

Mánudaginn 30. maí 1988.

Nr. 321/1986. **Svava Þórðardóttir**

(Jón Oddsson hrl.)

gegn

**Kristjáni Snorrasyni**

(Gylfi Thorlacius hrl.)

Lögskýring. Fjölbýlishús. Ábyrgð húseiganda.

### **Dómur Hæstaréttar.**

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Magnús Thoroddsen, Guðmundur Jónsson og Hrafn Bragason, Hjörtur Torfason settur hæstaréttardómari og Gunnar M. Guðmundsson hæstaréttarlögmaður.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 5. desember 1986. Hann krefst aðallega sýknu af kröfum stefnda en til vara að dómkröfur stefnda verði stórlega lækkaðar. Þá krefst hann að fellt verði niður löghald sem stefndi lét hinn 11. nóvember 1985 leggja á fasteignina nr. 126 við Hverafold hér í borg til tryggingar dómkröfunum. Áfrýjandi krefst málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms, þó þannig að frá 14. apríl 1987 verði dæmdir dráttarvextir samkvæmt vaxtalögum nr. 25/1987. Stefndi krefst málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi höfðaði mál þetta á hendur Svövu Þórðardóttur og Rúnari Gústafssyni. Er héraðsdómi eingöngu áfrýjað af hendi Svövu.

Í dómi bæjarþings Reykjavíkur er greint frá atvikum að bruna þeim sem varð að Hverfisgötu 34 aðfaranótt 2. apríl 1984 og sagt frá dómi sakadóms Reykjavíkur 20. desember 1985. Með síðargreinda dóminum var Rúnar Gústafsson, leigutaki áfrýjanda og annar stefndu í héraði, fundinn sekur um að hafa valdið brunanum af gáleysi með því að fleygja vindlingi í sorppoka í íbúð áfrýjanda. Byggir stefndi kröfur sínar á hendur áfrýjanda á því að bruninn hafi orðið vegna óhapps í skilningi 2. mgr. 12. gr. laga um fjölbýlishús nr. 59/1976. Þar sé lögð hlutlæg fébótaábyrgð á íbúðareiganda á tjóni í öðrum íbúðum sem stafar frá óhappi í íbúð hans. Beri því áfrýjandi sem eigandi íbúðarinnar þar sem eldurinn kom upp

hlutlæga fébótaábyrgð á tjóni því sem stefndi varð fyrir, svo sem rakið er í héraðsdómi.

Áfrýjandi mótmælir því að umrætt lagaákvæði, sem hafi að geyma sérreglu íslenskra laga um hlutlæga fébótaábyrgð íbúðareiganda í fjölbýlishúsi, verði skýrt svo rúmri lögskýringu sem stefndi heldur fram. Verði fébótaábyrgð í máli þessu ekki byggð á þessu lagaákvæði.

Ákvæði 12. gr. laga nr. 59/1976 um fjölbýlishús eru svohljóðandi: „Hver íbúðareigandi skal sjá um og kosta viðhald á íbúð sinni.

Íbúðareigandi er ábyrgur gagnvart sameigendum sínum fyrir því tjóni, sem þeir verða fyrir vegna óhapps í íbúð hans, svo sem vegna bilunar á tækjum eða leiðslum, sem íbúð hans tilheyrar.“

Ákvæði 2. mgr. 12. gr. þessara laga er sérregla um hlutlæga fébótaábyrgð þar sem íbúðareigandi í fjölbýlishúsi er gerður ábyrgur gagnvart eigendum annarra íbúða fyrir tjóni sem verður vegna óhapps í íbúð hans. Í greininni eru tekin þau dæmi að bilun verði á tækjum eða leiðslum sem tilheyrar íbúðinni. Þegar litið er til eldsupptakanna í íbúð áfrýjanda, sbr. það sem um þau getur hér að framan, verður ákvæði þetta ekki skýrt svo rúmri lögskýringu að þetta tilvik verði talið óhapp í skilningi ákvæðisins. Verður áfrýjandi því sýknaður af kröfum stefnda. Ber þá einnig að fella úr gildi löghald það sem stefndi lét leggja á fasteign áfrýjanda að Hverafold 126 hér í borg hinn 11. nóvember 1985.

Eftir atvikum verður málskostnaður í héraði látinn falla niður en stefndi greiði áfrýjanda 60.000,00 krónur upp í málskostnað fyrir Hæstarétti.

#### D ó m s o r ð:

Áfrýjandi, Svava Þórðardóttir, skal vera sýkn af kröfum stefnda, Kristjáns Snorrasonar, í máli þessu.

Löghald það sem stefndi lét leggja á fasteign áfrýjanda að Hverafold 126 hér í borg hinn 11. nóvember 1985 er fellt úr gildi.

Málskostnaður í héraði fellur niður.

Stefndi greiði áfrýjanda 60.000,00 krónur upp í málskostnað fyrir Hæstarétti að viðlagðri aðför að lögum.

## Dómur bæjarþings Reykjavíkur 12. nóvember 1986.

## 1.o.

Mál þetta, sem dómtekið var að loknum munnlegum málflutningi þann 20. október sl., hefur Kristján Snorrason, 5884-2435, Hverfisgötu 34, Reykjavík, höfðað með stefnu birtri 2. desember 1985 á hendur Svövu Þórðardóttur, 8666-6154, áður til heimilis að Skúlagötu 78, Reykjavík, en nú til heimilis að Framnesvegi 40 í Reykjavík, og Rúnari Gústafssyni, 7416-1014, Bakkaseli 8, Reykjavík, in solidum til greiðslu skuldar að fjárhæð kr. 593.100,00 með 2,5% dráttarvöxtum frá 1. maí 1984 til 1. september s.á., en frá þeim degi af sömu fjárhæð með 2,75% dráttarvöxtum til 1. febrúar 1985, en frá þeim degi af sömu fjárhæð með 3,75% dráttarvöxtum til 1. mars s.á., en frá þeim degi af sömu fjárhæð með 4% dráttarvöxtum á mánuði til 1. júní s.á., en frá þeim degi með 3,5% dráttarvöxtum til 1. september s.á., en frá þeim degi með 3,75% dráttarvöxtum til greiðsludags og til greiðslu málskostnaðar samkv. gjaldskrá LMFÍ. Þá er þess og krafist að vextir verði lagðir við höfuðstól á 12 mánaða fresti.

Einnig er þess krafist af hálfu stefnanda að staðfest verði lögghald það sem lagt var á fasteign stefndu Svövu að Hverafold 126, Reykjavík, með úrskurði fúgetaréttar Reykjavíkur, dags. 11. nóvember 1985, til tryggingar stefnukröfum máls þessa.

Af hálfu stefnda Rúnars Gústafssonar var í upphafi sótt þing í máli þessu. Þingsókn hans féll síðan niður án þess að lögvarnir kæmu fram.

Stefnda Svava Þórðardóttir gerir þær dómkröfur *ad allega* að hún verði alfarið sýknuð af öllum kröfum stefnanda í málinu og að stefnanda verði gert að greiða sér málskostnað að skaðlausu samkv. gjaldskrá LMFÍ. *Til vara* gerir hún þær dómkröfur að kröfur stefnanda verði stórlega lækkaðar og aðeins teknar til greina að óverulegu leyti.

Þá hefur stefnda Svava mótmælt vaxtakröfu stefnanda sem of hárrí og jafnframt mótmælt því, að vextir verði lagðir við höfuðstól á 12 mánaða fresti. Ennfremur gerir hún þá dómkröfu að synjað verði staðfestingar á lögghaldskröfu stefnanda.

## 2.o.

Atvik máls þessa eru þau að síðla kvöldsunnudaginn 1. apríl eða að fararnótt mánudagsins 2. apríl 1984 varð eldur laus í íbúð stefndu Svövu á 2. hæð hússins að Hverfisgötu 34 í Reykjavík sem er fjölbýlishús. Slökkvilið Reykjavíkur var kvatt á vettvang og réð niðurlögum eldsins, en miklar skemmdir urðu á nærliggjandi íbúðum og innanstokksmunum í þeim af völdum vatns, sóts og reyks.

Stefnandi er eigandi íbúðar á 3. hæð hússins að Hverfisgötu 34. Skemmdist fasteign hans töluvert, en það tjón fékk stefnandi bætt hjá Húsatrygg-

ingum Reykjavíkur. Miklar skemmdir urðu hins vegar á innbúi stefnanda og fatnaði en það tjón fékk stefnandi ekki bætt, enda óvátryggt. Samkvæmt mati tjónaskoðunarmanns Almennra trygginga nemur tjón stefnanda af þessum sökum kr. 321.000,00. Stefnandi kveðst hafa lagt í mikla vinnu við að hreinsa og fjarlægja úr íbúð sinni brunnið og ónýtt innbú og ætlar hann sér kr. 12.000,00 í vinnulaun fyrir það og fyrir útlagðan kostnað. Þá kveðst stefnandi hafa orðið að flytja úr íbúð sinni eftir brunann og ekki getað flutt inn í hana fyrr en um mánaðamótin september/október 1985. Fyrir það tímabil er hér um ræðir, þ.e. frá því í apríl 1984 og til þess tíma er hann flutti inn í íbúðina aftur, reiknar stefnandi sér kr. 160.000,00 vegna afnotamissis og leiguútgjalda. Vegna óþæginda, miska og röskunar á stöðu og högum krefst stefnandi kr. 100.000,00. Samtals eru kröfur stefnanda kr. 593.100,00 sem er jafnt stefnufjárhæð máls þessa.

Í skýrslu Rannsóknarlögreglu ríkisins um brunann, sem dagsett er 2. apríl 1984, segir svo um ástand íbúðar stefnanda eftir brunann:

„Efsti hæð til v. (þakhæð).

Þar eru 5 herbergi, eldhús, bað og gangur. Íbúðin er mikið skemmd af sóti, reyk og vatni.

Eldur hefur verið á milli þilja og er suð-vesturherbergið nokkuð skemmt af eldi og rofi. Einnig eru brunaskemmdir á parti í eldhúsi niður við gólf í vesturvegg og litilsháttar brunaskemmdir á eldhússkáp við suðurvegg.

Í íbúðinni eru húsgögn af ýmsu tagi í öllum herbergjum og er það allt meira og minna skemmt af vatni, sóti og reyk.“

Mat tjónaskoðunarmanns Almennra trygginga hf. á verðmæti innbús stefnanda er eftirfarandi, sbr. dskj. nr. 4:

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| „Radhornsófasett   | 50.000,00 |
| Gólfteppi 50 ferm. | 20.000,00 |
| Gardínur 6 gluggar | 6.000,00  |
| 6 púðar            | 2.400,00  |
| 4 dúkar            | 1.200,00  |
| 4 lampaskermar     | 2.000,00  |
| 6 sett rúmföt      | 12.000,00 |
| 1 rúmdýna          | 3.000,00  |
| 1 svefnbekkur      | 4.000,00  |
| Hjónarúm           | 20.000,00 |
| Snyrtiborð         | 6.000,00  |
| 2 sængur           | 4.000,00  |
| 3 rúmteppi         | 6.000,00  |
| 2 mottur           | 2.000,00  |

|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| Eldhúsvog                | 1.500,00  |
| Kryddvörur               | 3.000,00  |
| Matvara                  | 5.000,00  |
| 5 plastskálar            | 1.000,00  |
| 2 mottur á eldhúsgólf    | 1.000,00  |
| Baðhengi                 | 1.500,00  |
| Mikið magn af handavinnu | 5.000,00  |
| Kápa                     | 4.000,00  |
| 2 jakkar                 | 6.000,00  |
| 1 úlpa                   | 3.000,00  |
| 2 jakkaföt               | 14.000,00 |
| 10 skyrtur karlmanns     | 8.000,00  |
| 8 peysur                 | 8.000,00  |
| 2 leðurjakkar            | 16.000,00 |
| 1 leðurkápa              | 8.000,00  |
| 1 mökkajakki             | 10.000,00 |
| 2 þör skór nýir          | 4.000,00  |
| Eldhúsborð               | 5.000,00  |
| 50 cassetur þar 25 nýjar | 18.000,00 |
| Litasjónvarp             | 30.000,00 |
| Stereogræjur             | 20.000,00 |
| Braun mixer              | 4.000,00  |
| Braun kaffivél           | 2.500,00  |
| Loðkuldastígvél ný       | 4.000,00“ |

Með ákæru ríkissaksóknara dags. 7. júní 1985 var höfðað opinbert mál fyrir sakadómi Reykjavíkur á hendur stefnda Rúnari fyrir að hafa sunnudagskvöldið 1. apríl 1984 eða síðar um nóttina orðið valdur að umræddum eldsvoða að Hverfisgötu 34 með því að henda logandi vindlingi í ruslapoka í eldhússkáp íbúðar stefndu Svövu, en Rúnar var þá leigutaki umræddrar íbúðar. Með dómi sakadóms Reykjavíkur 20. desember 1985 var Rúnar talinn sannur að sök um þann verknað sem hann var ákærður fyrir og var verknaður hans talinn varða við 167. gr. og 1. og 2. mgr. 164. gr. almennra hegningarlaga nr. 19/1940. Var stefnda dæmd 4 mánaða fangelsisrefsing fyrir verknaðinn. Dómi þessum var ekki áfrýjað.

Stefnandi höfðar mál þetta til heimtu bóta vegna þess óbætta tjóns er hann varð fyrir í eldsvoða þeim sem áður er lýst. Beinir hann bótakröfu sinni að stefnda Rúnari, sem sannanlega hafi verið aldur að brunanum, og að stefndu Svövu sem eiganda íbúðar þeirrar sem eldurinn kom upp í.

Svo sem áður segir sótti stefndi Rúnar þing í máli þessu en þingsókn hans féll niður án þess að lögvarnir kæmu fram. Lögvarnir hafa hins vegar

komið fram af hálfu stefndu Svövu og varðar ágreiningur hennar og stefnanda það hvort hún beri á grundvelli 2. mgr. 12. gr. laga nr. 59/1976 hlutlæga ábyrgð á því tjóni er stefnandi varð fyrir í eldsvoðanum.

## 3.o.

Stefnandi reisir kröfur sínar í máli þessu á hendur stefnda Rúnari á því að stefndi hafi með saknæmum hætti valdið eldsvoða í íbúð stefndu Svövu, en af eldsvoða þessum hafi aftur leitt tjón það á íbúð stefnanda og á innbúi hans sem áður er lýst. Ljóst sé að stefndi Rúnar beri á grundvelli almennu skaðabótareglunnar ábyrgð gagnvart stefnanda á því tjóni sem stefndi hafi valdið með eldsvoðanum. Stefnda hafi verið dæmd refsing vegna atferlis síns og sé sök hans því ótvírætt sönnuð.

Á hendur stefndu Svövu reisir stefnandi kröfur sínar á ákvæðum 2. mgr. 12. gr. laga nr. 59/1976 um fjölbylishús. Í þeirri grein komi fram að íbúðar-eigandi sé ábyrgur gagnvart sameigendum sínum á því tjóni sem sameigendur verði fyrir vegna óhapps í íbúð hans, svo sem vegna bilunar í tækjum eða leiðslum sem íbúð hans tilheyrir. Í 2. mgr. 12. gr. sé lögfest hlutlæg regla um ábyrgð íbúðareiganda.

Að mati stefnanda snýst mál þetta gagnvart stefndu Svövu um það hvernig skýra beri orðið „óhapp“ í 2. mgr. 12. gr. laga nr. 59/1976. Í greininni sjálfri sé minnst á bilun í tækjum eða leiðslum sem dæmi um tilvik er fallið geti undir hina hlutlægu reglu. Þar sé þó engan veginn um tæmandi talningu að ræða og bilun í tækjum eða leiðslum einungis nefnd í dæmaskyni. Orðið óhapp sé ekki alltaf sömu merkingar, hvorki í lagamáli né almennu máli. Að mati stefnanda fælist í því óeðlileg þrenging á gildisviði hlutlægu ábyrgðarreglunnar ef orðið óhapp væri skýrt svo að það taki einungis til atvika sem enginn á sök á. Slík þrengjandi skýring eigi sér hvorki stöð í lagatextunum sjálfum, greinargerð með frumvarpi til fjölbylishúsálaganna né öðrum lögskýringargögnum. Eðlilegra sé að skýra orðið óhapp í 2. mgr. 12. gr. svo að það taki einnig til atvika er eingöngu verða rakin til sakar annars manns en eigandans. Fyrst greinin taki til tjóns sem engum verði um kennt, þá hljóti hún einnig að taka til þeirra tilvika þegar tjón hlýst af saknæmri hegðun manna sem vinna í íbúð eigandans eða eru þar af öðrum ástæðum.

Að því er varðar sundurliðun stefnukröfunnar segir stefnandi að kr. 321.000,00 séu vegna tjóns á innbúi hans. Sú fjárhæð sé byggð á mati tjónaskoðunarmanns Almennra trygginga sem fenginn hafi verið til að meta tjónið. Fjárhæðir séu miðaðar við söluverð nýrra muna í verslunum að frá dreginni ákveðinni upphæð vegna þess að hér hafi í flestum tilvikum verið um notaða muni að ræða. Tjónaskoðunarmaðurinn hafi komið á vettvang einum til tveimur dögum eftir brunann og þá hafi skýrsla hans verið samin.

Ótvírætt sé að skemmdir á innbúi falli undir það sem bótaskyldt sé samkvæmt 2. mgr. 12. gr.

Í öðru lagi segist stefnandi hafa lagt mikla vinnu í að hreinsa íbúð sína og fjarlægja úr henni brunnið og ónýtt innbú. Ætlar hann sér kr. 12.000,00 í laun fyrir þá vinnu og vegna útlagðs kostnaðar í því sambandi. Í þriðja lagi segist stefnandi hafa þurft að flytja burtu úr íbúð sinni strax eftir brunann og kveðst hann ekki hafa getað flutt inn í íbúðina fyrr en um mánaðamótin september/október 1985. Krefur hann stefndu um kr. 160.000,00 vegna afnotamissis og leiguútgjalda. Vegna óþæginda, miska og röskunar á stöðu og högum krefst stefnandi kr. 100.000,00, en samantlagt myndi þessar fjárhæðir stefnukröfur málsins, kr. 593.100,00.

Af hálfu stefndu Svövu er því alfarið mótmælt að hún beri á grundvelli 2. mgr. 12. gr. laga nr. 59/1976 um fjölbýlishús ábyrgð á tjóni því er varð í íbúð stefnanda. Í greininni sé að visu lögfest hlutlæg bótaregla um ábyrgð íbúðareiganda gagnvart sameigendum sínum á því tjóni er hinir síðarnefndu verði fyrir vegna óhapps í íbúð hins fyrrnefnda. Gildissvið hlutlægu reglunnar sé hins vegar verulega takmarkað. Í greininni sé það nefnt sem dæmi að bilun verði í tækjum eða leiðslum sem tilheyri íbúð. Þó svo að upptalningin sé ekki tæmandi felist eigi að síður í þessum dæmum ákveðin þrenging á gildissviði reglunnar, þar sem dæmin gefi um það vísbendingu að reglan taki einvörðungu til atvika er rakin verði til eiginleika íbúðarinnar eða útbúnaðar hennar, en ekki atvika sem rakin verði til saknæmrar háttsemi annarra manna.

Í tilviki því sem hér um ræðir sé ekki um að ræða tjón vegna bilunar eða galla í tækjum eða leiðslum heldur tjón vegna refsiverðrar háttsemi annars manns. Sú refsiverða háttsemi tengist á engan hátt notkun íbúðarinnar eða tækja hennar. Reglan geti því ekki átt við um tilvik það, sem hér um ræðir.

Loks bendir stefnda Svava á í þessu sambandi að þar sem regla 2. mgr. 12. gr. laga nr. 59/1976 sé hlutlæg sé hún í eðli sínu undantekningarregla. Af því leiði að gildissvið reglunnar beri að skýra þröngt eins og gildissvið annarra undantekningarreglna.

Samkvæmt því sem hér var rakið telur stefnda Svava ljóst að ábyrgð hennar á tjóni stefnanda verði ekki reist á ákvæðum 2. mgr. 12. gr. tittnefndra laga.

Stefnda telur á hinn bóginn að ef svo ólíklega færi að hún yrði talin ábyrg fyrir tjóni stefnanda á grundvelli áðurgreinds lagaákvæðis, þá sé umfang tjóns stefnanda með öllu ósannað. Í fyrsta lagi heldur hún því fram að það sé með öllu ósannað að umræddir munir hafi verið í íbúðinni þegar bruninn varð. Stefnandi hafi þá nýlega verið búinn að slíta samvistum við sambýliskonu sína og hafi hún við samvistaslitin tekið með sér margt af

þeim munum sem tilgreindir séu á lista tjónaskoðunarmannsins. Þá bendir stefnda á að vinnubrögðum skoðunarmannsins hafi verið mjög áfátt. Fram komi í bréfi hans á dskj. nr. 4 að hver einstakur hlutur á listanum hafi ekki verið skoðaður, heldur sé við það miðað að listinn geti verið réttur þar sem þarna inni virðist vera það sem tilheyrir venjulegu heimili, svo notað sé orðalagið í bréfi skoðunarmannsins. Einnig telur stefnda að mat á verðmæti einstakra muna sé ekki byggt á áliti óvilhallra manna, heldur sé þar um að ræða tilbúnar tölur. Auk þess séu ýmsir munir, sem tilgreindir séu á listanum, í eigu fyrrum sambýliskonu stefnanda og geti hann því ekki krafist stefndu um bætur fyrir verðmæti sem hann eigi ekki.

Loks mótmælir stefnda því að stefnandi geti krafist mánaðarlegra dráttarvaxta af stefnufjárhæðinni. Ef bætur verði dæmdar beri að dæma almenna sparisjóðsvexti af dæmdri fjárhæð. Þá mótmælir stefnda því einnig að heimilt sé að bæta vöxtum við höfuðstól á 12 mánaða fresti. Fyrir því sé ekki lagaheimild.

Stefnda mótmælir því að krafa stefnanda um staðfestingu löghalds nái fram að ganga. Synja beri staðfestingarkröfunni bæði vegna form- og efnisgalla á löghaldsgerðinni. Bendir stefnda á að hún hafi ekki átt þess kost að vera viðstödd gerðina og ekki hafi sér verið tilkynnt um hana. Löghaldsgerðin hafi farið fram á þáverandi heimili stefndu að Bergstaðastræti í Reykjavík, en löghaldi lýst yfir í húseign hennar að Hverafold í Reykjavík. Þangað hafi því borið að flytja gerðina, en það hafi ekki verið gert. Þá hafi einhliða verið fallið frá virðingu. Allt þetta leiði til þess að gerðina beri að fella úr gildi.

#### 4.o.

##### *Forsendur og niðurstaða.*

Af hálfu stefnda Rúnars var í upphafi sótt þing í máli þessu. Þingsókn féll síðan niður af hans hálfu án þess að lögvarnir kæmu fram. Ber því að dæma málið á hendur honum á grundvelli 2. mgr. 118. gr. laga nr. 85/1936.

Með dómi sakadóms Reykjavíkur 20. desember 1985 var Rúnar talinn sannur að sök um að hafa með gáleysislegri framkomu sinni valdið eldsvoða þeim að Hverfisgötu 34 í Reykjavík, sem um ræðir í máli þessu. Verknaður hans var í dóminum talinn varða við ákvæði 167. sbr. 1. og 2. mgr. 164. gr. laga nr. 19/1940. Gögn sakadómsmálsins hafa verið lögð fram í máli þessu.

Háttsemi stefnda Rúnars í umrætt sinn er áður lýst. Með hliðsjón af gögn- um máls þessa þykir verða að leggja það til grundvallar dómi að stefndi hafi með gáleysislegri framkomu sinni að Hverfisgötu 34 í Reykjavík valdið eldsvoða þeim er þar varð að kvöldi sunnudagsins 1. apríl eða aðfaranótt mánu-

dagsins 2. apríl 1984. Ber hann því samkvæmt almennu skaðabótareglunni ábyrgð á því tjóni er stefnandi varð fyrir af völdum eldsvoðans.

Úrlausn máls þessa að því er stefndu Svövu varðar veltur á því, hvernig skýra ber hugtakið „óhapp“ í 2. mgr. 12. gr. laga nr. 59/1976 um fjölbýlishús og þá einkanlega hvort framangreindur refsiverður verknaður stefnda Rúnars teljist óhapp í skilningi lagaákvæðisins.

Eins og áður er rakið er orsök tjónsins á innbúi stefnanda að rekja til þess að eldur kom upp í íbúð Svövu, en stefnandi er eigandi annarrar íbúðar í sama fjölbýlishúsi. Stefndi Rúnar var leigutaki íbúðar Svövu og varð hann valdur að eldsvoðanum með því að kasta logandi vindlingi í ruslapoka í eldhússkáp íbúðarinnar.

Hugtakið óhapp er ekki skýrt í 2. mgr. 12. gr. fjölbýlishúsalaganna og takmarkaða stöð er að hafa af lögskýringargögnum um það efni. Í niðurlagsákvæði 2. mgr. 12. gr. er það þó nefnt í dæmaskyni um tilvik sem fallið geta undir gildissvið hlutlægu reglunnar í lagaákvæðinu, að bilun verði í leiðslum eða tækjum sem íbúð tilheyrir. Af hálfu stefndu Svövu er á því byggt að dæmi þessi feli í sér þá þrengingu á gildissviði reglunnar að undir hana falli einvörðungu óhöpp sem rekja megi til eiginleika íbúðarinnar eða búnaðar og þegar af þeirri ástæðu falli hinn refsiverði verknaður meðstefnda Rúnars utan gildissviðs reglunnar.

Skv. orðalagi 2. mgr. 12. gr. fjölbýlishúsalaganna hefur greinin ekki að geyma tæmandi talningu þeirra tilvika er undir gildissvið reglunnar falla. Tilvik þau sem þar eru nefnd eru einvörðungu í dæmaskyni. Það er álit réttarins að þó svo að regla 2. mgr. 12. gr. feli í sér frávik frá þeirri meginreglu íslensks bótaréttar að sök tjónvalds sé skilyrði bótaábyrgðar og þrátt fyrir dæmi þau sem nefnd eru í lagaákvæðinu til skýringar á gildissviði þess, verði eigi að síður með hliðsjón af efnisinntaki ákvæðisins og orðalagi þess í heild að hafna þeirri lögskýringu stefndu að regla 2. mgr. 12. gr. takmarkist við tjón vegna eða af völdum íbúðar. Þá verður og að telja, svo sem sakarefni máls þessa er varið, að lögrök leiði ekki til þeirrar niðurstöðu að undanskilja beri frá gildissviði reglunnar það atferli stefnda Rúnars sem olli tjóni stefnanda. Því verður, svo sem hér hagar til, að telja hinn refsiverða verknað stefnda Rúnars óhapp í skilningi 2. mgr. 12. gr. og ber stefnda Svövu því sem eigandi þeirrar íbúðar, þar sem óhappið varð, ábyrgð á grundvelli títtnefnds ákvæðis gagnvart stefnanda á tjóni hans af völdum óhappsins.

Áður hefur verið gerð grein fyrir sundurliðun stefnukrafna. Lagður hefur verið fram listi Ríkharrs Björnssonar tjónaskoðunarmanns yfir innanstokksmuni þá, er stefnandi heldur fram að verið hafi í íbúð hans, þegar bruninn varð, og verðmæti innanstokksmunanna. Með hliðsjón af framburði stefnanda og fyrrverandi sambýliskonu hans fyrir dómi, sem sam-

rýmst fær framburði Ríkhards Björnssonar, verður að telja sannað að munir þessir hafi verið í íbúðinni umrætt sinn. Mati tjónaskoðunarmannsins á heildarverðmæti innanstokksmunanna, kr. 321.000,00, hefur ekki verið hnekkt með rökstuddum hætti. Þykir því mega leggja mat þetta til grundvallar við ákvörðun bóta til handa stefnanda. Samanlagðar bætur fyrir hreinsun íbúðarinnar og afnotamissi þykja hæfilega ákveðnar kr. 100.000,00. Heildartjón stefnanda nemur því kr. 421.000,00, enda leiða lög ekki til þess að dæma stefnanda frekari bætur.

Samkvæmt því sem hér var rakið ber að dæma stefnda Rúnar og stefndu Svövu in solidum til þess að greiða stefnanda kr. 421.000,00 í skaðabætur ásamt almennum sparisjóðsvöxtum eins og tilteknir eru í dómsorði frá 1. maí 1984 til greiðsludags, enda á dráttarvaxtakrafa stefnanda ekki við rök að styðjast. Þá þykir mega fallast á þá kröfu stefnanda að vextir leggist við höfuðstól við hver áramót og myndi nýjan höfuðstól, í fyrsta sinn áramótin 1984/1985. Samkvæmt þessu ber og að dæma stefndu til þess að greiða stefnanda málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn kr. 80.000,00. Þá ber og að taka til greina kröfu stefnanda um staðfestingu á löghaldi í eign stefndu Svövu að Hverafold 126 í Reykjavík til tryggingar dómkröfum máls þessa, enda löghaldsgerðin ekki haldin þeim annmörkum að hana beri ekki að staðfesta.

Þorgeir Örlygsson borgardómari kvað upp dóm þennan.

#### D ó m s o r ð:

Stefndu, Rúnar Gústafsson og Svava Þórðardóttir, greiði in solidum stefnanda, Kristjáni Snorrasyni, kr. 421.000,00 ásamt 15% ársvöxtum frá 1. maí 1984 til 11. ágúst 1984, 17% ársvöxtum frá þeim degi til 1. janúar 1985, 24% ársvöxtum frá þeim degi til 11. maí 1985, 22% ársvöxtum frá þeim degi til 1. mars 1986, 13% ársvöxtum frá þeim degi til 1. apríl 1986 og með 9% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags og kr. 80.000,00 í málskostnað. Vextir leggist við höfuðstól við hver áramót, í fyrsta sinn áramótin 1984/1985. Staðfest er framangreint löghald í eign stefndu Svövu að Hverafold 126 í Reykjavík til tryggingar dómkröfu máls þessa.

Dómi þessum ber að fullnægja innan 15 daga frá lögbirtingu hans að telja að viðlagðri aðför að lögum.