

Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur miðvikudaginn 11. mars 2026

Mál nr. E-902/2025:

Jóhanna Erla Jóhannesdóttir
(Ólafur Kjartansson lögmaður)

gegn

Úlfari Erlingssyni og
Charlottu Maríu Hauksdóttur
(Sveinn Guðmundsson lögmaður)

Dómur

Mál þetta hefur Jóhanna Erla Jóhannesdóttir, kt. [...], A, Reykjavík, höfðað á hendur Úlfari Erlingssyni, kt. [...], og Charlottu Maríu Hauksdóttur, kt. [...], báðum búsettum í [...], með stefnu birtri 4. febrúar 2025. Málið var dómtekið 12. febrúar 2026.

Stefnandi krefst þess að stefndu greiði henni 1.820.320 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 28. febrúar 2022 til greiðsludags. Þá krefst stefnandi málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefndu.

Stefndu krefjast aðallega sýknu af kröfu stefnanda en til vara að kröfur hennar verði lækkaðar verulega. Krafist er málskostnaðar úr hendi stefnanda.

I

Helstu málsatvik

Aðilar máls þessa eru eigendur íbúða að A sem er hluti þriggja hæða fjöleignarhúss að [...], reist árið 1947. Stefnandi er eigandi íbúðar á miðhæð, merkt C, og stefndu íbúðar á efstu hæð, merkt D. Mál þetta varðar kröfu stefnanda um bætur úr hendi stefndu vegna skemmda á íbúð hennar sem hún telur vera til komnar vegna framkvæmda stefndu í íbúð þeirra. Óumdeilt er í málinu að vinna í íbúðinni hófst haustið 2020 og var lokið um mitt ár 2021. Verktaki sem var húsasmiður kom að verkinu fyrir stefndu en skriflegur samningur liggur ekki fyrir um verkið eða tilhögun þess. Þá liggja ekki fyrir teikningar af því sem gert var og verkið var ekki tilkynnt til byggingarfulltrúa eða leyfa aflað. Lýtur ágreiningur í málinu m.a. að því hvort þörf hafi verið til að tilkynna eða afla leyfis og þá er einnig ágreiningur um hvort íbúar á miðhæð hafi veitt samþykki sitt fyrir niðurrif skorsteins.

Fram er komið í málinu að um miðjan september 2020 hafi undirbúningur framkvæmda í íbúð stefndu hafist. Íbúðin hafi verið gömul, gólfefni lélegt, gólf ójöfn, baðherbergi þarfnast endurnýjunar og neysluvatnslagnir og niðurföll að mestu verið utanáliggjandi. Stuttu síðar hafi grófvinnu hafist sem að mestu hafi verið lokið 16. október 2020 er skorsteinn hafi verið brotinn niður. Af hálfu stefndu er greint svo frá að stefnandi

hafi í september/október kvartað um hávaða frá lagfæringum. Stefndi Úlfar hafi komið til móts við það með því að banna vinnu á ákveðnum tímum og gefið nágrönnum gjafabréf sem afsökun fyrir ónæði.

Í gögnum málsins er tölvupóstur frá stefnda Úlfari 16. október 2020 til íbúa miðhæðar sem ber fyrirsögnina „Strompur“ og meðfylgjandi eru þrjár myndir af skorsteini teknar af þaki hússins áður en til niðurbrots hans kom. Er fram komið í málinu að pósturinn sé svar við fyrirspurn stefnanda fyrir þennan sama dag um hvað væri verið að gera á þakinu. Þar svarar stefnandi: „Einmitt, vá – Hafði eiginlega ekki tekið eftir honum fyrir en þú nefndir strompinn í dag og hvað hann stóð hátt upp úr þakinu, get rétt ímyndað mér drulluna sem hefur verið innan í – 75 ára gamalt ;)“. Ekki liggja fyrir nein gögn í málinu um framvindu verksins eða tímasetningu einstakra verkþátta. Stefndi kveður að breytingum hafi verið lokið 19. desember 2020, íbúðin hafi þá verið tilbúin undir málun, parketlagn og almennt snyrtiverk. Í lok desember 2020 hafi stefndi Úlfar gefið íbúum miðhæðar annað 50.000 króna gjafabréf sem lokaafsökun fyrir ónæði. Stefndi greinir svo frá að í janúar 2021 hafi verktaki haldið áfram að setja parket, mála, flísaleggja og setja upp eldhús. Þann 24. febrúar 2021 hafi svo orðið jarðskjálfti á Reykjanesskaga upp á 5,7 að stærð. Á fyrri hluta ársins 2021 hafi íbúar miðhæðar farið að tína til eitt og annað sem þau hafi viljað láta laga, þ. á m. hurðir, þegar það líti út fyrir að tryggingar muni borga skemmdirnar. Verktakinn hafi sent málarameistara til að skoða skemmdir á miðhæð og einnig farið sjálfur að skoða þær. Hvorki hann né málarinn hafi séð nokkrar skemmdir sem gátu tengst framkvæmdum á efstu hæðinni.

Stefnandi sendi stefnda Úlfari tölvupóst 29. mars 2021 þar sem hún spyr hver staðan sé á framkvæmdunum og hvenær þeim ljúki. Lýsir hún því að í húsinu væri „eitt-hvað alla daga og búið að vera allar helgar líka síðan í desember. Mismikill hávaði en græjan fer reglulega í gang og högg í takt þannig að húsið vibrar.“ Hún viti að þetta hljómi ótrúlega en hún skilji ekki heldur hvaða aðferðir séu í gangi í svona gömlu húsi. Eins og hún hafi nefnt við hann fyrir jólin, þá séu komnar sprungur í loft og vegg hjá þeim. Í tölvupóstinum eru myndir og stefnandi lýsir að „svona sprungur eru á gangi, eldhúsi, baði, við hurðarkarma“. Segi hún ekkert vit í að gera neitt í þessu fyrir en húsið hætti að hristast og tekur fram að þetta séu ekki jarðskjálftarnir. Kveðst hún vilja upplýsa stefndu um það sem hafi gengið á í húsinu. Huga þurfi að þessum skemmdum og kveðst hún vita að nágranni í húsinu við hliðina á sé líka „með mikið sprungið hjá sér“.

Í tölvupósti 25. maí 2021 kveðst stefnandi aldrei hafa fengið svar um lok framkvæmda, hún hafi síðast spurt í mars. Segir hún „vibrar hressilega í öllu og þó það sé nú öllu skárri en þegar verið var að brjóta þá eru sprungur ekkert að hverfa og við þurfum að fara í þær lagfæringar og einnig að panta smið sem fyrst til að laga hurð sem ekki lokast í litla herberginu (skekkan eftir að hamast var í stokknum) meðal annars“. Spyr hún hvenær verkið klárast. Í svarpósti stefnda Úlfars sama dag kveðst hann ekki hafa haft

tíma eða orku til að skoða þetta mikið en hann hafi sent póstana á Knút verktaka og „beðið hann um að gera það sem þið viljið“ og voni að hann hafi ekki verið svíkjast undan því. Allt muni klárast í þessari viku og þau sé að koma til landsins eftir mánuð. Í niðurlagi póstsins segir að þau borgi „auðvitað fyrir þessar hurða- og sprungu- lagfæringar“. Ef þau vilji geti hann sent Knút í að gera það. Í tölvupóstum degi síðar er rætt um tryggingarmál. Kveðst stefnandi glöð að heyra að stefndu séu viljug til að taka þátt í kostnaðinum, hvaða leið sem þeim henti best að fara. Stefnandi segir þetta hafa tekið sinn toll tilfinningalega og hún vilji fá einhverja í verkið sem þau treysti að klári hratt og örugglega. Þau nái vonandi að byrja í næstu viku þar sem þetta sé að klárast uppi. Stefndi kveðst skilja það að stefnandi vilji ekki þurfa að eiga við Knút og segir: „Þú lætur mig bara vita hvað ég á að borga. Kannski gott að fá áætlun fyrst. Við erum auðvitað tryggð og getum rukkað okkar tryggingar, þ.a. það er ekkert mál.“ Í tölvupóstsamskiptum aðila í framhaldinu í júní til ágúst kemur fram að verði farið í gegnum tryggingar þurfi matsmaður á vegum tryggingafélagsins að skoða áður en skemmdir verði lagfærðar. Þá er rætt um ábyrgðartryggingu verktaka og að húseigendatrygging dugi ekki og að stefndu séu ekki með aðrar tryggingar en brunatryggingu. Af þessum samskiptum verður ráðið að stefndu hafi verið á landinu á þessum tíma en þau munu ekki hafa skoðað skemmdirnar.

Í tölvupósti stefnanda 29. október 2021 kemur fram að Knútur verktaki hafi komið í lok ágúst og komið henni í samband við málara til að laga skemmdirnar. Hann hafi komið og ætli sér að koma í nóvember í verkið. Málarinn hafi þó ekki heyrt aftur í Knúti til að fá verkefnið staðfest. Spyr stefnandi hvort stefndu væru „ekki örugglega samtaka um að klára þetta svona?“. Í svarpósti sama dag segir stefndi Úlfar: „Jú, endilega, fáðu þennan málara til að ganga í verkið. Hversu mikið þarf að mála? Ég mun þurfa að borga allt persónulega, þ.a. það er gott að vita hversu stór þessi reikningur verður. Ef ég man rétt voru skemmdir á einhverjum veggjum og/eða lofti, ekki satt.“ Í svarpósti 1. nóvember 2021 segir stefnandi að hún sé ekki með upphæðina þar sem það hafi verið málari á vegum Knúts sem hafi komið og sent honum svo áætlað verð. Þetta séu „töluverðar lagfæringar sem þarf að fara í, ég sendi þér sýnishorn af stofunni í vor og því miður eru svona sprungur í öllum rýmum sem mesta vinnan er í að pússa niður. Sprungurnar ná í gegnum veggina, eru upp með hurðargötum og svo í loftum - verst í stofu, gangi forstofu og baði en líka í gluggaveggjum.“

Í tölvupósti 9. nóvember 2021 kveðst stefndi þurfa að borga beint fyrir þetta svo það sé óþarfi að þetta fari í gegnum Knút, ef umræddur málari geti gert þetta sé það fínt. Spyr stefndi svo hvort stefnandi geti komist að því hvað þetta muni kosta. Þá kveðst hann ekki alveg vera að skilja hvað hún meini með „sprungum í gegnum vegg“ . Stefnandi hafi enn verið á landinu þegar allt stórt brot hafi verið búið og „ég man ekki eftir að þú hafi sýnt mér neitt sem samsvarar því. Hvenær komu þessar sprungur?“

Í svarpósti 10. nóvember 2021 segir stefnandi að málarinn sé á vegum Knúts og samkomulagið og kostnaðarupplýsingar því þeirra í milli. Knútur hefði sagt sér að þetta væri með „þínu samþykki“, eitthvað sem „þið hefðuð sammælt um og að sleppa tryggingum“. Með því að sprungur séu í gegnum eigi hún við að þær hafi „áhrif á 2 rými – 2 veggir sem þarf að laga út frá einni sprungu og þær eru ansi margar...það er í öllum rýmum sem þarf að pússa og mála og því mikil vinna framundan“. Varðandi það að hún hafi ekki sýnt honum þetta, þá hafi hún sagt honum „frá þessu strax í nóvember/desember að hér væru sprungur og þá sagðistu vera búinn að skoða hjá Gísla hérna við hliðina og vissir því af þessu“. Hún hafi sent honum myndir í mars 2021 sem dæmi um hvernig þetta liti út og í millitíðinni einnig sagt Knúti frá því að hjá henni væru miklar sprungur. Hún hafi sagt frá því að ljósin hefðu losnað til að leggja áherslu á hvaða áhrif brotin væru að hafa og að viðhafðar væru aðferðir sem hún væri ekki sátt við. Stefndi hafi heyrt hana segja þetta fyrir framan Knút þegar lagnir hafi sprungið í kjallaranum, að verið væri að nota tól og tæki sem hæfi ekki svona gömlu húsi. Knúti hafi fundist það „fyndið“ eins og flest annað sem hún hafi bent á. Hún hafi líka sagt Knúti frá því að hjá henni væri rykmökkur sem myndaðist þegar brotið væri upp og húsið hrist og hann hefði „yppt öxlum“. Knútur hafi verið „þinn maður og frontaði verkið og þið vissuð báðir af þessum átökum“.

Í tölvupósti 17. nóvember 2021 upplýsir stefnandi um að málarinn á vegum Knúts geti ekki unnið verkið. Hún sé komin með annan málara í þetta sem muni upplýsa stefndu um kostnaðinn og hann geti þá vonandi byrjað strax daginn eftir. Síðar sama dag upplýsir hún að sá geti ekki tekið verkefnið að sér þar sem það sé of stórt fyrir hann núna. Í tölvupósti 24. nóvember 2021 upplýsir stefnandi að málarari hafi komið deginum áður og hann ætli að senda stefndu áætlaðan kostnað í vinnuna. Sá geti unnið verkið í janúar. Í tölvupósti 4. desember 2021 segir stefnandi málarann vera búinn að senda stefnda áætlaðan kostnað svo það væri gott ef stefndi gæti staðfest verkefnið og tryggt það að hann komi í janúar. Í svarpósti sama dag segir stefndi Úlfar það „alveg sjálfsagt að ég borgi til að laga það sem hefur skemmst hjá ykkur vegna okkar framkvæmda“ en að hann sé „ekki til í að borga ykkur fyrir að mála alla íbúðina ykkar fyrir rúma milljón“. Það sé langt frá því sem hún hafi minnst á við hann og hann hafi búist við. Skemmdir fyrir milljónir króna séu „ekki eitthvað sem ég gat ímyndað mér að þú myndir minnast á við mig á hlaupum, án þess að sýna mér neitt fyrr en mánuðum síðar í tölvupósti“. Segist hann sjá tvær leiðir í þessu, annars vegar að borga 800.000 krónur en hins vegar að senda byggingameistara og matsmann til að meta skemmdir og gera úttektarskýrslu, hann muni síðan borga honum/henni og borga fyrir þá veggir sem þurfi að mála.

Í samskiptum aðila í framhaldinu er málið rætt frekar, umfang skemmda og hvenær stefnandi kveðist hafa sagt stefndu frá þeim. Ræðir stefnandi í tölvupósti 7. desember 2021 að kostnaðurinn sé ekki með gluggum eða flísum sem þurfi að laga. Stefndi kveðst tilbúin til að sætta sig við 1.000.000 króna greiðslu frá stefndu, sjá um

að verkið sé klárað og borga sjálf restina. Í svarpósti sama dag segir stefndi Úlfar að þetta hljómi eins og framkvæmdir hjá þeim hafi haft í för með sér „meiriháttar skemmdir á íbúðinni ykkar. Þú talar um glugga, hurðir, flísar og annað, auk allra þessara sprungna, þ.a. skemmdirnar eru líklega upp á milljónir fyrst að það mun kosta rúma milljón bara að mála. Það er vægast sagt mikið, og húsið hefur klárlega verið á fleygiferð.“ Hún hafi verið búin að láta hann vita að sprungurnar hefðu ekki komið í jarðskjálftum 2020 og ekki heldur í jarðskjálftanum í febrúar 2021. Vísar stefndi til tölvupóstsins í mars 2021 þar sem hann hafi fyrst séð myndir en „þar til ég sá þessar myndir hafði ég enga hugmynd um stærðir á sprungunum. Og þar til ég fékk þessi allra síðustu skeyti frá þér, þá vissi ég ekki að við værum að tala um svona margþættar skemmdir sem krefðust þess að laga alla veggj í íbúðinni þinni, ef ekki glugga, hurðir, flísar o.s.frv.“ Þá segir að þar sem skemmdirnar séu svona margþættar sé best að gerð sé formleg úttekt á þeim sem hann muni að sjálfsögðu borga. Í tölvupósti 8. desember 2021 er tekið fram af hálfu stefnanda að tjónið sé umtalsvert meira en 1.000.000 króna en ítrekað að lagt sé til að ljúka málinu með greiðslu þeirrar fjárhæðar. Í svarpósti sama dag ítrekar stefndi Úlfar tilboð sitt um að ljúka málinu með greiðslu 800.000 króna. Annars ætli þau að borga að fullu lagfæringar á öllum skemmdum sem tengist þeirra framkvæmdum en þá með úttekt frá óháðum fagaðila. Í öðrum pósti rétt á eftir kveðst stefndi hafa haft samband við úttektarfyrirtækið. Unnt ætti að vera að ljúka þessu á góðum nótum. Þetta ætti ekki að breyta tímasetningu á málningarvinnu og „þá borgum við ykkur allt að fullu, ekki bara að hluta“. Í tölvupósti síðar þennan sama dag spyr stefndi hvort hann eigi að finna „matsmann“ sem geti komið fyrir áramót og af hálfu stefnanda er því játað því áhugi sé auðvitað á að klára þetta sem fyrst og málari sé klár til að koma í janúar.

Í beiðni stefnda Úlfars um úttekt 8. desember 2021 er því lýst að óskað sé úttektar á skemmdum á miðhæð í A sem tengist framkvæmdum á efstu hæð haustið 2020 og fyrstu mánuði ársins 2021 og þá segir að sér í lagi „var umtalsvert brot á veggjum á efri hæðinni, og það eru sprungur í veggjum á miðhæðinni“. Nánar kemur fram í samskiptum vegna úttektar að hjá nágretta í B hafi bara verið ein um 20 cm sprunga uppi í horni á loftinu inni í skáp, upp við stoðvegg sem verið hefði við steiptan skorstein sem brotinn hafi verið niður og það hafi verið langstærsta brotið. Þá kemur fram að öll stærri brotvinna hafi verið búin í lok árs.

Í tölvupóstsamskiptum aðila 10. desember 2021 kveðst stefndi Úlfar ekki skilja og spyr hvort stefnandi sé að segja að komið hafi skemmdir vegna annars en brots. Þá sé það rétt að framkvæmdum hafi ekki lokið fyrr en í byrjun júní en allri brotvinnu hafi verið lokið fyrir jól árið áður. Eftir það hafi vinnan verið í rafmagni, gólfefni, þússun veggja og málningu og innréttingum, auk þess sem risið hafi verið klárað. Sumt af því hafi verið með mikil læti, t.d. frá „hræðilegu banki í iðnaðarvæðingunni“ en ekkert sem hreyfi veggj. Ef hún sé að tala um eitthvað annað en sprunguskemmdir skuli hún endilega

láta sig vita. Hafi komið sprungur í vegg eða loft á þessu ári, 2021, þá sé nær ómögulegt að sjá hvernig það tengist framkvæmdunum. Hafi verið komnar yfir milljón króna skemmdir á árinu 2020 hafi verið eðlilegast að sýna þeim það strax þar sem þau hafi þá enn verið á landinu. Einnig hafi þau verið á landinu sl. sumar í heilan mánuð og „auðvelt að sækja að okkur“ og þá hafi allar framkvæmdir verið búnar. Í niðurlagi póstsins ítrekar hann 800.000 króna greiðslu og að úttektinni verði sleppt. Í svarpósti af hálfu stefnanda er ítrekað að unnt sé að ljúka málinu með 1.000.000 króna greiðslu en annars verði úttektarmanninum tekið fagnandi. Stefndi Úlfar svarar aftur og segir að samkomulag sé þá um það að fara eftir mati úttektarmanns og hann muni borga fyrir lagfæringar á öllu sem úttektarmaðurinn telji vera sannreynt að hafi komið til vegna framkvæmdanna.

Skýrsla úttektarmanns lá fyrir 15. mars 2021 og sendi stefndi Úlfar hana stefnanda sama dag. Í skýrslunni segir að við skoðun hafi komið í ljós fínar sprungur og að áferð málningar hafi látið verulega á sjá. Engar sprungur hafi verið fyrir neðan skorstein eða í lofti baðherbergis. Ekki hafi verið unnt að sjá að gluggar væru skakkir eða hafi skekkst. Álit úttektarmanns sé að áferð málningar og fínar sprungur á veggjum séu vegna þess að íbúðin hafi ekki verið máluð í 10 ár. Það að engar sprungur séu fyrir neðan þar sem skorsteinn hafi verið eða á baði vegna hitalagnar í gólfi segi að engar sprungur hafi myndast í veggjum vegna brotvinnu á efri hæðinni eða það lítið að ekki sé hægt að merkja það. Að gluggar, opnanleg fög eða hurðarop hafi skekkst við framkvæmdina standist ekki. Það gerist aðeins við nokkuð sterkan jarðskjálfta.

Í pósti af hálfu stefnanda 16. desember 2021 kemur fram að yfirferð úttektarmanns hafi ekki verið ítarleg og gerðar eru margvíslegar athugasemdir við efni skýrslunnar. Í svarpósti sama dag kveðst stefndi Úlfar vera til í að borga fyrir lagfæringar á öllum skemmdum. Hann hafi haldið að þau hafi ákveðið að fara eftir mati úttektarmannsins og samkvæmt honum beri stefndi ekki ábyrgð á neinum skemmdum. Vilji stefnandi finna annan óháðan aðila til að meta skemmdirnar sé henni frjálst að gera það. Ef það væri í raun óháður aðili væri hann til í að fara eftir því mati og borga eins og um tryggingarmál væri að ræða en hann myndi ekki borga fyrir fleiri mót. Þá gerir hann athugasemdir við að nú sé talað um gólfvinnu. Hún hafi öll farið fram síðasta haust og fyrst og fremst falist í að taka af korkdúk. Það að þau hafi flotað gólfið geti ekki hafa skemmt neitt. Í svarpósti stefnanda 17. desember 2021 kemur fram að stefndu hafi vitað hvað hafi gengið á og það hafi valdið skemmdum sem stefndi Úlfar hafi ítrekað sagst ætla að bæta. Úttektarmaðurinn hafi komið og sjónskoðað og lagt áherslu á sprungumyndun eftir hitalagnir í gólfi og brot við stökk. Leitt væri að málið væri að fara í þennan farveg.

Lögmaður stefnanda setti fram kröfu í bréfi til stefndu 28. febrúar 2022 um greiðslu samtals 2.112.253 króna vegna beins tjóns og óþæginda vegna framkvæmdanna.

Fram kemur í bréfinu að sprungur hafi komið fram í veggjum og lofti eftir að framkvæmdir hafi hafist og þá hafi hurðarop og hurðir skekkst. Aðili á vegum stefndu hafi metið umfangið svo að um væri að ræða tveggja manna verk í tvær vikur og að kostnaður væri ekki undir 1.000.000 króna. Þar sem ekki hafi orðið af úrbótum af hálfu stefndu hafi, með vitund og vilja þeirra, annar málarari verið fenginn til að skoða skemmdir. Hafi hann metið umfang viðgerða svipað og áætlaði kostnað 1.000.000–1.200.000 krónur að lágmarki enda gætu frekari skemmdir komið í ljós þegar ráðist yrði í viðgerð. Var kostnaður vegna vinnu án virðisaukaskatts, sprunguviðgerðar og málnar sagður nema 1.200.000 krónum, lagfæringar á hurðum og körmum sagðar kosta 150.000 krónur, lagfæringar á öðrum hurðum 92.000 krónur, efniskostnaður vegna hurða sagður 112.253 krónur og karmar 58.000 krónur, samtals 1.612.253 krónur auk 500.000 króna vegna óþæginda.

Kröfum stefnanda var hafnað með svarbréfi þáverandi lögmanns stefndu 14. mars 2022. Þar kemur fram að stefndu telji að um minni háttar framkvæmdir hafi verið að ræða sem teljist til eðlilegs viðhalds sem hvorki séu tilkynningar- né byggingarleyfis-skyldar. Tekið er fram að lagnakerfi íbúðarinnar hafi hvorki verið breytt né lagnakerfi hússins að A. Fjarlægður hafi verið ofn á baðherbergi og gólfhiti verið settur í staðinn á það eina rými. Lagnir hafi haldið sér að fullu en tengingum við þær lítillaga breytt innan séreignar stefndu. Hins vegar hafi flestum lögnum í eldhúsi verið skipt út þar sem pípur hafi verið orðnar ónýtar og fyrri eigandi notast við utanaliggjandi slöngur og rör fyrir vatn og niðurfall. Sú framkvæmd hafi verið minniháttar en mögulega hávaðasöm. Því hafi stefndu í tvígang gefið stefnanda 50.000 króna gjafabréf vegna ónæðisins, bæði í upphafi framkvæmda og þegar múrvinnu hafi verið lokið. Þá hafi íbúar miðhæðar ekki sýnt fram á að þau hafi orðið fyrir raunverulegu tjóni sem orsakast hafi af framkvæmdunum. Það fáist t.d. ekki staðist samkvæmt minnisblaði vegna ástandsskoðunar á íbúðinni. Þá sé það grundvallarforsenda að skemmdir séu metnar af óháðum matsmanni og hafi stefndu ítrekað boðist til að borga fyrir skemmdir sem staðfestar séu í óháði mati. Þar til þannig mat verði lagt fram verði engin framför í málinu. Vilji stefnandi að það mat verði framkvæmt af dómkvöddum matsmanni verði því tekið fagnandi af stefndu enda vilji þau ljúka málinu á grundvelli óbyggjandi staðreynda. Í niðurlagi bréfsins segir að ekki komi til greina af hálfu stefndu að greiða umkrafða kröfu án þess að fyrir liggji að meint tjón sé af völdum framkvæmda stefndu. Að lokum segir: „Umbj. þínir eru hvattir til þess að fá óháðan matsmann, dómkvaddan eða ekki, til að meta tjónið og koma fram með kröfu að því loknu.“

Stefnandi lagði fram beiðni um dómkvaðningu matsmanns fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur og 12. október 2022 var Björn Gústafsson byggingaverkfræðingur dómkvaddur til starfans. Er matsgerð hans dagsett 14. september 2023. Matsmaður mat kostnað við viðgerðir og endurmálun, tvær umferðir, auk sprunguviðgerða 1.498.500

krónur og kostnað við að lagfæra hurð að forstofu og hurð að herbergi í norðvestur 321.820 krónur, samtals 1.820.320 krónur. Með bréfi 3. október 2023 krafðist stefnandi greiðslu úr hendi stefndu á grundvelli niðurstöðu hins dómkvadda matsmanns. Í bréfi stefnanda kom fram að tjón vegna framkvæmdanna hefði verið staðreynt af matsmanni og telji matsmaður augljóst að nauðsynlegt sé að mála alla íbúðina eftir framkvæmdirnar á efri hæðinni. Í bréfinu var gerð krafa um greiðslu samtals 3.616.720 króna. Þar af er krafa á grundvelli matsgerðar vegna málunar og vegna hurða 1.820.320 krónur, kostnaðar vegna matsgerðar 837.000 krónur og lögmanskostnaður 959.400 krónur.

Sættir tókust ekki á grundvelli niðurstöðu matsgerðar og höfðaði stefnandi því mál þetta með birtingu stefnu 4. febrúar 2025. Yfirmatsgerðar var aflað undir rekstri málsins fyrir dóminum.

II

Matsgerðir dómkvaddra matsmanna

Í matsgerð Björns Gústafssonar frá 14. september 2023 kemur fram að við yfirferð á íbúð stefnanda hafi eftirfarandi verið skráð:

1. Stofa í SA-horni og í norðurvegg sem sést sprunga báðum megin veggjar.
2. Stofa í suðurhlíð: Veggur til vesturs, lausar flísar, gluggi stífur í falsi, sprungur í austurvegg sem sjást ekki í gegn.
3. Herbergi í SV-horni: Sprunga í vegg til suðurs, ekki í lofti. Stór sprunga yfir glugga.
4. Herbergi í NV-horni: Að sögn [stefnanda] skekkist þessi hurð við framkvæmdir og þurfti að laga. Sprungur við glugga og raftengla.
5. Bað: Þarna er mikið af fínum sprungum í lofti. Flísar eru á veggjum en þar sjást engar sprungur.
6. Eldhús: Nokkrar sprungur á eldhúsveggjum, sumar sjást í gegnum vegg.
7. Geymsla: Stór sprunga í lofti, lítil rifa milli léttis veggjar og geymslu við loft.
8. Gangur: Á suðurvegg í gangi sem hefur verið meðhöndlaður með sérstakri múráferð sjást nánast engar sprungur, en þó má á einum stað greina fína sprungu.

Matsmanni teljist til að alls nemi sprungur sem fylla þurfi með sértækum aðgerðum 21 metra.

Um 2. hæð segir að í gólf baðherbergis, sem mælist vera $1,6 \times 2,96 = 4,7 \text{ m}^2$ að stærð, hafi verið settur hiti. Skorsteinn hafi verið brotinn niður að plötu yfir 1. hæð. Brotið hafi verið gat fyrir hringstiga á vesturvegg þar sem skorsteinninn hafi verið áður, þ.e. opið sem skorsteinninn hafi skilið eftir sig verið stækkað til að hringstigi kæmist fyrir. Í stað baðkars hafi verið sett upp sturta í baðherbergi. Þakgluggi sem fyrir hafi verið hafi verið endurnýjaður og auk þess verið settur annar nýr gluggi á þakið. Skipt hafi verið út sperrum, sem hafi verið fúnar, í kringum skorstein ásamt klæðningu og stálplötum sem

ryð hafi verið farið að myndast í. Í lýsingu matsmanns vegna fyrirspurnar hans til byggingarfulltrúa um hvort sótt hafi verið um leyfi fyrir endurbótum kemur fram að þær hafi allavega falist í því að skorsteinn hafi verið brotinn niður frá þaki og niður að plötu yfir 1. hæð. Settar hafi verið gólfhitalagnir í baðherbergi sem sé um 5 m² samkvæmt upphaflegri teikningu. Skipt hafi verið um öll tæki á baði. Gólfefni verið fjarlæggt og síðan fleytt yfir allan gólfhlöt íbúðarinnar. Í svari úttektarfulltrúa sem ekki er dagsett kemur fram að verkþættir varðandi niðurbrot á skorsteini frá þaki og niður að plötu yfir 1. hæð og lagning gólfhitalagna í baðherbergi séu byggingarleyfis skyldir.

Í matsgerð kemur fram að matsliðir séu:

- A. Sprungur í lofti og veggjum. Matsbeiðendur segi sprungur hafa komið fram í veggjum og lofti í íbúð C vegna framkvæmda í íbúð D sem hafi hafist haustið 2020 og staðið fram í júlí 2021. Matsbeiðendur hafi lýst miklum hávaða og hristingi um lengri tíma þegar unnið hafi verið að endurbótum í íbúð D.
- B. Skekkja í hurðaropum. Matsbeiðendur segi hurðir og hurðarop hafa skekkst. Einnig telji þau að hurð inn í herbergið innst til hægri hafi skemmst og hafi þurft að gera við hana hjá efri lóminni og þar hafi þurft að setja viðbótarhring inn í lömina þar sem hún hafi stökist við gólfið eftir framkvæmdir.
- C. Önnur atriði sem matsbeiðendur bendi á. Matsbeiðendur segi að stundum heyrir hvinur frá lagnakerfinu sem ekki hafi verið til staðar fyrir framkvæmdir í íbúð D. Einnig bendi þau á að þau hafi ekki gefið leyfi fyrir framkvæmdunum og ekki sé rétt að munnlegt samþykki hafi legið fyrir um niðurrif skorsteins.
- D. Lagnakerfi. Matsmaður taki afstöðu til þess hvort breytingar á lagnakerfi hússins og lagning gólfhita á efri hæð hafi verið í samræmi við lög um mannvirki og byggingarreglugerð, hvort aflað hafi verið tilskilinna leyfa og hvort frágangur sé forsvaranlegur og í samræmi við samþykktar teikningar með hliðsjón m.a. af þykkt og einangrun gólfplötu.

Í umfjöllun um A-lið, um sprungur í lofti og veggjum, kemur fram að töluvert sé af litlum sprungum í veggjum en minna í loftum nema yfir baðherbergi þar sem mikið sé af fínum sprungum. Þá séu nokkrar stórar sprungur í veggjum. Matsmaður tekur fram að stór skjálfti hafi orðið á Reykjanesskaga 24. febrúar 2021 sem hafi verið 5,7 stig að stærð. Matsmaður telji „að öruggt megi telja að framkvæmdir á 2. hæðinni hafi valdið einhverjum sprungum á 1. hæðinni“, t.d. í lofti yfir baðherbergi en þar hafi verið sagaðar raufar í gólfið á 2. hæðinni fyrir gólfhita. Einkum hafi verið bent á sprungur í veggjum sem hafi verið fjærst framkvæmdasvæðinu á 2. hæð, sem hafi verið við skorstein og á gólfi baðherbergis, þannig að matsmaður telji „ekki unnt að fullyrða að sumar sprungurnar geti ekki stafað af jarðskjálftum á Reykjanesi“ sem fundist hafi vel í Reykjavík, auk þess sem „ekki er óeðlilegt að einhverjar sprungur komi fram í þetta gömlum húsum“ sem hafi

ekki verið málað sl. fimm ár. Matsmaður bendir einnig á að ekki hafi verið sótt um leyfi til framkvæmda og þá hafi ekki verið lagðar fram teikningar á gólfhita í baðherbergi. Matsmaður telur augljóst að nauðsynlegt sé að mála alla íbúðina eftir framkvæmdirnar á efri hæðinni. Matsmaður miði við fermetrafjölda íbúðar við viðgerðir og endurmálun tvær umferðir á flötum auk sprunguviðgerða sem þurfi að gera aukalega, stórar sprungur og sprungur gegnum vegg. Matsmaður meti kostnað samtals vera 1.498.500 krónur með virðisaukaskatti. Kostnaður vegna lofta nemi 437.750 krónum, veggja 913.750 krónum og sprungna 147.000 krónum.

Í svari við spurningu B, um skekkju í hurðaropum, kemur fram að búið hafi verið að skipta um hurð og matsmaður geti ekki staðfest að skemmd hafi orsakast af framkvæmdum á 2. hæðinni og geti þess vegna ekki metið að íbúar 2. hæðarinnar eigi að greiða fyrir þessa hurð. Hins vegar megi ætla af tölvupósti 25. maí 2021 að stefndu hafi ætlað að greiða fyrir skemmdir á hurðum. Skilji matsmaður það svo að um sé að ræða hurðina að forstofunni og hurðina að herberginu innst á gangi. Matsmaður meti kostnað vegna þessa samtals 321.850 krónur með virðisaukaskatti.

Í svari við spurningu C, um önnur atriði, kemur fram að íbúar miðhæðar hafi bent á að ljós hafi losnað frá loftum á framkvæmdatíma vegna hristings og þau orðið fyrir miklum óþægindum vegna hávaða og hristings. Matsmaður tekur fram að ekki hafi verið bent á annað tjón en þetta og telur ekki tilefni til þess að verðleggja þennan lið.

Í svari við spurningu D, um lagnakerfi, kemur fram að samkvæmt svari frá embætti byggingarfulltrúa hafi borið að sækja um leyfi fyrir gólfhitalögnum á baði og niðurbroti á skorsteini. Í svari byggingarfulltrúa komi fram að framkvæmdin hafi verið leyfisskyld og falli í umfangsflokk 1 samkvæmt grein 1.3.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Þá segir að íbúar efstu hæðar hafi vísað til teikninga hússins um þykkt plötu á milli 1. og 2. hæðar en engin teikning sé til sem sýni þessa þykkt. Hefði verið sótt um leyfi til að leggja gólfhita hefði þurft að sýna snið í plötuna með gólfhitanum og þá hefði þykktin átt að koma þar fram. Íbúar efstu hæðar hafi ekki farið eftir þeim reglum sem þeim hafi borið að gera. Þeim beri að láta teikna gólfhitalagnirnar og leggja þær inn ásamt því að sækja um leyfi til að taka niður skorsteininn þó svo að það sé búið. Þessi liður sé þó ekki verðmetinn.

Í niðurlagi matsgerðar kemur fram að lítið sé við gögn að styðjast við gerð matsgerðar og sé niðurstaðan mestmegnis byggð á tölvupóstum milli matsbeiðanda og matsþola til viðbótar við ábendingar frá þeim. Hins vegar telji matsmaður fullt tilefni til að íbúar efstu hæðar greiði fyrir málun á íbúðinni „þar sem ljóst er að eitthvað af sprungum hafi myndast“ í íbúð C við framkvæmdir í íbúð D. Nemur heildarkostnaður samkvæmt matsgerð vegna málunar og hurða 1.820.320 krónum með virðisaukaskatti, sem er stefnufjárhæð máls þessa.

Stefndu lögðu fram beiðni um yfirmat með greinargerð sinni til dómsins 25. mars 2025 og voru Sigurður Hafsteinsson, byggingatæknifræðingur og húsasmíðameistari, og Erling Magnússon, lögfræðingur og húsasmíðameistari, dómkvaddir í fyrirtöku hjá dómara 6. maí 2025. Matsgerð þeirra frá 2. júlí 2025 var lögð fram í þinghaldi 27. ágúst 2025.

Samkvæmt yfirmatsbeiðni var þess óskað að matsmenn skoðuðu og mætu skemmdir á séreignarhluta stefnanda, kæmu með tillögur að úrbótum, mætu kostnað við þær og sundurliðuðu kostnað eftir föngum. Sérstaklega var þess óskað að matsmenn „skoði og meti sérstaklega:

- a) Sprungur í lofti og veggjum.
- b) Skekkju á hurðaropum.
- c) Önnur atriði sem matsþolar benda á við framkvæmd matsins.
- d) Matsmenn taki afstöðu til þess hvort breytingar á lagnakerfi hússins og lagning gólfhita á efri hæð hafi verið í samræmi við lög um mannvirki og byggingarreglugerð, hvort aflað hafi verið tilskilinna leyfa vegna framkvæmdanna og hvort frágangur sé forsvaranlegur og í samræmi við samþykktar teikningar með hliðsjón af m.a. þykkt og einangrun gólfplötu.“

Hvað varðar a-lið kemur fram að þegar matsfundur hafi farið fram hafi litlar sem engar sprungur sést í lofti og veggjum íbúðar stefnanda enda íbúðin til þess að gera nýmáluð. Þó hafi mátt greini minniháttar ummerki um viðgerðir á veggjum, t.d. í vegg milli stofu og borðstofu. Hafi yfirmatsmenn beint hitamyndavél á vegginn og í ljós hafi komið að borðstofumegin hafi hitalagnir verið inni í veggnum, sennilega sameiginleg lögn fyrir allt húsið, og hafi hún varla breyst vegna framkvæmda í búð stefndu. Stefnandi hafi bent á staði þar sem greina hafi mátt sparslviðgerðir undir málningu og er í matsgerð vísað nánar til mynda sem yfirmatsmenn hafi tekið. Þá segir að yfirmatsmenn geti ekki sannreynt að lítillig ummerki um spörslun og málun á jafngömlu húsi sé vegna eins tiltekins atburðar þar sem gera verði ráð fyrir að í 78 ára sögu hússins hafi verið málað allnokkrum sinnum yfir vegg og loft íbúðarinnar og án vafa hafi verið sparslað í einhverjar sprungur á þessum langa tíma.

Hvað varði „vinyl-flísar“, sem límðar séu á millivegg sem sé á milli borðstofu og suðurherbergis og stefnandi haldi fram að hafi færst til og millibil milli þeirra gliðnað, gapi nær öll samskeyti flísanna og gap sé sums staðar allt að 2 mm. Telji yfirmatsmenn að ekki sé fræðilegur/tæknilegur möguleiki að þær hafi gliðnað við framkvæmdir á efri hæð, auk þess sem þeir telji límingu flísanna ekki fullnægjandi.

Þá segir að á skoðunardegi hafi verið tiltölulega nýbúið að mála alla íbúðina, bæði loft og vegg. Þess vegna geti yfirmatsmenn ekki metið mögulegar, afleiddar skemmdir á veggjum og/eða plötu yfir íbúðinni en matsmönnum beri að lögum að staðreyna allar skemmdir eða galla með óyggjandi hætti sem í þessu tilfelli hefði mögulega verið hægt

að rekja til umþrættra framkvæmda í íbúð stefndu. Enginn kostnaður sé metinn í þessum lið.

Hvað varðar b-lið taka matsmenn fram að stefnandi hafi á matsfundi greint frá því að vegna framkvæmda í íbúð stefndu teldi hún innihurðir hafa skekkst eða aflagast. Yfirmatsmenn benda á að innihurðir íbúðarinnar séu svokallaðar yfirfelldar hurðir og almennt sé þekkt að erfitt geti reynst að stilla slíkar hurðir og skapist oft af því vandræði. Stefnandi hafi ekki bent á neinar hurðir sem væru í ólagi og geti yfirmatsmenn því ekki gefið mat sitt á mögulegum skekkjum í hurðaropum eða sagt til um orsakir þess. Enginn kostnaður sé metinn í þessum lið.

Hvað varðar c-lið kemur fram að yfirmatsmenn hafi spurt um merkingu þeirrar spurningar. Lögmenn hafi svarað því til að allt sem máli skipti kæmi fram í öðrum spurningum í matsbeiðni. Báðir aðilar hafi bent á að skorsteinn hefði verið brotinn niður og þak bætt. Ekki sé spurt um lögmæti niðurbrots skorsteinsins og því ekki tekin afstaða til þess. Enginn kostnaður sé metinn í þessum lið.

Hvað varðar d-lið er tekið fram að stefndu hafi sýnt yfirmatsmönnum baðherbergið þar sem sett hafði verið gólfhitakerfi. Þá hafi þeim verið vísað á stað þar sem búið var að fjarlægja skorstein og koma fyrir hringstiga upp á loftið yfir íbúðinni en til þess hafi m.a. þurft að stækka opið sem varð til þegar skorsteinninn hafi verið fjarlægður. Hafi stefndu upplýst að skorsteinninn hafi verið brotinn niður með brotvél og að stærstu brotin hafi verið u.þ.b. 20–39 cm á kant. Stefnu hafi sagst ekkert hafa átt við burðarvegg, búið hafi verið að rjúfa vegginn þegar þau hafi keypt íbúðina. Þá hafi stefndu bent á nokkra staði þar sem þau hafi látið gera endurbætur á raflögnum og segja að af því hafi hlotist nokkurt múrbrot. Hvað varði baðherbergið hafi komið fram að stefndu hafi látið fræsa gólfplötu baðherbergis fyrir gólfhitalögnum. Þá hafi þau látið endurnýja nokkra ofna og ofnoka en telji sig ekki hafa átt við hitalagnir að öðru leyti en því sem tengist gólfhitakerfi á baði. Yfirmatsmenn hafi kannað með hitamyndavél hvort áhrifa frá gólfhitakerfi baðherbergis gætti í gegnum plötuna og niður í íbúð stefndu. Fram kemur í matsgerð að yfirmatsmenn hafi ekki séð neitt annað athugavert við endurbætur lagna-kerfa hússins en það að ekki hafi verið farin lögbundin leið en stefndu hafi átt að láta gera teikningu af breytingunni og tilkynna til byggingarfulltrúa. Þá er tekið fram varðandi frágang með tilliti til þykktar gólfplötu að engin einangrun væri í milliplötum svo gamalla húsa. Baðherbergið væri innan við fimm fermetrar að stærð, hæðarmælingar gæfu ekki tilefni til að álíta að platan hefði sigið í baðherbergi. Töldu yfirmatsmenn þetta engin áhrif hafa á burðarvirki plötunnar. Þá telja yfirmatsmenn að breyting frá ofnakerfi yfir í gólfhita í baðherbergi krefjist tilkynningar til byggingarfulltrúa ásamt uppdráttum að breytingunni og vísa þar um til greinar 2.3.6 í byggingarreglugerð og 1. mgr. 9. gr. laga um mannvirki. Breyting á burðarvirki hússins falli undir e-lið greinar 2.3.6 í reglugerðinni. Jafnframt þurfi einfalt meirihlutasamþykki sameigenda á húsfundi, sbr. 3.

mgr. 30. gr. laga um fjöleignarhús, til smávægilegra breytinga. Ekki hafi verið að finna teikningu af þessum framkvæmdum hjá Reykjavíkurborg og fram hafi komið að hús-fundur hafi ekki verið haldinn þar sem framkvæmdir hafi verið samþykktar.

Vegna athugasemda stefnanda um að átt hafi verið við sameiginlegar lagnir húss-ins og að víða í búðinni hafi þau orðið vör við óþægindi sem stafi frá heitum rörum inni í veggjum og/eða stokkum, t.d. inni í strompi hússins, benda yfirmatsmann á að algengt sé að gamlir aflagðir skorsteinar séu notaðir sem lagnaleið milli hæða eins og gert hafi verið hér en að fráleitt sé að svo mikil hitamyndun verði vegna hita frá lögnum með ádragi/einangrunarhólki. Hitalögn inni í skorsteini geti varla haft nokkur teljandi áhrif á hita í aðliggjandi herbergi. Helsta niðurstaða yfirmatsmanna er sú að breyting á lagnakerfi fyrir baðherbergi hafi ekki verið unnin í samræmi við lög um mannvirki, byggingarreglugerð eða lög um fjöleignarhús. Beri stefndu að skila inn tilkynningu um framkvæmdirnar. Enginn kostnaður er metinn.

Í niðurlagi matsgerðarinnar er tekið fram að lögmenn beggja aðila hafi eftir matsfund sent myndir til yfirmatsmanna sem hafi stækkað þær verulega og skoðað. Telji yfirmatsmenn að ótiltekinn hluti sprungna á neðri hæð sé með gamalli málningu sem nái inn í sprungurnar og séu þær því að þeirra áliti gamlar sprungur. Það eigi þó ekki við um allar myndirnar en yfirmatsmönnum sé ókleift að byggja matsgerð sína á myndum sem sýni sprungur í veggjum sem ekki hafi verið nokkur möguleiki að staðreyna á staðnum. Sé þeim því sá einn kostur mögulegar að meta engan kostnað í yfirmatinu.

III

Málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi byggir á að því að stefndu beri ábyrgð á því tjóni sem orðið hafi á fasteign hennar vegna framkvæmda á þeirra vegum í séreignarhluta þeirra. Stefnandi byggir á að hinar ólögmatu framkvæmdir á efri hæð, sem stefndu hafi hvorki látið teikna né aflað tilskilinna leyfa fyrir, hafi valdið tjóni á séreign hennar sem sannreynt hafi verið með framlagðri undirmatsgerð. Skeytingarleysi stefndu um að afla tilskilinna leyfa leiði til þess að þau beri sakarábyrgð á tjóni stefnanda. Þar sem engar teikningar liggi fyrir um framkvæmdir verði stefndu að bera hallann af því að umfang þeirra sé óljóst.

Stefnandi telji þó engan vafa á því að um umfangsmiklar framkvæmdir hafi verið að ræða. Lengd framkvæmdatímans og það rask og ónæði sem þeim hafi fylgt bendi til þess að þær hafi verið umfangsmiklar. Þær hafi haft í för með sér verulegt tjón á íbúð stefnanda, til að mynda sprungumyndun í lofti og veggjum, skekkju í hurðaropum svo að ein hurð hafi brotnað af hjörum og hurðir á eldhúsinnréttingu skekkst.

Um lögmæti framkvæmda bendir stefnandi á að samkvæmt 9. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki sé óheimilt að breyta mannvirki, burðarkerfi þess eða lagna-kerfum eða breyta notkun þess, útliti eða formi nema að fengnu leyfi viðkomandi

byggingarfulltrúa. Samkvæmt ákvæðinu sé heimilt að ákveða í reglugerð að minni háttar mannvirkjagerð eða smávægilegar breytingar á mannvirkjum megi undanþiggja byggingarleyfi, að slíkar framkvæmdir séu einungis tilkynningarskyldar eða að gera skuli vægari kröfur um fylgigögn eða umsóknarferli. Það hafi verið gert í byggingarreglugerð nr. 112/2012 þar sem nánar sé kveðið á um hvaða framkvæmdir falli undir minni háttar framkvæmdir eða smávægilegar breytingar. Samkvæmt grein 2.3.5 sé allt viðhald innanhúss og utan, þ.m.t. endurnýjun léttra innveggja, undanþegið byggingarleyfi. Hins vegar séu framkvæmdir tilkynningarskyldar til byggingarfulltrúa þegar um sé að ræða lítilsháttar breytingu á burðarvirki, lítilsháttar breytingu á brunahólfun eða breytingar á lögnum, sbr. grein 2.3.6. Þá sé mælt fyrir um að með tilkynningum til byggingarfulltrúa skuli fylgja aðaluppdrættir og greinargerð löggilds hönnuðar.

Stefnandi byggir þannig á því að framkvæmdir stefndu hafi verið byggingarleyfisskyldar, eða í það minnsta tilkynningarskyldar. Framkvæmdir í íbúð stefndu, sem hafi staðið um níu mánaða skeið, hafi verið umfangsmiklar og mun umfangsmeiri en stefndu hafi haldið fram, m.a. undir rekstri matsmáls. Heildarumfang þeirra liggja ekki fyrir en m.a. hafi verið um að ræða breytingar á lagnakerfi, lagningu gólfhita, breytta herbergisskipan og breytta notkun á þakrými. Stefndu hafi í það minnsta borið að láta teikna framkvæmdirnar og afla samþykkis meðeigenda en það hafi þau hvorugt gert.

Hvað bótagrundvöll varðar kveður stefnandi kröfur sínar byggja á ákvæðum 51. gr. laga nr. 26/1994. Samkvæmt ákvæðinu beri eigandi séreignar ábyrgð gagnvart öðrum eigendum hússins vegna fjártjóns sem stafi af mistökum við meðferð hennar og viðhald. Samkvæmt 2. mgr. ákvæðisins nái bótaskylda einnig til afleidds tjóns. Bótaábyrgð á grundvelli 51. gr. hvíli á sakargrunni. Byggt er á því að sú háttsemi stefndu að ráðast í umfangsmiklar framkvæmdir í rúmlega 70 ára gömlu fjöleignarhúsi án þess að afla tilskilinna leyfa sé í senn saknæm og ólögæt. Þá sé niðurstaða matsgerðar dómkvadds matsmanns sú að orsök tjóns stefnanda megi rekja til framkvæmda stefndu og sé þar skýrlega kveðið á um umfang tjónsins. Tjónið sé bein afleiðing hinna ólögætu óleyfisframkvæmda stefndu sem stefndu, sem eigendur eignarhluta D, beri ábyrgð á. Stefndi Úlfar hafi ítrekað viðurkennt ábyrgð á skemmdum sem hafi orðið á íbúð stefnanda. Greiða beri stefnanda það tjón sem hún hafi orðið fyrir og felist í kostnaði við viðgerðir sem metinn hafi verið af dómkvöddum matsmanni. Matsmaður komist einnig að þeirri niðurstöðu að framkvæmd stefndu hvað varðar gólfhitalagningu á baðherbergi og niðurbrot á skorsteini hafi verið leyfisskyld framkvæmd sem falli undir umfangsflokk 1 samkvæmt grein 1.3.2 í byggingarreglugerð.

Stefnandi byggir um sakarmatið einnig á hinni almennu sakarreglu skaðabótaréttar sem kveði á um að tjónvaldur beri ábyrgð á tjóni sem hann valdi með saknæmum og ólögætum hætti enda sé tjónið sennileg afleiðing af hegðun hans og raski hagsmunum sem verndaðir séu með skaðabótareglum. Líkt og að framan greini hafi framkvæmdir

stefndu verið ólögmetar í upphafi enda hafi þeim borið að ganga úr skugga um hvort þær væru byggingarleyfisskyldar líkt og umfang þeirra hafi gefið tilefni til. Skilyrði um saknæmi og ólögmeti sé því fyrir hendi og tjón stefnanda sé afleiðing framkvæmda stefndu. Öll skilyrði hinnar almennu sakarreglu skaðabótaréttar séu því fyrir hendi.

Krafa stefnanda byggir á niðurstöðu dómkvaddis matsmanns sem hafi talið að tjón stefnanda mætti rekja til framkvæmda stefndu og því augljóst að ekki hafi verið rétt að þeim staðið. Matsmaður hafi metið kostnað við viðgerðir og endurmálun, tvær umferðir, auk sprunguviðgerða sem þurfi að gera aukalega en matsmaður hafi séð miklar og stórar sprungur ganga gegnum vegg. Metinn kostnaður hafi numið 1.498.500 krónum. Matsmaður hafi einnig metið kostnað við að lagfæra hurð að forstofu og hurð að herbergi í norðvestur. Metinn kostnaður við það hafi numið 321.820 krónum. Dómkrafa stefnanda sé samtala þessara liða, þ.e. 1.820.320 krónur. Krafist sé dráttarvaxta frá 28. febrúar 2022, sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001.

Stefnandi bendir á að engir annmarkar séu á undirmatsgerð, henni hafi ekki verið hnekkt, og hana beri að leggja til grundvallar við úrlausn málsins. Yfirmatsgerð komi að engu haldi í málinu.

Hvað varði framlagðan reikning um kostnað vegna lagfæringa á íbúð stefnanda er af hennar hálfu tekið fram að þær lagfæringar sem ráðist hafi verið í hafi verið lágmarkslagfæringar. Mögulega verði farið í ítarlegri framkvæmdir síðar og því haldi stefnandi sig við þá fjárhæð sem greini í stefnukröfu hennar. Tjón hennar hafi verið metið í matsgerð, það sé sú krafa sem hún setji fram á hendur stefndu og þeim beri að greiða.

Stefnandi krefst málskostnaðar úr hendi stefndu samkvæmt ákvæðum XIII. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, einkum 129. og 130. gr., bæði vegna lögmannskostnaðar og kostnaðar við öflun matsgerðar.

IV

Helstu málsástæður og lagarök stefndu

Stefndu mótmæla öllum kröfum, málsástæðum og lagarökum stefnanda og krefjast sýknu í málinu en til vara verulegrar lækkunar á kröfum stefnanda.

Stefnandi byggir kröfur sínar á hendur stefndu á almennum reglum skaðabótaréttar. Af almennum sönnunarreglum skaðabótaréttar leiði að stefnandi þurfi að sanna að hún hafi orðið fyrir tjóni, hvert umfang þess sé, að háttsemi stefndu hafi verið saknæm og að orsakatengsl séu fyrir hendi vegna framkvæmda stefndu og meints tjóns hennar. Stefndu benda á að samkvæmt 2. tölulið 1. mgr. 51. gr. laga nr. 26/1994 sé eigandi séreignar ábyrgur gagnvart öðrum eigendum og afnotahöfum vegna fjártjóns sem verði af eignum þeirra og stafi af mistökum við meðferð hennar og viðhald en að ábyrgð eigenda verði byggð á sakargrundvelli. Þannig sé það skilyrði bótaskyldu að eigandi eða

einhver sem hann beri ábyrgð á samkvæmt almennum reglum valdi tjóni af ásetningi eða gáleysi. Því sé ekki til að dreifa í máli þessu.

Stefndu telji ljóst að þau beri að sýkna í málinu þar sem stefnandi hafi ekki sýnt fram á það með nægilega skýrum og ótvíræðum hætti að tjón hafi orðið á íbúð hennar sem rekja megi til sagnæmrar háttsemi stefndu. Ljóst sé að á þessum tíma hafi íbúð stefnanda ekki verið máluð í yfir 10 ár. Það leiði til þess að málning láti á sjá með þeim afleiðingum að fínar sprungur á veggjum og lofti geti birst. Þá sé þetta rúmlega 70 ára gömul eign og margt geti verið farið að gefa sig í svo gömlum eignum. Ef um væri að ræða tjón vegna framkvæmdanna mætti ætla að sprungur hefðu myndast beint fyrir neðan þar sem skorsteinn var fjarlægður og þar sem hitalögn var lögð, þ.e. inni á baði stefnanda. Samkvæmt gögnum málsins hafi staðsetningu fínna sprungna ekki verið þar að finna og því aðeins um að ræða vanrækslu stefnanda á séreign sinni. Þá sé einnig líklegt að jarðskjálftahrina 2020 og helst 2021 hafi valdið því að einhverjar sprungur mynduðust í íbúð stefnanda. Með vísan til þess sé of mikill vafi til staðar vegna hins meinta tjóns sem beri að túlka stefndu í hag.

Í stefnu sé því haldið fram að stefndi Úlfar hafi ítrekað viðurkennt ábyrgð á skemmdum á íbúð stefnanda. Þessu sé hafnað. Um sé að ræða einhliða frásögn stefnanda varðandi hið meinta tjón í tölvupóstsamskiptum milli aðila. Stefndu, sem séu búsett erlendis, hafi tekið frásögn stefnanda trúanlega til að byrja með en fljótlega farið að renna á þau tvær grímur og því talið að réttast væri að málið fengi formlegan farveg þar sem hið meinta tjón yrði metið. Stefndu hafi því ekki fallist á meinta bótaskyldu í málinu þótt þau hafi verið reiðubúin til að byrja með að gera allt í sínu valdi til að mæta stefnanda varðandi meint tjón.

Stefndu benda á að samkvæmt a-lið 1. mgr. greinar 2.3.5 í byggingarreglugerð sé allt viðhald innanhúss undanþegið byggingarleyfi og tilkynningarskyldu til hlutaðeigandi yfirvalda. Stefndu hafi því verið í góðri trú um að framkvæmdirnar væru hvorki tilkynningar- né leyfisskyldar þar sem um hafi verið að ræða eðlilega endurnýjun á innviðum íbúðar. Framkvæmdin hafi verið lögmæt og falið í sér hefðbundið viðhald sér eignar. Engar efnislegar breytingar hafi verið gerðar á burðarvirki eða sameign. Hvað skorsteininn varði hafi sú framkvæmd verið nauðsynleg vegna leka og fúa, hún verið samþykkt af öllum eigendum hússins og framkvæmd á kostnað stefndu. Skorsteinninn hafi verið ónýtur. Hann hafi verið sprunginn og ekki hægt að hindra að vatn kæmist að burðarvirki þaks enda byrjað að fúna í kringum hann. Áður en farið hafi verið í þá framkvæmd að láta fjarlægja skorsteininn hafi hún verið kynnt öllum sex íbúum hússins. Samþykki allra íbúa hússins hafi verið auðfengið enda hafi stefndu verið að loka fyrir leka og gera lagfæringar á þaki á eigin kostnað. Framkvæmdin við skorsteininn hafi verið nauðsynleg til að bægja frá frekara tjóni vegna ónýts skorsteins sem staðið hafi upp úr húsinu. Að því sögðu hafni stefndu því að um óleyfisframkvæmd hafi verið að ræða.

Þá telja stefndu að undirmatsgerð sé haldin ágöllum og byggi ekki á staðreyndum um raunveruleg atvik málsins. Matsmaður hafi byggt á tölvupóstsamskiptum aðila án þess að átta sig á því að um einhliða frásögn stefnanda um hið meinta tjón hafi verið að ræða. Þá hafi matsmaður ekki útilokað aðrar orsakir, svo sem jarðskjálfta eða aldur eignar. Matsgerðin staðfesti því ekki orsakatengsl við framkvæmdir stefndu. Matsmaður viðurkenni sjálfur að hann geti ekki fullyrt um orsakir skemmda. Stefndu hafi ekki verið í aðstöðu til að meta hið meinta tjón og fella þar með á sig skaðabótaábyrgð vegna þess.

Stefndu hafi því með greinargerð sinni lagt fram yfirmatsbeiðni. Þegar yfirmatsmenn hafi komið á staðinn hafi á hinn bóginn verið búið að lagfæra meintar skemmdir á íbúð stefnanda. Yfirmatsmenn hafi því ekki getað staðfest meintar skemmdir á íbúð stefnanda með tilliti til framkvæmda stefndu. Yfirmatsmenn hafi ekki getað fundið neinar engar tæknilegar skemmdir og ekki staðfest orsakatengsl og metið kostnað 0 krónur í öllum liðum. Þeir hafi talið að skemmdir á íbúð stefnanda gætu ekki stafað af framkvæmdum í íbúð stefndu og t.d. tekið fram að með því að stækka myndir hafi komið í ljós að sprungur hafi verið í íbúð stefnanda með gamalli málningu svo þær gætu ekki hafa komið til vegna framkvæmdanna. Aðrar sprungur hafi ekki verið hægt að staðreyna. Yfirmatsmenn meti því engan kostnað í mati sínu. Stefnandi hafi eyðilagt matsandlagið og hún verði því að bera hallann af því að ekki hafi verið hægt að staðreyna meintar skemmdir á íbúð hennar. Undirmatið hafi því enga þýðingu í málinu, auk þess sem yfirmat hafi almennt ríkara sönnunargildi en undirmat.

Stefndu telja því að sýkna beri þau af kröfum stefnanda þar sem umfang tjóns hennar sé ósannað og ósannað að framkvæmdir stefndu hafi leitt til tjóns fyrir stefnanda sem þau beri skaðabótaábyrgð á. Ekkert komi fram í matsgerð eða öðrum gögnum sem bendi til þess að mistök hafi átt sér stað við framkvæmdir, sbr. 1. mgr. 51. gr. laga nr. 26/1994. Þá hafni stefndu því að þau geti borið ábyrgð á meintu tjóni stefnanda samkvæmt sakarreglunni enda verði ekki með nokkru móti séð að þau hafi valdið stefnanda tjóni með saknæmri eða ólögmati háttsemi. Orsakasamband og saknæmi sé því ekki sannað. Jarðskjálftar á svæðinu á árinu 2021 séu trúverðug skýring á sprungum í íbúð stefnanda.

Verði ekki fallist á aðalkröfu stefndu um sýknu krefjast þau þess að krafa stefnanda verði lækkuð verulega og málskostnaður felldur niður. Lækka beri kröfuna um þann kostnað sem ósannað sé að stafi beinlínis af meintri saknæmri háttsemi stefndu. Stefndu benda á að við aðalmeðferð málsins hafi stefnandi lagt fram reikninga um raunkostnað vegna málunar og sprunguviðgerða í íbúð hennar og vegna hurða. Þeir nemi um helmingi umkrafinnar fjárhæðar samkvæmt dómkröfu. Þetta sýni að undirmatið hafi verið verulega rangt, fjárfrafa stefnanda sé verulega há og bótakrafa hennar langt fram úr raunverulegu tjóni. Skaðabætur megi aldrei leiða til hagnaðar.

Stefndu hafna kröfu stefnanda um dráttarvexti og telja ekki efni til að þeir verði dæmdir fyrr en frá uppkvaðningu dóms að telja, sbr. ákvæði síðari málsliðar 9. gr. laga nr. 38/2001. Við ákvörðun upphafstíma verði að horfa til þess að stefnandi hafi sýnt af sér verulegt tómlæti við heimtu kröfu sinnar. Þannig séu tæp fimm ár síðan hið meinta tjón hafi átt sér stað.

Um málskostnað vísa stefndu til 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991 og hvað varðar kröfu um virðisaukaskatt á málflutningsþóknun til laga nr. 50/1988.

V

Niðurstaða

Í máli þessu krefur stefnandi stefndu um bætur vegna tjóns sem hún kveðst hafa orðið fyrir vegna framkvæmda stefndu í fjöleignarhúsinu að [...] en stefnandi er eigandi íbúðar á miðhæð í A og stefndu eigendur efstu hæðar. Stefnandi byggir kröfu sína á niðurstöðu matsgerðar dómkvaddis matsmanns frá 14. september 2023 þar sem kostnaður vegna úrbóta í íbúð stefnanda var metinn samtals að fjárhæð 1.820.320 krónur vegna málunar og viðgerða á veggjum og lofti og vegna innihurða og viðgerða á körmum og hurðaropum. Er það stefnufjárhæð málsins. Niðurstaða matsmanns var sú „að eitthvað af sprungum hafi myndast í íbúð“ stefnanda við framkvæmdir stefndu í íbúðinni fyrir ofan eins og segir í niðurlagi matsgerðarinnar. Matsmaður tekur fram í umfjöllun um sprungur í veggjum og lofti íbúðar stefnanda að „öruggt megi telja“ að framkvæmdir stefndu „hafi valdið einhverjum sprungum“ í íbúð stefnanda en jafnframt að hann telji „ekki unnt að fullyrða að sumar sprungurnar geti ekki stafað af jarðskjálftum á Reykjanesi sem vel hafi fundist í Reykjavík“ auk þess sem ekki sé óeðlilegt „að einhverjar sprungur komi fram í þetta gömlum húsum sem allavega hefur ekki verið málað sl. 5 ár“. Hvað varðar skekkju í hurðaropum segir í matsgerð að matsmaður hafi ekki getað staðfest skemmd sem orsakast hafi af framkvæmdum en meti kostnað vegna þess þar sem stefndi Úlfar hafi í tölvupósti 25. maí 2021 sagt þau myndu borga „þessar hurða- og sprungulagfæringar“. Stefnandi hefur einnig byggt á því að framkvæmdin hafi verið leyfis- eða tilkynningarskyld samkvæmt ákvæðum byggingarreglugerðar. Ekki hafi verið sótt um slík leyfi og sé því um „óleyfisframkvæmd“ að ræða og auk þess liggja engar teikningar fyrir af verkinu. Skilyrði sakarreglunnar séu uppfyllt hvort sem horft er til 51. gr. laga nr. 26/1994 eða hinnar almennu sakarreglu skaðabótaréttar.

Stefndu krefjast aðallega sýknu í málinu en til vara að kröfur stefnanda verði lækkaðar. Stefndu reisa sýknukröfu sína á því að um eðlilegt viðhald hafi verið að ræða á gamalli íbúð. Slíkt viðhald sé hvorki leyfis- né tilkynningarskyld samkvæmt byggingarreglugerð. Ekki hafi verið átt við burðarvirki eða lagnakerfi hússins nema smávægilegar framkvæmdir innan séreignar stefndu. Þá hafi framkvæmdir við skorstein

verið nauðsynlegar þar sem hann lá undir skemmdum og gat valdið tjóni vegna leka. Undirmatið sé haldið ágalla þar sem niðurstaða matsmanns byggist á einhliða frásögn stefnanda um skemmdir í íbúð hennar. Matsmaður taki ekki nægilega inn í myndina aldur hússins og mögulegar skemmdir vegna jarðskjálfta í Reykjavík 24. febrúar 2021 og geti í raun ekki útilokað að þessi atriði séu ástæða skemmda í íbúð stefnanda. Matið verði því ekki lagt til grundvallar niðurstöðu í málinu. Niðurstaða yfirmatsmanna í matsgerð frá 2. júlí 2025 styðji sýknukröfu stefndu og að engin bein orsakatengsl séu fyrir hendi milli framkvæmda í íbúð stefndu og skemmda í íbúð stefnanda. Þeir hafi ekki metið neinn kostnað vegna viðgerða. Stefnandi hafi eyðilagt matsandlagið og yfirmatsmenn hafi því ekki getað staðreynt skemmdir eða endurmetið undirmatið og hún verði að bera hallann af því. Þá haldi stefnandi fram of hárrí kröfu þrátt fyrir að í ljós hafi komið að raunkostnaður hennar vegna lagfæringa hafi reynst miklu lægri en dómkrafan.

Aðila greinir nokkuð á um atvik máls og í málsatvikakafla dómsins er samskiptum þeirra ítarlega lýst. Stefnandi kveðst fljótlega eftir að framkvæmdir hófust hafa látið stefndu vita af skemmdum. Má ganga út frá því að stefnandi hafi í það minnsta í desember 2020 upplýst stefnda Úlfar um að í íbúð hennar væru skemmdir sem hún rekti til framkvæmda í íbúð stefndu. Staðfesti stefndi Úlfar þetta í aðilaskýrslu sinni fyrir dóminum þar sem fram kom að stefnandi hefði sagt honum á hlaupum um tveimur mánuðum eftir að stærstu verkþáttum var lokið að skemmdir væru á íbúð hennar vegna framkvæmdanna. Taldi hann þetta hafa verið í desember 2020. Hann kvaðst þó ekki hafa skoðað skemmdirnar, hvorki hafi stefnandi boðið honum að skoða þær né hafi hann óskað eftir því. Þá kom einnig fram í máli hans að hann hefði séð sprunguskemmd í íbúð nágrannans í B sem hafi myndast á vegg alveg við þar sem niðurbrot skorsteinsins fór fram. Sú sprunga hafi komið fram þann dag sem niðurbrotið fór fram 16. október 2020 og hann séð hana samdægurs.

Óumdeilt er að stefnandi sendi stefndu ekki myndir af skemmdum fyrr en með tölvupósti 29. mars 2021. Hvað sem því líður verður þó samkvæmt ofansögðu að leggja til grundvallar að stefndu hafi í desember 2020 verið kunnugt um að einhverjar skemmdir hafi komið fram í íbúð stefnanda þó að þau hafi á þeim tíma ekki gert sér grein fyrir umfangi þeirra eða útbreiðslu og það hafi þá ekki verið fyrr en í mars 2021 sem þau mál fóru að skýrast er þau fá nánari lýsingu á skemmdunum. Af skýrslu stefnda Úlfars verður ráðið að hann hafi í tvígang beðið verktakann að líta á aðstæður hjá stefnanda og sá hafi ekki séð neinar skemmdir í íbúð stefnanda sem gátu verið til komnar vegna framkvæmda í íbúð stefndu. Fær þetta stoð í framburði verktakans fyrir dóminum.

Þegar leið á vorið 2021 hlutaðist stefndi Úlfar til um að óháður aðili tæki út fasteignina. Af samskiptum vegna þessa verður ekki ráðið að aðilar hafi sammælt sérstaklega um þetta eða að þau myndu sætta sig við niðurstöðu þess aðila eins og haldið hefur verið fram af hálfu stefndu. Skoðunar- eða úttektarmaður skilaði minnisblaði um

skoðunina sem fram fór 13. desember 2021. Þar kom fram að þar sem engar sprungur væru í íbúð stefnanda fyrir neðan þar sem skorsteinninn hafði verið í íbúð stefndu hefðu engar sprungur myndast í veggjum vegna brotvinnu á efri hæð hússins eða það lítið að ekki væri hægt að merkja það. Er þessi niðurstaða lá fyrir fór málið í þann farveg að stefnandi setti fram beiðni um dómkvaðningu matsmanns. Samskipti í aðdraganda þess verða ekki skilin svo að stefndu hafi verið því mótfallin og raunar verður að telja að í bréfi þáverandi lögmanns stefndu 14. mars 2022 hafi verið hvatt til þess að fara þá leið enda ljóst þá að lausn var ekki í sjónmáli milli aðila. Matsgerð lá fyrir 14. september 2023. Málið var höfðað 4. febrúar 2025 og yfirmat lá fyrir 2. júlí 2025.

Sú meginregla gildir í nábylísrétti að fasteignareiganda ber að gæta þess sérstaklega við nýtingu og framkvæmdir á fasteign sinni að ekki verði tjón á nærliggjandi fasteignum. Þegar tjón verður á eign af þessum sökum stofnast skaðabótaskylda á grundvelli sakarreglunnar að öðrum skilyrðum hennar uppfylltum. Segja má að regla þessi endurspeglar m.a. í 2. tölulið 1. mgr. 51. gr. laga nr. 26/1994 þar sem kveðið er á um ábyrgð eiganda gagnvart öðrum eigendum hússins og afnotahöfum vegna fjártjóns sem verður á eignum þeirra vegna mistaka við meðferð hennar og viðhald og er sú ábyrgð einnig metin á sakargrundvelli.

Í máli því sem hér er til umfjöllunar verður að telja að um hafi verið að ræða töluverðar framkvæmdir sem stóðu í nokkra mánuði og höfðu umtalsvert rask og ónæði í för með sér fyrir stefnanda, eins og lýst hefur verið fyrir dóminum og fram kemur í gögnum málsins. Krafa stefnanda miðast við kostnað vegna málunar og lagfæringa á veggjum og lofti og vegna innihurða og lagfæringa þeim tengdum. Stefnandi gerir ekki kröfu um greiðslu úr hendi stefndu á grundvelli óþæginda eða ónæðis. Í málinu háttar svo til að engin gögn liggja fyrir um umfang og framgang framkvæmda eða einstakra verkþátta og þá liggja heldur engar teikningar fyrir um hvað var gert. Er ekki öðru til að dreifa hvað þetta varðar en lýsingu stefnda Úlfars og verktakans Knúts Ágústss Sigurðssonar fyrir dóminum, sem vann að framkvæmdunum fyrir stefndu, auk þeirra upplýsinga sem fram koma í undir- og yfirmatsgerð og þess sem ráða má af ljósmyndum á verktíma í íbúð stefndu. Einnig liggja fyrir í málinu fjölmargar hljóðupptökur, ljósmyndir og hreyfimyndir úr íbúð stefnanda. Eru sumar teknar í upphafi framkvæmda haustið 2020 áður en mesta brotvinnan fór fram í tengslum við skorsteininn, t.d. myndir 8. október 2020 af ljósastæðum í lofti baðherbergis, borðstofu og stofu, og í desember 2020 eftir að mestu brotvinnunni var lokið, t.d. hljóð- og myndbrot 16. desember 2020 úr baðherbergi. Einnig er um að ræða ljósmyndir og myndbrot frá byrjun árs 2021, t.d. úr gangi, eldhúsi og suðurherbergi 12. og 13. janúar 2021 og úr stofu 10. febrúar 2021, auk ljósmynda frá því í mars og apríl 2021 þegar jarðskjálftinn 24. febrúar 2021 hafði átt sér stað, t.d. myndskleið og hljóðbrot úr gangi 4. mars 2021, mynd af lofti í

baðherbergi 9. mars 2021 og úr borðstofu 8. apríl 2021. Aðrar myndir eru teknar þegar framkvæmdum er lokið og síðar þegar verið er að lagfæra skemmdir í íbúðinni.

Stefnandi hefur á því byggt að framkvæmd stefndu hafi verið óleyfisframkvæmd þar sem hvorki hafi verið aflað leyfis fyrir henni hjá byggingaryfirvöldum né hún tilkynnt þeim. Hefur stefnandi vísað til 1. mgr. 9. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki þar sem segir að óheimilt sé að breyta mannvirki, burðarkerfi þess eða lagnakerfum eða breyta notkun þess eða útliti nema að fengnu leyfi viðkomandi byggingarfulltrúa. Í ákvæðinu segir jafnframt að ráðherra geti í reglugerð kveðið á um að minni háttar mannvirkjagerð eða smávægilegar breytingar á mannvirkjum skuli undanþiggja byggingarleyfi, að slíkar framkvæmdir séu einungis tilkynningarskyldar eða að gera skuli vægari kröfur um fylgigögn eða umsóknarferli. Hefur af hálfu stefnanda verið vísað til ákvæða byggingarreglugerðar nr. 112/2012 þar að lútandi. Stefnandi hefur einnig bent á að engar teikningar liggi fyrir af framkvæmdunum og stefndu verði því að bera hallann af vafa um umfang þeirra. Telur stefnandi þó ljóst að framkvæmdir hafi verið umfangsmiklar, sbr. lýsingu stefnda Úlfars til úttektarmannsins í tölvupósti 8. desember 2021 þar sem hann segi að um „umtalsvert brot á veggjum“ hafi verið að ræða. Stefnandi byggir á því að um hafi verið að ræða breytingu á lagnakerfi, lagningu gólfhita, breytta herbergjaskipan og breytta notkun þakrýmis. Þá hefur stefnandi jafnframt á því byggt að stefndu hafi ekki aflað samþykkis fyrir framkvæmdunum hjá öðrum íbúum í húsinu.

Stefndu hafna sjónarmiðum stefnanda að þessu leyti. Í aðilaskýrslu stefnda Úlfars fyrir dóminum kom fram að um viðhald á íbúðinni hefði verið að ræða en engar framkvæmdir sem gætu fallið undir að vera leyfis- eða tilkynningarskyldar. Engar teikningar væru til enda hefði engu verið breytt. Aðspurður kvaðst hann í áður nefndum tölvupósti hafa átt við brotvinnu sem hafi falist í vinnu við skorsteininn og brot í háaloftsgólfinu yfir stiganum, auk smálegs brots í eldhúsi fyrir lögnum, auk þess sem rafmagnstaflan hafi verið stækkuð. Þá kom fram í skýrslu hans að skipt hefði verið um fúnar þaksperrur í tengslum við vinnu við skorsteininn og fjarlægðar ryðgaðar bárujárnsplötur af þakinu þar við. Þá hafi engir ofnar verið færðir en settir nýir þar sem þeir gömlu hafi verið ónýtir og ofn á vegg í baðherbergi hafi verið tekinn og settur gólfhiti í það rými, fræst hafi verið ofan í gólfið í einhvers konar lögnum, ekki ofan í grófa steypuna, og floti hellt ofan á þetta allt því gólfletir hafi verið mjög misháir. Telur dómurinn, sem skipaður er sérfróðum meðdómanda, að þessi lýsing samræmist gögnum málsins og því sem fram kemur á þeim ljósmyndum sem liggja fyrir af framkvæmdum í íbúð stefndu og lágu fyrir er undirskrift fót fram og því sem dómurinn urðu áskynja við vettvangsskoðun. Auk þess mun hafa verið skipt um gólfefni á íbúðinni.

Eins og fram er komið fóru framkvæmdir fram frá hausti 2020 og fram á mitt ár 2021. Í aðilaskýrslu stefnda Úlfars kom fram að vinnan hefði hafist 10. september 2020

en engin „alvöruvinna“ farið fram fyrr en 22. september 2020. Þá hefði „öll grófvinna“ verið búin 16. október 2020. Af þessu og öðrum gögnum málsins verður þó ekki skýrlega ráðið hvenær allri brot- og lagnavinnu var lokið en ljóst er að verkinu í heild lauk ekki fyrr en um mitt sumar 2021 og að stærsti framkvæmdaþátturinn sem fólst í því að fjarlægja skorsteininn fór fram 16. október 2020.

Telja verður, miðað við það sem fram er komið í málinu, að beita beri ákvæðum byggingarreglugerðar eins og henni var breytt með reglugerð nr. 1278/2018 þar sem framkvæmdir hófust á meðan hún var í gildi. Í grein 2.3.5 um framkvæmdir sem undanþegnar voru byggingarleyfi sagði í a-lið um framkvæmdir innanhúss í íbúðarhúsnæði: „Allt viðhald innanhúss í íbúðarhúsnæði, s.s. endurnýjun innréttinga, breytingar eða endurnýjun á léttum innveggjum, viðhald lagnabúnaðar innan íbúðar o.þ.h. Minniháttar breytingar á burðarveggjum, eldvarnarveggjum, votrými eða eldhúsi innan íbúðar eru heimilar án byggingarleyfis enda sé leyfisveitanda tilkynnt um framkvæmdir áður en þær hefjast.“ Þá sagði í c-lið um framkvæmdir utanhúss: „Viðhald bygginga að utan, s.s. endurnýjun þakklæðningar, þakkanta, veggklæðninga og glugga þegar notað er eins eða sambærilegt efni og frágangur er þannig að útlit[i] byggingar sé ekki breytt eða breyting óveruleg. Einnig nýklæðning þegar byggðra bygginga og minniháttar breytingar á burðarvirki, enda sé leyfisveitanda tilkynnt um framkvæmdir áður en þær hefjast.“

Í grein 2.3.5 eins og hún hljóðar nú í byggingarreglugerð nr. 112/2012 er fjallað um minniháttar mannvirkjagerð og framkvæmdir sem undanþegnar eru byggingarleyfi og sem einnig eru undanþegnar byggingarheimild og tilkynningarskyldu samkvæmt grein 2.3.6, enda séu þær í samræmi við deiliskipulag og önnur ákvæði reglugerðarinnar eins og við eigi hverju sinni. Þar segir í a-lið: „Allt viðhald innanhúss og utan, þ.m.t. endurnýjun léttra innveggja.“ Samkvæmt grein 2.3.6 eru breytingar á burðarvirki, brunahólfun og lögnum tilkynningarskyldar til leyfisveitanda. Í 2. mgr. er kveðið á um hvaða gögn skuli fylgja tilkynningu. Samkvæmt þessu verður að telja að núgildandi reglur séu að þessu leyti ekki eins íþyngjandi og áður.

Þótt vissulega megi fallast á að um viðhald hafi verið að ræða, þar sem verið er að færa íbúð í eldra húsi í nútímalegra horf, verður þó að telja að umfang framkvæmda, eins og því hefur verið lýst fyrir dóminum, hafi verið nokkuð umfram það og að þær hafi borið að tilkynna til byggingaryfirvalda á grundvelli a-liðar greinar 2.3.5 vegna minniháttar breytingar í votrými hvað það varðar þegar skipt var úr ofni í gólfhita í baðherbergi. Þá verður að telja að niðurrif á skorsteini falli undir c-liðar greinar 2.3.5 í byggingarreglugerð eins og ákvæðið hljóðaði á þessu tíma og því hafi borið að tilkynna þá framkvæmd til byggingaryfirvalda. Er óumdeilt í málinu að það var ekki gert. Dómurinn tekur þó fram að telja verði að stefndu hafi aflað nægilegs samþykkis stefnanda fyrir þeirri framkvæmd og er ekkert annað komið fram en að svo hafi einnig

verið um aðra eigendur í húsinu. Tilkynningarskyldan felur í sér að teikningar séu lagðar fram en óumdeilt er að það var ekki heldur gert. Þótt vera kunnir að úr því sé hægt að bæta, eftir því sem fram kom fyrir dóminum, hefur framangreint þó þau áhrif á úrlausn málsins að ekki verður talið að farið hafi verið að ákvæðum reglugerðarinnar að þessu leyti. Dómurinn tekur fram að ekki verði séð að ákvæði 6. eða 36. gr. laga nr. 26/1994 komi hér til sérstakra álita eins og stefnandi hefur vísað til.

Samkvæmt því sem fram er komið fólst verkið í íbúð stefndu þannig m.a. í að neyslulagnir sem voru í veggjum og á gólfi voru endurnýjaðar og lagðar inn í vegg á ný, rafmagnstafla var stækkuð, hiti var lagður í gólf á baðherbergi, skipt um gólfefni, m.a. korkflísar og gólf flotað, skorsteinn var fjarlægður af þaki og úr íbúð stefndu, op eftir skorsteininn stækkað, komið þar fyrir stiga upp á háaloft sem nýttist eftir það sem svefnloft. Í aðilaskýrslu stefnda Úlfars fyrir dóminum kom fram að um viðhald á íbúðinni hefði verið að ræða sem að hans mati væri hvorki leyfis- né tilkynningarskylt. Í skýrslu Knúts verktaka kom m.a. fram að um venjulega framkvæmd hefði verið að ræða. Eigandinn hafi viljað endurnýja það sem hægt var að endurnýja. Bæði hafi verið um að ræða brotvinnu og fínvinnu. Spurður um hvernig skorsteinninn hefði verið tekinn niður lýsti hann því að byrjað hefði verið uppi á þaki, skorsteinninn hefði verið ónýtur og byrjað að leka með honum og það farið að skemma þakið, byrjað hefði verið efst að brjóta, stykki fyrir stykki niður af þakinu og þegar komið niður fyrir þakið hefði verið haldið áfram niður úr og sett dekk og plötur undir ef einhver stór brot dyttu niður til að taka á móti þeim til að „dempa fallið“.

Í skýrslu sinni fyrir dóminum lýsti stefnandi ítarlega þeim sprungum sem hún kvað hafa komið í íbúð sína við framkvæmdirnar á efri hæðinni og var á henni að skilja að miðað við það sem gengið hefði á í íbúðinni að ofan hefði ekki verið um venjulegt viðhald að ræða. Aðspurð fyrir dóminum hvort vera kynni að einhverjar sprungur hefðu verið í íbúðinni áður en framkvæmdir hófust kvað hún ekki hafa verið „svona sprungur“. Aðspurð síðar hvort sprungur hefðu verið þegar þau máluðu nokkrum árum áður kvað hún hafa verið „venjulegar sprungur sem sparslað var í en ekki svona djúpar stórar sprungur“ og bara „eðlilegar sprungur út frá hurðum og gluggum ekki langar“ en hún kvaðst ekki hafa verið viðstödd þegar þetta hefði verið gert en sprungur hefðu allavega ekki verið áberandi.

Í skýrslu undirmatsmanns fyrir dóminum kom fram að hann hefði við skoðun séð sprungur í íbúðinni. Aðspurður fannst honum líklegt að fyrir hefðu verið einhverjar sprungur vegna aldurs hússins, það væri ekki óeðlilegt og frekar eðlilegt ef eitthvað væri. Kvaðst hann „næstum 100% öruggur“ á því að þær sprungur sem voru fyrir hefðu frekar stækkað en minnkað við framkvæmdirnar því það hefði verið töluvert mikið brot á efstu hæðinni. Spurður nánar hvort hann hefði getað séð hvort sprungurnar voru nýjar

eða gamlar kvað hann sumar hafa verið þannig „að rifnað nýlega í gegnum málningu eins og þær væru ekki gamlar“.

Í skýrslu málara sem málaði íbúðina í janúar 2024 kom fram að sprungurnar í íbúð stefnanda hefðu verið á víð og dreif og frekar opnar gleiðar sprungur „eins og þetta hefði bara rifnað í sundur“. Þetta hefðu verið „óvenjulegar sprungur“, ekki eitthvað sem hann sæi oft en það hefðu líka verið sprungur sem hann væri alveg vanur og væru alveg eðlilegar, kannski ekki opin sprunga en eins og sæist stundum í svona gömlum húsum, „rendur í málningunni sem eru upphleyptar og þá er sprunga þar á bak við, maður hefur oft séð það og er bara eðlilegt“, hann hefði alveg séð slíkar sprungur þarna.

Í skýrslu Knúts Ágústs Sigurðssonar verktaka sem annaðist framkvæmdir á efstu hæðinni kom fram að hann hefði ekki séð neitt athugavert í íbúð stefnanda sem hefði getað orsakast af því sem verið var að gera á efstu hæðinni. Kvaðst hann bara hafa séð örfínar sprungur út frá hurðum sem hefðu verið út af sigi á húsinu og væri bara eðlilegt. Slíkar sprungur hefði hann líka séð á efstu hæðinni áður en framkvæmdir þar hófust. Kom fram að hann hefði verið fenginn til að laga skólplagnir fyrir íbúa hússins því þær hefðu verið meira og minna í sundur vegna sigs á húsinu. Kvaðst hann hafa skoðað aðstæður í íbúð stefnanda í tvö skipti en mundi ekki nákvæmlega hvenær. Kom þó fram í máli hans að fljótlega eftir að framkvæmdir hefðu hafist hefðu íbúar á miðhæð kvartað yfir hávaða þegar búið hefði verið að vinna við að brjóta skorsteininn niður og þá hefði hann farið niður og skoðað.

Þegar lítið er til alls framangreinds telur dómurinn líklegt að fyrir framkvæmdirnar haustið 2020 hafi verið einhverjar sprungur í íbúð stefnanda sem verði að telja eðlilegt miðað við þann tíma sem liðinn var frá því íbúðin var máluð síðast og þegar lítið er til aldurs hússins. Stefnandi hefur þó með framlagðri matsgerð sýnt fram á að ekki sé hægt að útiloka að tjón hafi orðið í íbúð hennar vegna framkvæmda í íbúð stefndu. Má gera ráð fyrir að sprungur hafi verið komnar fram skömmu eftir eða í kringum niðurbrot skorsteinsins en í því fólst mesta brotvinnan eins og fram er komið í málinu. Af hálfu stefndu hefur verið á það bent að þau hafi ekki séð nein ummerki um einhverjar skemmdir fyrr en í tölvupósti 29. mars 2021. Eins og áður er fram komið telur dómurinn að ráðið verði af skýrslum beggja aðila að stefnandi hafi allavega tveimur mánuðum eftir að helstu brotframkvæmdum var lokið, þ.e. 16. október 2020, sagt stefnda Úlfari frá skemmdum í sinni íbúð. Þótt vera kunnir að báðir aðilar hafi mátt sýna meira frumkvæði í þessum efnum verður þó að telja að það hafi staðið stefndu nær að ganga úr skugga um hvort framkvæmdir þeirra væru að valda skemmdum í íbúð stefnanda og hvort bregðast þyrfti við þeim með einhverjum hætti. Stoðar ekki fyrir stefndu að vísa til þess að þau hafi búið erlendis og lítið verið á landinu. Samkvæmt því sem fram er komið höfðu stefndu lítið sem ekkert upplýst aðra íbúa í húsinu um að framkvæmdir stæðu til eða hvernig þeim yrði háttað. Af samskiptum aðila verður raunar

ráðið að stefndi Úlfar hafi í sjálfu sér ekki dregið í efa að um einhverjar skemmdir gæti verið að ræða vegna framkvæmdanna en hann hafði strax 16. október 2020 verið upplýstur um skemmd í íbúð nágranna í B. Athafnaleysi hans við að kynna sér hvaða skemmdir var um að ræða í íbúð stefnanda að fengnum upplýsingum frá henni getur ekki leitt til þess að talið verði að stefndu beri ekki ábyrgð á tjóni hennar, heldur þvert á móti.

Eins og áður er fram komið liggja undirmatsgerð og yfirmatsgerð fyrir í málinu. Þegar ákveðið er hvaða matsniðurstöðu skuli leggja til grundvallar í málinu gildir hin almenna regla um frjáls sönnunarmat dómara, sbr. 1. mgr. 44. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, samhliða 2. mgr. 66. gr. laganna um að dómari leggi mat á sönnunargildi matsgerðar þegar leyst er úr máli. Þau viðmið hafa verið orðuð að sönnunargildi yfirmatsgerðar sé að jafnaði ríkara en undirmatsgerðar að því tilskildu að ekki hafi verið sýnt fram á galla á henni. Um er að ræða almenn viðmið og geta aðstæður og gögn í tilteknu máli leitt til þess að undirmatsgerð sé lögð til grundvallar, svo sem ef annmarkar eru á yfirmatsgerð eða ef undirmatsgerð er mun ítarlegri og betur rökstudd.

Í framlagðri yfirmatsgerð kemur fram að ekki hafi verið unnt að staðreyna neinar skemmdir í íbúð stefnanda þar sem hún hafi verið búin að bæta úr og laga allar skemmdir. Yfirmatsmenn ítrekuðu þetta báðir í skýrslu sinni fyrir dóminum. Þeir hefðu því ekki metið neina kostnaðarliði í sínu mati. Í skýrslu Sigurðar Hafsteinssonar yfirmatsmanns kom fram að yfirmatsmenn hefðu rýnt í ljósmyndir af sprungunum og af þeim hefði mátt sjá að sumar sprungurnar gátu verið gamlar en þeir hefðu ekki getað metið þessar sprungur á grundvelli þessara ljósmynda og ekki getað staðreynt þær og ekki væri heldur hægt að segja að svona „skarkali“ eins og hefði verið í búð stefndu hefðu getað búið til svona sprungur eða opnað gamlar sprungur. Taldi hann þó „ekki útilokað“ að einhverjar hárfínar sprungur hefðu hugsanlega myndast. Í skýrslu Erlings Magnússonar yfirmatsmanns kom fram að þeir hafi ekki getið metið eða sannreynt myndir úr íbúð stefnanda af meintu tjóni en fræðilega gætu svona framkvæmdir haft áhrif. Helst væri sett spurningarmerki við niðurbrot á skorsteininum en hann hafi verið brotinn niður með brothamri og farið niður í litlum kögglum og það hafi ekki getað brotið neitt af burðarvirki hússins. Á myndum sem þeir hafi stækkað hafi þeir séð að sumar sprungur hafi verið gamlar því málning hafi verið komin inn í þær en þær hafi ekki allar verið þannig. Aðspurður hvort svona framkvæmdir gætu hafa valdið svona sprungumyndun í húsinu eða opnað sprungur færi það eftir því hvernig húsið væri byggt. Ef um sterka steinsteypu væri að ræða ættu svona framkvæmdir ekki að geta hrist húsið neitt, það væri bara einhver örlítill „víbringur“ og því að hans mati ólíklegt miðað við þessar framkvæmdir.

Dómurinn telur ljóst að sönnunargildi yfirmatsgerðar sé mjög takmarkað enda, eins og áður er getið og matsmenn tóku sjálfir fram fyrir dóminum, gátu þeir ekki

staðreynt þær skemmdir sem um var fjallað í undirmati og því komu þau atriði sem þar var fjallað um ekki til endurmats í yfirmatinu. Hefur undirmati því í raun ekki verið hnekkt. Eins og stefndu hafa bent á ber matsþola að varðveita matsandlag. Dómurinn telur að eins og atvikum sé hér háttáð sé þó ekki unnt að líta svo á að af þessum ástæðum verði undirmatsgerð vikið alfarið til hliðar.

Í skýrslu undirmatsmanns fyrir dóminum staðfesti hann niðurstöðu sína í matsgerð og kvaðst telja „öruggt“ að skemmdir í íbúð stefnanda yrðu „að minnsta kosti að einhverju leyti“ raktar til framkvæmdanna í íbúð stefndu. Í skýrslu sinni tók hann þó fram að jarðskjálftar hefðu verið á Reykjavíkursvæðinu á þessum tíma og að jarðskjálftar leiði stundum af sér sprungur. Miðað við þær framkvæmdir sem hafi átt sér stað á efstu hæðinni teldi hann nokkuð öruggt að sprungur sem hefðu verið fyrir hafi stækkað við þær framkvæmdir en töluvert mikið brot hefði verið á efstu hæðinni. Það hafi verið brot vegna skorsteinsins og einnig brot þegar opið eftir hann hafi verið stækkað, þá hafi verið skorið úr veggjum fyrir lögnum og á gólfi í baðherbergi. Alltaf væri einhver titringur eða „víbringur“ þegar verið væri að saga í gólf. Á baðinu sæi hann af myndum að raufar hefðu verið sagaðar í steypuna sjálfa en ekki í ílögn. Hvað varði mat á skekkju í hurðum vegna framkvæmdanna hafi hann horft til þess að hurð sem hafi verið nálægt skorsteininum hafi brotnað af lómum, hún hefði verið fjarlægð og hafi verið úti í bílskúr þegar hann hafi skoðað en hann telji allar líkur til þess að þetta hafi stafað af skorsteinsbrotinu. Skorsteinninn hefði verið „mikið flykki“ og staðið 1,75 m upp úr þakfleti og þegar þetta detti í gólfið komi högg og mjög líklegt að þetta geti leitt af sér brot á hurðarlöm. Hann hefði haft mynd af brotinu í kringum skorsteininn og þar hefði verið „mulningur“ en stærri stykki inn á milli. Í matsgerðinni sjálfri kemur fram að matsmaður geti ekki staðfest að þessi skemmd hafi orsakast af framkvæmdunum. Hins vegar megi ætla að stefndu hafi ætlað að greiða fyrir skemmdir á hurðum miðað við tölvupóst frá stefnda Úlfari 25. maí 2021. Matsmaður skilji það svo að þarna hafi verið um að ræða hurðina að forstofunni og hurðina að herbergi innst á ganginum og metur hann því efniskostnað og vinnu í þessum verklið sem nemur samtals 321.820 krónum.

Með hliðsjón af framansögðu telur dómurinn að nægilegar líkur hafi verið leiddar að því með framlagðri matsgerð og framburði matsmannsins fyrir dóminum, og öðru því sem fram er komið fyrir dóminum, að skemmdir í íbúð stefnanda verði að einhverju leyti raktar til framkvæmda í íbúð stefndu og að því hafi stefndu ekki hnekkt. Í matsgerð er kostnaður vegna málunar og sprunguviðgerða talinn nema samtals 1.498.500 krónum. Dómurinn telur að tjón stefnanda að þessu leyti verði ekki bætt nema með málun allrar íbúðarinnar. Þó er óhjákvæmilegt að líta til þess að kostnaður stefnanda vegna málunar á lofti og veggjum og sparslvinnu nam 828.409 krónum samkvæmt framlögðum reikningi, dagsettum 28. janúar 2024. Verður ekki ráðið af framburði málarans fyrir dóminum að þeirri vinnu væri að einhverju leyti ólokið eða

það sem gert var hafi ekki verið fullnægjandi heldur hafi það verið gert sem nauðsynlegt var talið. Verður fallist á að stefnandi eigi kröfu á hendur stefndu vegna þess sem nemur þeim raunkostnaði sem hún hefur orðið fyrir við að bæta úr skemmdum að þessu leyti.

Dómurinn telur á hinn bóginn að ekki hafi verið sýnt fram á með nægilega afgerandi hætti að skemmdir á hurð í forstofu, sem er töluvert frá brotstaðnum við skorsteininn, hafi getað orsakast af niðurbroti hans. Bendir dómurinn á það sem að framan greinir að matsmaður hafi í matsgerð ekki getað staðfest að skemmdin hefði orsakast af framkvæmdunum á 2. hæðinni og að niðurstaða hans var að nokkru byggð á því að stefndi Úlfar hafi í samskiptum við stefnanda fallist á að greiða fyrir skemmdir á hurðum. Það getur þó ekki leitt til þess að talið verði að fyrir dóminum hafi verið sýnt fram á orsakasamband milli framkvæmda í íbúð stefndu og skemmda á hurðum og öðru þeim tengdum. Er því hafnað að stefndu beri ábyrgð gagnvart stefnanda vegna þessara skemmda.

Samkvæmt framansögðu hefur dómurinn fallist á að stefndu greiði stefnanda 828.409 krónur vegna málunar. Skilja verður kröfugerð og málatilbúnað stefnanda svo að krafan sé óskipt á hendur stefndu. Stefnandi hefur krafist dráttarvaxta frá 28. febrúar 2022 sem er sá dagur sem krafa að fjárhæð 1.612.253 krónur var fyrst sett fram af hálfu lögmanns hennar. Stefndu hafa mótmælt upphafstíma dráttarvaxta og telur dómurinn rétt að fallast á að krafan beri dráttarvexti frá dómsuppsögudegi, sbr. síðari málslið 9. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Ekki verður talið að stefnandi hafi sýnt tómlæti við að halda fram kröfu sinni eins og stefndu hafa byggt á.

Rétt þykir, þegar horft er til úrslita málsins, að stefndu verði gert að greiða hluta af málskostnaði stefnanda, sbr. 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991. Telst sú fjárhæð hæfilega ákveðin 550.000 krónur en málskostnaðarreikningur eða tímaskýrsla lögmanns stefnanda liggur ekki fyrir í málinu. Þá verður stefndu einnig gert að greiða helming kostnaðar af öflun undirmatsgerðar en heildarkostnaður vegna hennar var 837.000 krónur. Verður stefndu því gert að greiða 418.500 krónur vegna undirmatsins en sá kostnaður fellur undir málskostnað, sbr. e-lið 1. mgr. 129. gr. laga nr. 91/1991. Stefndu verður því óskipt gert að greiða stefnanda samtals 968.500 krónur í málskostnað.

Dóm þennan kveða upp Hólmfríður Grímsdóttir héraðsdómari og dómsformaður, Sigríður Elsa Kjartansdóttir héraðsdómari og Hjalti Sigmundsson byggingatækni-fræðingur og húsasmíðameistari.

Dómsorð:

Stefndu, Úlfar Erlingsson og Charlotta María Hauksdóttir, greiði óskipt stefnanda, Jóhönnu Erlu Jóhannesdóttur, 828.409 krónur með dráttarvöxtum, samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, frá 11. mars 2026 til greiðsludags.

Stefndu greiði óskipt stefnanda 968.500 krónur í málskostnað.

Hólmfríður Grímsdóttir (sign.)
Sigríður Elsa Kjartansdóttir (sign.)
Hjalti Sigmundsson (sign.)