

Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 10. febrúar 2023

Mál nr. E-3751/2022:

A

(Guðjón Ólafur Jónsson lögmaður)

gegn

Reitum – verslun ehf.,

Húsfélaginu Þverholti 2 til vara og

Vátryggingafélagi Íslands hf. til réttargæslu

(Heiðar Örn Stefánsson lögmaður, Guðjón Ármannsson lögmaður)

Dómur

- Mál þetta var höfðað með birtingu stefnu 4. ágúst 2022 og þingfest 6. september 22. Stefnandi er A [...]. Stefndu eru Reitir verslun ehf., [...]. Varastefndi er Húsfélagið Þverholti 2, Mosfellsbæ. Réttargæslustefndi er Vátryggingafélag Íslands hf., [...]. Málið var dómtekið að lokinni aðalmeðferð þann 18. janúar 2023 sem hófst með vettvangsgöngu dómara og lögmannna málsaðila.
- Stefnandi gerir eftirfarandi kröfur:
 - Að viðurkennd verði skaðabótaskylda aðalstefnda Reita verslunar ehf. vegna þess líkamstjóns sem stefnandi varð fyrir í slysi 24. júlí 2015 að Þverholti 2 í Mosfellsbæ, er hún féll niður í loftræstiop. Þá er krafist greiðslu málskostnaðar, eins og málið væri ekki gjafsóknarmál.
 - Að viðurkennd verði skaðabótaskylda varastefnda Húsfélagsins Þverholti 2 vegna þess líkamstjóns sem stefnandi varð fyrir í slysi 24. júlí 2015 að Þverholti 2 í Mosfellsbæ, er hún féll niður í loftræstiop. Þá er krafist greiðslu málskostnaðar, eins og málið væri ekki gjafsóknarmál.
- Aðalstefndi, Reitir verslun ehf., og varastefndi, Húsfélagið Þverholti 2, krefjast sýknu auk málskostnaðar. Af hálfu réttargæslustefnda eru ekki gerðar sjálfstæðar dómkröfur, enda engar kröfur gerðar á hendur félaginu.

I

Málavextir

4. Þann 24. júlí 2015 var stefnandi, [...], að leika sér ásamt frænku sinni við fasteignina Þverholt 2, þar sem rekin er verslunar- og þjónustumiðstöð. Skopparabolti sem þær voru að leika sér með datt niður í loftræstiop með járngind ofan á. Þegar stefnandi steig ofan á járngrindina til að huga að skopparaboltanum gaf járngrindin sig og féll hún um tvo metra niður loftræstiopið með þeim afleiðingum að hún hlaut innkýlt höfuðkúpubrot og þurfti að gangast undir aðgerð á Landspítalanum. Hún útskrifaðist af spítalanum 28. júlí 2015. Samkvæmt matsgerð frá 17. ágúst 2020 varð stefnandi fyrir 12% varanlegri læknisfræðilegri örorku vegna slyssins. [...].
5. Samkvæmt tölvuskeyti Þorsteins Sigvaldasonar hjá Þjónustustöð Mosfellsbæjar 14. janúar 2016 var grindin sett á sinn stað eftir vettvangsrannsókn lögreglu og fest tryggilega. Atvikið hafi síðan verið tilkynnt húsverði og hann hafi gengið betur frá festingum næsta virka dag á eftir.
6. Með bréfi 9. ágúst 2016 krafðist stefnandi þess að réttargæslustefndi viðurkenndi bótaskyldu úr ábyrgðartryggingu móðurfélags aðalstefnda sem var í gildi á slysdegi. Réttargæslustefndi hafnaði bótaskyldu með bréfi dagsettu 13. febrúar 2017. Stefnandi kærði synjun réttargæslustefnda til úrskurðarnefndar í váttryggingamálum þann 3. ágúst 2017. Í tölvuskeyti Óskars Gísla Sveinssonar, formanns varastefnda, sem fylgdi með athugasemdum réttargæslustefnda til úrskurðarnefndarinnar þann 6. september 2017, kom fram að járnristin hefði verið laus þar sem skemmdarverk hefðu verið unnin á festingum og þær brotnar upp. Hvorki eigendur né húsverður hefðu vitað af því að grindin hefði verið laus í umrætt sinn og líklega hefði hún verið laus í minna en sex klukkustundir. Úrskurðarnefndin hafnaði bótaskyldu úr ábyrgðartryggingu réttargæslustefnda með úrskurði 24. október 2017.
7. Stefnandi sendi ábyrgðarbréf til varastefnda þann 24. ágúst 2021 þar sem óskað var eftir afstöðu til skaðabótaskyldu vegna slyssins og tekið fram að dómsmál yrði höfðað án frekari fyrirvara ef bréfinu yrði ekki svarað innan tiltekins frests. Engin svör bárust frá varastefnda vegna þessa.

II

Málsástæður stefnanda

8. Stefnandi byggir á því að aðalstefndi hafi með sagnæmri og ólögmati háttsemi valdið henni líkamstjóni og á því verði hann að bera ábyrgð samkvæmt sakarreglu íslensks skaðabótaréttar. Slys hennar megi rekja til óforsvaranlegra aðstæðna á og við bygginguna að Þverholti 2. Skort hafi á nauðsynlegar öryggisráðstafanir þrátt fyrir að aðstæður hafi verið með þeim hætti að ríkt tilefni hafi verið til að draga úr slyshættu og tryggja öryggi þeirra sem þar áttu leið um.
9. Stefnandi vísar til þess að ekkert hafi verið gert til þess að tryggja að járngrindin virkaði í raun til að vernda þá sem áttu erindi í fasteignina gegn því að falla niður í um tveggja metra djúpt loftræstiop. Þegar á reyndi hafi hún gefið sig þegar níu ára stúlka steig á hana. Járngrindin hafi því veitt ófullnægjandi og falska vörn gegn falli. Þó hún hafi mögulega veitt fullnægjandi vörn þegar byggingin var ný hafi hún ekki getað gert það án viðhalds um ókomna tíð. Þetta hefði ekki átt að dyljast aðalstefnda, sem verði að bera ábyrgð á því. Það hafi verið auðvelt verk að tryggja að járngrindin væri föst, enda hafi boltarnir sem áttu að halda henni fastri verið aðgengilegir og einfalt að skrúfa þá fasta ef þeir væru lausir eða skipta um ef einhverjir hefðu dottið af. Stefndi hafi ekki uppfyllt ákvæði 12.10.1 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 þar sem m.a. er fjallað um skyldu til að festa tryggilega grindur yfir opum, sbr. einnig eldri byggingarreglugerð nr. 441/1998.
10. Stefnandi byggir á því að gerðar séu sérstaklega ríkar kröfur til fasteignaeigenda um að tryggja ýtrasta öryggi fólks þegar um er að ræða fasteignir þar sem reknar eru verslanir og þjónusta sem almenningur á erindi í, eins og í þessu tilviki. Þessar skyldur séu enn ríkari þegar um opinberar byggingar er að ræða, eins og í þessu máli, en í húsnæðinu voru m.a. bæjarskrifstofur Mosfellsbæjar. Eigendum slíkra bygginga beri að tryggja að ástand þeirra sé með þeim hætti að líkami og heilsa fólks sem þangað leggur leið sína sé ekki hætta búin. Stefnandi byggir á því að aðalstefndi geti ekki vikið sér undan ábyrgð vegna þess að hann leigi fasteignina út til þriðja aðila. Sú skylda að tryggja að loftræstiop utandyra sé ekki vanbúið geti ekki talist vera daglegur rekstur á húsinu sem leigutakar beri ábyrgð á.
11. Þá vísar stefnandi til þess að með öllu hafi verið látið hjá líða að koma fyrir nauðsynlegum öryggismerkingum og hættuviðvörðum.
12. Stefnandi byggir á sömu röksemdum og í framangreindri umfjöllun varðandi ábyrgð varastefnda. Auk þess er byggt á því að varastefndi og starfsmenn sem hann ber ábyrgð á hafi sýnt af sér sagnæma og ólögmeta háttsemi sem hafi valdið líkamstjóni stefnanda.

13. Stefnandi vísar til þess að á slysdegi hafi starfað húsvörður hjá varastefnda og verkskyldur hans hafi m.a. verið almennt viðhald húsnæðisins og lóðarinnar að Þverholti 2 og verkstjórn verktaka. Stefnandi vísar til þess að skýringar varastefnda hafi verið þær að skemmdarverk hefði verið unnið á loftræstiopinunni, þar sem festingarnar voru brotnar upp, sem hefði verið ástæða þess að grindin á loftræstiopinunni hafi verið laus þegar slysið átti sér stað. Það hafi því legið fyrir vitneskja um að skemmdarverk hefði verið unnið á festingum áður en slysið varð. Stefnandi byggir á því að varastefndi hefði átt að gera viðeigandi ráðstafanir þegar í stað til þess að koma í veg fyrir slys við umrætt loftræstiop, t.d. með því að girða það af eða láta laga festingarnar strax. Jafnframt hefði átt að setja upp einhvers konar viðvörðun sem varaði gangandi vegfarendur við ástandinu. Varastefndi verði að bera ábyrgð á þessu athafnaleysi sínu.
14. Stefnandi byggir á því að engu máli skipti hversu langur tími leið frá skemmdarverkinu og þar til slys stefnanda átti sér stað. Engin sönnunargögn, t.d. ljósmyndir eða upptökur úr öryggismyndavélum, liggi fyrir um þá fullyrðingu varastefnda að járngrindin hafi verið laus í minna en sex klukkustundir. Sá tími hefði auk þess dugað til að koma upp nauðsynlegum öryggismerkingum eða einfaldlega sjá til þess að menn væru á vettvangi til að varna því að fólk færi ofan á járngrindina þar til viðeigandi ráðstafanir yrðu gerðar.
15. Stefnandi byggir á því að ef litið er svo á að varastefndi hafi ekki haft vitneskju um vanbúnað grindarinnar fyrir slysið hafi viðhald og eftirlit húsvörðar með opinu verið ófullnægjandi. Loftræstiopið og grindin sem var yfir því voru sameign, sbr. 6. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, sem húsfélagið beri skaðabótaábyrgð á.

III

Málsástæður aðalstefnda

16. Aðalstefndi styður kröfu sína um sýknu að svo stöddu með vísan til 2. mgr. 54. gr. laga nr. 26/1994. Húsið að Þverholti 2 í Mosfellsbæ sem skiptist í séreignir í eigu fleiri en eins aðila og í sameign teljist vera fjöleignarhús í skilningi laga nr. 26/1994. Stórir hlutar hússins, þ.m.t. gangstétt kringum húsið og loftræstikerfi, séu í sameign. Í 56. gr. laganna segi að húsfélög séu til í öllum fjöleignarhúsum í krafti ákvæða laganna, sbr. 3. mgr. 10. gr. Í 2. mgr. 56. gr. segi að réttindi og skyldur til þátttöku í húsfélagi séu órjúfanlega tengd eignarrétti að einstökum eignarhlutum. Í 2. mgr. 71. gr. segi að húsfélag geti verið aðili að dómsmáli bæði til sóknar og varnar. Samkvæmt 54. gr. laga nr. 26/1994 sé ábyrgð eiganda út á við gagnvart kröfuhöfum húsfélags á sameiginlegum skyldum og skuldbindingum persónuleg og solidarísk. Ábyrgð eigenda sé einnig bein, en þó skuli kröfuhafi, áður en

hann beinir kröfu að einstökum eiganda, fyrst reyna að fá hana greidda af húsfélaginu með tilgreindum hætti. Af framlögðum gögnum sé ekki unnt að sjá að áður en mál þetta var höfðað hafi verið reynt að innheimta skaðabætur úr hendi varastefnda, Húsfélagsins Þverholti 2. Verði því að sýkna stefnda, í öllu falli að svo stöddu, af kröfum stefnanda með vísan til 2. mgr. 54. gr. laga nr. 26/1994.

17. Aðalstefndi vísar til þess að um skaðabótaábyrgð í málinu fari eftir sakarreglunni þannig að stefnandi beri sönnunarbyrðina fyrir því að tjónið sé að rekja til saknæmrar háttsemi eða saknæms athafnaleysis hans eða einhverra sem hann ber ábyrgð á. Þar með talinn sé sá grundvöllur kröfu stefnanda að aðalstefndi hafi vanrækt skyldu til að búa með fullnægjandi hætti um loftræstiopið og viðhalda þeim umbúnaði og/eða hafa eftirlit með ástandi hans. Ekkert réttlæti að víkja frá meginreglunni og snúa sönnunarbyrðinni við. Lagaheimild fyrir beitingu sakarlíkindareglunnar sé ekki til að dreifa í þessu máli og engin dæmi séu um að dómstólar hafi beitt sakarlíkindareglunni án beinnar lagaheimildar á síðustu árum. Helst komi til greina að snúa sönnunarbyrði við ef það hefur staðið meintum tjónvaldi nær að afla gagna um atvik máls, t.a.m. ef á honum hvíldi skylda til að tilkynna atvikið til vinnueftirlits eða sambærilegs eftirlitsaðila eða ef honum var hægara um vik að afla sönnunargagna og halda þeim til haga. Engin slík skylda hafi hvílt á stefnda í þessu tilviki. Atvikið hafi verið rannsakað af lögreglu og stefndi hafi enga vitneskju haft um það fyrr en lögregla hafði samband eftir að hafa rannsakað vettvang. Þá hafi engin sönnunargögn farið forgörðum sem stefnda hafi verið hægara um vik en stefnanda að halda til haga.

18. Aðalstefndi mótmælir því sem röngu að hann hafi ekki fullnægt skyldu sinni samkvæmt gr. 12.10.1 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 til að festa tryggilega grindur yfir opum. Grindin hafi verið tryggilega fest þar til skemmdarverk var unnið á henni og festingar hennar voru leystar. Starfsmenn aðalstefnda hafi farið á staðinn um leið og tilkynning barst og lagfært grindina. Grindin hafi verið fest á sama hátt og hún var fest fyrir skemmdarverkið. Ef ekki verður lagt til grundvallar niðurstöðu í málinu að skemmdarverk hafi verið unnið á festingum grindarinnar er á því byggt að festingar hafi af ókunnum ástæðum gefið sig miklu fyrr en ætla mátti, fyrr en sambærilegar festingar á öðrum grindum og áður en búast mátti við að viðhalds væri þörf.

19. Aðalstefndi vísar til þess að ekki hafi verið talin ástæða til að breyta frágangi grindarinnar eftir slysið. Boltar og festingar hafi því verið endurnýjaðar í samræmi við upphaflega hönnun. Sé það til merkis um að ekki hafi verið um vanbúnað að ræða heldur skemmdarverk eða óhappatilvik sem engum verði um kennt.

20. Aðalstefndi byggir á því að það leiði af III. kafla fjöleignarhúsalaganna að viðhald sameignar og ábyrgð með eftirliti á ástandi sameignar sé á hendi húsfélagsins. Í því sambandi nægi að benda á að samkvæmt 36. gr. sé eiganda á eigin spýtur óheimilt að framkvæma nokkrar breytingar á sameign og óheimilt upp á sitt eindæmi að taka ákvarðanir eða gera ráðstafanir sem snerta sameign. Þá gilda samkvæmt 38. gr. strangar reglur um það í hvaða tilvikum einstaka eiganda er heimilt að framkvæma viðgerðir á sameign og í 41. gr. eru reglur um það hvernig ákvarðanatöku um viðhald á sameign skuli háttað. Samkvæmt 55. gr. laganna getur það síðan haft alvarlegar afleiðingar í för með sér fyrir einstaka eigendur taki þeir sér vald yfir málefnum sameignar. Auk þess hafi varastefndi, húsfélagið, séð í raun um viðhald sameignar og eftirlit með ástandi hennar og ráðið húsvörð sem hafi sinnt þessum störfum fyrir hönd húsfélagsins og á þess kostnað. Hvorki varastefndi né starfsmaður varastefnda hafi látið stefnda vita að einhverju gæti verið ábótavant varðandi festingar á grind yfir þessu tiltekna loftræstiopi.
21. Aðalstefndi telur að skylda til viðhalds og eftirlits með ástandi fasteignarinnar hafi ekki verið vanrækt. Verði engu að síður talið að svo hafi verið sé það á ábyrgð þeirra sem hafi átt að sinna þessum atriðum og sinntu því hlutverki í raun.
22. Aðalstefndi ítrekar að ekki sé byggt á reglum um hlutlæga ábyrgð enda eigi engar slíkar reglur við um ábyrgð eigenda fasteignar ef undan er skilin regla 3. tl. 1. mgr. 51. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, en hún sé bundin við ábyrgð vegna bilunar á búnaði og lögnum í séreign og gildi eingöngu gagnvart öðrum eiganda eða yferráðamanni séreignarhluta í fasteigninni. Þar sem stefnandi sé ekki slíkur aðili komi hlutlægar ábyrgðarreglur ekki til skoðunar.
23. Aðalstefndi vísar til þess að stefnandi þurfi að sanna að aðalstefndi hafi sýnt af sér saknæma háttsemi. Það sé ekki nægjanlegt að sýna fram á að grind yfir loftræstiopi hafi verið ótrygg heldur verði einnig að sanna að aðalstefndi hafi annaðhvort vitað af því ástandi eða hafi mátt vita það eða hafi vanrækt skyldu til viðhalds eða eftirlits með fasteigninni. Engin gögn styðji málatilbúnað stefnanda að þessu leyti. Hvorki skýrsla, matsgerð né annað liggi fyrir sem sannar að viðhaldsleysi í kringum umrætt loftræstiop hafi valdið því að festingar brotnuðu með fyrrgreindum hætti. Þá sé ekkert í skýrslum lögreglu sem bendi til vanrækslu af hálfu stefnda. Engu breyti hversu vel fasteign er haldið við ef skemmdarverk eru unnin á henni. Ekkert bendi til þess að festingin hafi verið komin á aldur þannig að nauðsynlegt hafi verið að skipta henni út. Fasteigninni við Þverholt 2 sé vel viðhaldið og aldrei áður hafi komið fyrir að einhver hafi fallið ofan í loftræstiop við fasteignina.

24. Aðalstefndi mótmælir þeirri málsástæðu stefnanda að forsvarsmenn varastefnda hafi vitað af skemmdarverkinu áður en slysið varð. Hvorki eigendur hússins, húsfélagið né húsvörður vissu að grindin á loftræstiopinunni væri laus. Það hafi verið og sé hins vegar mat húsvarðar, eftir að hafa skoðað grindina eftir slysið, að skemmdarverk hafi verið ástæðan fyrir því að grindin hafi verið laus í umrætt sinn. Til þess að geta brugðist við skemmdarverkum verði að vera vitneskja um þau. Það sama eigi við ef ástand einhvers búnaðar er af óútskýrðum orsökum annað en búast megi við með hliðsjón af aldri og almennum endingartíma sambærilegs búnaðar. Engin ástæða hafi verið til að ætla að ástand þessara festinga væri annað en annarra járngrinda við húsið. Boltar á öðrum sams konar grindum hafi haldið enn er óhappið varð og það styðji þá niðurstöðu að um skemmdarverk hafi verið að ræða.
25. Loks er því mótmælt að þörf hafi verið á því að merkja svæðið sérstaklega með öryggismerkingum eða hættuviðvörðunum, enda skapi grindin við loftræstiopið ekki hættu þegar frágangi sé háttað eins og þarna var. Slíkar viðvaranir hefðu þar að auki ólíklega stöðvað níu ára gamalt barn í að elta skopparabolta. Sú fullyrðing að hætta hafi verið mikil og augljós sé beinlínis röng og sé henni mótmælt af hálfu aðalstefnda.

IV

Málsástæður varastefnda

26. Varastefndi vísar til niðurstöðu úrskurðarnefndar í váttryggingamálum þar sem í forsendum sé vísað til þess að ekki hafi verið sannað að forsvarsmönnum eða starfsmönnum á vegum aðalstefnda hafi verið kunnugt um að festingar járngrindarinnar væru brotnar eða ófullnægjandi. Ekki verði heldur séð að þeim hafi átt að vera það ljóst. Hallann af þeim sönnunarskorti beri stefnandi.
27. Varastefndi byggir á því að ekki geti reynt á kröfur á hendur honum nema aðalstefndi verði fyrst sýknaður af þeim.
28. Varastefndi byggir á því að ekkert hafi komið fram í málinu um að hönnun, merkingar eða búnaður fasteignarinnar, þar með talið í og við umrætt loftræstiop, hafi verið í andstöðu við lög, byggingarreglugerð eða staðla. Ábyrgð á slíku geti auk þess aldrei hvílt á varastefnda, sem sé húsfélag. Stefnandi beri sönnunarbyrði fyrir hinu gagnstæða. Loftræstiopið hafi verið hulið járngrind sem var ætlað að koma í veg fyrir slys á fólki. Grindin hafi verið kyrfilega fest og hún hafi samræmst öllum reglum og stöðlum, en svo virðist sem átt hafi verið við festingar hennar stuttu áður en slysið varð og það hafi valdið því að grindin gaf sig.

29. Varastefndi hafnar því að húsvörður sem var starfsmaður varastefnda hafi vanrækt eftirlits- og viðhaldsskyldur sínar. Viðhaldi hafi verið sinnt á fullnægjandi hátt en hins vegar bendi allt til þess að unnin hafi verið skemmdarverk á festingum járngrindarinnar sem hafi orðið til þess að hún losnaði með framangreindum afleiðingum. Hvorki húsverði né varastefnda sjálfum verði kennt um slíkt. Sérstaklega er mótmælt sem rangri og ósannaðri fullyrðingu í stefnu um að varastefndi eða húsvörður hafi haft vitneskju um að skemmdarverk hefði verið unnið á umræddum búnaði áður en slysið varð. Ályktun formanns varastefnda um skemmdarverk hafi verið dregin í kjölfar slyssins, enda hafi festingar borið með sér að átt hefði verið við þær. Varastefndi byggir á því að festingar hafi verið lausar í minna en sex klukkustundir enda hefði húsvörður eða aðrir starfsmenn í húsinu að öllum líkindum verið búnir að átta sig á aðstæðum ef grindin hefði verið laus í lengri tíma þar sem loftræstiopið liggur skammt frá starfsmannainngangi hússins.
30. Varastefndi vísar til þess að þar sem hvorki húsvörður né aðrir starfsmenn varastefnda hafi vitað að festingar væru ófullnægjandi sé ekki hægt að ætlast til að þeir settu upp viðeigandi öryggismerkingar, eins og haldið sé fram í stefnu. Ekkert liggi fyrir um með hvaða hætti skemmdarverk voru unnin á grindinni, en hins vegar sé ekki útilokað að fikt stefnanda við grindina hafi átt þátt í því að hún gaf sig. Umrætt loftræstiop sé alveg uppi við húsið, nálægt starfsmannainngangi, og ekki á gönguleið. Raunar sé ekki ætlast til þess að fólk gangi ofan á járngrindinni sem hylur opið og þaðan af síður sé þarna leiksvæði barna. Það séu því engar forsendur til að leggja ríkari skyldur á herðar varastefnda, eins og haldið sé fram í stefnu.
31. Varastefndi hafnar því að hann geti borið skaðabótaábyrgð í málinu sem fasteignareigandi þar sem umrætt loftræstiop sé í sameignarhluta hússins. Varastefndi sé ekki skráður sem eigandi að neinum eignarhlutum fasteignarinnar, auk þess sem ekkert í íslenskum lögum eða réttarframkvæmd styðji það að húsfélag geti talist eigandi að sameignarhlutum í fjöleignarhúsi. Það sé því óhugsandi að varastefndi geti borið ábyrgð á tjóni stefnanda á grundvelli reglunnar um skaðabótaábyrgð fasteignareiganda.
32. Varastefndi vísar til þess að engum kröfum hafi verið beint að honum vegna málsins fyrir en með útgáfu stefnu sem þingfest var 6. september sl. Þá hafi verið liðin rúm sjö ár frá slysinu. Aftur á móti hafi stefnandi um langa hríð deilt við aðalstefnda og réttargæslustefnda um skaðabótaábyrgð á tjóninu. Verði því að telja að varastefndi hafi mátt ganga út frá því að stefnandi gerði engar kröfur í málinu á hendur honum. Bréf sem lögmaður stefnanda sendi til varastefnda 24. ágúst 2021, þar sem óskað var eftir afstöðu til

bótaskyldu, breyti engu þar um. Engin ný gögn, sjónarmið eða málsrök hafi komið fram sem réttlæti það að beina nú fyrst kröfum að varastefnda vegna atviksins.

33. Varastefndi byggir á því að hann sé húsfélag sem starfi samkvæmt lögum nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Um sé að ræða félagsskap allra eigenda um húsið, þar með talið aðalstefnda, þar sem sameiginleg málefni skulu til lykta leidd. Varastefndi sé hins vegar hvorki eigandi fasteignarinnar né einstakra hluta hennar, þ.m.t. sameignarhluta. Varastefndi geti þegar af þeirri ástæðu ekki borið ábyrgð á óhappinu, afleiðingum þess né heldur aðstæðum á vettvangi enda geti slík ábyrgð aðeins hvílt á herðum fasteignareiganda, að því gefnu að önnur skilyrði skaðabótaábyrgðar séu einnig uppfyllt. Þá verði ekki séð að stefnandi hafi rökstutt með hvaða hætti varastefndi geti borið ábyrgð á tjóni stefnanda sem hún beri sönnunarbyrði fyrir. Hjóti að koma til álita að vísa málinu frá án kröfu á þessum grunni.

IV

Niðurstaða

34. Ágreiningur þessa máls lýtur að því hvort aðalstefndi eða varastefndi séu bótaskyldir vegna slyss stefnanda 24. júlí 2015, er hún datt niður í loftræstiop sem er í sameign utanhúss við fjöleignarhúsið að Þverholti 2, Mosfellsbæ, svo og hvort stefnandi geti beint kröfu einungis að einum eiganda fasteignarinnar, þ.e. aðalstefnda Reitum – verslun ehf.
35. Samkvæmt þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu frá 19. september 1999, sem liggur fyrir í gögnum málsins, skiptist fasteignin Þverholt 2 í framhús og bakhús. Í framhúsi og bakhúsi eru samtals 31 séreignarhlutar auk sameignar. Í málinu er óumdeilt að þessir 31 séreignarhlutar eru í eigu fleiri aðila en aðalstefnda. Meðal gagna málsins er yfirlit frá Þjóðskrá Íslands yfir eigendur einstakra séreignarhluta. Þar kemur fram að aðalstefndi er eigandi nokkurra séreignarhluta í fasteigninni, en aðrir séreignarhlutar eru ýmist í eigu Mosfellsbæjar, eignarhaldsfélaga eða einkahlutafélaga. Samkvæmt yfirlýsingunni er öll sameign í öllum matshlutunum í hlutfallslegri sameign allra eignanna nema einnar, sem er torg í bakhúsi í eigu Mosfellsbæjar, en þeim eignarhluta fylgir ekki sameign. Skaðabætur bæði innan og utan samninga sem húsfélagi er gert að greiða og tjón vegna vanrækslu á viðhaldi á sameign telst sameiginlegur kostnaður, sbr. 3. mgr. 43. gr. laga nr. 26/1994. Það er óumdeilt að umrædd grind er á lóð fasteignarinnar en hún er í sameign, eins og tekið er fram í eignaskiptayfirlýsingunni.
36. Í 3. mgr. 71. gr. laga nr. 26/1994 er kveðið á um að húsfélag geti verið aðili að dómsmáli, bæði til sóknar og varnar, í málum gagnvart þriðja aðila. Í 1. mgr. 54. gr. laga nr. 26/1994

er fjallað um ábyrgð eigenda út á við gagnvart kröfuhöfum húsfélags. Þar kemur fram að ábyrgð eigenda út á við á sameiginlegum skyldum og skuldbindingum gagnvart kröfuhöfum húsfélagsins er persónuleg (með öllum eignum þeirra) og eru þeir ábyrgir einn fyrir alla og allir fyrir einn (in solidum). Í greinargerð kemur fram að ákvæðið sé nýmæli en í samræmi við það sem talið er að hafi gilt samkvæmt óskráðum meginreglum. Samkvæmt ákvæðinu getur kröfuhafi því höfðað mál á hendur hvaða eiganda sem er og kafið hann um greiðslu allrar kröfunnar. Hann eignast síðan endurkröfurétt á hendur húsfélaginu eða sameigendum sínum í hlutfalli við hlutdeild þeirra í viðkomandi kostnaði, sbr. 4. mgr. 54. gr. laga nr. 26/1994, og nýtur sú krafa lögveðsréttar samkvæmt 48. gr. laganna.

37. Í 2. mgr. 54. gr. er vikið frá þessari afdráttarlausu reglu 1. mgr. 54. gr. laga nr. 26/1994 á þann veg að áður en kröfuhafi beinir kröfu að einstökum eiganda skuli hann fyrst reyna að fá hana greidda af húsfélaginu. Fáist krafan ekki greidd innan 30 daga þrátt fyrir innheimtutilraunir getur hann snúið sér að einstökum eigendum, einum eða fleiri, í samræmi við 1. mgr. 54. gr. laganna. Honum er engin nauðsyn vegna réttarfarsreglna að beina málssókn sinni að öllum eigendum eða húsfélaginu og verður slík málssókn ekki talin vera í andstöðu við 2. mgr. 18. gr. laga nr. 91/1991 um samaðild, sbr. Hrd. nr. 161/1996.
38. Í gögnum málsins liggur fyrir að stefnandi sendi bréf til varastefnda þann 24. ágúst 2021 þar sem óskað var eftir afstöðu til skaðabótaskyldu vegna slyssins og tekið fram að dómsmál yrði höfðað án frekari fyrirvara ef bréfinu yrði ekki svarað innan tiltekins frests. Þar með stendur ákvæði 2. mgr. 54. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús ekki í vegi fyrir þessari málssókn á hendur aðalstefnda. Stefnandi gat því höfðað mál á hendur aðalstefnda án þess að stefna húsfélaginu eða öðrum eigendum. Kröfu aðalstefnda um sýknu eða sýknu að svo stöddu á þessum grundvelli er því hafnað.
39. Fasteignareigandi ber ábyrgð og skyldur gagnvart aðilum utan fjöleignarhússins samkvæmt almennum reglum kröfuréttar og sú ábyrgð nær einnig til sameignar viðkomandi fjöleignarhúss. Stefnandi ber sönnunarbyrði fyrir því að tjón hennar megi rekja til saknæms vanbúnaðar á fasteigninni eða skorts á viðhaldi. Gerðar eru ríkar kröfur til fasteignareiganda, einkum þegar um er að ræða húsnæði þar sem almenningur sækir þjónustu, eins og verslunarhúsnæði eða opinbera þjónustu. Í fasteigninni að Þverholti 2 eru verslanir og ýmis almannþjónusta, eins og bæjarskrifstofur og bókasafn. Verður því að gera ríkar kröfur til eigenda fasteignarinnar hvað varðar viðhald og öryggi búnaðar sem er hluti af sameign.

40. Frágangur loftræstigryfjunnar sem stefnandi féll niður í var með þeim hætti að því var lokað með járngrind sem sat í falsi og var fest niður með boltafestingu úr svörtu stáli. Falsið sem járngrindin sat í var ætlað koma í veg fyrir að grindin félli niður í botn gryfjunnar. Ef járngrindin var rétt skorðuð í falsið féll hún ekki auðveldlega niður, enda þótt hún væri ekki fest að öðru leyti. Þetta kemur m.a. fram í tölvuskeyti Þorsteins Sigvaldasonar, forstöðumanns Þjónustustöðvar Mosfellsbæjar, sem setti grindina á sinn stað eftir slysið. Hann segir m.a. að það hafi verið sérkennilegt að ristin hefði getið dottið því að það hefði þurft „töluverða lagni eftir að við settum hana á sinn stað til að hreyfa við henni aftur“. Atvikið hafi verið tilkynnt til húsvarðar sem gekk betur frá festingunum þegar hann kom til vinnu á mánudeginum.
41. Tilgangurinn með boltafestingunni var fyrst og fremst að varna því að járngrindin væri fjarlægð af óviðkomandi einstaklingum frá opinu og um leið tryggja að grindin sæti rétt í falsinu. Nauðsynlegt var að fjarlægja grindina reglulega til þess að komast að loftræstiinntaki og hreinsa rusl sem hafði fallið í gegnum grindina. Í skýrslutöku fyrir dómi kom fram hjá Guðmundi Sverrissyni, sem starfar sem húsvörður við fasteignina, að þetta hafi þurft að gera á hugsanlega þriggja ára fresti. Hann mundi ekki hvenær grindin hefði síðast verið fjarlægð í þessu skyni. Þegar hann kom til vinnu eftir slysið á mánudeginum hefði boltafestingin verið í botninum á gryfjunni.
42. Þær skýringar aðalstefnda og varastefnda að grindin hafi fallið niður vegna skemmdarverks sem hafi verið unnið minna en 6 klukkustundum áður en stefnandi féll niður í loftræstigryfjuna er að mati dómsins, sem m.a. er skipaður sérfróðum meðdómanda, ótrúverðug. Til þess að brjóta upp boltafestinguna þarf að nota verkfæri, í þessu tilviki um hábjartan dag á miðju sumri við aðstæður sem blasa við þeim sem eiga erindi, t.d inn á bókasafn svo og frá umferðargötu og næstu húsum þar sem rekin er ýmis verslunar- og þjónustustarfsemi. Engin sjáanleg ummerki um skemmdarverk voru á járngrindinni sjálfri þegar grindin var skoðuð í vettvangsgöngu dómsins. Þá verður ekki séð á lögregluskýrslum að þetta hafi nokkru sinni komið til álita í samskiptum við lögreglu, a.m.k. er hvergi vikið að þessari skýringu í þeim lögregluskýrslum sem liggja fyrir í málinu. Í skýrslutöku yfir Guðmundi Sverrissyni húsverði fyrir dómi kom fram að hann hefði ekki haft neina aðkomu að tilkynningum til lögreglu og ekki verður séð að neinn á vegum fasteignarinnar hafi fylgt því eftir að slysið yrði rannsakað sem skemmdarverk. Full ástæða var þó til þess enda alvarlegt áhyggjuefni fyrir eigendur fasteignarinnar að skemmdir væru unnar á henni sem gátu og höfðu leitt til alvarlegs slyss.

43. Stefnandi hefur byggt á því að járngrindinni og viðhaldi hennar hafi verið ábótavant, enda hafi grindin gefið sig þegar hún steig á hana. Að virtum gögnum málsins og málatilbúnaði aðila telur dómurinn líklegustu skýringuna á slysinu vera að boltafestingin sem átti að halda grindinni niðri hafi slitnað vegna tæringar þegar fjarlægja hafi átt grindina til að hreinsa rusl úr gryfjunni. Þetta hafi gerst áður en stefnandi steig á grindina. Það að boltafestingin hafi ekki verið til staðar gat leitt til þess að grindin væri ekki verið rétt skorðuð í falsinu eftir að hún var síðast fjarlægð. Við það að stefnandi steig ofan á grindina hafi grindin sporðreists með þeim afleiðingum að stefnandi féll niður botn gryfjunnar. Því er með öllu hafnað að stefnandi, [...], hafi sjálf átt þátt í því að grindin gaf sig, enda grindin of þung til þess að barn geti hliðrað henni til, eins og m.a. kemur fram í svörum Óskars Gísla Sveinssonar, deildarstjóra nýframkvæmda hjá bæjarskrifstofum Mosfellsbæjar, f.h. varastefnda í bréfi til réttargæslustefnda sem liggur fyrir í málinu. Þar er jafnframt tekið fram að til þess þurfi sterkan einstakling sem þó muni eiga í erfiðleikum með það.
44. Með vísan til þess sem hér hefur verið rakið telur dómurinn að stefnandi hafi sýnt nægilega fram á að ástæður þes að hún féll niður í loftræstiopið hafi verið ófullnægjandi frágangur á járngrindinni og viðhaldi hennar, sem aðalstefnandi ber ábyrgð á samkvæmt sakarreglu skaðabótaréttarins og ákvæði 54. gr. laga nr. 26/1994. Kemur þá ekki til þess að það reyni á ábyrgð varastefnda í þessu máli og engar kröfur eru gerðar á hendur réttargæslustefnda. Slys stefnanda verður alfarið rakið til þessa vanbúnaðar og verður því fallist á viðurkenningarkröfu hennar í málinu, eins og nánar er tilgreint í dómsorði.
45. Með hliðsjón af niðurstöðu málsins og með vísan til 130. gr. laga nr. 91/1991 verður aðalstefnda gert að greiða málskostnað að fjárhæð 1.600.000 kr. sem renni í ríkissjóð. Allur gjafsóknarkostnaður stefnanda greiðist úr ríkissjóði, þar með talin er málflytningaþóknun lögmans hennar, 1.600.000 krónur. Við ákvörðun þóknunar er tímaskýrsla stefnanda að mestu leyti lögð til grundvallar að öðru leyti en því að tímagjald tekur mið af dómi Hæstaréttar Íslands 18. janúar 2018, í máli nr. 831/2017 að teknu tilliti til vísitöluhækkunar. Þóknun lögmansins er ákveðin án virðisaukaskatts, sbr. úrskurð Landsréttar í máli nr. 288/2018.
46. Af hálfu stefnanda flutti málið Hrafnkell Oddi Guðjónsson lögmaður. Af hálfu aðalstefnda og réttargæslustefnda flutti málið Heiðar Örn Stefánsson lögmaður. Af hálfu varastefnda flutti málið Hjalti Geir Erlendsson lögmaður.

47. Helgi Sigurðsson, héraðsdómari og dómsformaður, Ásgerður Ragnarsdóttir héraðsdómari og Magnús Þór Arnarson, vélfræðingur og efnaverkfræðingur, kveða upp dóm þennan. Málinu var úthlutað til dómara 2. desember sl.

Dómsorð:

Viðurkennd er skaðabótaskylda aðalstefnda, Reita – verslunar ehf., vegna þess líkamstjóns sem stefnandi, A, varð fyrir í slysi 24. júní 2015 að Þverholti 2, Mosfellsbæ er hún féll niður í loftræstiop.

Varastefndi er sýknaður af kröfum stefnanda.

Aðalstefndi, Reitir – verslun ehf., greiði 1.600.000 krónur í málskostnað sem renni í ríkissjóð. Að öðru leyti fellur málskostnaður niður.

Allur gjafsóknarkostnaður stefnanda greiðist úr ríkissjóði, þar með talin málflytningsþóknun lögmanns hennar, 1.600.000 krónur.

Helgi Sigurðsson
Ásgerður Ragnarsdóttir
Magnús Þór Arnarson