

Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 9. janúar 2024

Mál nr. E-682/2022:

Tryggvagata 16 – húsfélag,

Basalt ehf. og

i8 Gallerí ehf.

(Sigurbjörn Ársæll Þorbergsson lögmaður)

gegn

Tryggvagötu ehf.

(Einar Brynjarsson lögmaður)

og til réttargæslu

Mannverki Tryg ehf.,

Jónasi Má Gunnarssyni,

(Einar Brynjarsson lögmaður)

og **Gísla Grétari Björnssyni,**

Sjóvá-Almennum tryggingum hf.,

(Kristín Edwald lögmaður)

Sigurði Halldórssyni,

Verði tryggingum hf.,

(Magnús Hrafn Magnússon lögmaður)

og **Reykjavíkurborg**

Dómur

Mál þetta, sem dómtekið var að lokinni aðalmeðferð þess, þann 30. nóvember sl., var höfðað með stefnu, birtum 3. og 4. febrúar 2022, af hálfu stefnenda, Tryggvagötu 16 – húsfélags, Tryggvagötu 16, Reykjavík, Basalts ehf., Laugavegi 37, Reykjavík, og i8 Gallerís ehf., Tryggvagötu 16, Reykjavík, á hendur stefnda, Tryggvagötu ehf., Kjalarvogi 7–15, Reykjavík, en til réttargæslu er einnig stefnt Mannverki Tryg ehf., Dugguvogi 2, Reykjavík, Jónasi Má Gunnarssyni, [...], Gísla Grétari Björnssyni, [...], Sjóvá-Almennum tryggingum hf., Kringlunni 5, Reykjavík, Sigurði Halldórssyni, [...], Verði tryggingum hf., Borgartúni 25, Reykjavík, og Reykjavíkurborg, Ráðhúsinu við tjörnina í Reykjavík.

Stefnendur gera eftirfarandi dómkröfur á hendur stefnda, Tryggvagötu ehf.:

Tryggvagata 16 – húsfélag gerir þær dómkröfur að stefnda verði gert að greiða honum 1.380.840 krónur, auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. vaxtalaga nr. 38/2001, frá 4. júní 2021 til greiðsludags, auk málskostnaðar að mati dómsins.

Basalt ehf. gerir þær dómkröfur að stefnda verði gert að greiða honum 2.493.968 krónur, auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. vaxtalaga nr. 38/2001, frá 4. júní 2021 til greiðsludags, auk málskostnaðar samkvæmt mati dómsins.

i8 Gallerí ehf. gerir þær dómkröfur að stefnda verði gert að greiða honum 11.217.056 krónur, auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. vaxtalaga nr. 38/2001, frá 4. júní 2021 til greiðsludags, auk málskostnaðar samkvæmt mati dómsins.

Stefndi krefst aðallega sýknu af dómkröfum stefnenda, en til vara lækkunar á þeim, auk þess sem stefndi gerir kröfu um að stefnendur greiði honum málskostnað.

Réttargæslustefndu, Mannverk Tryg ehf., Jónas Már Gunnarsson, Sjóvá-Almennar tryggingar hf., Sigurður Halldórsson og Vörður tryggingar hf., gera allir kröfu um málskostnað óskipt úr hendi stefnenda, en gera ekki aðrar kröfur enda kröfum ekki beint að þeim. Réttargæslustefndu Reykjavíkurborg og Gísli Grétar Björnsson hafa ekki látið málið til sín taka.

Geta ber þess að upphaflega stóðu fleiri málsaðilar að málsókn þessari, en eftir að dómkröfu þeirra aðila var vísað frá dómi að kröfu stefnda var bókað um að ekki væru lengur gerðar kröfur í málinu hvað þá aðila varðar, hvorki til sóknar né varnar.

Ákveðið var að skipa dóminn í málinu m.t.t. 2. málsliðar 2. mgr. 2. gr. laga nr. 91/1991. Dómendur og lögmenn gengu á vettvang við upphaf aðalmeðferðar málsins.

Ágreiningsefni og málsatvik

Ágreiningur í máli þessu varðar bótakröfur stefnenda, sem eru hagsmunaaðilar í fasteigninni að Tryggvagötu 16 í Reykjavík, á hendur stefnda, sem er eigandi nýlegs viðbyggðs húss sem risið hefur við hlið þess á Tryggvagötu 14, vegna tjóns vegna vatnsleka í fasteigninni að Tryggvagötu 16. En réttargæslustefndu eru einkum aðilar sem komu að byggingu umrædds húss að Tryggvagötu 14 og tryggingafélög þeirra. Telja stefnendur að annmarkar við frágang á dreni o.fl. í tengslum við nýbygginguna á Tryggvagötu 14 hafi valdið viðvarandi vatnsleka á Tryggvagötu 16 og afleiddu tjóni, sbr. hér framangreindar bótakröfur stefnenda á hendur stefnda, er standa eftir í málinu.

Nánar tiltekið er stefnandi, Tryggvagata 16 – húsfélag, rekstrarfélag um fasteignina að Tryggvagötu 16 í Reykjavík. Húsið þar var byggt árið 1937 og er í eigu stefnendanna Basalts ehf., Harðar Jóhannssonar, Elísabetar Sigríðar Urbancic Lose, Þórhöllu Guðmundsdóttur, Kápunnar ehf., Ísaks Þórhallssonar og Hrafnhildar Snæbjörnsdóttur, en saman eiga þessir aðilar 100% eignarhlut í fasteigninni nr. 16 við Tryggvagötu í Reykjavík. Er stefnandi Basalt ehf. þar af eigandi að 32,83% eignarhlut. Stefnandi i8 Gallerí ehf. telst vera eigandi óbeins eignarréttar í fasteigninni

að Tryggvagötu 16 í Reykjavík samkvæmt húsaleigusamningi við Basalt ehf. og rekur myndlistargallerí í þeim hluta hússins er umráða- og afnotaréttur þess félags tekur til.

Stefndi, Tryggvagata ehf., er eigandi fasteignarinnar nr. 14 við Tryggvagötu, sem félagið keypti 5. desember 2014, en á lóðinni voru þá byggingar skráðar reistar 1898/1899. Stefndi fékk leyfi til niðurrifs þessara gömlu húsa og heimild til þess að reisa nýbyggingu í þeirra stað. Nýbygging stefnda, sem er byggð áföst við eldra hús stefnenda nr. 16, hefur verið reist og þar er í dag rekin hótél- og þjónustustarfsemi. Vottorð um lokaúttekt á nýju húsi stefnda er dags. 4. september 2018 en sagt útgefið 6. desember 2018 samkvæmt yfirliti um byggingarsögu hússins. Stefndi leggur áherslu á að hann hafi látið reisa húsið Tryggvagötu 14 á grundvelli útgefins byggingarleyfis. Verkið hafi unnið Mannverk ehf., en um byggingarstjórnina annast réttargæslustefndi Mannverk Tryg ehf. Aðkoma stefnda að sjálfu verkinu hafi því verið takmörkuð, enda sé stefndi sem slíkt eignarhaldsfélag en ekki byggingarverktaki.

Stefnendur höfðu mál þetta byggt á því að um sé að ræða viðvarandi vatnsleka inn í hús þeirra að Tryggvagötu 16, sem komið hafi fram á jarðhæð í þeim hluta hússins sem i8 Gallerí leigir af Basalti ehf., og hafi fyrst orðið vart 1. september 2019 og svo enn frekar 2. desember það sama ár. Vísa stefnendur til þess að orsök lekans í húsi þeirra sé alfarið á ábyrgð stefnda vegna nýframkvæmdanna við Tryggvagötu 14 og að dómkvaddir matsmenn hafi staðfest að svo sé í matsgerð. Stefnendur krefjast skaðabóta vegna þess tjóns sem orðið hafi á eignum og atvinnurekstri stefnenda og kostnaðar vegna neyðarráðstafana er stefnendur hafi þurft að kosta til vegna lekans.

Húsin við Tryggvagötu nr. 14 og nr. 16 standa á því svæði sem skilgreint er sem miðborgarsvæði Reykjavíkur og eru þar á staðgreinireit nr. 1.132.1, sem afmarkast af Tryggvagötu, Grófinni, Vesturgötu og Norðurstíg, sbr. greinargerð og skipulagsskilmála með deiliskipulagi fyrir þann reit, dags. 29. janúar 2003. Í umfjöllun þar um lóðirnar segir um Tryggvagötu 14 að gert sé ráð fyrir að leyfa einnar hæðar byggingu milli eldra húss sem stóð fyrir á lóðinni og að húsinu nr. 16 við Tryggvagötu. Einnig eina hæð ofan á byggingu (2 m breið mæld frá aðalhúsi). Hvað varðar hús á lóð nr. 16, sem byggt var árið 1937, er ráðgert að það standi áfram og að ekki verði byggt frekar á þeirri lóð. Deiliskipulagstillagan var samþykkt í borgarráði 7. október 2003.

Stefnendur vekja athygli á því að í umræddum skipulagsskilmálum sé í kafla 4.2 fjallað um hönnun nýbygginga sem áfest eru húsum sem fyrir eru. Segir í lokamálslið ákvæðisins að hanna skuli „viðbyggingar og breytingar með þeim hætti að þær hafi sem minnst neikvæð áhrif á umhverfið og gæði nálægra bygginga“. Telji stefnendur að samkvæmt þessum fyrirmælum hafi skylda lóðarhafa á Tryggvagötu 14 verið sú að hanna og reisa nýbyggingu á lóð sinni, sem skyldi standa áfast við hús nr. 16, með þeim hætti að nýja húsið hefði sem minnst neikvæð áhrif á gæði eldra húss stefnenda.

Á árinu 2008 hafi síðan verið gerðar miklar breytingar á uppbyggingaráformum á lóð nr. 14 sem heimilað hafi verið með deiliskipulagsbreytingu frá október 2003, en borgarráð hafi 3. apríl 2008 heimilað skipulagsbreytingu á reit 1.132.1 sem heimilað hafi þar verulega aukið byggingarmagn. Staðhæfa stefnendur að þær breytingar hafi verið að frumkvæði stefnda sem keypt hafi aðliggjandi lóðir með uppbyggingu í huga.

Í hinu nýja deiliskipulagi komi m.a. fram að lóð nr. 14 á Tryggvagötu verði sameinuð lóð nr. 12 við sömu götu, auk lóða nr. 10–16 við Vesturgötu. Á þeim hluta er var Tryggvagata 14 megi eftirleiðis reisa 3–6 hæða fjölbýli með þjónustu á jarðhæð og íbúðum/hótelum á efri hæðum. Þá var heimilað að gera kjallara tvær hæðir niður undir öllum byggingarreitnum. Frá Vesturgötu séð sýnir sneiðmynd að kjallarinn sé þrjár hæðir neðanjarðar frá þeirri hlið. Lögð var sú skylda á lóðarhafa Tryggvagötu 14 að „við frágang og hönnun nýbyggingar skal taka tillit til aðliggjandi húss“.

Þann 8. mars 2018 var síðan enn samþykkt í borgarráði að breyta deiliskipulagi á staðgreinireit nr. 1.132.1, en um minniháttar breytingar var að ræða þar sem heimilað var að gera skyggni, svalir og minni kvisti og lagfæringar á húsum innan reitsins, án þess að breyta þyrfti deiliskipulaginu. Í næstsíðustu málsgrein um skilmála einstakra lóða var enn áréttuð skylda eiganda lóðar við Tryggvagötu 14 um að „við frágang og hönnun nýbyggingar skal taka tillit til aðliggjandi húss“.

Samkvæmt útskrift yfir byggingarsögu húss nr. 14 við Tryggvagötu frá skipulags- og byggingarsviði Reykjavíkurborgar sótti stefndi, sem eigandi lóðarinnar Tryggvagötu 14, um leyfi til að byggja nýbyggingu áfasta við eldra hús á aðliggjandi lóð, þ.e. Tryggvagötu 16. Gögn með umræddri byggingarleyfisumsókn bárust Reykjavíkurborg 16. desember 2015 og uppdrættir 21. mars 2016. Byggingarstjóri var svo tilkynntur til borgarinnar 16. mars 2016 sem réttargæslustefndi Mannverk Tryg ehf. og umsjónarmaður byggingarstjóra 28. júní 2016 sem réttargæslustefndi Jónas Már Gunnarsson og síðar þann 21. október 2016 réttargæslustefndi Gísli Grétar Björnsson. Aðalhönnuður og hönnunarstjóri var réttargæslustefndi Sigurður Halldórsson og var tilkynnt um þá skipan 15. og 16. desember 2015. Pípulagningameistari frá 24. nóvember 2016 var Atli Freyr Bergsson og til 13. mars 2018 þegar Kristinn L. Aðalbjörnsson varð skráður sem slíkur. Enginn lagnahönnuður er tilgreindur en á uppdrætti yfir grunnlagnir kemur fram að hann sé unninn af Jökli Pálmari Jónssyni hjá Verkfræðistofu Reykjavíkur og er áritaður af Sigurði Halldórssyni hönnunarstjóra og fleiri starfsmönnum Glámu KÍM.

Stefndi fékk leyfi til niðurrifs eldri húsa á Tryggvagötu 14 þann 17. mars 2016, en takmarkað byggingarleyfi vegna jarðvinnu var veitt 8. júlí 2016. Leggur stefnandi áherslu á að við afgreiðslu leyfisbeiðna stefnda til framkvæmda við Tryggvagötu 14 hafi ítrekað verið mælt fyrir um að „frágangur á lóðamörkum verði gerður í samráði

við lóðarhafa aðliggjandi lóða“, sbr. afgreiðslufundi byggingarfulltrúa og uppdraetti. Telja stefnendur að stefndu hafi ekki viðhaft þetta samráð, en stefndi er því ósammála.

Þá leggja stefnendur áherslu á að í fyrirliggjandi úttektum vegna byggingar húss stefnda við Tryggvagötu 14 sé hvergi að finna úttekt á drenlögn er átt hafi, samkvæmt teikningu, að liggja meðfram vegg nýja hússins sem sé Vesturgötumegin (suðurhlið). Samkvæmt fyrirmælum hönnuðar hafi drenlöggin átt að byrja á lóðamörkum í hæðarkóta 4,76, en stefndi hafi viðurkennt að lögnin hafi ekki verið lögð samkvæmt teikningu og segi hana liggja í talsvert meiri hæð. Telji stefnendur að líkast til sé enga drenlögn að finna Vesturgötumegin við Tryggvagötu 14, en stefndi hafi ekki afhent innmælingu á þerrilögn á þessum stað þrátt fyrir að eftir því hafi ítrekað verið leitað.

Þá vísi stefnendur til þess að úttektarmaður borgarinnar, er komið hafi að eftirliti með verkinu, hafi aðspurður ekkert fundið skráð um úttekt á drenlögn Vesturgötumegin við Tryggvagötu. Yfirverkfræðingur hjá byggingarfulltrúa Reykjavíkurborgar hafi aðspurður heldur ekkert séð um slíka úttekt eða að breytt lega drenlagna á þessum stað hefði verið samþykkt af byggingaryfirvöldum í gögnum málsins.

Öryggisúttekt á Tryggvagötu 14 fór fram 25. júlí 2018 og var byggingin þá talin tilbúin til innréttinga. Lokaúttektarvottorð virðist gefið út 4. september 2018 og húsið tekið í notkun í framhaldi af því. Upplýsingar um hvenær lokafrágangur baklóðar Tryggvagötu 14 sem snúi að Vesturgötu hafi verið framkvæmdur liggja þó ekki fyrir.

Stefnendur leggja áherslu á að húsið að Tryggvagötu 16 hafi verið byggt árið 1937 samkvæmt opinberum kröfum til húsbygginga eins og gerðar voru á þeim tíma. Húsið hafi fengið gott viðhald í gegnum tíðina og aldrei orðið vart við vatnsleka inn í jarðhæð hússins, hvort sem sé Tryggvagötumegin eða á bakhlið er snúi að Vesturgötu.

Stefnendur lýsa atvikum svo að 1. september 2019 hafi orðið mikill vatnsleki inn í húsið Tryggvagötu 16, eins og fyrirliggjandi skýrsla um útkall slökkviliðsins greini frá. Í skýrslu slökkviliðsins kemur fram að lekinn stafi frá utanaðkomandi vatni sem virðist koma í gegnum suðurvegg hússins. Lekinn hafi komið fram í húsrými sem sé í eigu stefnanda Basalts ehf. og sem stefnandi i8 Gallerí ehf. leigi undir starfsemi sína.

Fyrir liggur að eigendur Tryggvagötu 16 leituðu til Jóns Loga Sigurbjörnssonar, verkfræðings hjá Víðsjá, um aðstoð við að finna út hvað orsakað hafi lekann sem komið hafi fram 1. september 2019. Í álitserð Jóns Loga, dags. 1. nóvember 2019, kemur fram að lekinn sé umtalsverður og viðvarandi. Áætlað er þar að um 1000 lítrar af vatni hafi lekið í gegnum vesturúttvegginn ofan við botnplötu. Síðan hafi leka orðið vart við og við og þá að því er virðist tengt rigningarveðri. Starfsemi stefnandans i8 Gallerís í húsinu hafi stöðvast vegna lekans og hafi galleríið þurft að flytja listaverk í þess vörslum annað í öruggt skjól. Vísar stefndi til þess að í álitserð Jóns Loga sé bent á að tilkoma hússins nr. 14 hafi leitt til þess að vatn rynni ekki lengur óhindrað inn á þá lóð stefnda heldur leitaði þess í stað inn að húsi stefnanda eins og búast hafi

mátt við í ljósi þess að lóðin nr. 14 stóð ekki lengur auð. Stefndi bendir hins vegar á að stefnendur hafi verið upplýstir um legu drenlagna við hús stefnda í álitsgerðinni og þeir því átt að vera meðvitaðir um hið nýja ástand og áhættu er þeir hafi staðið frammi fyrir nokkru fyrir þann viðameiri leka er stefnendur byggi nú á að hafi valdið sér tjóni.

Stefnendur staðhæfa að aldrei í 90 ára sögu Tryggvagötu 16 hafði orðið vart leka á þessum stað og að við skoðun Jóns Loga hafi ekkert komið fram er gefið hafi ástæðu til þess að ætla að lekann mætti rekja til atvika sem stefnendur beri ábyrgð á. Í skýrslu Jóns Loga sé bent á að engin saga sé um leka á þessum stað fyrir tilkomu nýbyggingar stefnda en áður hafi vatn leitað frá byggingunni, jarðvatn og rigningarvatn. Af þeim sökum hafi ekki myndast vatnsþrýstingur á húsið við Tryggvagötu 16. Nú safnist vatn fyrir á lóð stefnda og myndi vatnsþrýstingur á hús stefnenda sem ekki hafi verið áður.

Í kjölfar lekans 1. september 2019 hafi starfsmenn fyrirtækisins Kappar ehf. komið 3. og 4. september og dælt þéttiefni í sprungur þar sem vatnið hafi seytnað inn. Þann 25. september 2019 hafi svo Jón Logi verkfræðingur og Ingvar Árnason, verkefnisstjóri verktakans er reisti hús nr. 14, fundað. Fram kom þá að lekastaður virtist þurr þar sem Kappar ehf. höfðu dælt þéttiefni í útvegg. Vekur stefndi athygli á því að í ljósi þeirrar vitneskju sem stefnendur hafi þá mátt búa yfir hafi þær aðgerðir þeirra að láta duga að sprauta þéttiefni á þá staði er lak inn um við útvegg hússins nr. 16 verið ófullnægjandi vatnsvarnir. Á fundinum hafi einnig komið fram hjá verkefnisstjóranum að drenlagn Vesturgötumegin við Tryggvagötu 14 byrji upp við hús nr. 16 í kóta ca 7 en ekki í kóta 4,76 eins og hönnunargögn mæli fyrir um. Fram kom að Jón Logi hafi talið hæðarkóta Tryggvagötu 16 vera 4,5 en raunmæling hans hafi leitt í ljós að kótinn væri 4,327, en staðfestir uppdrættir sýni hæðarkótann 4,15.

Vísi stefnandi þá einnig til þess að í ljós sé komið að eftir byggingu húss nr. 14 hafi myndast óframræst skot á mörkum húsanna tveggja þar sem vatn geti safnast fyrir finni það sér ekki leið til hliðar eða niður í gegnum klöppina undir húsunum. Þetta óframræsta rými afmarkist af stoðvegg er stefndi hafi steipt ofan á klöpp og sé áfastur húsi stefnenda, af bakhlið kjallara húss stefnda Vesturgötumegin og svo af vesturgafli Tryggvagötu 16. Þetta óframræsta rými liggja meðfram Vesturgötu hlið húss stefnda í átt að Norðurstíg og safnist vatn sem í það komi þar saman og þrýsti á hús stefnenda.

Á fundi fulltrúa húseigenda Tryggvagötu 16 og Pálínu Gísladóttur frá Tryggvagötu ehf., 31. október 2019, hafi stefnda verið gerð grein fyrir vatnslekanum og þeirri afstöðu stefnenda að orsök hans væri að öllum líkindum uppsöfnun vatns við stoð- og húsvegg Vesturgötumegin á húsi stefnda. Hafi stefnda verið send fundargerð og skýrsla Jóns Loga. Árétt stefnendur að fulltrúi stefnda hafi greint frá því í tölvupósti 22. nóvember 2019 að verktakinn (Mannverk) geri ekki athugasemdir við skýrsluna og að stefndi væri reiðubúinn til viðræðna um að ákveða með framhaldið. Síðar hafi svo fulltrúi stefnda dregið yfirlýsingar sínar til baka og hafnað ábyrgð af hálfu stefnda.

Þann 2. desember 2019 hafi aftur orðið mikill vatnsleki inn í húsnæði ið Gallerís ehf. á jarðhæð Tryggvagötu 16 eins og lýst er í samantekt Jóns Loga Sigurbjörnssonar verkfræðings frá 31. mars 2020. Lekinn hafi komið fram baka til í suðurhluta rýmisins. Starfsmenn ið Gallerís ehf. hafi þá séð, þegar þau hafi mætt til vinnu að morgni 2. desember 2019, að gólf húsnæðisins voru blaut og lekinn ágerst þá liðið hafi á daginn. Kallað hafi verið á slökkvilið til aðstoðar sem kom á staðinn og svo virst sem lekinn kæmi upp úr gólfinu eins og fram komi í skýrslu slökkviliðsins. Í tölvupósti Ásgeirs Ásgeirssonar hjá Skólphreinsun Ásgeirs, dags. 24. maí 2020, er komið hafi á vettvang bæði vegna lekans 1. september 2019 og 2. desember 2019, komi fram að hann teldi vatn streyma að um gamla lögn sem legið hafi meðfram húsi stefnenda Vesturgötumegin og í átt að húsi nr. 14. Í tölvupósti Flotvaka ehf., frá 24. maí 2020, komi fram að mikið vatn hafi komið upp úr gólfi og í gegnum vegg á bak við eldhúsinnréttingu.

Í kjölfar lekans 2. desember 2019 var, samkvæmt ráðum Jóns Loga verkfræðings, gripið til varnaðaraðgerða innanhúss í Tryggvagötu 16 af hálfu stefnenda. Gerður var dælubrunnur í bóka-/fundarherbergi í suðausturhluta hússins og fjögur niðurföll gerð í ræstiskáp, salerni, eldhúsi og í horni þar sem lekinn hafi fyrst komið inn. Að auki hafi þá verið settur brunnur með vöktunarbúnaði í inntaksrými norðvestanmegin. Í kjölfar þessara varnaðaraðgerða stefnenda hafi ekki lekið að nýju inn í húsið við Tryggvagötu 16, en vatn komi þó viðvarandi inn í þessa brunna og sé þá dælt í burtu.

Þar sem áður hafi staðið minni stakstæð hús, lítt niður grafin á Tryggvagötu nr. 14 og 12, hafi stefndi með heimild í deiliskipulagi byggt tveggja hæða djúpan bíla-kjallara grafinn niður í jörð Vesturgötumegin. Ofan á bílakjallarann hafi stefndi byggt nýtt hús áfast við Tryggvagötu 16 í austur og Tryggvagötu 10 í vestur. Þá hafi stefndi reist stoðvegg meðfram nýbyggingu sinni Vesturgötumegin og steypst að húsi stefnda og með því, að mati stefnenda, búið til óframræst skot þar sem vatn safnist nú fyrir.

Vísi stefnendur til þess að með framkvæmdum sínum hafi stefndi gjörbreytt farvegi jarð- og yfirborðsvatns á svæðinu og það verið fyrirsjáanlegt. Á samþykktum lagnateikningum sé mælt fyrir um drenlög á lóðamörkunum við hús stefnenda nærri botnplötuhæð Tryggvagötu 16. Vísi stefnendur til þess að við gerð nýbyggingar sinnar hafi stefndi vikið frá þessari hönnun og þá ekkert hirt um neikvæðar afleiðingar þeirrar breytni fyrir umhverfið og með þessu rýrt gæði eldra húss stefnenda verulega. Stefndi hafi þá þar að auki að mati stefnenda ekkert samráð haft við stefnendur sem eigendur aðliggjandi lóðar nr. 16 um frágang á lóðamörkunum eins og stefnda hafi verið skylt.

Stefndi vísar hér hins vegar til þess að sá útveggur fasteignarinnar sem mál þetta snúist öðru fremur um hafi verið byggður upp að útvegg hússins að Tryggvagötu 16. Húsið nr. 14 sé því byggt alveg upp við nr. 16, líkt og gert var ráð fyrir á teikningum. Umræddur útveggur hafi verið steypstur beint á klöpp sem þar liggja og sem hafi haft

áhrif á hönnun og endanlega útfærslu veggjarins. Þessi útfærsla hafi verið stefnendum vel kunn og þeir verið hafðir með í ráðum um frágang á lóðamörkum líkt og skipulags-skilmálar og byggingarleyfi hafi kveðið á um. Samráðið við stefnendur hafi verið slíkt að þeir hafi ráðið til liðs við sig sinn eigin sérfræðing, Sveinbjörn Jónsson verkfræðing hjá Möndli ehf. verkfræðistofu. Hafi verktakar og byggingarstjórar því haft verulegt samráð við stefnendur í öllu þessu ferli, og m.a. skoðað vandlega aðstæður og frágang útveggjarins frá sjónarhóli beggja. Aldrei hafi neinar athugasemdir verið gerðar um legu drenlagna af hálfu stefnenda eða fulltrúa þeirra og það allt legið fyrir frá upphafi.

Hafi þannig komið í ljós, á meðan á verkinu stóð, að ekki hafi verið unnt að leggja drenlagn í þeirri hæð sem upphaflegar teikningar hafi gert ráð fyrir, þ.e. í um 4,76 m hæð yfir sjávarmáli. Til að leysa það hafi lausna verið leitað af hönnuðum og verktökum, enda gert ráð fyrir drenlagn til að veita vatni frá húsinu nr. 14, þrátt fyrir að aldrei hefði verið unnt að forða útvegg sem þessum alfarið frá vissu vatnsálagi. Ekki hafi verið unnt að leggja lögnina lægra en hægt að hafa hana hærra sem svo varð. Hafi lögnin því verið lögð í hæðarkóta um 7 m yfir sjávarmáli og sú ákvörðun verið tekin af verktaka í samráði við alla hlutaðeigandi og með samþykki lagnahönnuðar.

Framkvæmdum á Tryggvagötu 14 hafi svo lokið með útgáfu lokaúttektarvottorðs án athugasemda 4. september 2018. Hafi byggingarfulltrúi engar athugasemdir gert við legu eða hæð lagna og þá um leið samþykkt þá framkvæmd sem unnin hafi verið. Útveggur hússins er snúi að fasteign stefnenda hafi hins vegar verið steiptur nokkuð löngu fyrir endanleg verklok, í mars 2017, eða nær þrem árum áður en leka varð vart.

Vísa stefnendur til þess að stefndi hafi í engu brugðist við beiðnum stefnanda um úrbætur og kröfum stefnenda um að stefndi axlaði ábyrgð á því tjóni sem orðið hafi vegna vatnslekans, sem fyrst hafi komið fram 1. september 2019 og aftur brotist fram eftir fyrstu bráðaaðgerðir, 2. desember sama ár, en lekinn hafi verið viðvarandi síðan. Stefnendur kveðast hafa þurft að grípa til kostnaðarsamra aðgerða til að verja fasteign sína og atvinnurekstur frá frekara tjóni af yfirstandandi og yfirvofandi tjónshættu.

Stefnendur hafi óskað eftir dómkvaðningu matsmanna til þess að staðreyna orsök vatnsleka inn í húsið við Tryggvagötu 16, umfang tjóns hjá eigendum beins og óbeins eignarréttar yfir fasteigninni og um hvaða leiðir væru mögulegar til varanlegra úrbóta.

Á dómþingi Héraðsdóms Reykjavíkur, 15. maí 2020, voru Guðjón Örn Björnsson byggingarverkfræðingur og Davíð Arnar Einarsson lögg. endurskoðandi dómkvaddir til að staðreyna vatnsleka inn í húsnaði stefnenda að Tryggvagötu 16 og orsök hans. Einnig skyldu þeir koma með tillögu að nauðsynlegum úrbótum og greina kostnað vegna þeirra. Þá skyldu matsmenn loks meta kostnað og fjártjón stefnenda af völdum vatnsleka ef þeir myndu staðreyna slíkt, sbr. fyrirliggjandi matsgerð frá 14. apríl 2021.

Stefnendur vísa til þess að matsmenn telji að orsök umrædds leka sé eftirfarandi: „... að við framkvæmdir á Tryggvagötu 14 var steiptur stoðveggur/kjallaraveggur

beint á klöpp og hann tengdur við núverandi gafl Tryggvagötu 16. Við það lokaðist á grunnvatnsstreymi á milli húsanna, og myndaðist óframræst rými/svæði á milli húsanna Vesturgötumegin (sunnan megin við Tryggvagötu 14 og 16). Fyrir tíma nýbyggingarinnar við Tryggvagötu 14, náði grunnvatn að streyma á milli húsanna og eða seytle niður í jarðveginn, þó þunnur hafi verið. Drenlögn sem hefði að stóru leiti getað afvatnað þetta rými/svæði var ekki lögð samkvæmt teikningum. Ekki hefur verið hægt að finna út nákvæmlega hvernig drenlögnin var lögð, staðsetning eða í hvaða kóta, þrátt fyrir ítrekaðar tilraunir. Allt bendir til að lögnin hafi verið lögð töluvert hærra en upphafleg hönnun gerði ráð fyrir, eða um það bil 7 m y.s og svo hallað niður í áttina að Tryggvagötu (tengipunktur í götu um 4. m y.s). Við þetta byggist upp vatnsþrýstingur á útveggi núverandi húsa (Tryggvagötu 16). Tryggvagata 16 er gamalt hús og steiptir veggir og undirstöður eru ekki vatnspéttir, mögulega hefur losun klappar/ titringur við Tryggvagötu 14 stuðlað að því að útveggir Tryggvagötu 16 halda síður vatni. Þegar vatnsþrýstingur (áætlaður um 2,5 m, frá tæplega 7 m y.s. til rétt rúmlega 4 m y.s.) liggur á útveggjum Tryggvagötu 16 mun vatnið finna sér leið inn í húsið. Ef vatn er á annað borð komið inn undir sökkla/ botnplötu/ útveggi smýgur það inn í bygginguna og getur komið fram víða“

Stefnendur bendi þá á það að í umfjöllun matsmanna um leiðir til úrbóta séu rakin úrræði er þeir hafi gripið til í nauðvörn og séu dælubrunnar sem komið hafi verið fyrir innanhúss sýndir sem tveir grænir punktar og niðurföll er sett hafi verið til öryggis sýnd með rauðum punktalit. Taki matsmenn fram að æskilegast sé að meðhöndla vatnsflæði utanhúss áður en vatnið finni sér leið inn í byggingar (Tryggvagötu 16). Matsmenn bendi þá á tillögu til úrbóta í því skyni sem feli í sér að dælubrunni verði komið fyrir á lóð nr. 14 og vatninu dælt þaðan í burtu. Matsmenn segi þetta tillögu sem vert sé að skoða en ekki sé þó ljóst í hvaða núverandi brunna fráveitukerfisins væri þá hægt að tengja í. Ekki séu forsendur til að leggja dren á lóð stefnenda eins og matsmenn vilja skoða þar sem jarðhæðin (þ.e. hjá i8 Gallerí ehf.) sé útbyggð til suðurs.

Matsmenn áætli kostnað við gerð dælubrunns og vatnsfráveitu frá húsi stefnda, Tryggvagötu 14, nema 2.050.000 krónum en framkvæmdin sé háð vilja og frumkvæði stefnda. Af þeim sökum telji eigendur Tryggvagötu 16 sig engu bættari þótt þeir gerðu fjárkröfu á hendur stefnda fyrir þessari eða annarri hærri fjárhæð. Staðhæfi stefnendur að ástæða þess sé sú, að stefndi hafi sjálfur lýst því yfir og byggt á því að honum væri heimilt, í krafti eignarumráða sinna yfir Tryggvagötu 14, að veita vatni frá húseign sinni inn á lóð stefnenda, í stað þess að leiða það í fráveitukerfi Reykjavíkurborgar.

Með hliðsjón af matsgerð sé byggt á því af hálfu stefnenda að stefnandi Basalt ehf. hafi orðið fyrir fjártjóni af völdum þeirra framangreindu leka sem staðreyndir hafi verið og að það nemi 2.493.968 krónum. En tjón Basalts ehf. sé samkvæmt matsgerð

tvíþætt, annars vegar beinn útlagður kostnaður vegna lekans, 1.218.968 krónur, en hins vegar vegna tapaðra leigutekna, 1.275.000 krónur, samtals 2.493.968 krónur.

Tjón stefnanda i8 Gallerís ehf. sé samkvæmt matsgerð fjártjón áætlað 11.217.056 krónur. Fjártjón þetta sé annars vegar tilkomið vegna beins útlagðs kostnaðar þessa stefnanda vegna lekans, 3.247.602 krónur, sbr. sundurliðun í matsgerð. Hins vegar sé þar um að ræða áætlað tekjutap þessa stefnanda fyrir mánuðina desember 2019, janúar 2020 og febrúar 2020, sem áætlað sé 7.969.454 krónur, eða þá alls 11.217.056 krónur.

Tjón stefnanda húsfélagsins Tryggvagötu 16 meti matsmenn sem alls 1.380.840.

Stefndi krefst aðallega sýknu af dómkröfum stefnanda og vísar þá til þess að það eitt liggi nú fyrir að stefndi hafi reist fasteign sína alveg upp að fasteign stefnanda. Það hafi verið eðlilegt og í samræmi við gildandi skipulag og byggingarleyfi er stefndi hafi fengið fyrir framkvæmdunum. Í því ferli hafi verið gert ráð fyrir drenlögnum á lóðamörkum lóðanna tveggja sem sannanlega hafi verið settar upp og það í samræmi við góðar venjur og vinnubrögð. Þessar framkvæmdir hafi hins vegar óhjákvæmilega breytt því landslagi sem verið hafi fyrir áður en fasteignin var reist. Stefndi hafni þeirri lýsingu stefnanda að við framkvæmdina hafi stefndi myndað skot þar sem vatn safnist saman og leki inn að fasteign stefnanda. Stefndi hafi aðeins byggt fasteign sína alveg upp að fasteign stefnanda eins og skipulagsskilmálar og samþykktar teikningar hafi gert ráð fyrir. Slík framkvæmd breyti farvegi vatns sem áður hafi runnið óhindrað um auða lóð. Það geti hins vegar að mati stefnda ekki talist vera saknæm eða ólögmæt háttsemi, enda allar framkvæmdir útfærðar eftir gildandi lögum, reglum og viðmiðum.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnendur sækja mál þetta í félagi þar sem dómkröfur þeirra eigi rætur að rekja til sömu aðstöðu og sama atviks, sbr. 1. mgr. 19. gr. laga nr. 91/1991. Vísað sé þar til dóma Hæstaréttar frá 21. mars 2005 nr. 359/2004 og 30. nóvember 2006 nr. 260/2006.

Stefnendur byggi málsóknina á grunnreglu eignarréttar um rétt eiganda til að njóta eignarréttar yfir eign sinni í friði, óáreittur fyrir afskiptum og atlögum þriðja manns, að svo miklu leyti sem lög og samningar mæli ekki fyrir um annað. Á því sé byggt að stefndi hafi brotið gegn rétti stefnanda, til að njóta eignarumráða yfir Tryggvagötu 16 í friði, með saknæmum og ólögmætum hætti. Reglur grenndarréttar takmarki umráð stefnda yfir eigin eign á þann veg að not hans megi ekki valda eigendum aðliggjandi fasteigna óþægindum umfram það er búast megi við í næsta nágrenni. Á því sé einnig byggt að stefndi hafi á saknæman hátt brotið gegn IV.–VI. kafla mannvirkjalaga nr. 160/2010 um framkvæmd, hönnun og innra eftirlit með hönnun og framkvæmd húsbýggingarinnar. Einnig hafi stefndi brotið gegn byggingarreglugerð nr. 112/2012, einkum 2. mgr. 14.6.9. gr., sbr. og 2. mgr. 10.5.1. gr., og

hagað byggingarframkvæmdum á lóð sinni á þann veg að orðið hafi tjón á fasteign og lögvörðum réttindum stefnenda.

Í gildandi skipulagsskilmálum, er stefnda hafi borið að hlíta, sé vikið að grenndar-réttarlegum skyldum stefnda þar sem segi: „hanna skal viðbyggingar og breytingar með þeim hætti að þær hafi sem minnst áhrif á umhverfið og gæði nálæggra bygginga“. Einnig hafi stefnda borið að „taka tillit til aðliggjandi húss“ við frágang og hönnun nýbyggingar sinnar. Stefndi hafi brotið gegn þessum opinberu skilmálum. Þá hafi byggingarfulltrúi ítrekað gefið stefnda þau fyrirmæli að „frágangur á lóðamörkum verði í samráði við lóðarhafa aðliggjandi lóða“. Í dómi Hæstaréttar frá 19. nóvember 2015 í máli nr. 197/2015 hafi það verið metið stefnda til sakar að hafa vanrækt þessa samráðsskyldu samkvæmt settum leyfisfyrirmælum. Samráðsskylda stefnda taki til lóðamarka ofan- og neðanjarðar, svo langt sem eignarétturinn nær til, og beri stefndi sönnunarbyrði fyrir því að hafa rækt þessa skyldu, sbr. tilvitnaðan dóm Hæstaréttar.

Stefndi beri sönnunarbyrði fyrir því að hafa hannað nýbyggingu sína sem fest hafi verið við eldra hús stefnenda og reist hana þannig að uppfyllt séu sett skilyrði um að húsið hafi sem minnst áhrif á gæði þeirrar byggingar. Vísireglan (d. retlig standard) sem fara beri eftir sé grundvallarregla grenndarréttar um að eiganda aðliggjandi eignar sé óskyldt að þola óþægindi sem stafi frá nýbyggingu stefnda umfram það sem búast megi við í nágrenninu (eða annars staðar við sambærilegar aðstæður). Staðreynt hafi verið að nýbygging stefnda hafi valdið auknu vatnsálagi inn í hús stefnenda sem leitt hafi til vatnsleka inn í hús stefnenda og valdið eigna- og rekstrartjóni hjá stefnendum. Stefndi beri ábyrgð á þeim átroðningi sem fasteign og atvinnurekstur stefnenda hafi þurft að þola og stafi frá fasteign stefnda, hvort sem hann stafi af rangri hönnun byggingar hans eða þá af rangri framkvæmd við byggingu hússins.

Stefndi viðurkenni að hafa lagt þerrilagnir Vesturgötumegin við hús sitt á annan hátt en mælt sé fyrir um í samþykktum teikningum, en það hafi stefndi ekki mátt gera. Stefndi taki fram að ekkert leki inn í hans hús en viðurkenni á sama tíma að hafa breytt rennsli yfirborðs- og jarðvatns, en telji sér ekki skylt að veita vatni sem safnist upp á lóð hans í fráveitukerfi borgarinnar. Það sé stefnda aftur á móti skylt að gera og honum hafi borið að taka sérstakt tillit til viðkvæmni eldra húss stefnenda sem stefndi játi að hafa vitað um. Hvorki lagnahönnuður né hönnunarstjóri hafi staðfest að þeir hafi lagt til breytta legu þerrilagna Vesturgötumegin við hús stefnda og þeir hafi ekki lagt inn nýjar breyttar teikningar í þá veru til samþykktar byggingaryfirvalda. Líklegast sé þá að stefndi hafi ekki lagt þerrilögnina þar sem engin ummerki séu um tilvist drenlagnar Vesturgötumegin við nýbyggingu stefnda og stefndi neiti að leggja fram innmælingu á lögninni. Staðreynt hafi verið að stefndi hafi með uppsteypu umrædds stoðveggs ofan á klöpp búið til óframræst rými sem liggi upp að fasteign stefnenda.

Samkvæmt 1. mgr. 15. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010 beri stefndi ábyrgð á því að við hönnun, byggingu og rekstur húseignar hans við Tryggvagötu 14 sé farið að kröfum laganna og reglugerða er settar séu á grunni þeirra. Samkvæmt 2. mgr. 15. gr. hafi stefnda borið skylda til að hafa virkt innra eftirlit með því að þeir er hann réði til að hanna, byggja og reka mannvirkið færu að ákvæðum mannvirkjalaga og reglugerða er settar séu á grunni laganna. Stefndi hafi í því skyni ráðið réttargæslustefnda Sigurð Halldórsson sem hönnunarstjóra og honum borið að sjá um innra eftirlit fyrir stefnda við hönnun nýbyggingarinnar. Stefndi hafi ráðið réttargæslustefnda Mannverk Tryg ehf. sem byggingarstjóra, sem borið hafi að annast innra eftirlit með framkvæmdum samkvæmt byggingarleyfi sem gefið hafi verið út og þar til lokaúttekt hafi farið fram.

Á því sé hér byggt að stefndi beri þó samkvæmt 3. mgr. 15. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010 hina endanlegu ábyrgð á því að hönnunarstjóri og byggingarstjóri hans ræki skyldur sínar og tjói stefnda ekki að vísa frá sér ábyrgð á vanrækslu þessara aðila.

Á hönnunarstjóra stefnda hafi hvílt sú skylda að huga að því við samræmingu hönnunargagna að mannvirkið væri hannað á faglega fullnægjandi hátt og í samræmi við viðurkenndar venjur, staðla og ákvæði laga og reglugerða samkvæmt fyrirætlum í 5. mgr. 25. gr., sbr. 22 gr., laga nr. 160/2010. Hönnunarstjóri hafi mátt vita að þessi stóra bygging hefði umhverfisáhrif og honum borið að huga að þeim þætti við hönnun og samræmingu hönnunargagna. Sé rétt eftir stefnda og byggingarstjóra stefnda haft, að hönnunarstjóri hafi samþykkt breytta legu drenlagna, þá sé um vítaverða vanrækslu hönnuðar og hönnunarstjóra að ræða. Þá hafi hönnunarstjóra borið að líta eftir því að við hönnun hússins yrði haft samráð við lóðarhafa aðliggjandi lóðar (stefnendur) sem hönnunarstjóri hafi vanrækt að gera. Stefndi beri hér fulla ábyrgð á saknæmri vanrækslu hönnuða og hönnunarstjóra, sbr. 3. mgr. 15. gr. laga nr. 160/2010, og beri hér jafnframt sönnunarbyrði fyrir því að rétt hafi verið að verki staðið af þeirra hálfu.

Á byggingarstjóra stefnda hafi hvílt sú skylda að afla samþykktar Reykjavíkurborgar á breytingum sem gerðar séu á hönnun eða gerð mannvirkis í byggingu og því að ávallt sé unnið í samræmi við nýjustu útgáfu samþykkttra hönnunargagna, sbr. 4. mgr. 29. gr. laga nr. 160/2010. Byggingarstjóri stefnda haldi fram að þessa skyldu hafi hann vísitandi vanrækt með að hafa samþykkt að þerrilögn Vesturgötumegin við hús stefnda skyldi ekki lögð samkvæmt samþykktum teikningum. Líklegast sé að þerrilögnin hafi ekki verið lögð en hvort heldur sem sé beri stefndi ábyrgð á ólögmatrí og saknæmri háttsemi byggingarstjórans, sbr. 3. mgr. 15. gr. laga nr. 160/2010.

Á byggingarstjóra stefnda hafi þá hvílt sú skylda, sbr. 5. gr. 29. gr. mannvirkjalaga, að hafa virkt eftirlit með því að þeir sem komi að byggingu mannvirkis fylgi samþykktum hönnunargögnum, verklýsingum og ákvæðum mannvirkjalaga og reglna á grunni þeirra. Þetta eftirlit hafi byggingarstjóri stefnda vanrækt með því að gera ekki

athugasemdir við þau vinnubrögð pípulagningameistara hússins að leggja ekki þerri-lögn Vesturgötumegin samkvæmt samþykktum teikningum eða láta það undir höfuð leggjast. Stefndi beri þá ábyrgð á ólögmætri og saknæmri háttsemi byggingarstjóra við framkvæmd eftirlits með framkvæmdum, sbr. 3. mgr. 15. gr. laga nr. 160/2010.

Hlutverk útgefanda byggingarleyfis, hér réttargæslustefnda Reykjavíkurborgar, sé samkvæmt 16. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2020 það að hafa eftirlit með því að hönnun mannvirkis sé í samræmi við ákvæði laganna og reglugerða á grundvelli þeirra og að byggt sé í samræmi við samþykkt hönnunargögn, lög og reglugerðir sem um mannvirkjagerðina gildi. Samkvæmt 6. mgr. 29. gr. mannvirkjalaga hafi byggingarstjóra stefnda borið að annast allar áfangaúttektir, nema byggingarfulltrúi ákvæði annað. Samkvæmt 1. mgr. 34. gr. mannvirkjalaga skuli áfangaúttekt skilyrðislaust gerð á einstaka verkþáttum mannvirkjagerðar. Samkvæmt 2. mgr. 34. gr. laganna beri stefndi sem eigandi mannvirkis í byggingu ábyrgð á því að áfangaúttektir fari fram og að tilkynna eftirlitsaðila lok úttektarskyldra verkþátta. Byggingarstjóri stefnda hafi ekki framkvæmt áfangaúttekt á þerrilögn þeirri sem hér um ræðir og ekki tilkynnt eftirlitsaðila um lok þess verkþátтар. Byggingarstjóri stefnda hafi ekki framkvæmt áfangaúttekt á þerrilögn þeirri sem hér um ræðir og ekki tilkynnt eftirlitsaðila um lok þess verkþátтар. En á þeirri saknæmu og ólögmetu vanrækslu byggingarstjóra beri stefndi ábyrgð samkvæmt 3. mgr. 15. gr. mannvirkjalaga.

Stefnendur byggji á því að fullnægt sé því frumskilyrði fyrir því að eignarréttur þeirra, beinn og óbeinn, njóti réttarverndar á grunni grenndarréttar og skaðabótareglna að um sé að ræða saknæma og ólögmetu háttsemi stefnda og aðila er hann beri ábyrgð á. Viðvarandi vatnsflaumur sem renni frá lóð stefnda inn á lóð fasteignar stefnenda orsakist af athöfnum stefnda og aðila er stefndi beri ábyrgð á. Fjártjón stefnenda sem krefjist skaðabóta úr hendi stefnda sé staðreynt, sundurliðað og rökstutt í matsgerð, og byggji greiðsluskylda stefnda gagnvart stefnendum á meginreglum grenndarréttar og á sakarreglunni. Um sé hér að ræða skaðabótaskyldu stefnda utan samninga og sé á því byggt að skilyrði um orsakatengsl, þ.e. uppsöfnun vatns við hús stefnda sem leiti nú inn í hús stefnenda, en sami straumur hafi áður runnið fram hjá húsi stefnenda, sem og um sennilega afleiðingu, þ.e. aukinn vatnsþrýsting á viðkvæmara eldra hús sem valdi fyrirsjáanlegu og ápreifanlegu tjóni þar, séu hér uppfyllt.

Stefnandi, Basalt ehf., hafi að mati dómkvaddra matsmanna orðið fyrir fjártjóni af völdum lekans er orsakast hafi vegna atvika er stefndi beri samkvæmt framansögðu ábyrgð á að fjárhæð 2.493.968 krónur. Annars vegar sé þar um að ræða tapaðar leigutekjur, en hins vegar beinan útlagðan kostnað, 1.218.968 krónur, sem sé vegna aðkeyptrar neyðarþjónustu og ráðgjafar verkfræðings, en hinar töpuðu leigutekjur séu 1.275.000 krónur, er sundurliðað sé í kafla 4.5 í matsgerð og í viðauka nr. 6 við hana.

Stefnandi, i8 Gallerí ehf., hafi þá að mati dómkvaddra matsmanna orðið fyrir fjártjóni af völdum lekans er orsakast hafi vegna atvika er stefndi beri að framansögðu

ábyrgð á að fjárhæð 11.217.056 krónur. Annars vegar sé um að ræða tapaðar rekstrar- tekjur fyrir desember 2019, janúar 2020 og febrúar 2020, 7.969.454 krónur, en hins vegar beinan útlagðan kostnað, 3.247.602 krónur, sem sé vegna aðkeyptrar vinnu vegna afleiðinga vatnstjónsins, sbr. kafla 4.6 í matsgerð og viðauka nr. 5 við hana.

Stefnandi, Tryggvagata 16 – húsfélag, hafi að mati matsmanna einnig orðið fyrir fjártjóni af völdum lekans er orsakast hafi vegna atvika sem stefndi beri samkvæmt framansögðu ábyrgð á að fjárhæð 1.380.840 krónur, sem sé vegna aðkeyptrar neyðar- þjónustu, eins og sundurliðað sé í kafla 4.7 í matsgerð og í viðauka nr. 7 við hana.

Stefndi hafi brotið gegn mannvirkjalögum, byggingarreglugerð og skipulagsskil- málum, farið út fyrir takmörk er honum séu sett með reglum grenndarréttar og valið að víkja frá lagafyrirmælum, reglugerðum, stjórnvaldsyfírmælum og háttsemisreglum í sparnaðarskygni og þá gefið hagsmunum stefnenda engan gaum. Þá hafi stefndi ekki verið í góðri trú um lögmæti þeirrar ákvörðunar að leggja þerrilögn heimildarlaust með öðrum hætti en samþykktar teikningar hafi sýnt, sbr. dóm Hæstaréttar 20. september 2001 nr. 114/2001, en hið sama eigi við hafi þerrilögnin ekki verið lögð.

Stefnda hafi verið kunnugt um að hús stefnenda hafi verið byggt árið 1937 eftir opinberum kröfum þess tíma og stefnda borið skylda, m.a. eftir skipulagsskilmálum, fyrirmælum byggingaryfirvalda og eftir reglum grenndarréttar, að taka tillit til þess. Á stefnda hafi hvílt sérstök skylda, sökum vitneskju hans um aldur húss stefnenda, til að gæta varúðar við byggingarframkvæmdir og haga þeim þannig að ekki skapaðist hættu á spjöllum á viðkvæmari nágrannaeygn stefnenda. En um sérstaka tillitsskyldu stefnda gagnvart eldra og viðkvæmara húsi stefnenda, samkvæmt reglum grenndar- réttar, sé hér vísað til dóms Hæstaréttar frá 27. nóvember 2014 í máli nr. 93/2014.

Réttargæslustefndu séu kvaddir hér til réttargæslu svo þeir megi gæta hagsmuna sinna og láta málið til sín taka kjósi þeir það. Réttargæslustefndi Mannverk Tryg ehf. sé byggingarstjóri nýbyggingar stefnda og Jónas Már Gunnarsson og Gísli Grétar Björnsson umsjónarmenn byggingarstjóra og réttargæslustefndi Sjóvá-Almennar tryggingar hf. sé váttryggjandi þeirra. Byggingarstjóri hafi vanrækt skyldur er á honum hafi hvílt, sbr. fyrirmæli mannvirkjalaga nr. 160/2010, og kunni hann af þeim sökum að hafa lögvarinna hagsmuna að gæta í málinu. Réttargæslustefndi Sigurður Halldórsson sé hönnunarstjóri umræddrar nýbyggingar stefnda og réttargæslustefndi Vörður tryggingar hf. váttryggjandi hans. Því sé haldið fram af stefnda og byggingarstjóra hans að vikið hafi verið frá samþykktum hönnunarteikningum hvað þerrilagnir varði í samráði við hönnuði, þótt engar slíkar breytingar hafi verið lagðar inn til samþykkis byggingarfulltrúa. Kunni hönnunarstjóri af þeim sökum að hafa lögvarinna hagsmuna að gæta í málinu. Reykjavíkurborg hafi þá haft á hendi ytra eftirlit með húsbyggingu stefnda, auk leyfisveitingar allt frá og með fyrstu leyfisumsókn og þar til lokaúttekt hafi farið fram. Sé hér vikið að því hvort ytra eftirlit með byggingu húss stefnda, og

þar með leyfisveitingum, hafi verið vanrækt og kunni Reykjavíkurborg af þeim sökum jafnframt að hafa lögvarinna hagsmuna að gæta í málinu til réttargæslu.

Stefnandi vísi til meginreglna grenndarréttar og reglna skaðabótaréttar um bóta-skyldu utan samninga, mannvirkjalaga nr. 160/2010, einkum 13. gr., 15. gr., 16. gr., 17. gr., 22. gr., 23. gr., 27. gr., 29. gr., 31. gr., 34. gr. og 36. gr., til byggingarreglu-gerðar nr. 112/2012, einkum 10.5.1. gr. og 14.6.9. gr., til gildandi skipulagsskilmála fyrir staðgreinireit nr. 1.132.1 um þá skyldu húsbyggjenda að taka tillit til eldri húsa er séu fyrir, sbr. 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Þá vísist til ítrekaðra fyrirmæla byggingaryfirvalda í Reykjavík um skyldu byggingarleyfishafa til þess að hafa samráð við eigendur aðliggjandi lóða um frágang á lóðamörkum, sbr. 9. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010, og þá loks enn fremur til 19. gr. og 4. mgr. 114. gr. laga nr. 91/1991.

Málsástæður og lagarök stefnda

Stefnendur haldi því fram að það sé niðurstaða dómkvaddra matsmanna að meint orsök lekans er orðið hafi í desember 2019 hafi verið sú að drenlagn við Tryggvagötu 14 hafi verið lögð hærra en upphaflegar teikningar hafi gert ráð fyrir þegar húsið hafi verið reist árið 2017, en stefndi mótmæli þeirri lýsingu sem rangri og ófullnægjandi.

Hið rétta sé að matsmenn lýsi því í matsgerð að framkvæmdirnar við Tryggvagötu 14, þ.e. að húsið hafi verið byggt alveg upp við Tryggvagötu 16 og við Vesturgötu 14–16, hafi hindrað streymi grunnvatns, sem og yfirborðsvatns að hluta, á svæðinu. Sé því þannig aðeins lýst í matsgerð að vatn sem streymt hafi að húsinu að Tryggva-götu 16 hafi fram að byggingu hússins nr. 14 getað leitað ofan í jarðveg á lóðinni nr. 14 áður en þar hafi verið byggt hús. Þannig hafi óbyggður hluti lóðar nr. 14 í raun þjónað hlutverki sem dren fyrir húsið nr. 16. Eigendur húss nr. 16 hafi vitaskuld ekkert tilkall átt til að svo yrði um ókomna tíð. Í matsgerð komi þá fram að lóðin að Tryggva-götu 16 halli að húsinu þar án þess að neinar vatnsvarnir eða dren séu til staðar við það hús. Slíkt sé ekki í samræmi við gildandi reglugerðir eða hönnunarreglur og því síður almenn viðmið um lekavarnir. Liggi því fyrir að vatnsvarnir við Tryggvagötu 16 hafi svo til engar verið, en ástæða þess að ekki hafi þó orðið vart við leka áður sé bersýnilega sú að vatn hafi áður runnið óhindrað um auð svæði á lóð Tryggvagötu 14.

Matsmenn hafi komist að þeirri niðurstöðu að lekinn hafi komið til vegna þess að steypdur hafi verið stoðveggur Tryggvagötu 14 og Vesturgötu 14–16 beint á klöpp og hann tengdur við núverandi gafl Tryggvagötu 16. Út frá því leiði matsmenn hins vegar það að lægri drenlagn hefði að stóru leyti getað afvatnað óframræst rými milli húsanna nr. 14 og 16, þar sem vatn eigi að hafa safnast saman og runnið að ódrenuðum útvegg á Tryggvagötu 16. Hvergi sé það þó rökstutt í matsgerðinni eða þá af hálfu stefnenda með hvaða hætti drenlagn í lægri hæðarkóta en raunin sé hefði getað forðað útvegg á húsi stefnanda frá því að verða fyrir einhverju vatnsálagi. Ætla verði að sú hefði aldrei

getað orðið raunin. Hér verði einnig að hafa í huga að drenlagnin sé lögð uppi á klöpp sem liggja beint undir henni með þeim hætti að vatn eigi ekki að geta leitað þar á milli.

Með hliðsjón af lýsingum í matsgerð og framansögðu verði að líta svo á að orsök lekans sé, umfram allt annað, tilkoma hússins að Tryggvagötu 14 og að með því hafi vatn á lóð nr. 16 ekki lengur átt greiða leið í gegnum auða lóð á nr. 14, heldur þess í stað leitað beint á húsið sem ekki hafi verið búið neinum teljandi vatnsvörnum. Orsök lekans sé því sú að húsið að Tryggvagötu 16 hafi ekki getað staðið af sér neitt streymi vatns er viðbúið hafi verið að gæti myndast þegar hús séu byggð upp við hvert annað.

Í matsferlinu hafi stefndi bent á það að hvergi kæmi fram að vatnsþrýstingur eða álag á vegg Tryggvagötu 16 væri meira en eðlilegt teljist og sé hefðbundið í tilvikum húsa sem hafi sömu legu og það hús. Matsmenn hafi hins vegar kosið að líta alfarið fram hjá þessu við matið og ekkert liggja því enn fyrir um það að vatnsflaumur sé þar um neitt óeðlilegur miðað við aðstæður. Hins vegar liggja það fyrir að vatnsvarnir hafi engar verið hjá Tryggvagötu 16 sem vitaskuld geti valdið vatnsálagi á útveggi hússins.

Þetta sjáist best á tillögum sem matsmenn geri um úrbætur á því ástandi sem þeir telji hafa myndast við Tryggvagötu 16. Leggi þeir ekki til að drenlagnir Tryggvagötu 14 verði lækkaðar eða að þeirri byggingu er þar standi verði breytt á neinn hátt. Þvert á móti snúi tillögurnar að því að leggja starfhæfar drenlagnir við Tryggvagötu 16, með brunni á jaðri lóðarinnar á nr. 14. Þá sé jafnframt lagt til að komið verði fyrir steiptum kanti við innkeyrslu að Tryggvagötu 16 frá Vesturgötu. Virðist matsmenn því leggja til að vatnsvörnum verði komið í bærilegt horf á lóð stefnenda er aðeins varði þá sjálfa. Í ljósi þessa sé því hafnað sem röngu og ósönnuðu að grunnorsök lekans hafi verið staðsetning drenlagna við Tryggvagötu 14. Við blasi að meginorsök hér sé bággt ástand vatnsvarna við hús stefnenda, sem þeir hafi vitað um eða mátt vita um, ólíkt stefnda.

Bótakrafa stefnenda gagnvart stefnda sé byggð á reglum grenndar- og nábýlisréttar. Til stuðnings kröfum sínum fari stefnendur fram með afar hæpnar lýsingar á þeim meintu réttindum sem þeir telji sig eiga á hendur stefnda á grundvelli ólögfesta reglna þessa réttarsviðs. Nábýlisréttur sé gagnkvæmur og eigandi fasteignar hafi stjórnarskrárvarinn rétt til þess að njóta viss athafnafrelsis á eign sinni. Réttindi beggja grundvallist á hagsmunamati og heildarmati á aðstæðum öllum sem svo stýri því hvar þolmörk nábýlisréttar liggja. Blasi við að hvergi hafi hér verið gengið á rétt stefnenda.

Fasteignaeigendur í þéttbýli verði að þola að í nágrenni við þá séu byggingar sem kunni að hafa viss áhrif á fasteign þeirra. Í dómaframkvæmd Hæstaréttar Íslands hafi jafnframt verið á því byggt að hvorki á eigendum né framkvæmdaaðilum fasteigna hvíli skylda til þess að taka sérstakt tillit til óvenjulegrar viðkvæmni aðliggjandi fasteigna við framkvæmdir á eign sinni. Stefnendur hafi um hið gagnstæða vísað til dóms réttarins í máli nr. 93/2014, sem sé sérstakt, enda byggi sá dómur á því að ekki yrði lögð sérstök skylda á lóðareiganda til að taka sérstakt tillit til bágs ástands hússins

sem þar um ræddi. Þvert á móti hafi í því máli legið fyrir að húsið er um ræddi hafi verið gamalt og staðsett á veiku undirlagi og þannig verið sérstaklega viðkvæmt fyrir ytri breytingum í nærumhverfi og það talin frumorsök þess að húsið hafi farið að síga, sem sé ekki ósvipað og í þessu máli þar sem frumorsök lekanna virðist hafa verið sú að húsið að Tryggvagötu 16 virðist hafa verið óeðlilega viðkvæmt fyrir hvers konar ágangi vatns. Hvergi sé á því byggt í mati Hæstaréttar að borið hafi að taka sérstakt tillit til hins bága ástands hússins og því verið sýknað þar sem ekki hafi verið staðið óvarlega að framkvæmdum sem málið hverfðist um, sem sé einnig raunin í þessu máli.

Hér liggi aðeins fyrir að stefndi hafi reist fasteign alveg upp að fasteign stefnenda. Ekkert í framkvæmd stefnda hafi verið óvenjulegt eða í andstöðu við lög eða skipulag. Hins vegar hafi byggingin haft þau áhrif á lóð á nr. 16 að fasteign stefnenda sé þá ekki lengur drenuð í gegnum lóðina á nr. 14. Til þess hafi stefnendur átt engan rétt og aldrei verið gerðar við slíkt athugasemdir í kynningu á skipulagi eða á byggingu fasteignar stefnda, að hin nýja bygging væri byggð alveg upp við Tryggvagötu 16, með þeim afleiðingum að vatn ætti ekki lengur greiða leið fram hjá húsinu. Það grundvallist í raun á eignarrétti stefnda og raunverulegum nábylisrétti að það hvíli ekki á stefnda að tryggja vatnsvarnir fyrir stefnendur eða að dreina húsið að Tryggvagötu 16 fyrir þeirra hönd, í stað þeirrar náttúrulegu drenunar sem þeir nutu áður, án réttar til þess háttar.

Stefndi hafni því alfarið að hafa sýnt af sér saknæma eða ólögmeta háttsemi við byggingu hússins að Tryggvagötu 14, þá einnig við frágang frárennslislagna á mótum húsanna nr. 14 og 16. Málatilbúnaður stefnenda grundvallast á því einu að stefndi, eða þá aðilar sem stefndi eigi að bera meinta ábyrgð á, hafi hannað og reist fasteignina að Tryggvagötu 14 án þess að taka nægjanlegt tillit til áhrifa hennar á fasteign stefnenda að Tryggvagötu 16, en stefndi hafni slíku alfarið sem bæði röngu og ósönnuðu.

Eina sem stefnendur hafi getað haft út á bygginguna á Tryggvagötu 14 að setja sé sú fullyrðing að drenlagn á aðliggjandi hlið húss nr. 14 hafi annað hvort ekki verið lögð eða lögð í hærri hæðarkóta en gert hafi verið ráð fyrir á samþykktum uppdráttum. Það sé staðreynd að drenlagnir hafi verið lagðar við fasteignina að Tryggvagötu 14, eins og raun beri vitni vegna aðstæðna á verkstað, nánar tiltekið að það hafi þurft að steypa vegg hússins upp að klöppinni austast og syðst á lóðinni, sem leitt hafi til þess að leggja hafi þurft drenlagnir eitthvað hærra en upphaflega hafi verið gert ráð fyrir. Þessi útfærsla hafi verið ákveðin í samráði við lagnahönnuð og engar athugasemdir nokkru sinni verið gerðar við þá útfærslu, enda aðrar útfærslur ekki verið mögulegar.

Vegna framangreindra ástæðna hafi þurft að leggja drenlagnir í hæðarkóta 7. Verktaka hafi verið það ómögulegt að leggja drenlagnirnar annars staðar en raun hafi orðið. Þetta hafi legið þannig fyrir um langa hríð og engar athugasemdir nokkru sinni verið gerðar. Óskiljanlegt sé að stefnendur dragi í efa að lögnin hafi verið lögð, enda hafi verið sýnt fram á það undir rekstri málsins og margoft á það bent. Stefndi leggi

þá fram þessu til sönnunar ljósmyndir af drenlögnum er finna megi á lóðamörkunum og sem séu í fullu samræmi við það sem áður hafi komið fram í máli stefnda um þetta.

Samkvæmt stefnendum eigi hin meinta saknæma háttsemi stefnda að hafa falist í því, að lögð hafi verið drenlagn í hærri hæðarkóta en upphaflegar teikningar hafi gert ráð fyrir. Það skjóti hins vegar skökku við í ljósi þess að fyrir liggi að sú útfærsla hafi beinlínis verið ómöguleg vegna þess að veggurinn sé steiptur á klöpp og stefnendur viðurkenni það raunar sjálfir. Stefnda sé því ómögulegt að átta sig á hvar hið raunverulega meinta saknæmi liggi. Ef stefnda hafi ekki verið gerlegt að leggja drenlagn í hæðarkóta 4,76 sé vitaskuld ekki saknæmt að leggja ekki drenlagn í þeim hæðarkóta.

Framkvæmdum hafi lokið með útgáfu lokaúttektarvottorðs og þá án athugasemda 6. desember 2018, en umræddur veggur hafi verið steiptur í mars 2017, þ.e. tæpum þremur árum áður en sá leki sem mál þetta snúist einkum um hafi átt sér stað. Eigandi hússins og hönnuður hafi verið í fullum rétti til þess að ákveða að leggja drenlagnir með þeim hætti sem gert hafi verið og byggingarstjóra því engin skylda borið til þess að stöðva þær breytingar. Áréttu beri að lagnahönnuður hafi verið meðvitaður um og samþykkur öllu því sem framkvæmt hafi verið við nýbygginguna að Tryggvagötu 14, og sé það alvanalegt að gerðar séu sambærilegar breytingar á verktíma þegar í ljós komi að upphaflegar tillögur séu ekki framkvæmanlegar, líkt og hér hafi verið raunin.

Þá sé því jafnframt hafnað sem röngu og ósönnuðu að ekki hafi hér verið uppfyllt skilyrði skipulagsskilmála eða fyrirmæli skipulagsyfirvalda um tillit til eða samráð við lóðarhafa aðliggjandi lóða. Stefnendur vísi til framlagðra skipulagsskilmála en rétt sé að taka fram að tilvitnaðir skilmálar séu staðlaðir í öllum skipulagsskilmálum og hvergi hafi sú krafa verið gerð á hendur stefnda að hann gripi til sérstakra ráðstafana vegna bágs ástands hússins að Tryggvagötu 16, eða hann sérstaklega verið upplýstur um slíkt yfir höfuð. Þá séu tilvísanir stefnanda í stefnu um tillit til aðliggjandi húss í reglum um útlitsfrágang þaks, sem fjalla ekki um frárennislagnir, en þar segi orðrétt: „Kvistir og þaksvalir eru heimilar en þak skal ekki vera flatt. Við frágang og hönnun nýbyggingar skal taka tillit til aðliggjandi húss, þetta á sér í lagi við efstu hæð og þak.“

Hvergi sé lögð skylda á stefnda til að framkvæma neitt umfram staðlaðar skyldur lóðarhafa við byggingu nýbygginga. Hins vegar hafi verið virkt samráð við eigendur Tryggvagötu 16 í öllu ferlinu og í raun mun meira og ítarlegra en lög og skilmálar hafi gert kröfu um. Stefnendur hafi þá haft á sínum snærum verkfræðing sem fenginn hafi verið einmitt til þess að koma að málum sem vörðuðu frágang verksins á lóðamörkum húsanna tveggja. Sá heiti Sveinbjörn Jónsson og reki verkfræðistofuna Möndul ehf. Sveinbjörn hafi, fyrir hönd stefnanda, verið vel upplýstur um framgang mála og hafi skoðað frágang á lóðamörkunum margoft í eigin persónu. Verkefnisstjóri verktakans Mannverks ehf. hafi verið í virku sambandi við Sveinbjörn og upplýst hann um allan frágang á lóðamörkum, þ.m.t. um legu lagna. Það sé því beinlínis rangt er haldið sé

fram af stefnendum um að ekkert samráð hafi verið haft við þá um þessi atriði. Þvert á móti hafi samráðið verið það umfangsmikið að stefnendur hafi ráðið til sín sérstakan sérfræðing til að sinna því. Hafi síðan eitthvað hafi misfarist í þeim frágangi verði stefnendur einir að bera hallann af því að hafa þá ekki gert athugasemdir við slíkt fyrr.

Þá sé því mótmælt að stefndi geti borið bótaábyrgð á störfum hönnuða, byggingarstjóra, verktaka, eða annarra sem að verkinu hafi komið, hvað þá á grunni almennra reglna nábylislíttar. Byggingarstjórar, hönnuðir sem og hönnunarstjóri beri sjálfstæða ábyrgð í sínum störfum og beri í samræmi við hana að afla sér ábyrgðartryggingar. Sé vísað til þessarar sjálfstæðu ábyrgðar í 2. mgr. 15. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010. En af því leiðir að eigandi mannvirkis beri ekki hlutlæga ábyrgð á störfum þeirra.

Ítreki stefndi að allur frágangur á Tryggvagötu 14 hafi fengið athugasemdalaus lokaúttekt og með því staðfestingu á því að frágangur á lóðamörkunum hafi að fullu verið í samræmi við gildandi reglur og skilmála. Liggi því hér fyrir að skilyrði um saknæma háttsemi stefnda séu ekki uppfyllt í málinu með vísan til alls framangreinds.

Eftirstandandi kröfur stefnenda í málinu séu skaðabótakröfur utan samninga. Af því leiðir að stefnendur þurfi þá að sýna fram á að öll skilyrði til slíkra bótakrafna séu hér uppfyllt. En þá sönnunarbyrði sína hafi stefnendur ekki axlað í þessu máli.

Meint tjón stefnenda grundvallist hér öðru fremur á meintu tekjutapi vegna leigu í húsinu að Tryggvagötu 16, annars vegar stefnandans i8 Gallerís ehf. en hins vegar stefnandans Basalts ehf. Þetta meinta tjón sem gerð sé krafa um bætur vegna sé hins vegar með öllu órökstutt og þar sem í málsgögnum sé að finna einhvers konar tilraun til útskýringa á kröfum stefnenda virðast slíkar tilraunir beinlínis byggja á röngum og óforsvaranlegum forsendum dómkvaddra matsmanna. Telji stefndi að kröfur um meint tjón stefnenda verði ekki studdar slíkum gögnum og að sýkna beri því stefnda.

Í matsgerð sé þannig að finna umfjöllun um meint tjón stefnanda i8 Gallerís ehf. En aðferðafræði sú sem stuðst sé þar við um mat á meintu tekjutapi sé svo undarleg og haldin svo bersýnilegum annmörkum að hún geti ekkert sönnunargildi haft um meint tjón sem rekja hafi mátt til þess leka sem átt hafi sér stað í desember árið 2019. Í fyrsta lagi miði dómkvaddir matsmenn meint tjón við þriggja mánaða tímabil frá og með desember 2019 og til og með febrúar 2020, samtals þrjá heila mánuði. Byggi sú afmörkun á því að listagallerí stefnandans hafi verið lokað allan þennan tíma, án þess þó að nokkuð liggi fyrir um það í málsgögnum. Hins vegar komi fram að 1. desember 2019 sé galleríinu gerður reikningur fyrir flutningum í annað húsnæði og síðan aftur þangað til baka 1. maí 2020. Bendi það til þess að stefnandinn hafi þegar í desember 2019 fundið sér nýtt leiguhúsnæði og hafið þar rekstur. Stefndi og sumir réttargæslustefndu hafi gert athugasemdir við þessar forsendur við matið en því í engu verið sinnt.

Þá virðist litið fram hjá því í matsgerðinni að galleríið hafi selt málverk fyrir tæpar 17 milljónir í desember 2019 og fyrir tæpar 22 milljónir í janúar 2020, sem sé töluvert

meira en í meðalmánuðum samkvæmt fyrirliggjandi gögnum. Forsendur matsmanna fyrir meintu rekstrartapi vegna rekstrarstöðvunar séu því í raun með öllu óskýrðar og að því er virðist beinlínis rangar. Rekstur stefnandans hafi bersýnilega verið í fullum gangi og þar með séu engar forsendur fyrir meintu tekjutapi vegna rekstrarstöðvunar.

Óskiljanlegt sé að matsmenn telji rekstur félagsins hafa legið niðri og sú skýring sem fram komi í matsgerð, um að „[þ]að tekjutap [megi] ætla að hafi myndast þar sem kraftar og fókus starfsmanna og eigenda hafi farið í að koma galleríinu í starfhæft ástand aftur“, sé þá jafnvel enn undarlegri. En steininn taki þó úr þegar litið sé til þess hvernig fjárhæð meints tjóns sé fundin. En í umfjöllun matsmanna sé því réttilega lýst að mánaðarlegar tekjur gallerísins hafi verið mjög misjafnar milli mánaða og flöktið þar á milli því afar mikið. Þannig hafi tekjur fyrir janúar árið 2019 verið 0 krónur og sama gildi um febrúar árið 2017, en báðir hafi verið viðmiðunarmánuðir í matsgerð. Einnig sé vert að benda á það að tvo af þessum þremur mánuðum, þ.e. desember 2019 og janúar 2020, hafi salan verið miklu mun hærrí en árið áður og yfir meðaltali allra viðmiðunaráranna. Það sé því bersýnilega rangt hjá matsmönnum að halda því fram að starfsemi stefnandans hafi þá legið niðri þegar hún hafi þá verið óvenjulega arðbær.

Hinar miklu sveiflur á milli mánaða leiði til þess að samanburður á samanlögðum tekjum í jafnlitlu úrtaki geti skilað svo til hvaða niðurstöðum sem er, sem aftur leiði þá til þess að ómögulegt sé að rekja allar sveiflur á milli tiltekinna þriggja mánaða frá meðaltalinu sem afleiðingu einhvers afmarkaðs atburðar líkt og þó sé gert í matsgerð. Þurfi hér ekki að gera annað en að líta til sömu þriggja mánaða árið áður þar sem tekjur i8 Gallerís ehf. hafi verið rúmum 2 milljónum lægri en á þeim þremur mánuðum sem málið hverfist um. Forsendur og rökstuðningur matsmanna við mat á meintu rekstrartapi stefnandans séu því verulegum annmörkum háð og matsgerðin um leið ótækt sönnunargagn um meint tjón sem ekki verði því hér á byggt að mati stefnda. Þá virðast matsmenn heldur ekki hafa tekið neitt tillit til frádráttar af leigugreiðslum til stefnandans, Basalts ehf., sem þó sé metið Basalti til tjóns, og vekji sú nálgun furðu.

Vísist þá einnig til alls hér framangreinds varðandi varakröfu stefnda til lækkunar.

Stefndi reisir kröfur sínar m.a. á almennum reglum skaðabótaréttar, eignarréttar og nábylisréttar, en um máskostnaðarkröfu vísist til 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991.

Röksemdir af hálfu réttargæslustefndu

Réttargæslustefndu Mannverk Tryg ehf. og Jónas Már Gunnarsson vísi hér til þess að kröfur sem stefnendur geri á stefnda séu þeim óviðkomandi. Þær séu reistar á málsástæðum um meintan grenndarrétt er eigi með engum hætti við um þá er einungis hafi ásamt fleirum sinnt hlutverki byggingarstjóra við bygginguna að Tryggvagötu 14.

Tekið sé undir með stefnda að stefnendur eigi hér engan bótarétt, enda verði meint tjón ekki leitt af neinni háttsemi stefnda, hvað þá réttargæslustefndu. Þá sé einnig tekið

undir með stefnda um að meint tjón sé með öllu ósannað og að orsakir leka í desember 2019 séu af ástæðum er stefnendur beri sjálfir ábyrgð á sem eigendur að Tryggvagötu 16. Taki þessir réttargæslustefndu þar af leiðandi undir sýknukröfu stefnda í málinu.

Þá sé fullyrðingum stefnenda um að réttargæslustefndu hafi í störfum sínum brotið gegn skyldum sínum, gildandi lögum, eða þá reglum og almennum viðmiðum, hafnað sem röngum og ósönnuðum. Réttargæslustefndu hafi í öllu hafst að í samræmi við lög, reglur, skilmála og viðurkennd viðmið. Þá sé því hafnað að réttargæslustefndu hafi með nokkrum hætti verið meðvitaðir um bágt ástand hússins að Tryggvagötu 16 eða að þeir hafi á nokkurn hátt athafnað sig með skeytingarleysi gagnvart stefnendum.

Þessir réttargæslustefndu geri kröfu um málskostnað sér að skaðlausu úr hendi stefnenda og vísist um það til 2. mgr. 21. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Af hálfu réttargæslustefnda Sjóvár-Almennra trygginga ehf. (Sjóvá) sé vísað til þess að í bréfi, dags. 4. maí 2021, hafi stefnendur gert kröfu á Sjóvá um greiðslu bóta úr starfsábyrgðartryggingu byggingarstjóra réttargæslustefnda Mannverk Tryg ehf. vegna byggingar hússins nr. 14 við Tryggvagötu og um greiðslu bóta úr frjálsri ábyrgðartryggingu Tryggvagötu ehf., eiganda húss nr. 14 við Tryggvagötu. Sjóvá hafi hafnað kröfum stefnenda með bréfi, dags. 11. júní 2021. Af stefnu verði ráðið að Sjóvá sé hér stefnt til réttargæslu fyrrnefndu tryggingarinnar, þ.e. starfsábyrgðartryggingar byggingarstjóra, en ekki vegna hinnar síðarnefndu. En réttargæslustefndu Jónas Már Gunnarsson og Gísli Grétar Björnsson hafi verið umsjónarmenn byggingarstjóra.

Kröfur stefnenda á hendur stefnda Tryggvagötu ehf. byggi að hluta til á því að stefndi beri ábyrgð á meintri ólögmati og saknæmri háttsemi byggingarstjóra, þ.e. réttargæslustefnda Mannverks Tryg ehf., vegna byggingar hússins nr. 14 við Tryggvagötu, vegna tjóns sem stefnendur kveðist hafa orðið fyrir vegna leka inn í hús nr. 16 við Tryggvagötu, er sé í eigu stefnenda. Starfsábyrgðartrygging byggingarstjóra sé lögboðin váttrygging sem byggi á mannvirkjalögum nr. 160/2010 og taki til bóta vegna skaðabótaskyldu er falli á váttryggðan byggingarstjóra þá eigandi mannvirkis eða annar maður verði fyrir almennu fjártjóni er rakið verði til gáleysis byggingarstjóra í starfi sínu, sbr. 29. gr. mannvirkjalaga. Bótaábyrgð byggingarstjóra fari eftir almennum reglum og hann beri hvorki ábyrgð á faglegru framkvæmd verkþátta á ábyrgð einstakra iðnmeistara eða hönnuða né á því að iðnmeistarar og aðrir sem að verki komi uppfylli skyldur eftir verk- eða kaupsamningi, sbr. 7. mgr. 29. gr. mannvirkjalaga.

Stefnendur hafi ekki sýnt fram á að byggingarstjóri hafi sýnt af sér ólögmeta og saknæma háttsemi. Í matsgerð komi fram að allt bendi til að drenlagn hafi verið lögð hærra en upphafleg hönnun hafi gert ráð fyrir. Engar athugasemdir hafi þó verið gerðar við drenlagnir í lokaúttekt framkvæmda. Úrbætur er lagðar séu til í matsgerð, þ.e. það sem matsmenn telji að hefði þurft til að koma í veg fyrir leka, varði allar atriði sem ekki hafi verið gert ráð fyrir í hönnum Tryggvagötu 14, í verklýsingu eða í neinu

öðru sem byggingarstjóra hafi borið að grundvalla vinnu sína á. Af því leiði að ekki hafi hér verið sýnt fram á neina ólögmeta og saknæma háttsemi byggingarstjóra.

Þá sé bent á það að stefnendur hafi hér ekki sýnt fram á orsakatengsl á milli hærri drenlagnar og meints tjóns. Af matsgerð verði ráðið að orsök lekans sé fyrst og fremst að með byggingu nýbyggingarinnar á Tryggvagötu 14 hafi vatn á lóð við Tryggvagötu 16 ekki lengur átt greiða leið í gegnum bil á milli húsa á nr. 16 og 14, og þess í stað lent á húsínu á Tryggvagötu 16 sem ekki hafi verið búið neinum teljandi vatnsvörnum. Meginorsök lekans hafi því verið ófullnægjandi vatnsvarnir við Tryggvagötu 16. Ekki hafi því verið sýnt fram á að endanleg hæð drenlagnarinnar hafi getað orsakað lekann.

Þá andmælir réttargæslustefndi Sjóvá því að unnt sé hér að leggja útreikninga í matsgerð á meintu tjóni stefnenda til grundvallar, þar sem forsendur fyrir þeim, sem sé að finna í köflum 4.5–4.7 í matsgerð, séu haldnar verulegum ágöllum. En um þetta vísist til athugasemda stefnda við útreikningana sem réttargæslustefndi taki undir.

Telji réttargæslustefndi af framangreindu það vera fyllilega ljóst að félagið beri ekki undir neinum kringumstæðum ábyrgð á meintu tjóni stefnenda í máli þessu. Þá sé og bent á það að hámarksfjárhæð ábyrgðartryggingar byggingarstjóra hjá réttargæslustefnda nemi 14.831.300 krónum, sbr. váttryggingarskírteini tryggingarinnar. Réttargæslustefndi Sjóvá taki loks undir málsástæður stefnda, og réttargæslustefndu Mannverk Tryg ehf., Jónasar Mús Gunnarssonar og Gísla Grétars Björnssonar, eftir því sem við eigi og þær falli að málalíbúnaði þessa réttargæslustefnda.

Réttargæslustefndu Vörður tryggingar hf. (Vörður) og Sigurður Halldórsson vísi til þess að Sigurður hafi verið skráður sem aðalhönnuður og samræmingarhönnuður eignarinnar að Tryggvagötu 14. Hann hafi haft lögboðna ábyrgðartryggingu hönnuðar hjá Verði, sbr. skírteini og váttryggingarskilmála. Hafi Sigurður starfað hjá Arkitektum Laugavegi 164 (Gláma KÍM), en stofan hafi verið ráðin til verksins af Mannverki ehf.

Aðrir hönnuðir verksins hafi þá verið ráðnir af Mannverki ehf., sbr. m.a. erindi er Sigurður hafi sent til byggingarfulltrúans í Reykjavík samhliða innlögn á fyrstu aðaluppdráttum, dags. 15.12.2015. Þar sé upplýst að lagnahönnun hafi annast VSR verkfræðistofa og lýsi Sigurður því þar að aðrir hönnuðir beri ábyrgð á sínum verkþáttum.

Lagnahönnuður hafi verið Jökull Pálmar Jónsson, sbr. staðfestingu frá byggingarfulltrúa í tölvupósti, dags. 14. júlí 2020. En um það hafi réttargæslustefndu m.a. upplýst í bókun við dómkvaðningu matsmanna, sbr. þingbók, dags. 15. mars 2020, og í tölvupósti til matsbeiðanda, dags. 22. apríl 2020. En þrátt fyrir þetta hafi stefnendur afráðið að tryggja enga aðkomu umrædds lagnahönnuðar í málinu né í matsferlinu.

Lagðar hafi verið til teikningar af hálfu VSR verkfræðistofu sem sýni drenlagnir frá lóðamörkum við Tryggvagötu 16 meðfram útveggjum Tryggvagötu 14 á mörkum lóðanna við Vesturgötu 14 og 16. Fyrsta útgáfa sé dags. 7. október 2016, móttekin af hálfu byggingarfulltrúa 11. nóvember 2016, en síðari útgáfan sé dags. 10. mars 2017,

móttækin 28. mars 2017. Drenlagnir séu óbreyttar á milli skjalanna og hæðarkóti þeirra óbreyttur vegna drenlagna. En Sigurður Halldórsson hafi ekki gert þessar teikningar. Óumdeilt sé að eftir þessari teikningu hafi átt að leggja þerrilögn meðfram vegg suðurhliðar nýja hússins og sú lögn hafi átt að byrja á lóðamörkum í hæðarkóta 4,76.

Málatilbúnaður stefnanda byggi á því að ekki hafi verið byggt eftir samþykktum teikningum. Réttargæslustefndi Sigurður hafi ekki verið hafður með í ráðum þegar tekin hafi verið ákvörðun um að víkja frá samþykktum teikningum. Hann hafi enga vitneskju haft um það fyrr en við upphaf máls þessa. Sé því mótmælt að Sigurður hafi á einhvern hátt samþykkt „breytta legu drenlagna“, það sé bæði rangt og ósannað.

Af samtímagögnum liggi staðfest fyrir að byggingaraðilar hafi tekið einhliða ákvörðun um að víkja frá samþykktum aðaluppdráttum um drenið. Í byggingarsögu komi hvergi fram að leitað hafi verið eftir samþykki byggingaryfirvalda áður en það hafi verið gert. Fyrir liggi hins vegar að ekki hafi verið leitað ráða eða samþykkis skráðra aðalhönnuða eignarinnar eða samræmingarhönnuðar. Sigurður og Vörður telji því ósannað að Sigurður hafi gerst sekur um saknæma vanrækslu á skyldum sínum.

Kröfum sé hér ekki beint að réttargæslustefndu en krafist sé málskostnaðar fyrir þeirra hönd, þ.e. þá hvors réttargæslustefnda fyrir sig. Réttargæslustefndu Sigurður og Vörður hafni því að í málinu séu til staðar skilyrði sakarábyrgðar Sigurðar og/eða skilyrði greiðsluskyldu úr ábyrgðartryggingu hans hjá Verði og sé slíku því mótmælt.

Hönnuður eignar beri ábyrgð gagnvart eiganda þess mannvirkis sem hann hanni eða þeim sem síðar leiði rétt sinn frá honum, sbr. 2. mgr. 23. gr. laga nr. 160/2010. Ábyrgð hönnuðar samkvæmt 23. gr. laganna geti því ekki tekið til eigenda annarra fasteigna en þeirra sem hönnunin hafi tekið til. Sama gildi þá um ábyrgðartryggingu hönnuðar hjá Verði. Stefnandi geti því ekki grundvallað ábyrgð þessara réttargæslustefndu á lögum nr. 160/2010. Aðildarskortur sé til sóknar hjá stefnanda þessa máls á öllum slíkum mögulegum kröfum, sbr. 2. mgr. 16. gr. einkamálalaga nr. 91/1991.

Hönnunarvinnan er Sigurður hafi unnið hafi verið fagleg og í samræmi við lög og reglur um byggingarmál, sbr. 23. gr. laga nr. 160/2010 og byggingarreglugerð nr. 112/2012, en stefnandi hafi engin gögn lagt fram er sýni fram á annað. Sigurður hafi auk þess enga vitneskju haft um að til stæði að víkja frá teikningum eða að það hafi verið gert, auk þess sem hann hafi ekki verið eftirlitsskyldur, líkt og byggingarstjóri.

Hönnuðir séruppdráttu, eins og lagnateikninga, beri þá ábyrgð á þeim, sbr. 3. mgr. 23. gr. laga nr. 160/2010, enda beri hönnunarstjóra að leggja fram yfirlit um ábyrgðarsvið einstakra hönnuða við upphaf verks, sbr. 5. mgr. sama ákvæðis. Það hafi Sigurður gert þar sem fram komi að VSR verkfræðistofa bæri ábyrgð á lagnahönnun.

Stefnendur hafi hvorki sýnt fram á að hvaða leyti hönnun hafi verið ábótavant né á hvaða hátt samþykktar teikningar eignarinnar hafi brotið gegn mannvirkjalögum nr. 160/2010 eða byggingarreglugerð. Ýjað sé að því að forsendur hönnunar þerrilagnar

hafi ekki staðist ákvæði nr. 14.6.9 í byggingarreglugerð en það sé ósannað. Endanleg útfærsla drenlagna í ósamræmi við hönnunargögnin sé síðan hönnuðum óviðkomandi og enginn hafi leitað álits Sigurðar á því, kynnt fyrir honum, né hann samþykkt slíkt.

Sigurður geti ekkert fullyrt um hvað lagnahönnuður hafi vitað um breytingarnar á drenlagn en engum reyndarteikningum hafi verið skilað inn af hálfu lagnahönnuðar af hinni breyttu útfærslu. Þá sé því mótmælt að sú skylda hafi hvílt á hönnuði að „líta eftir því, að við hönnun hússins yrði haft samráð við lóðarhafa aðliggjandi lóðar“. Sú skylda hvíli ekki á hönnuði að tryggja samráð við eigendur nærliggjandi lóða. Þá sé það ósannað að hönnun eftir samþykktum teikningum hafi valdið stefnendum tjóni.

Tekið sé undir sjónarmið Sjóvár um að ósönnuð séu orsakatengsl á milli meintra vanlagðra drenlagna og tjóns stefnanda. Stefnandi hafi ekki getað gengið út frá því að aldrei yrði aftur byggt á reitnum að Tryggvagötu 14 og treyst á að vatn myndi ætíð seytla niður í jarðveginn á þeim reit. Þá sé áréttað að Sigurður eða ábyrgðartryggjandi hans geti aldrei borið ábyrgð á grunni meintra skertra grannréttinda eða eignarréttinda. Þá geti hönnuður eignarinnar ekki borið ábyrgð á grundvelli 15. gr. laga nr. 160/2010.

Tekið sé loks undir málsástæður annars réttargæslustefnda, Sjóvár, þó að breyttu breytanda, og þá að því leyti sem þær falli hér að málalíbúnaði Varðar og Sigurðar.

Niðurstaða

Gengið var á vettvang, en fyrir dómi létu í té skýrslu þeir Svanur Kristbergsson, Þórhallur Tryggvason, Börkur Arnarson, Sigurður Halldórsson, Jón Logi Sigurbjörns-son, Jökull Pálmar Jónsson, Sveinbjörn Jónsson, Guðjón Örn Björnsson, Davíð Arnar Einarsson og Magnús Karl Gylfason og verður hér aðeins vísað til framburðar þeirra eins og þurfa þykir við úrlausn málsins. Sættir hafa verið reyndar en án árangurs.

Eftirstandandi kröfur stefnenda í málinu eru skaðabótakröfur vegna þess tjóns og kostnaðar er þeir kveðast hafa orðið fyrir hver um sig vegna framangreinds vatnsleka þann 2. desember 2019, en stærsta krafan lýtur að ætluðu rekstrartjóni i8 Gallerís ehf. Eru bótakröfur stefnenda á hendur stefnda byggðar á sakarreglunni og bera stefnendur því hér sönnunarbyrði fyrir því að uppfyllt séu öll skilyrði hennar gagnvart stefnda.

Óumdeilt má telja, eins og leiða má einnig af fyrirliggjandi matsgerð dómkvaddra matsmanna frá 14. apríl 2021, að vatnsleki sá sem átti sér stað inn í fasteign stefnenda, fyrst í september og síðan aftur í desember 2019, og leiddi þá ótvírætt til nokkurs tjóns fyrir stefnendur, hefur að öllum líkindum átt sér stað vegna aukins vatnsþrýstings á gamalt hús stefnenda við Tryggvagötu 16 eftir að nýtt hús stefnda reis til hliðar við það á lóðinni að Tryggvagötu 14, þar sem áður var autt svæði sem vatn gat runnið um.

Hvað varðar málsástæður stefnenda, þá byggja þeir sem rakið er að framansögðu einkum á því að stefndi hafi við byggingu nýbyggingarinnar að Tryggvagötu 14 ekki

virt tillits- og samráðsskyldur sem leiða megi almennt af grenndar- og nábýlisrétti og vísa stefnendur þá einnig til tiltekinna ákvæða mannvirkjalaga og skipulagsskilmála.

Einkum vísa stefnendur hér til þess að umrætt tjón þeirra sé að rekja til þess að stefndi hafi, við byggingu hússins að Tryggvagötu 14 er byggt sé samkvæmt skipulagi alveg upp að eldri húseign stefnenda að Tryggvagötu 16, ekki viðhaft eðlilegt samráð við stefnendur um dren á lóðamörkum og vatnsvarnir orðið ófullnægjandi við það að nýbyggingin reis. En óumdeilt er í málinu að drenlagn sem þarna er gert ráð fyrir var lögð í annarri hæð (ofar) en lagnaupprættir gerðu ráð fyrir vegna klappar sem þar er og að ekki hafi verið aflað sérstaks samþykkis byggingaryfirvalda fyrir þessu fráviki.

Í málinu liggur fyrir matsgerð dómkvaddra matsmanna, þeirra Guðjóns Arnar Björnssonar byggingarverkfræðings og Davíðs Arnars Einarssonar, löggilts endurskoðanda, dags. 14. apríl 2021. Er þar komist að þeirri niðurstöðu að orsök umrædds leka sé talin vera sú að við framkvæmdirnar á Tryggvagötu 14 hafi verið steypdur stoðveggur beint ofan á klöpp og hann síðan verið tengdur við gaflinn á Tryggvagötu 16. En við það hafi lokast á grunnvatnsstreymi á milli húsanna tveggja og myndast óframræst rými á milli húsanna Vesturgötumegin. Er því þar þá einnig lýst að fyrir tilkomu nýbyggingarinnar við Tryggvagötu 14 hafi grunnvatn náð að streyma á milli húsanna og/eða það seytleð niður í jarðveginn þótt þunnur hafi verið. Enn fremur telja matsmenn að umrædd drenlagn sem óumdeilt hafi verið lögð töluvert hærra en til hafi staðið samkvæmt upphaflegri hönnun hefði ella að stóru leyti getað afvatnað svæðið en við þessar aðstæður hafi byggst upp vatnsprýstingur á útveggi Tryggvagötu 16 sem sé gamalt hús þar sem steyptir veggir og undirstöður séu ekki vatnsþétt.

Dómurinn, sem hefur m.a. á að skipa sérfróðum meðdómanda á sviði byggingarverkfræði, telur með vísan til framangreinds og fyrirliggjandi gagna að horfa verði hér til þess að undir því skoti sem myndast hafi á milli stoðveggjar á lóðamörkum Tryggvagötu 14 og 16 annars vegar og bakálmum Tryggvagötu 14 séu tvær hæðir niðurgrafnar og því sé ekki um eiginlegt skot að ræða. Þess vegna geti ekki verið um að ræða neinn grunnvatnsprýsting á lóðinni á Tryggvagötu 14 sem herjar á vesturvegg götuhæðar að Tryggvagötu 16. Grunnvatnsstaða á lóðum nr. 12 og 14 við Vesturgötu geti valdið því að grunnvatnsprýstingur herji á suðurvegg götuhæðar að Tryggvagötu 16. Þessu vandamáli hafa stefnendur brugðist við með því að koma fyrir dælubrunnum undir botnplötu götuhæðar og undir botnplötu inntaksrýmis sem er um 0,9 m lægri en botnplata götuhæðar. Fyrir liggur að drenlagnin sem teiknuð er sunnan við útveggi niðurgrafinna hæða á Tryggvagötu 14 (inn á lóð Vesturgötu 14) var ekki lögð í kóta 4,76 eins og upprættir gerðu ráð fyrir en upplýst hefur verið að lögnin var lögð talsvert ofar, eða í kóta um 7,00. Tilgangur þessarar drenlagnar er sá að reyna að koma í veg fyrir að grunnvatnsstaðan verði hærri en drenlagnin. En þó svo að drenlagnin hefði verið lögð í samræmi við upprætti hefði það ekki verið öruggt að grunnvatns-

og/eða regnvatnsleki kæmi ekki inn á jarðhæð Tryggvagötu 16 þar sem gólf jarðhæðar þar væri þá samt um 0,6 m neðar en drenlögnin og gólf inntaksrýmisins um 1,5 m neðar en hún væri. Í matsgerð dómkvaddra matsmanna eru lagðar til þrjár tillögur að mögulegri úrlausn. Í A-tillögu er þar lagt til að koma fyrir drenlagn sunnan við Tryggvagötu 16 og dælubrunni sunnan við Tryggvagötu 14. Að mati dómsins gengur slíkt þó ekki upp þar sem neðstu hæðir húsanna við Tryggvagötu 14 og 16 fylla út í lóðirnar og viðkomandi drenkerfi er rissað inn þar sem neðri hæðir húsanna eru. Ef gagn ætti að vera að drenlagn og dælubrunni til að minnka grunnvatnsþrýsting þyrfti að koma þeim búnaði fyrir á lóðum húsa við Vesturgötu 12 og 14. Í B-tillögu matsgerðar er lagt til að borað verði gegnum leka útveggi á Tryggvagötu 16 og vatninu hleypt þangað inn. En við vettvangsgöngu kom í ljós að búið er að útbúa dælubrunna fyrir grunnvatn í Tryggvagötu 16 og má telja að það samræmist B-tillögu matsmanna.

Tryggvagata 14 er annars byggð þannig að neðstu tvær hæðirnar fylla út í lóðina og hæðirnar sem koma þar ofan á eru inndregnar. Við þessar aðstæður er ómögulegt að jarðvatnsþrýstingur geti byggst upp á lóð hússins að Tryggvagötu 14. En áður en framkvæmdir stefnda við Tryggvagötu 14 hófust hefur regnvatn átt greiða leið fram hjá húsinu að Tryggvagötu 16 að vestanverðu og grunnvatnsstaða aðliggjandi lóða við Vesturgötu hefur að sama skapi ekki getað byggst upp með sama hætti og eftir byggingu Tryggvagötu 14. Er því fallist á það með stefnda að aðalástæða þess að leki hefur nú komist inn í Tryggvagötu 16 sé sú að útveggir hússins eru ekki vatnsheldir. Drenlagnir við hús stefnda hefðu ekki getað komið í veg fyrir það og skiptir þá ekki máli hvort drenlögnin hefði verið lögð í kóta 4,76 eða 7,00. Drenkerfi sem gæti þjónað Tryggvagötu 16 þyrfti að vera í kóta um 4,00 eða neðar og liggja meðfram suðurhlið hússins og inn á lóð húsanna við Vesturgötu. Að mati dómsins getur framangreind staða er upp kom og leiddi til leka hjá stefnendum því ekki talist vera á ábyrgð stefnda.

Með hliðsjón af framansögðu er það því ályktun dómsins að umrætt vatnstjón er orðið hafi á Tryggvagötu 16 hafi fyrst og fremst leitt af ófullnægjandi vatnsvörnum í og við það tiltekna hús, en að breytt lega umræddrar drenlagnar hafi hér haft óverulega þýðingu og í besta falli mögulega flýtt aðeins fyrir því ástandi sem óhjákvæmilega kom síðan upp á Tryggvagötu 16 við það að nýtt hús reis á lóðinni á Tryggvagötu 14 sem áður hélt vatni frá. Getur slíkt að mati dómsins ekki talist vera á ábyrgð stefnda.

Þar sem fyrir liggur að sannað telst þannig að mati dómsins að vatnsleki inn í hús stefnenda að Tryggvagötu 16 og ætlað afleitt tjón þeirra geti ekki stafað af orsökum sem stefndi geti borið ábyrgð á og sem stefnendur hafi vísað til verður ekki séð að aðrar tilgreindar málsástæður málsaðila geti við svo búið haft sérstaka þýðingu eða að þær geti leitt hér til annarrar niðurstöðu, sbr. e-lið 1. mgr. 114. gr. laga nr. 91/1991.

Er það því mat dómsins að þegar af hér framangreindum ástæðum verði ekki hjá því komist að sýkna beri stefnda af dómkröfum stefnenda í máli þessu.

En þrátt fyrir að fyrir liggi þá framangreind niðurstaða í málinu telur dómurinn, sem skipaður er m.a. sérfróðum meðdómanda á sviði fjármálastærðfræði, að vert sé að gera hér enn fremur athugasemdir við dómkröfur stefnenda, byggðar á fyrrgreindri matsgerð dómkvaddra matsmanna, dags. 14. apríl 2021. Í matsgerðinni er m.a. lagt mat á hugsanlegt tekjutap stefnandans ið Gallerís ehf. af völdum vatnslekans. Þar kemur fram að galleríinu að Tryggvagötu 16 hafi alfarið verið lokað í desember 2019 og í janúar og febrúar árið 2020 og áætla megi að á þeim mánuðum hafi félagið orðið fyrir tekjutapi. Tekjutapið er sagt metið þannig að tekjur í hverjum þessara mánaða séu áætlaðar sem „vegið meðaltal“ tekna í sama mánuði næstliðinna þriggja ára og tekjutap félagsins metið sem mismunur á áætluðum tekjum og rauntekjum þessara mánaða. Þannig áætlaðar tekjur tímabilsins sem galleríið var lokað hafi verið um 47 milljónir króna en rauntekjur um 39 milljónir og tekjutap sé því um 8 milljónir króna.

Í vitnisburði matsmanns fyrir dómi kom fram að það sem kallað er „vegið meðaltal“ í matsgerð sé ekki hefðbundið vegið meðaltal heldur hafi tekjur hvers mánaðar verið vegnar eftir fjárhæð þeirra. Með þeim hætti er mánuðum með háar tekjur gefið meira vægi en mánuðum með lágar tekjur og því eru áætlaðar tekjur hærri en ef um einfalt meðaltal væri að ræða. Tekjur gallerísins á tímabilinu frá desember til febrúar voru 18 milljónir króna árin 2016–2017, 44 milljónir árin 2017–2018 og 37 milljónir árin 2018–2019. Áætlaðar tekjur tímabilsins í matsgerð, 47 milljónir króna, eru því hærri en tekjur hvers samsvarandi tímabils næstliðinna þriggja ára. Rétt reiknað vegið meðaltal tekna þessara þriggja tímabila er á bilinu 18–44 milljónir króna, eftir því hvaða vigtir eru lagðar til grundvallar, og einfalt meðaltal þeirra er 33 milljónir króna, sem er nokkru lægra en rauntekjur tímabilsins sem galleríið var lokað, eða 39 milljónir króna. Matsmaður gat aðspurður fyrir dómi ekki fært rök fyrir því að meta tekjutapið með þessum hætti. Matsgerðin telst því haldin verulegum ágalla hvað þetta atriði varðar og verður því að mati dómsins í öllu falli ekki byggt á niðurstöðum hennar um hugsanlegt tekjutap stefnanda ið Gallerís ehf., en sem áður segir er þar um að ræða viðamestu fjárkröfuna í málinu. Telur dómurinn því rétt að gera þessu sérstaklega skil þótt ekki hafi við svo búið verið sýnt fram á bótaskyldu stefnda sem að framan greinir.

Að öllu hér framangreindu virtu er það því sem fyrr segir niðurstaða dómsins að sýkna beri stefnda, Tryggvagötu ehf., af öllum dómkröfum stefnenda í máli þessu.

Með hliðsjón af úrslitum málsins verður stefnendum, Tryggvagötu 16 – húsfélagi, Basalti ehf. og ið Gallerí ehf., gert að greiða stefnda, Tryggvagötu ehf., óskipt alls 1.500.000 krónur í málskostnað. Þá er stefnendum og gert að greiða óskipt sérhverjum réttargæslustefnda sem létu málið til sín taka og gerðu kröfu um málskostnað úr þeirra hendi, þ.e. Mannverki Tryg ehf., Jónasi Má Gunnarsyni, Sjóvá-Almennum tryggingum hf., Sigurði Halldórssyni og Verði tryggingum hf., 250.000 krónur í málskostnað. Hefur þá hér eftir atvikum verið tekið tillit til virðisaukaskatts á málflutningsþóknun.

Málið fluttu fyrir stefnendur Sigurbjörn Ársæll Þorbergsson lögmaður en fyrir stefnda Einar Brynjarsson lögmaður, en hagsmuna tiltekinna réttargæslustefndu gættu lögmennirnir Kristín Edwald og Magnús Hrafn Magnússon auk Einars Brynjarssonar.

Pétur Dam Leifsson héraðsdómari kveður upp dóminn sem dómsformaður ásamt Ásmundi Ingvarssyni byggingarverkfræðingi og Hersi Sigurgeirssyni stærðfræðingi. Það athugist að dómsuppsaga hefur dregist vegna embættisanna dómsformanns og stórhátíða, en gætt var í því sambandi að áskilnaði 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991.

Dómsorð:

Stefndi, Tryggvagata ehf., er sýknaður af dómkröfum stefnenda, Tryggvagötu 16 – húsfélags, Basalts ehf. og i8 Gallerís ehf., í máli þessu.

Stefnendur, Tryggvagata 16 – húsfélag, Basalt ehf. og i8 Gallerí ehf., greiði stefnda óskipt 1.500.000 krónur í málskostnað. Þá greiði stefnendur óskipt réttargæslustefndu, Mannverki Tryg ehf., Jónasi Má Gunnarsyni, Sjóvá-Almennum tryggingum hf., Sigurði Halldórssyni og Verði tryggingum hf., hverjum um sig, 250.000 krónur í málskostnað.

Pétur Dam Leifsson
Ásmundur Ingvarsson
Hersir Sigurgeirsson