

Héraðsdómur Reykjavíkur

Úrskurður 21. maí 2026.

Mál nr. E-3801/2025:

Sigurður Lyngberg Sigurðsson

(Einar Gautur Steingrímsson lögmaður)

gegn

VÍS tryggingum hf., Norðurorku hf.

(Heiðar Örn Stefánsson lögmaður)

Úrskurður

I Almennt um meðferð málsins

- Mál þetta var höfðað 25. júní 2025 og þingfest í Héraðsdómi Reykjavíkur 26. sama mánaðar. Stefnandi er Sigurður Lyngberg Sigurðsson, [...] í Reykjavík. Stefnu eru VÍS tryggingar hf., Ármúla 3 í Reykjavík og Norðurorka hf., Rangárvöllum á Akureyri.
- Stefnandi krefst þess að viðurkennd verði óskipt skaðabótaskylda stefndu vegna tjóns sem varð á fasteigninni Ásgarði í Svalbarðsstrandarhreppi, fastanúmer 2160123, í marsmánuði 2020 af völdum þess að samskeyti inntakslagnar fóru í sundur. Auk þess krefst hann málskostnaðar.
- Stefndu krefjast þess aðallega að öllum kröfum stefnanda verði vísað frá dómi. Til vara krefjast þeir sýknu af öllum kröfum stefnanda. Til þrautavara krefjast stefndu þess að viðurkenningarkrafa stefnanda verði einungis tekin til greina að hluta. Í öllum tilvikum krefjast þeir sýknu af kröfu um málskostnað og fara jafnframt fram á málskostnað.
- Í þessum þætti málsins eru til úrlausnar kröfur stefndu um að málinu verði vísað frá dómi, auk málskostnaðarkrafna þeirra. Stefnandi krefst þess að frávísunarkröfum stefndu verði hafnað og að þeim verði gert að greiða sér málskostnað.
- Við fyrstu fyrirtöku málsins eftir að það kom af reglulegu dómþingi, 1. desember 2025,

fengu lögmennt frest til 16. janúar 2026 til að leita sátta. Þegar málið var tekið fyrir þann dag lagði lögmaður stefnanda fram matsbeiðni sem stefndu hafa mótmælt. Í matsbeiðni inni var meðal annars byggt á að ekki væri tímabært að taka afstöðu til frávisunarkröfu stefndu fyrr en matið hefði farið fram.

6. Í samræmi við meginreglu 2. mgr. 100. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála fór fram munnlegur málflutningur um frávisunarkröfu stefndu 30. apríl 2026. Krafan er öðrum þræði byggð á því að stefnandi hafi ekki sýnt fram á lögvarða hagsmuni af því að fá leyst úr kröfu sinni samkvæmt 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 þar sem hann hafi ekki leitt líkur að því að hann hafi orðið fyrir tjóni. Máltilbúnað stefnanda verður aftur á móti að skilja með þeim hætti að hann telji sig með öflun matsgerðar geta sýnt fram á þá lögvarðu hagsmuni sem stefndu telja að hann skorti og því eigi ekki að verða við kröfu um frávisun málsins. Eins og atvikum málsins er háttað þóttu rök ekki standa í vegi því að samhliða málflutningi um frávisunarkröfu stefndu færi fram málflutningur um matsbeiðni stefnanda.

II Helstu málsatvik

7. Stefnandi átti félagið Húseignir ehf. Félagið keypti fasteignina Ásgarð í Svalbarðsstrandarhreppi af Íbúðalánasjóði í júlí 2018. Íbúðalánasjóður hafði eignast fasteignina á uppboði í janúar 2016.
8. Í fasteignaauglýsingu 29. júní 2018 var eftirfarandi tekið fram um Ásgarð: „Eigni[n] þarfnast mikils viðhalds að utan sem innan. Sambyggð útihús, fjós og hlaða þarfnast mikils viðhalds. Kjallar[i] er nánast fokheldur. Rakaskemmdir eru í kjallara. Húsið er með miklum sprungum í steypu. Gólf á milli hæða er úr timbri og burðarbitar sumir fúnir í sundur, sig í gólfi. Mygla er í þaki. Blöndunartæki eru léleg. Flísar í forstofu eru lélegar. Plastparket er lélegt. Gluggar og gler er ónýtt. Yfirfara þarf ofna- og neysluvatnslagnir. Rafmagn þarf að yfirfara.“ Í kaupsamningi Húseigna ehf. og Íbúðalánasjóðs 28. júlí 2018 var vakin athygli á því að seljandi hefði eignast eignina á uppboði og þekkti því ekki ástand hennar að öðru leyti en því sem fram kæmi í söluýfirliti. Í samningnum kom fram að fasteignamat eignarinnar væri 25.273.000 kr. og brunabótamat 38.480.000 kr. Kaupverðið var 15.000.000 kr.

9. Fasteignin stóð tóm og var ekki búið í henni. Í marsmánuði árið 2020 sprakk hitaveitulögn í húsinu. Í máli þessu er deilt um hvort af því hafi hlotist tjón og þá um orsakir þess og ábyrgð á því.
10. Samkvæmt yfirliti frá Veðurstofu Íslands var meðalhiti á Akureyri í marsmánuði 2020 undir frostmarki, eða $-0,4^{\circ}\text{C}$. Hinn 27. þess mánaðar fóru starfsmenn stefnda Norðurorku hf. að fasteigninni í tilefni af ábendingu frá íbúa á Svalbarðseyri um vatnsleka. Í ljós kom að járnör hafði dregist út úr plaströri við samskeyti þeirra á inntaki fyrir heitt vatn. Í stefnu kemur fram að starfsmennirnir hafi gert við rörið og hleypt vatni á húsið en ekki látið stefnanda vita. Hann hafi verið upplýstur um þetta sumarið eftir. Engin gögn liggja fyrir í málinu um þessi samskipti.
11. Hinn 17. febrúar 2022 sendi stefndi Norðurorka hf. stefnanda með tölvupósti myndir af rörunum sem fóru í sundur. Í framhaldi af því átti stefnandi nokkur samskipti við stefnda VÍS tryggingar hf. um bótaskyldu vegna atviksins í mars 2020. Þannig sendi stefnandi félaginu tjónstilkynningu 15. mars 2022 þar sem tjóni á Ásgarði var lýst með þeim hætti að heitavatnsinntak hefði farið í sundur og heitt vatn flætt um allt hús í tvo sólarhringa. Það sem væri skemmt væri fasteign. Skemmdum var lýst með þeim hætti að gufa og vatn hefði eyðilagt innbú, timbur, gifs og fleira sem ekki þyldi vatn. Starfsmaður stefnda VÍS trygginga hf. staðfesti móttöku tilkynningarinnar 17. þess mánaðar og upplýsti stefnanda um að næstu skref væru að óska upplýsinga frá stefnda Norðurorku hf. Að fengnum gögnum yrði tekin afstaða til bótaskyldu. Bótaskyldu var síðan hafnað 7. apríl 2022 með vísan til þess að starfsmenn stefnda Norðurorku hf. hefðu ekki sýnt af sér saknæma eða ólögmeta háttsemi og því bæri félagið ekki ábyrgð á vatnstjóni við Ásgarð.
12. Hinn 4. maí 2022 sendi lögmaður stefnanda stefnda VÍS tryggingum hf. myndskaið og myndir af rörinu sem fór í sundur og óskaði eftir því að félagið endurskoðaði afstöðu sína til bótaskyldu vegna atviksins. Stefndi VÍS tryggingar hf. hafnaði því 27. þess mánaðar og tók fram að samkvæmt upplýsingum sem félagið hefði aflað mætti rekja skemmdina á rörinu til frostskeimda. Frágangur á rörinu hefði verið eðlilegur og viðurkenndur. Með bréfi til stefnda VÍS trygginga hf. 30. maí 2022 óskaði lögmaður stefnanda á ný eftir því að félagið endurskoðaði afstöðu sína til bótaskyldu en með

tölvupósti daginn eftir var honum bent á að leita til úrskurðarnefndar í váttryggingamálum.

13. Stefnandi skaut málinu til úrskurðarnefndar í váttryggingamálum 3. júní 2022. Undir meðferð málsins andmælti lögmaður hans því að skemmdin hefði orsakast af frostskegndum og byggði á að lögnin hefði dregist í sundur vegna þess að ekki hefði verið gengið rétt frá henni. Hinn 4. október þess árs komst nefndin að þeirri niðurstöðu með álitum að stefnandi ætti ekki rétt til bóta úr ábyrgðartryggingu stefnda Norðurorku hf. hjá stefnda VÍS tryggingum hf. Stefnandi var þar ekki talinn hafa sýnt fram á að tjónið mætti rekja til atvika sem varðaði stefnda Norðurorku hf. bótaskyldu.
14. Í bréfi til stefnda VÍS trygginga hf., sem er dagsett 30. maí 2022 en í stefnu sagt hafa verið sent 8. júlí 2024, lýsti lögmaðurinn á ný yfir efasemdum um að frostskegmdir hefðu valdið tjóninu og óskaði tiltekinna upplýsinga í tengslum við það. Í málinu liggur fyrir ódagsett minnisblað með svörum við þeim spurningum. Minnisblaðið mun hafa verið unnið af starfsfólki stefnda Norðurorku hf. og lögmanni þess félags fyrir stefnda VÍS tryggingar hf. í ágúst og september 2024. Þar kemur meðal annars fram að stefndi Norðurorka hf. telji lögnina hafa farið í sundur vegna þess að frosið hafi í henni innan veggja hússins og að ástæður þess hafi verið að rekja til ástands hússins. Þá kom jafnframt fram sú afstaða að frágangur félagsins á heimtaug og tengingu inn í hús hefði verið réttur, faglegur og unninn samkvæmt verklagi félagsins.
15. Þess ber að geta að fasteignin Ásgarður var seld nauðungarsölu á meðan á samskiptum stefnanda við stefnda VÍS tryggingar hf. stóð. Kaupverðið var 15.000.000 kr. Kaupandinn, Íslandsbanki hf., fékk umráð eignarinnar 17. maí 2022 og útgefið afsal 21. júní 2022. Eignin var auglýst til sölu 12. janúar 2023 og þá vakin athygli á að byggingin á lóðinni þarfnaðist verulegra endurbóta að innan og utan eða þess að vera rifin. Eignin var seld með kaupsamningi 10. febrúar 2023. Í samningnum kom fram að fasteignamat eignarinnar væri 39.225.000 kr. og brunabótamat 55.660.000 kr. Kaupverðið, 8.100.000 kr., var nokkuð undir lóðamatinu sem var 9.590.000 kr.
16. Félagið Húseignir ehf. var tekið til gjaldþrotaskipta 16. febrúar 2023. Í málinu liggur fyrir samkomulag um framsal á öllum kröfum þrotabús Húseigna ehf., á hendur báðum

stefndu, „vegna tjóns við Ásgarð, Akureyri þann 25.3.2021 þegar hitavatnslagnir sprangu“. Samkomulagið, sem er dagsett 4. júlí 2023, er undirritað af Skúla Sveinssyni skiptastjóra en er óvottað og ekki undirritað af stefnanda.

III Helstu málsástæður stefnanda í efnisþætti málsins

17. Stefnandi byggir á því að frágangur starfsmanna stefnda Norðurorku hf. á lögninni sem dróst í sundur hafi verið óforsvaranlegur. Nánar tiltekið hafi flatur endi á stálröri verið tengdur beint í plastlögn. Það hafi valdið því að þegar þrýstingur í lögnunum jókst vegna veðurfars hafi rörin dregist sundur og vatnstjón orðið á fasteign stefnanda. Lögnin hafi veri í eigu og á ábyrgð stefnda Norðurorku hf. sem hafi borið að sinna viðhaldi á lögnunum. Hann hafi þannig brugðist skyldum sínum til að varna tjóni eða ganga þannig frá lögninni að ekki væri hætt á tjóni. Starfsmenn félagsins hafi þannig sýnt af sér saknæma háttsemi sem það beri ábyrgð á, þar með talda húsbóndaábyrgð.
18. Stefnandi byggir á því að engum öðrum mögulegum orsökum fyrir tjóninu sé til að dreifa. Þegar vatni hafi verið hleypt aftur á húsið hafi ekki komið fram vísbendingar um frostskemdir eða leka í öðrum lögnum. Því bendi ekkert til þess að orsakir þess að lögnin fór í sundur megi rekja til frostskeimda.
19. Stefnandi kveður vatn og gufu hafa leikið um húsið í tvo daga. Allt tréverk í því sé þess vegna ónýtt. Hann heldur því fram að starfsmenn stefnda Norðurorku hf. hafi ekki látið sig vita af atvikinu. Hann hafi því orðið fyrir viðbótartjóni þar sem hann hafi ekki getað brugðist við atvikinu. Stefnandi Norðurorka hf. verði að bera hallann af því ekki verði upplýst hvort bjarga hefði mátt einhverjum verðmætum.
20. Stefnandi segir húsið hafa verið ónýtt og ekki svarað kostnaði að gera það upp eða ráðast í viðgerðir. Aldrei hafi orðið úr framkvæmdum sem hann hafði fyrirhugað og fallið hafi verið frá þeim eftir að húsið varð ónýtt. Í því sambandi vísar hann til þess að söluverð fasteignarinnar 10. febrúar 2023 hafi verið töluvert undir fasteignamatí hússins á tjónsdegi.
21. Stefnandi byggir kröfu sína einkum á almennu skaðabótareglunni, sambærilegri reglu innan samninga og skyldu sammingsaðila til að gæta þess að hætta á tjóni af þessum

sökum sé ekki fyrir hendi, auk þess sem hann vísar til reglna um sérfræðiábyrgð. Þá vísar hann til þess að þegar sök sé sönnuð megi slaka á sönnun um orsakasamband.

IV Matsbeiðni

22. Stefnandi lagði fram matsbeiðni í þinghaldi 16. janúar 2026. Stefndu mótmæltu henni í heild sinni með bókun sem barst dóminum og lögmanni stefnanda utan réttar 9. apríl 2026 og var síðar lögð fram í þinghaldi 30. þess mánaðar. Stefnandi brást við með því að leggja fram nýja matsbeiðni sem barst dóminum og lögmanni stefndu utan réttar 22. apríl 2026 og var jafnframt lögð fram í þinghaldinu 30. þess mánaðar.

23. Matsspurningar samkvæmt matsbeiðni þeirri sem var lögð fram 30. apríl 2026 eru eftirfarandi:

1. Hvert var ástand fasteignarinnar Ásgarður lóð, fastanúmer 2160123, fyrir tjónsatburð í mars 2020, eftir því sem næst verður komist?
2. Hvert var virði fasteignarinnar í marsmánuði 2020, eftir því sem næst verður komist, áður en tjónsatburður þessa máls átti sér stað, miðað við eftirfarandi:
 - 2.1. Markaðsvirði?
 - 2.2. Tekjumöguleika eignarinnar að teknu tilliti til nauðsynlegra lagfæringa áður en eignin yrði leigð út?
3. Hvert var virði fasteignarinnar eftir tjónsatburðinn í mars 2020, eftir því sem næst verður komist, miðað við eftirfarandi:
 - 3.1. Markaðsvirði?
 - 3.2. Tekjumöguleika eignarinnar að teknu tilliti til nauðsynlegra lagfæringa áður en eignin yrði leigð út?
4. Hver var staða áhvílandi lána í mars 2020 og hver var greiðslubyrðin af þeim?

V Sjónarmið stefndu VÍS trygginga hf. og Norðurorku hf. vegna frávísunarkröfu

23. Stefndu telja að stefnandi hafi ekki leitt nægar líkur að tjóni og þar með ekki sýnt fram á að hann hafi lögvarða hagsmuni af því að fá leyst úr kröfu sinni samkvæmt 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Þá hafi hann ekki lýst því hvernig hann fullnægir þeim áskilnaði í stefnu eða lagt fram gögn því til staðfestingar, sbr. 80. og 1. mgr. 95. gr. laga nr. 91/1991.

24. Stefnu vísa til þess að stefnandi hafi ekki lýst með fullnægjandi hætti í hverju tjón hans hafi falist. Hann hafi ekki tengt það ástand hússins sem sést á myndum, sem voru birtar með auglýsingu fasteignarinnar eftir atvikið, við það að heitt vatn hafi lekið úr lögnum í kjallara þess. Ekki hafi verið aflað mats- eða skoðunargerðar fyrir málshöfðunina. Því liggi ekkert fyrir um að skemmdir hafi orðið á fasteigninni annað en fullyrðingar stefnanda sem ekki séu studdar neinum gögnum. Þá hafi Húseignir ehf. fengið sömu fjárhæð greidda fyrir fasteignina þegar hún var seld nauðungarsölu og félagið greiddi fyrir hana þegar hún var keypt.
25. Í munnlegum málflutningi lagði lögmaður stefnu áherslu á að frávísunarkrafa þeirra byggðist ekki eingöngu á því að stefnandi hefði ekki leitt nægar líkur að tjóni heldur jafnframt á að málatilbúnaður hans væri vanreifaður að þessu leyti þar sem ekki væri skýrlega tilgreint í stefnu hvaða tjón hefði orðið og hvaða tengsl það hefði við atvik málsins. Vissulega væri gerður áskilnaður í stefnu um öflun matsgerðar en ekki yrði litið hjá því að engin gögn hefðu verið lögð fram við þingfestingu málsins um það í hverju tjónið fælist. Tilvísanir til verðmætisrýrnunar vörðuðu í besta falli mat á fjárhæð mögulegs tjóns. Þá virtist vera misræmi milli stefnunnar og gagna málsins, svo sem tjóns-tilkynningar, um það í hverju tjónið hefði verið falið en af þeim mætti ráða að um muna-tjón hefði verið að ræða.
26. Stefnu hafna því að stefnandi geti bætt úr málatilbúnaði sínum með því að afla matsgerðar samkvæmt IX. kafla laga nr. 91/1991. Matsspurningar í beiðninni séu ekki fallnar til að bæta úr þeim annmörkum sem séu á stefnunni að því leyti að ekki sé tilgreint hvað eigi að hafa orðið fyrir tjóni. Fyrir liggi að fasteignin hafi verið í afar slæmu ásigkomulagi fyrir atvikið og að ekkert viðhald hafi verið á henni eftir það. Engar ljósmyndir séu til af fasteigninni sitthvoru megin við atvikið og því örðugt að meta hvaða ástand eigi að hafa skapast af því. Þá séu matsspurningarnar byggðar á þeirri forsendu að breytingar á ástandi fasteignarinnar sé að rekja til atviksins, en það sé umdeilt. Fyrsta matsspurning um ástand hússins sé of almenn og ekki til þess fallin að leiða í ljós hvað hafi skemmst út af umræddu atviki. Því sé óhægt að bregðast við og taka til varna á þeim grundvelli sem málinu hafi verið markaður. Önnur til fjórða matsspurning lúti að fjárhæð tjóns, hafi

það orðið, og sú fjórða sé jafnframt óþörf enda lúti hún að upplýsingum sem stefnandi hljóti að hafa undir höndum.

27. Stefnu vísa að lokum til þess að stefnandi hafi ekki rökstutt í stefnu hvernig hann eignaðist skaðabótakröfu vegna meints tjóns á fasteigninni. Í því sambandi benda þeir á að hún hafi verið komin í eigu Íslandsbanka hf. þegar stefnandi fékk kröfuna framselda frá þrotabúi Húseigna ehf. Skortur á umfjöllun um þetta atriði sé í andstöðu við fyrirmæli e- og f-liðar 80. gr. laga nr. 91/1991.

VI Sjónarmið stefnanda vegna frávísunarkröfu

24. Eins og fyrr greinir verður að skilja málatilbúnað stefnanda með þeim hætti að hann telji sig geta sýnt fram á þá lögvörðu hagsmuni sem stefndu telja að hann skorti með öflun matsgerðarinnar og því eigi ekki að verða við kröfu um frávísun málsins. Umfjöllun dómsins um sjónarmið hans varðandi matsbeiðnina tekur mið af því.

25. Í munnlegum málflutningi um frávísunarkröfu stefndu vísaði stefnandi til þess að tjón hans væri nægilega tilgreint í stefnu. Þannig kæmi fram að húsið að Ásgarði hefði verið gjörónýtt eftir atvikið og að ekki hefði svarað kostnaði að gera við það. Þetta hygðist hann sanna með matsgerð. Það væri alþekkt að ef sjóðandi heit gufa færi um hús dögum saman ylli það almennt verulegu tjóni. Hann tók jafnframt fram að það timbur og gifs sem hefði verið tilgreint í tjónstilkynningu væri hluti hússins en ekki innbú. Stefnandi mótmælti því að húsið hefði verið í afar slæmu ástandi og legið undir skemmdum fyrir atvikið. Hann hélt því fram að áður en atvikið varð hefði ekki þurft að kosta miklu til til þess að gera húsið hæft til útleigu. Stefnandi vísaði til þess að þegar skaðabætur væru ákvarðaðar ætti tjónþoli að vera eins settur og ef tjónsatburður hefði ekki átt sér stað. Söluverð fasteignarinnar á nauðungarsölu hefði því ekki þá þýðingu að stefnanda hefði ekki tekist að leiða líkur að tjóni. Hægt væri að líta til arðsemi af eigninni sem hefði getað staðið undir sér sjálf.

26. Stefnandi lagði áherslu á að það væri meginregla, og í betra samræmi við regluna um milliliðalaus málsmeðferð, að matsgerðar væri ekki aflað fyrr en eftir að mál hefði verið höfðað. Hann vísaði jafnframt til þess að íslenskir dómstólar veittu málsaðilum yfirleitt verulegt svigrúm til að afla matsgerðar. Hann taldi hægt að upplýsa um ástand hússins

fyrir og eftir atvikið í mars 2020 á matsfundum, og eftir atvikum með vitnaleiðslu, og hægt væri að taka af matsmanni skýrslu fyrir dómi. Því ætti það að ekki hefði verið aflað matsgerðar samkvæmt XII. kafla laga nr. 91/1991 ekki að hafa þá þýðingu að fallist yrði á frávísunarkröfur stefndu.

27. Loks vísaði stefnandi til þess að réttarhöldum væri ætlað að leiða hið sanna og rétta í ljós. Því væri mótsagnakennt að fara fram á frávísun máls á grundvelli atriða sem lúta að sönnun. Réttur hans til að fá umfjöllun um mál sitt styddist við 70. gr. stjórnarskrár sem tryggði rétt til réttlátrar málsmeðferðar og aðgengis að dómstólum. Væri erfitt að meta tjón væri það gert að álitum. Málið væri viðurkenningarmál um bótaskyldu, en ekki um umfang tjóns eða fjárhæð þess, og því hefði stefnandi lögvarða hagsmuni af efnislegri umfjöllun um hana ef líklegt hefði verið gert að tjón hefði orðið á eign hans.

VII Niðurstaða

28. Það er meginregla samkvæmt lögum nr. 91/1991 um meðferð einkamála að menn geta ekki krafist dóms nema þeir eigi lögvarða hagsmuni af því að fá skorið úr um ágrein-
ingsefni það sem þeir bera undir dómstóla. Við mat á því verður að gæta þess að öllum ber réttur til að fá úrlausn um réttindi sín og skyldur með réttlátri málsmeðferð innan hæfilegs tíma fyrir óháðum og óhlutdrægum dómstóli, sbr. 1. mgr. 70. gr. stjórnarskrár og 1. mgr. 6. gr. mannréttindasáttmála Evrópu, sbr. lög nr. 62/1994.

29. Krafa stefnanda er viðurkenningarkrafa byggð á 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991. Þar kemur fram að hafi sóknaraðili lögvarða hagsmuni af því að skorið sé úr um tilvist eða efni réttinda eða réttarsambands geti hann leitað viðurkenningardóms um kröfur sínar í þeim efnum, sbr. 1. málslið málsgreinarinnar. Í dómaframkvæmd hefur verið miðað við að það sé skilyrði fyrir beitingu heimildarinnar að sá sem höfðar mál leiði líkur að því að hann hafi orðið fyrir tjóni af nánar tilteknu tilefni og að hann geri þá grein fyrir því í hverju tjónið felist og hvernig það tengist atvikum málsins, sbr. til hliðsjónar dóm Hæstaréttar í máli nr. 600/2009. Þetta verður stefnandi að gera í stefnu nema tilefni gefist fyrst til þess síðar eða gagnaðili samþykki, sbr. 5. mgr. 101. gr. laga nr. 91/1991, sbr. til hliðsjónar dóm Hæstaréttar í máli nr. 221/2014.

30. Þótt ekki þurfi að færa fullar sönnur á tjón svo að fært sé að hafa uppi kröfu um viðurkenningu á bótaskyldu þarf stefna eins og endranær að fullnægja áskilnaði 80. laga nr. 91/1991 um ákveðna og ljósa kröfugerð og fullnægjandi reifun málatilbúnaðar, sbr. d- og e-lið 1. mgr. greinarinnar, auk þess sem stefnandi skal að meginreglu leggja fram stefnu og þau skjöl sem varða málatilbúnað hans eða hann byggir annars kröfur sínar á við þingfestingu, sbr. 1. mgr. 95. gr. laganna. Þessum lagareglum er ætlað að tryggja að mál verði borið undir dómstól í þeim búningi að hægt sé að leysa úr því á réttan hátt með tilheyrandi ákvörðun í dómsorði. Með þeim er jafnframt gætt að rétti stefnda til réttlátrar málsmeðferðar.
31. Í stefnu í þessu máli er gerð dómkrafa um viðurkenningu á „skaðabótaskyldu stefndu, in solidum, vegna þess tjóns sem varð [á] fasteigninni Ásgarði, Svalbarðsstrandarhreppi, fastanúmer 2160123 í [marsmánuði] 2020 af völdum þess að samskeyti inntakslagnar fóru í sundur“. Í lýsingu á málavöxtum kemur fram á einum stað að vatn og gufa hafi farið um húsið og eyðilagt það að mestu. Á öðrum stað kemur fram að húsið hafi verið gufusóðið og allt tréverk ónýtt. Á þriðja staðnum er því lýst að þegar stefnandi kom að húsinu hafi það verið gjörónýtt, en óljóst er hvenær það var. Í stefnunni er ekki að finna frekari umfjöllun um tjónið sem stefnandi telur hafa orðið á fasteigninni. Engin lýsing er á ástandi hússins fyrir tjónsatburðinn. Fullyrt er að eftir að Húseignir ehf. keyptu fasteignina hafi þegar verið hafist handa við að koma því í gott stand en ekki lýst nánar í hverju þær viðgerðir eða endurbætur hafi falist. Enga nánari tilgreiningu er að finna á því almenna fjártjóni sem stefnandi hefur á síðari stigum málsins byggt á að hann hafi orðið fyrir.
32. Við þingfestingu lagði stefnandi fram myndbandsupptöku af viðgerð á rörinu sem gekk í sundur og ljósmyndir af tengjum sem virðast fengnar úr þeirri upptöku. Eina ljósmyndin sem hann lagði fram af húsinu sjálfu er tekin utan frá og sögð hafa verið tekin sumarið 2024, eða rúmum fjórum árum eftir að lögnin sprakk. Engar ljósmyndir voru lagðar fram af því tjóni sem byggt er á að hafi orðið við atvikið. Þá hefur stefnandi ekki aflað sér matsgerðar í samræmi við reglur XII. kafla laga nr. 91/1991 eða lagt fram önnur sýnileg gögn um tjónið. Stefnandi hefur leitast við að bæta úr því með því að óska eftir dómkvaðningu matsmanns með matsbeiðni þeirri sem liggur fyrir í málinu.

33. Ágreiningslaust er að heitt vatn lak úr lögnum í húsinu að Ásgarði. Slíkt er almennt fallið til þess að valda skemmdum, sér í lagi ef ástandið varir nokkurn tíma eins og hér er haldið fram. Til þess er þó að líta að þótt skemmdir verði á fasteign kunna atvik að vera með þeim hætti að ekki teljist hafa orðið á henni tjón í skilningi skaðabótaréttar, þ.e. að eigandi hennar hafi orðið verr settur eftir atvikið en ef það hefði ekki orðið. Málaltilbúnaður stefnanda að þessu leyti varð að standast formkröfur 1. mgr. 80. gr. og 95. gr. laga nr. 91/1991 enda gera lög ekki ráð fyrir því að unnt sé að bæta úr annmörkum á málaltilbúnaði í stefnu eftir þingfestingu máls, sbr. til hliðsjónar dóma Hæstaréttar í málum nr. 413/2009 og 27/2012.
34. Fallast verður á með stefndu að í stefnu sinni hafi stefnandi ekki afmarkað með nægilega skýrum hætti í hverju tjónið sem hann telur sig hafa orðið fyrir eða gert fullnægjandi grein fyrir sönnunargögnum um það. Um það vísast til þess sem að framan greinir um efni stefnunnar og þau takmörkuðu gögn sem henni fylgdu um ætlað tjón á fasteigninni að Ásgarði. Telja verður að eins og atvikum var háttað hafi þó verið sérstök ástæða til þess, meðal annars í ljósi bágs ástands hússins og þess að það stóð autt um lengri tíma, bæði fyrir og eftir að lögnin sprakk. Málið er að þessu leyti vanreifað og þegar af þeirri ástæðu verður ekki komist hjá því að vísa því frá dómi.
35. Í ljósi niðurstöðu málsins verður stefnanda gert að greiða stefndu málskostnað, sbr. 2. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991. Stefndi skilaði greinargerð. Málið var tekið fyrir fimm sinnum eftir að því var úthlutað dómara, þar með talið vegna munnlegs málflutnings um frávísunarkröfu og matsbeiðni. Málskostnaður þykir því hæfilega ákveðinn 400.000 kr. til hvors stefnda um sig.
36. Særún María Gunnarsdóttir héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan. Dómari tók við málinu 17. mars 2026 en hafði fram til þess tíma engin afskipti af meðferð þess.

Úrskurðarorð:

Máli þessu er vísað frá dómi.

Stefnandi, Sigurður Lyngberg Sigurðsson, greiði stefnda, VÍS tryggingum hf., 400.000 kr. í málskostnað og stefnda, Norðurorku hf., 400.000 kr. í málskostnað.