr. laganna.

Í ákvæði 51. gr. laganna felst regla um hlutlæga ábyrgð eiganda á tjóni vegna bilunar í lögnum séreignar hans, þ.e. ábyrgð óháð sök. Það hagar ekki því að samkvæmt almennum reglum hvílir það á tjónþola að færa fram sönnun fyrir tjóni sínu, orsökum þess og umfangi, og að takmarka tjón sitt eftir föngum.

Misræmis gætir milli þess sem segir í stefnu, bls. 4, um að tryggingafélag stefnanda hafi hafnað bótaskyldu vegna tjónsins, og bréfs lögmanns stefnanda, dags. 8. september 2015, þar sem segir orðrétt: „Tryggingafélag umbj.m. var tilbúið til þess að bæta fyrir tjónið gegn því að umbj.m. greiddi sérstakt tjónagjald, en það eru umbj.m. ekki sáttur við [...]“. Við endurflutning málsins lýsti lögmaður því yfir að leggja bæri til grundvallar framangreinda yfirlýsingu í bréfi hans frá 8. september 2015. Verður því lagt til grundvallar að stefnanda hafi staðið til boða bætur úr eigin tryggingu, að frádregnu tjónagjaldi.

Samkvæmt 19. gr. skaðabótalaga nr. 50/1993 stofnast skaðabótaréttur ekki vegna tjóns sem munatrygging eða rekstrarstöðvunartrygging tekur til. Gerir ákvæðið engan greinarmun á því hvort tjón fáið bætt úr tryggingu tjónvalds eða tjónþola. Af því leiðir að stefnandi getur ekki átt hærra skaðabótakröfu á hendur stefndu vegna lekans en sem nemur umræddu tjónagjaldi. Almennar reglur skaðabótaréttar um skyldu tjónþola til að takmarka tjón sitt leiða til sömu niðurstöðu.

Stefnandi hefur enga grein gert fyrir fjárhæð tjónagjaldsins. Er fjárhæð mögulegrar skaðabótakröfu hans þegar af þeirri ástæðu óljós og svo vanreifuð að til greina kemur að vísa henni frá dómi án kröfu af þeim sökum. Það verður þó ekki gert af þeim ástæðum sem hér fara á eftir.

Stefnandi hefur ekki aflað matsgerðar dómkvadds matsmanns, í samræmi við ákvæði IX. kafla laga nr. 91/1991, til sönnunar á því tjóni sem varð í íbúð hans í byrjun árs 2014. Þess í stað aflaði hann ástandsskýrslu og kostnaðaráætlunar húsasmíðameistara og matsfræðings, alfarið án aðkomu stefndu, en slíkar einhliða aflaðar sérfræðiskýrslur hafa samkvæmt dómaframkvæmd afar takmarkað sönnunargildi. Hefur stefnandi því ekki fært fram fullnægjandi sönnun fyrir tjóni sínu, umfangi þess og orsökum. Engu breytir að hann hafi lagt fram reikninga iðnaðarmanna frá árinu 2017, en þeir reikningar fela ekki í sér sönnun um orsakatengsl milli þess sem lagfært var í íbúð stefnanda og lekans sem varð í íbúð

stefndu. Leiðir þetta eitt og sér til þess að sýkna ber stefndu af dómkröfu stefnanda um skaðabætur. Rétt þykir þó að fjalla einnig um málsástæðu stefndu varðandi fyrningu.

Samkvæmt 9. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda fynnist krafa um skaðabætur á fjórum árum frá þeim degi er tjónþoli fékk nauðsynlegar upplýsingar um tjónið og þann sem ábyrgð ber á því eða bar að afla sér slíkra upplýsinga. Samkvæmt gögnum málsins uppgötvaðist lekinn 4. janúar 2014 og komu tjónamenn TM, tryggingafélags stefndu, fyrst á staðinn og stöðvuðu lekann sem ljóst var þá þegar að ætti rót að rekja til íbúðar stefndu. Skoðunarmenn frá Sjóvá, tryggingafélagi stefnanda, komu svo 6. janúar 2014 og lögðu mat á skemmdir í íbúð hans, samkvæmt því sem lýst er í áðurnefndu bréfi lögmanns stefnanda frá 8. september 2015. Kemur þar fram að skoðunarmenn Sjóvá hafi áætlað að tjón í íbúð hans næmi á bilinu 250.000 til 350.000 krónum, en það kæmi þó ekki fyllilega í ljós fyrr en eftir að parketið þornaði upp. Stefnandi aflaði síðan áðurnefndrar ástandsskýrslu matsfræðings og er hún dagsett 11. júní 2014. Kemur ekkert fram í henni sem bendir til annars en að unnt hafi verið á því tímamarki að meta tjónið til fulls.

Samkvæmt framanrituðu verður við það að miða að upphafstímamark fyrningar skaðabótakröfu stefnanda sé í síðasta lagi er umrædd ástandsskýrsla lá fyrir 11. júní 2014, en við málshöfðun 20. september 2018 voru liðin meira en fjögur ár frá því tímamarki. Er krafan því fyrnd og leiðir það einnig til sýknu.

Þegar af þeim ástæðum sem hér að framan hafa verið taldar ber að sýkna stefndu af dómkröfu stefnanda um skaðabætur vegna lekatjóns, sbr. B-lið dómkröfu hans.

3.

Samkvæmt framanrituðu er stefnda sýkn af öllum fjárkröfum stefnanda, bæði A- og B-lið dómkrafna. Af því leiðir sjálfkrafa að kröfur stefnanda um dráttarvexti og staðfestingu lögveðsréttar koma ekki til álita og þarf þá ekki að taka afstöðu til þess hvort síðarnefnd krafa sé vanreifuð.

Eftir úrslitum málsins, sbr. 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, verður stefnanda gert að greiða stefndu málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn með þeirri fjárhæð sem í dómsorði greinir. Við ákvörðun þeirrar fjárhæðar hefur verið höfð hliðsjón af málskostnaðarreikningi og tímayfirliti lögmanns stefndu og tekið tillit til virðisaukaskatts.

Hildur Briem héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefnda, Sveindís Ýr S. Sveinsdóttir, er sýkn af öllum dómkröfum stefnanda, Gísla Sævars Valtýssonar, í máli þessu.

Stefnandi greiði stefndu 1.200.000 krónur í málskostnað.

Hildur Briem