

Mánudaginn 16. mars 1981.

Nr. 83/1979. **Gísli Brynjólfsson**

(Gunnar M. Guðmundsson hrl.)

gegn

**Sveini Pálmasyni**

(Hilmar Ingimundarson hrl.).

Fjölbýlishús. Skaðabótamál. Sérátkvæði í héraði og Hæstarétti.

### **Dómur Hæstaréttar.**

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Björn Sveinbjörns-son, Ármann Snævarr, Benedikt Sigurjónsson, Sigurgeir Jónsson og Þór Vilhjálmsson.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 7. maí 1979. Hann krefst sýknu af kröfum stefnda gegn greiðslu á 1.309.97 krónum með 13% ársvöxtum frá 1. nóvember 1976 til 21. nóvember 1977, 16% ársvöxtum frá þeim degi til 21. febrúar 1978 og 19% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Hér fyrir dómi deila aðiljar ekki um fjárhæðir. Ágreiningur þeirra er um það, hverjar hafi verið orsakir þess, að raki komst í einangrun undir gólfi í íbúð stefnda að Tómasarhaga 19 í Reykjavík, og hvern hluta viðgerðarkostnaðar áfrýjandi skuli greiða. Býðst hann til að greiða 30% kostnaðarins, en hann á þann hluta í Tómasarhaga 19. Stefndi krefst þess hins vegar, að áfrýjandi greiði allan viðgerðarkostnaðinn.

Fallast ber á það einróma mat héraðsdóms, sem skipaður var sérfróðum samdómendum, á gögnum málsins, að tjón það, er í málinu greinir, hafi stafað frá leiðslu að íbúð áfrýjanda og að sú leiðsla sé sérleiðsla í merkingu 13. gr. laga nr. 19/1959, sem í gildi voru, þegar tjónið varð.

Þykir stefndi eiga að svo vöxnu máli aðgang að áfrýjanda um bætur fyrir allt það tjón, er hlaust af bilun á leiðslu þessari. Bætur þessar eru hæfilega ákvarðaðar í héraðsdómi. Ber því að staðfesta héraðsdóm með þeirri breytingu, sem leiðir af nýjum gjaldmiðli. Dæma ber áfrýjanda til að greiða stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti, 2.300 krónur.

Það athugast, að hinir sérfróðu meðdómsmenn tóku eigi sæti í dómi fyrir en við munnlegan málflutning hinn 2. nóvember 1978.

#### D ó m s o r ð :

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Áfrýjandi, Gísli Brynjólfsson, greiði stefnda, Sveini Pálmasyni, málskostnað fyrir Hæstarétti, 2.300.00 krónur.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

#### S é r a t k v æ ð i

**hæstaréttardómaranna Björns Sveinbjörnssonar  
og Þórs Vilhjálmssonar.**

Eftir þeim reglum, sem giltu, þegar tjón það varð, sem mál þetta snýst um, ber áfrýjandi ekki hlutlæga ábyrgð á því. Ætti stefndi ekki rétt til að fá allt tjón af völdum rakans í gólfinu undir íbúð sinni bætt úr hendi áfrýjanda, þótt talið yrði sannað, að eina orsök rakans hafi verið leki úr röri upp í íbúð áfrýjanda. Að þessu athuguðu verður áfrýjandi dæmdur til að greiða stefnda það fé, sem hann býður greiðslu á, alls 1.309.97 krónur (nýkr.) ásamt vöxtum, en um þá er ekki deilt. Þá teljum við, að áfrýjandi ætti að greiða stefnda 2.000.00 krónur (nýkr.) í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

**Dómur bæjarþings Reykjavíkur 8. febrúar 1979.**

Mál þetta, sem dómtekið var í dag, hefur Sveinn Pálmason, Háaleitisbraut 15, Reykjavík, höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu, útgefinni 7. júní 1977, á hendur Gísla Brynjólfssyni, Tóms-

asarhaga 19, Reykjavík, til greiðslu skaðabóta. Hefur hann og stefnt Samvinnutryggingum g/t, Reykjavík, til réttargæslu.

Kröfur stefnanda eru nú þær, að stefndi verði dæmdur til að greiða sér kr. 1.000.000 með 13% ársvöxtum frá 1. nóvember 1976 til 21. nóvember 1977, 16% ársvöxtum frá þeim degi til 21. febrúar 1978 og 19% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags svo og til greiðslu málskostnaðar að skaðlausu samkvæmt gjaldskrá Lögmannafélags Íslands.

Stefndi hefur krafist þess, að stefnufjárhæð verði stórlega lækkuð og að stefndi verði einungis dæmdur til að greiða 30% af réttum og eðlilegum viðgerðarkostnaði í kjallaraíbúð hússins Tómasarhaga 19. Krefst stefndi einnig málskostnaðar úr hendi stefnanda að skaðlausu eftir mati dómsins.

Engar sjálfstæðar kröfur eru gerðar á hendur réttargæslustefnda, og hefur hann ekki gert kröfur í málinu.

Stefnandi kveður málsatvik vera þau, að hann hafi verið eigandi íbúðar í kjallara hússins nr. 19 við Tómasarhaga hér í borg. Í maímánuði 1976 hafi hann selt þessa eign sína, og samkvæmt ákvæði í kaupsamningi þar um skyldi íbúðin vera laus til afhendingar kaupanda fyrsta dag júnímánaðar það sama ár. Er afhendingin skyldi fara fram, kom í ljós óeðlilegur gólfhiti í íbúðinni. Við nánari athugun kom í ljós, að neysluvatnsrör fyrir heitt vatn til íbúðar á 2. hæð hússins hafði sprungið, og hafði heita vatnið streymt undir gólfplötu íbúðarinnar. Af þessum sökum rifti hinn nýi kaupandi kaupunum. Eigandi íbúðarinnar á 2. hæðinni var stefndi Gísli, og samkvæmt upplýsingum hans var hann tryggður húseigandatryggingu hjá réttargæslustefnda. Stefnandi kvaðst hafa tilkynnt sameigendum sínum að húsinu, þegar þess varð vart, að tjón hafði orðið, svo og réttargæslustefnda. Byggingu hússins sé þannig háttað, að gólfplata þess er tvöföld, neðst er grunnplata á sökklum, þar ofan á er einangrun, ca 10—15 cm vikursalli og rauðamöl, og efst er steipt gólfplata. Vatnslagnir allar eru í einangruninni. Vegna lekans í vatnslögninni komst bleyta í einangrunina, og þegar boraðar voru holur í gólf íbúðar stefnanda, kom í ljós, að einangrunin var haugblaut og algerlega rakamettuð. Að ráði deildarstjóra réttargæslustefnda hafi átt að reyna að þurrka einangrunina með súgþurrkun, þ. e. að blása heitu lofti í hana. Frá þeirri hugmynd virðist hafa verið horfið, a. m. k. hafi þeim aðgerðum verið hætt, og var ekki séð, að frekari ráðagerðir væru uppi í þessu efni af hálfu stefndu. Þrátt fyrir ítrekuð tilmæli og ótaldar áskoranir stefnanda þess

efnis, að haldið yrði áfram með framkvæmdir, var ekki við þeim orðið. Hinn 14. september 1976 hafi stefnandi ritað öðrum eigendum hússins bréf, þar sem hann tilkynnti þeim þá ákvörðun sína, að hann hygðist sjálfur hefja framkvæmdir um nauðsynlegar úrbætur til lagfæringar á framangreindum göllum og teldi hann aðilja samþykkja þá ráðstöfun sína, nema því aðeins að þeir stöðvuðu framkvæmdir. Hafi stefnandi síðan sjálfur hafist handa um viðgerðir á því tjóni, er orðið hafði á íbúð hans. Hafi sú viðgerð takmarkast við hans eigin íbúð, en að öðru leyti hafi viðgerð ekki farið fram á sameigninni. Að ráði sérfróðra manna hafi stefnandi látið brjóta upp öll gólf íbúðarinnar og moka út allri einangruninni. Að því búnu hafi hann þurrkað upp grunnplötu, skipt um lagnir eftir þörfum og lagt þær í sérstakan stokk. Hafi hann síðan einangrað gólfið með reyrplasti, steipt nýja gólfplötu, lagt nýjan gólfduk og málað íbúðina að því marki sem skemmdir höfðu orðið á málningunni vegna framkvæmdanna. Þá hafi einnig verið skipt um salerni, þar sem fyrra salerni hafi brotnað, er verið var að vinna við verkið. Stefnandi hafi fengið til verksins viðurkennda fagmenn, hverja á sínu sviði, samtímis því, að hann hafi sjálfur unnið að verkinu og annast efnisaðdrátt. Það sé þessi kostnaður, þar á meðal tap á húsaleigu og eigið framlag við framkvæmdina, sem stefnukrafan sé byggð á.

Aðilja- og vitnayfirheyrslur hafa farið fram í málinu, en þær skýra málsatvik enn frekar. Verða þær nú raktar í sem nánustu samhengi.

Stefnandi sjálfur skýrði svo frá, að hann hefði ekki verið aðili að byggingu hússins, það hafi verið stefndi Gísli, sem síðar bjó á 2. hæð, og Bjarni nokkur Ólafsson, sem síðar bjó á 1. hæð. Byggingameistari hafi verið Kristján nokkur Pétursson. Þessir tveir nefndu byggjendur hafi síðan selt sér kjallaraíbúðina, en það muni hafa verið á árunum 1958 eða 1959 og þá í fokheldu ástandi. Byggingin muni hins vegar hafa hafist á árinu 1955. Er þetta gerðist, hafi þeir byggjendurnir báðir verið fluttir á sínar hæðir og því verið búið að leggja vatnsleiðslur til þeirra í kjallaragólf, en ekki mun hafa verið búið að ganga að fullu frá kjallaragólfinu. Risibúð mun síðar hafa verið seld fjórða aðilja. Eftir að stefnandi keypti sína íbúð, var lögð massiv gólfplata í íbúð stefnanda í kjallara. Síðan hafi það skeð, um 10—12 árum eftir þetta, að vart varð við raka í íbúð stefnanda, sem stafaði af því, að rör sprakk milli gólfplatna í íbúð hans, en þar voru vatnsleiðslurnar, eins og áður sagði. Þá hafi gólf verið brotið upp, þ. e. í

gangi, í svefnherbergi, í eldhúsi og að hluta í borðstofu í kjallaraíbúðinni. Skipt hafi verið um allar hitalagnir til miðstöðvarofna, sem lágu upp á hæðirnar. Þær leiðslur hefur ekki verið skipt um aftur, enda óskemmdar. Í það skipti hafi ekki verið skipt um einangrun, nema þar sem brotið var upp. Ekki var skipt um einangrunina annars staðar, enda ekki vatn flotið um allt, þar sem þetta uppgötvaðist nægilega snemma til þess að svo yrði ekki. Þessa bilun hjálpuðust allir eigendur hússins að lagfæra og greiddu sameiginlega kostnað af. Hafi allur raki og horfið þar með. Ekki hafi verið um það rætt þá, að svipað kynni að koma upp síðar, enda eigendur þá í þeirri góðu trú, að þannig hefði verið frá gengið, að ekki þyrfti þar frekar að hreyfa. Var og haft samráð við sérfræðinga þar um. Síðan hafi það verið um vorið 1976, er stefnandi hafði flutt úr íbúðinni, þar sem hann hafði þá verið búinn að selja hana, og skyldi hún afhendast hinum nýju eigendum þann 1. júní þ. á. Hafi hann verið búinn að standsetja íbúðina fyrir afhendinguna og var að taka burt einhverja smáhluti, sem gleymst höfðu. Hafi þetta verið á laugardagsmorgni, en 1. júní hafi verið þá strax eftir helgina. Hafi hann þá orðið þess var, að meiri hluti gólfanna var sjóðandi heitur, en þau voru teppalögð. Er hann hafi verið að fara út, vakti óeðlilegt suð einhvers staðar athygli hans. Við eftirgrennslan hafi komið í ljós, að suðið var í einhverjum leiðslum. Hafi hann þá skrúfað fyrir kranana í miðstöðvarherberginu og hafi suðið hætt, er hann skrúfaði fyrir einn kranann, sem reyndist vera kranavatnsleiðsla fyrir heitt vatn upp á 2. hæð hússins, sem liggur í sameiginlegu plássi frammi á gangi rétt fyrir framan inngang í kjallaraíbúðina. Kvaðst stefnandi þá þegar hafa gert börnum stefnda Gísla viðvart, hvað væri að ske, þar sem Gísli hafi ekki verið heima. Strax eftir helgina hafi Gísli hringt í sig og látið í ljós leiðindi yfir því að hafa valdið sér þessum óþægindum. Kvaðst Gísli hafa þetta tryggt og mundi þetta verða bætt af sinni hálfu. Þetta kvaðst stefnandi hafa tjáð hinum nýju kaupendum, en þeir hafi ekki viljað fallast á þau málalok og hafi þeir síðan rift kaupunum um mánuði síðar af þessum sökum. Eftir atburð þennan kvaðst stefnandi nokkrum sinnum hafa rætt þetta við Gísla, sem hafi verið allur af vilja gerður að bæta þetta. Hins vegar hafi Gísli verið sjúklingur, dvalist á sjúkrahúsi og eins sjúkur heima. Hafi því ekki verið hægt að ætlast til, að hann gengi fram í málinu af neinni festu. Þess vegna kvaðst stefnandi sjálfur hafa snúið sér til Samvinnutrygginga. Hafi honum þar

verið vinsamlega tekið og aðallega átt samtöl við fulltrúa þar, Héðin Emilsson. Hafi sér þar verið sagt, að félagið mundi greiða allt fyrir Gísla, og virtust þeir allt vilja gera til þess að bæta úr tjóninu. Hafi svo gengið í samtölum fram eftir sumrinu, en þegar komið var fram í ágúst—september, hafi verið brotin göt í gólf-ið að ráði Samvinnutrygginga og með því reynt að ná rakanum með loftun og súgþurrkun. Kvaðst stefnandi síðan hafa beðið eftir því í nokkrar vikur, að þessar aðgerðir tækjust með einhverjum árangri. Hafi hann komið annað slagið í íbúðina, en ekki fylgst sérstaklega með því, hvað þar var að verki unnið. Hafi sér virst, að súgþurrkun hafi aldrei verið reynd, enda hafi sér virst gólfinn jafnan eins blaut. Er hann þannig hafi séð, að ekkert virtist að gert, hafi hann hinn 14. september 1976 ritað meðeigendum sínum bréf, þar sem hann hafi tjáð þeim álit kunnáttumanna, sem hann hafði leitað til, að nauðsyn bæri til að lagfæra rakann í kjallargólfunum með því að brjóta þau upp, fjarlægja einangrun og setja nýja. Enn fremur bentu hann á nauðsyn þess að gera við niðurföll og endurbæta frárennslislögn við húsið. Kvaðst stefnandi í bréfinu mundu láta byrja á þessum aðgerðum þegar í stað og óskaði þess, að þeir greiddu sinn hluta af kostnaði. Gat stefnandi þess í lok bréfs þessa, að ef enginn þeirra stöðvaði vinnu að þessu leyti, liti hann svo á, að þeir féllust á aðgerðirnar og mundu greiða kostnað að sínum hluta. Afrit af bréfi þessu hafi hann sent réttargæslustefnda og hafi hann svarað því hinn 16. s. m. Í svarbréfinu hafi hann hafnað aðild sinni að dreinlögn og niðurföllum sem húseigandatryggingu Gísla óviðkomandi, en að því er varðaði aðgerðir varðandi gólf og pípulagnir vísaði hann til samtals hans og stefnanda hinn 23. ágúst 1976. Í beinu framhaldi hafi stefnandi svo látið framkvæma viðgerðir. Efri gólfplata var brotin og öll einangrun fjarlægð úr íbúðinni. Steypt var upp í þröskulda og reynt að þetta eins og hægt var. Síðan voru allar leiðslur varðar, steypt í kring og einangraðar upp á nýtt, frauðplast lagt á neðra gólfíð og síðan sett nýtt efra gólf. Um leið hafi miðstöðvarleiðslur í íbúð stefnanda að nokkru leyti verið endurnýjaðar og kranavatnsleiðslur, sem ekki höfðu verið endurnýjaðar í hið fyrra skipti. Það sé kostnaður af þessum aðgerðum, sem krafist sé greiðslu fyrir í málinu. Kostnaður við að ganga frá niðurföllum frá svölum og setja dreinlögn meðfram húsinu, sem einnig var gert, greiddu eigendurnir sameiginlega, og er það atriði máli þessu óviðkomandi. Við þessar framkvæmdir hafi leiðsla sú, sem fór að leka,

verið tekin úr sambandi, en ný leiðsla verið lögð uppi við loft í miðstöðvarklefanum. Ekki hafi verið brotið niður á umrædda leiðslu, sem liggur því enn í gólfinu án nokkurrar tengingar, eins og áður sagði. Kranavatnsleiðsla til 1. hæðar liggi þó enn óhreyfð í gólfinu. Ýmsir aðilar hafi unnið margnefnt verk. Ekki hafi unnist tími til að leita tilboða í verkið, enda hafi sér legið á að hraða viðgerðinni, þar sem hann hafi verið búinn að kaupa nýtt húsnæði og því legið á að selja íbúð sína að nýju. Í aðiljayfirheyrslu neitaði stefnandi að svara spurningu dómsins um söluverðmæti íbúðarinnar, bæði í hið fyrra skipti og hið síðara.

Stefndi skýrði frá hér fyrir dóminum um byggingu hússins og frágangi hita- og vatnslagna með sama hætti og stefnandi. Einnig um viðgerð á hitavatnsleiðslum, eftir að bilun hafði á þeim orðið kringum árið 1966. Hafi leiðslurnar þá verið lagfærðar, galvaníseruð rör sett í stað „svartra“ röra, þær bikaðar, umvafðar með striga og einangrað. Hafi eigendur greitt kostnað af þessu sameiginlega og þá verið talið, að ekki þyrfti að óttast frekari skemmdir. Síðan hafi það verið á árinu 1976 um mánaðamótin maí og júní, að bilun verður í hitavatnsleiðslu til eldhúss íbúðar sinnar. Hafi stefnandi orðið þessa var vegna mikils hita í gólfum kjallaraíbúðarinnar, sem stefnandi var búinn að selja. Sjálfur hafi stefndi ekki verið í bænum, þá er þetta kom í ljós, en fengið um það vitneskju á sunnudegi, er hann kom heim. Kvaðst stefndi strax hafa gefið um þetta skýrslu til réttargæslustefnda, en hjá honum hafi hann haft íbúð sína í tryggingu. Kvaðst stefndi ekki hafa haft frekari afskipti af hlutum þessum. Hann kvaðst hafa fengið bréfið frá stefnanda, sem dagsett var 14. september 1976, þar sem stefnandi hafi tilkynnt um viðgerðir. Kvað stefndi, að um þau atriði, sem bréfið tók til, hafi verið fullt samkomulag með eigendum, að gert yrði. Stefndi kvaðst hafa vitað um allar framkvæmdir, en ekki getað haft af þeim afskipti vegna sjúkleika síns.

Vitnið Sigurður Jósep Pétursson húsmíðameistari, skýrði svo frá, að stefnandi hefði leitað til sín um ráð vegna raka, sem orðið hefði í gólfi íbúðar sinnar, en ljóst hafi verið, að neysluvatnsleiðsla hita til íbúðar stefnda hafði bilað. Eftir að hafa kynnt sér allar aðstæður hafi það verið ráð vitnisins, að réttast væri að brjóta upp gólfplötu íbúðarinnar, fjarlægja hana og einangrun og þurrka upp allt vatn af grunnplötunni. Endurnýja síðan einangrun og allan tilheyrandi frágang. Við að brjóta upp gólfplötuna hafi í ljós komið, að á grunnplötunni flaut allt í vatni og

vikursalli og rauðamöl rakamettuð. Er gólfíð hafði verið þurrkað, hafi ekki verið séð, að vatn kæmist inn í gólfíð með öðrum hætti en frá vatnsleiðslunni, t. d. gegnum útvegg í suðurhlið hússins, þar sem vitað var, að vatn gat legið. Kvaðst vitnið hafa sérstaklega athugað þetta atriði, þar sem hjá sér hafi vaknað grunur í upphafi, að sá möguleiki kynni að vera fyrir hendi. En við skoðun sína að þessu leyti hafi komið í ljós, að pípulagnir, sem lágu út við vegginn, hafi verið óskemmdar. Sjálfst kvaðst vitnið ekki hafa unnið að viðgerðinni, en þó fylgst með henni, þó ekki í smáatriðum.

Vitnið Svanur Skæringsson pípulagningameistari kvað stefnanda hafa beðið sig að annast viðgerðir á pípulögn í íbúð sinni. Ljóst hafi verið, að skemmd og lek rör hafi verið undir gólfplötunni. Hafi hann fyrst komið til stefnanda til skrafs og ráðagerða þetta varðandi og hafi vitnið látið það álit sitt í ljós, að ef árangur ætti að nást, þá kæmi mjög til álita að brjóta upp gólfplötuna, fjarlægja einangrun og leggja að nýju. Vitnið hafi síðan ekki komið til verksins, fyrr en búíð var að brjóta upp gólfplötuna og fjarlægja alla einangrun. Hafi sér verið sagt, að vatnsrör hefði bilað, en það hafði verið búíð að taka það úr tengslum, er vitnið kom að verkinu. Mikil bleyta hafi þá verið á gólfinu, og hafði hún dregið sig upp í veggina, sérstaklega í suðurhluta íbúðarinnar. Hafi komið til álita, hvort bleytan ætti rætur að rekja utan að, en um það hafi vitnið ekki haft neina vissu, þar sem það hafi ekki gætt að því sérstaklega. Um þetta sama leyti hafi verið grafið fyrir dreinlögn við húsið, og einnig kvaðst vitnið hafa lagfært niðurföll frá svölum. Mikið þurrviðri hafi verið á þessum tíma. Hafi bleytan á gólfinu þornað fljótt. Kvaðst vitnið ekki treysta sér til að ákvarða, hvort rakinn, sem var upp á veggina, hafi verið frá gólfinu, sem vitninu þótti líklegt, eða hvort hann kom inn um vegginn. Kvaðst vitnið halda, að talið hafi verið, að rakinn hafi ekki komið inn um vegginn.

Vitnið Elvar Bjarnason pípulagningameistari kvaðst vinna að iðn sinni fyrir Samvinnutryggingar, þegar um væri beðið, svo sem í slíkum tilvikum, sem hér um ræðir. Hafi svo verið hér og hafi hann farið á staðinn til athugunar og í þeim tilgangi að lagfæra það, sem bilað hafði. Hafi þetta verið í byrjun júní 1976, en þá hafi verið búíð að loka fyrir lekaleiðsluna. Hann hafi þá komið neysluvatni á til íbúðar stefnda, en síðar fullgengið frá leiðslunni með því að leggja hana upp undir lofti í sameign í kjallaranum. Í millitíðinni hafi hann látið höggva tvö göt í gólf

kjallaraíbúðarinnar vegna gruns um, að þar væri eitthvað á seyði út frá lekanum, þ. e. til athugunar, hvort þar væri allt á floti. Þar undir hafi þó virst nokkuð þurr, en smáraki hafi þar þó verið í botnplötunni, eftir að hreinsuð hafi verið upp rauðamöl úr götunum. Einnig hafi hann látið höggva gat í gólfið fram í gangi, en þar virtist þá vera þurrara. Elvar kvaðst síðan hafa komið á staðinn til viðræðna ásamt eiganda íbúðarinnar og fulltrúum frá Samvinnutryggingum. Hafi málið verið rætt vítt og breitt, en hann kvaðst ekki muna þær viðræður. Þó hafi verið um það talað, að ráð væri að láta blása niður um götin, en hann taldi, að slíkt hafi þó aldrei verið framkvæmt. Við athugun sína á vettvangi kvaðst Elvar hafa komist að raun um, að engin dreinlögn hafi verið meðfram húsinu og einnig hafi niðurföllum verið ábótavant. Raki hafi verið til staðar í stofu og hafi til álita komið, að hann kynni að eiga rætur að rekja til niðurfalla. Eins hafi sést raki í svefnherbergi og þar fyrir utan hafi niðurföll ekki verið í því ástandi, sem þau hafi átt að vera. Elvar kvað það álit sitt á umræddum tíma, að rakinn í einangruninni hafi tvímælaust ekki átt rætur að rekja til leka frá hinu bilaða röri, og kvaðst hann þá hafa miðað við önnur tjón, sem hann hafi haft afskipti af og ekki óáþekkt. Elvar kvaðst minnst þess að hafa séð öryggisventil í kyndiklefa, sem virst hafi vera í kjallarakerfinu, er hafi lekið með. Kvaðst hann hafa bent húseiganda á þetta, en það hafi víst verið búið að leka einhvern töluverðan tíma og sprungur hafi verið í gólfinu. Elvar kvað það sitt álit, að aðgerðir þær, sem gerðar voru í hér umræddu tilvik, hafi ekki verið eðlilegar, en benti þó ekki á aðrar aðferðir.

Héðinn Emilsson, sá starfsmaður Samvinnutrygginga, sem hafði með að gera hugsanlegar greiðslur vegna umrædds tjóns, skýrði svo frá, að sjálfur hefði hann ekki komið á staðinn. Hins vegar hafi hann átt mörg samtöl við stefnanda þar að lútandi og hafi stefnandi gefið sér allar upplýsingar varðandi byggingu hússins og frágang miðstöðvar- og vatnsleiðslna svo og frágang á lóð kringum húsið. Einnig hafi hann fengið upplýsingar um það, hverjar tilraunir hefðu verið gerðar af pípulagningameistara þeim, sem félagið hefði kallað til af þessu tilefni. Af öllum þeim upplýsingum, sem hann þannig hafi fengið, svo og reynslu sinni í svipuðum tilvikum hafi hann fyrir hönd félagsins komist að þeirri niðurstöðu, að hér væri um að ræða sameiginlegt tjón allra húseigenda og hafi hann jafnan skýrt stefnanda frá þeirri skoðun félagsins. Hafi stefnanda því verið boðnar bætur að 30 hundraðs-

hlutum, sem hafi verið eignarhluti stefnda í húseigninni. Kvaðst Héðinn hafa svarað bréfi stefnanda frá 14. september 1976 í samræmi við það. Héðinn kvað það aldrei hafa komið til greina, að félagið tæki að sér framkvæmdir á viðgerð, aðeins hafi verið um að ræða tilraunir, sem til greina gátu komið, og hafi pípulagn-ingamanni þeim, er félagið leitar til, verið ætlað það, svo sem hann hafi og gert. Aðspurður kvað Héðinn, áður en félagið tæki að sér ábyrgð fyrir húseigendur, upplýsinga vera aflað varðandi húseignir þær, sem tryggingin tæki til. Gat hann þess, að fyrir kæmi, að slíkum tryggingarbeiðnum væri hafnað.

Konráð Úlfarsson, starfsmaður Samvinnutrygginga, kvaðst hafa komið á staðinn sennilega í tvö skipti. Fyrra skiptið muni hafa verið í lok ágústmánaðar 1976, og var þá búið að höggva götin í gólfin. Hafi hann þá rætt við stefnanda, sem hafi lýst fyrir sér atvikum. Nokkrum dögum síðar hafi hann aftur átt tal við stefnanda á staðnum og hafi þeir þá rætt málið fram og aftur. Hafi stefnandi þá skýrt frá því, að hann hefði fengið menn á staðinn, sérfræðinga, sem hafi mælt rakastig, og hafi raki mælst mestur fram við forstofudyr. Hafi þá á það verið bent, að rakinn kynni að stafa af ýmsum ástæðum, m. a. að það hafi verið niðurfall þar framan við dyrnar, óvenjumikil úrkoma hafi verið um það leyti, þannig að mikill vatnsselgur hafi verið á jörðinni, og ýmislegt, sem bent gæti til þess, að um utanaðkomandi atriði gæti verið að ræða, einnig í stofunum og herbergjunum. Einnig hafi fundist á staðnum bilun á öryggisloka í kyndiklefa, þannig að vatn lá þar á gólfi. Konráð kvaðst síðan hafa sem starfsmaður Samvinnutrygginga ásamt Héðni Emilssyni fylgst með kröfum stefnanda, en það hafi verið álit hans, að hér væri um að ræða sameiginlegt tjón allra húseigenda.

Kröfur stefnanda í málinu eru alfarið byggðar á því, að orsakir tjóns hans eigi rætur að rekja til þess, að heitavatsleiðsla til íbúðar stefnda hafi rofnað, þar sem hún lá undir gólfi íbúðar sinnar, og leki frá henni hafi valdið því, að einangrunin varð rennbaut, sem síðan hafi komið fram í gólfum íbúðarinnar. Hafi hann, er þetta varð ljóst, þegar í stað látið stefnda vita og hafi stefndi ekki vefengt orsakir. Hins vegar hafi það komið í hlut réttargæslustefnda sem tryggjanda hans samkvæmt tryggingarsamningi stefnda við félag réttargæslustefnda að hafa afskipti af málinu, enda hafi réttargæslustefndi annast um bæði lagfæringu á hinni rofnu leiðslu og gert ráðstafanir til úrbóta á tjóni stefnanda, þótt þær hafi reynst árangurslausar. Á hér umræddum

tíma hafi verið í gildi lög nr. 19/1959 um sameign fjölbýlishúsa, en þau lög eigi hér við. Samkvæmt þeim lögum sé greint á milli séreignar og sameignar, og í 13. gr. laganna er sérstaklega rætt um bilanir í leiðslum. Annars vegar er í greininni rætt um sameiginlegar leiðslur (hita, vatns, skulp og rafmagns) og hins vegar þær leiðslur, sem ekki eru sameiginlegar. Í hér umræddu tilviki varð bilun í hitavatnsleiðslu, sem ekki var sameiginleg leiðsla, heldur sérleiðsla stefnda fyrir íbúð hans. Umrædd grein laganna segir ekki berum orðum um greiðsluskyldu eiganda slíkrar leiðslu, ef tjón hlýst af bilun hennar, en allt orðalag 3. mgr. greinarnnar verði þó ekki á annan hátt skýrt en að eigandi slíkrar leiðslu sé skaðabótaskyldur af tjóni því, sem af bilun á henni leiði. Megi í því sambandi vísa til 12. gr. hinna nýju laga, nr. 59/1976, sem taki þetta skýrt fram, en ekki sé í því efni um að ræða stefnubreytingu, heldur sé betur að orði komist en í hinum eldri lögum. Aldrei hafi verið vefengt af hálfu stefnda, að bilun hafi orðið á umræddri leiðslu hans og að leki frá henni hafi valdið tjóni í íbúð stefnanda, enda hafi stefnda strax verið tilkynnt um það og hann eða réttargæslustefndi fyrir hann fylgst með framgangi mála að því leyti. Hafi stefnda og verið tilkynnt um fyrirhugaðar lagfæringaframkvæmdir, sem ráðlagðar hafi verið af sérfróðum mönnum, áður en þær voru hafnar. Ekkert hafi fram komið við viðgerðarframkvæmdirnar, sem bent hafi til þess, að orsakir rakans væru annarra orsaka en frá hinni biluðu leiðslu. Viðgerðarframkvæmdir hafi verið ráðlagðar af sérfróðum mönnum og unnar af slíkum, enda þær framkvæmdir þær einu, sem til greina komu til árangurs.

Stefndi styður kröfur sínar þeim rökum, að hann eigi aðeins að greiða tjón það, sem varð vegna raka í íbúð stefnanda, að þeim hluta sem nemur eign hans í húsinu, að 30 hundraðshlutum. Stefndi mótmælir því ekki, að leiðsla heits neysluvatns til íbúðar hans hafi bilað og leki frá henni hafi komist í einangrun á milli gólf-laga í kjallaranum. Hins vegar verði rakinn í einangruninni ekki einvörðungu rakinn til þess. Staðreynd sé, að þá er húsið var byggt, voru hita- og vatnsleiðslur lagðar yfir botnplötu, einangraðar með rauðamöl og vikursalla og gólfplata steypt yfir. Þessi frágangur á leiðslum var ekki óalgengur á þeim tíma, en hefur síðar reynst hafa verið ófullkominn og hættulegur, enda ekki framkvæmdur nú. Vildi myndast raki í einangruninni, sem smám saman tærði leiðslurnar, svo sem raun varð á um 8 árum frá byggingu hússins. Stefndi var aðili að þessum frágangi í upp-

hafi og því að öllu leyti meðábyrgur öðrum eigendum hússins að þessu leyti. Dreinlögn var engin kringum húsið. Sé því ljóst, að allt úrkomu- og jarðvatn hefur legið að húsinu allan tímann frá byggingu þess. Megi því eðli máls ætla, að þetta hafi valdið raka í íbúð stefnanda í kjallaranum. Einnig hafi allur frágangur niðurfalla frá svölum hússins verið stórlega gallaður, með því að vatnið frá þeim hefur allt frá byggingu hússins runnið niður með veggjum þess og legið að því við jörð. Þetta hefur og valdið auknum raka við kjallarann. Raka í íbúð stefnanda hafi af þessum tveim síðasttöldum ástæðum orðið vart í íbúð stefnanda. Þá megi einnig á það benda, að í kyndiklefa í kjallara hafi að staðaldri verið pollur, sem átti upptök sín í biluðum öryggisventli á miðstöðvarleiðslum stefnanda. Þessi vatnsagi var mjög fallinn til þess, að vatn eða raki kæmist í einangrun á kjallaragólfinu. Þegar á öll þessi atriði sé litið, sé augljóst, að rakinn í kjallaragólfinu eigi sér margvíslegar orsakir, og verður hver ein út af fyrir sig ekki tekin sem líkleg orsök og allt tjónið rakið til hennar einnar, svo sem stefnandi gerir. Hið raunverulega sé, að tjónið eigi rætur að rekja til samtvinnnaðra og óaðgreinanlegra orsaka og því sé eðlilegast af því, sem rakið hefur verið, að allir eigendur beri sameiginlega ábyrgð á tjóninu í hlutfalli við eignarhluta sinn í húseigninni. Einnig bendir stefndi á, að í eldri lögum um sameign fjölbýlishúsa, sem í gildi voru, er hér umræddur atburður átti sér stað, voru ekki ákvæði um hlutlæga ábyrgð, sem hins vegar séu í hinum nýju lögum. Hlutlæg ábyrgð sé undantekning í íslenskum rétti og því beri, þá er hennar nýtur við, að skýra þröngt. Þá mótmælir stefndi fjárhæð kröfu stefnanda sem of hárrí, meðal annars með tilliti til þess, að ekki hafi verið nauðsynlegt að ráðast í svo viðamiklar framkvæmdir, heldur hafi aðrar viðaminni nægt til að bæta tjónið.

Það er óumdeilt í málinu, að neysluvatnsrör til íbúðar stefnda hafi gefið sig, þar sem það lá í vikur- og rauðamölseinangrun milli gólflaga í kjallara, og að frá því hafi lekið vatn í einangrunina. Það er einnig óumdeilt, að enginn annar húseigenda hafði not leiðslunnar en stefndi. Er atburður þessi átti sér stað, voru í gildi lög nr. 19/1959 um sameign fjölbýlishúsa. Í 13. gr. laganna er greint á milli sameiginlegrar leiðslu og leiðslu, sem ekki er sameiginleg. Verður ekki annað ráðið en að hér umrædd leiðsla teljist vera sérleiðsla stefnda og því gildi um hana 3. mgr. laga-greinarinnar. Sú málsgrein segir ekki beint, hvernig bæta skal tjón, sem slík sérleiðsla veldur. Hins vegar leggur málsgreinin þá

skyldu á íbúðareigendur að þola rask til lagfæringa á slíkri leiðslu, en þeim þó að kostnaðarlausu. Verður því að álykta, að tjón, sem leiðslan kann að hafa valdið, verði sá eigandi að bæta, sem sú leiðsla tilheyrir, í hér umræddu tilviki stefndi. Það er ágreiningsefni í málinu, hvort tjónið í íbúð stefnanda verði alfarið rakið til lekans frá umræddri leiðslu. Stefnandi tilkynnti stefnda strax um atburðinn, en eins og rakið er hér að framan, voru það starfsmenn réttargæslustefnda, sem svo til að öllu leyti höfðu afskipti fyrir stefnda í þessu efni, m. a. tóku ákvarðanir um leiðir til úrbóta. Tók það alllangan tíma og án nokkurrar lausnar. Stefnandi leitaði álits tæknifróðra manna um aðgerðir til lausnar þeim vanda, sem upp var kominn, en þeirra mat var að gera þær framkvæmdir, sem stefnandi lagði út í. Að mati hinna sérfróðu meðdómenda hefðu ef til vill aðrar minni framkvæmdir komið að sama gagni, en stefnanda verður það hins vegar ekki lagt til ámælis að hafa farið eftir ráðum hinna tæknifróðu manna. Lét hann stefnda og réttargæslustefnda vita, áður en hann lét að framkvæmdum verða. Gátu þeir aðiljar því staðreynt, hvort annarra orsaka væri að leita rakans en frá hinni biluðu leiðslu. Það gerðu þeir ekki, og verður því að láta þá bera halla af sönnunarskorti að þessu leyti. Vitnið Sigurður Jósep Pétursson kannaði aðrar hugsanlegar orsakir, en komst að því, að þær væru ekki fyrir hendi. Þykir ekki annað fært en að leggja þá skýrslu til grundvallar, eins og atvikum er háttað. Samkvæmt þessu framansögðu er það niðurstaða dómsins, að dæma ber stefnda til að greiða stefnanda tjón hans.

Stefnandi hefur sundurliðað tjónkröfu sína þannig:

1. Vinna við að moka út grjóti og mól . . . . .	kr.	100.000
2. Greitt fyrir að brjóta gólfsteypu . . . . .	—	42.589
3. Greitt fyrir handlöngun á steypu . . . . .	—	7.200
4. Greiddur reikningur fyrir múrverk . . . . .	—	114.560
5. Greiddur reikningur fyrir dúka og teppalagningu . . . . .	—	46.949
6. Greiddur reikningur fyrir pípulagnir o. fl. . . . .	—	59.612
7. Greitt fyrir málningu á gólfi o. fl. . . . .	—	16.105
8. Greitt fyrir raflögn að termostati . . . . .	—	8.505
9. Múrbrot, einangrun og þrif á kjallaraíbúð . . . . .	—	25.000
10. Múrbrot og einangrun skv. nótu . . . . .	—	15.000
11. Vinna við glugga vegna skemmda frá steinbroti . . . . .	—	8.610
12. Þéttlistar . . . . .	—	1.200

13. Rúðugler .....	kr.	14.750
14. Gólfúkur o. fl. ....	—	26.622
15. Rappítnet í gólfsteypu .....	—	15.080
16. Pappi vegna frágangs á rörum í gólfi .....	—	9.720
17. Teppalím, gaddalistar, spartsl, listar o. fl. skv. nótu .....	—	4.216
18. WC kassi og lok vegna skemmda á baði .....	—	9.052
19. Akstur á efni og mönnum + lögfr.aðstoð ....	—	22.000
20. Reyplast í gólf .....	—	50.646
21. Steypa í gólf .....	—	53.655
22. Hiti og rafmagn frá júní—nóv. 1976 .....	—	9.949
23. Akstur með vörur .....	—	2.800
24. Lántaka og víxlakostnaður .....	—	36.280
25. Vaxtakostnaður og húsaleigutap .....	—	300.000

---

Samtals kr. 1.000.000

Stefndi hefur ekki mótmælt tölulíðum 1, 2, 4, 5, 14, 15, 17, 20, 21 og 23 tölulega. Verða þeir tölulíðir því teknir til greina sem tjón. Enn fremur telur dómurinn rétt að taka til greina sem tjón stefnanda tölulíðina 3, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 18 og 22. Dómurinn telur stefnanda ekki hafa fært næg rök fyrir öðrum kröfuliðum, til að unnt sé að taka þá til greina. Er þá m. a. haft í huga neitun hans til að upplýsa dóminn um söluverðmæti íbúðarinnar bæði fyrir og eftir viðgerðarframkvæmdir þær, sem gerðar voru.

Þessir kröfuliðir, sem að framan eru nefndir og teknir verða til greina sem tjón stefnanda, nema samtals kr. 582.208. Stefndi endurbætti íbúð sína með framangreindum framkvæmdum. Telur dómurinn þá endurbót verði stefnandi að bera sjálfur. Endurbótina telur dómurinn hæfilega metna með 25% af heildarkostnaði, en það nemur kr. 145.552. Tjón stefnanda nemur því samkvæmt framansögðu samtals kr. 436.656. Verður stefndi því dæmdur til að greiða stefnanda þá fjárhæð með vöxtum, eins og krafist er.

Samkvæmt þessari niðurstöðu ber að dæma stefnda til að greiða stefnanda málskostnað, og þykir hann hæfilega ákveðinn kr. 130.000.

Emil Ágústsson borgardómari kvað upp dóm þennan ásamt meðdómandanum Óttari P. Halldórssyni prófessor.

## Dómsorð:

Stefndi, Gísli Brynjólfsson, greiði stefnanda, Sveini Pálmasyni, kr. 436.656 með 13% ársvöxtum frá 1. nóvember 1976 til 21. nóvember 1977, 16% ársvöxtum frá þeim degi til 21. febrúar 1978 og 19% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags.

Stefndi greiði stefnanda kr. 130.000 í málskostnað.

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

## Sératkvæði

Magnúsar Guðjónssonar  
húsasmíðameistara.

13. gr. laga nr. 19/1959 um sameign fjölbýlishúsa, sem gilda um mál þetta, sker ekki úr um greiðslu tjóns af bilaðri sérleiðslu, sem liggur í sameiginlegu rými húseignarinnar. Tel ég því, að þegar slík leiðsla veldur tjóni, beri að skipta því milli allra eigenda í hlutfalli við eignaraðild hvers um sig í heildareigninni. Annað leiddi til mismunandi áhættu eiganda eftir því, hvar íbúð hans er staðsett í sameigninni. Ber því aðeins að dæma stefnda til að greiða 30 hundraðshluta af tjóni stefnanda, en það er eignarhluti hans. Ég er sammála meiri hluta dómsins um fjárhæð tjónsins, og því ber að dæma stefnda til að greiða stefnanda kr. 130.997 með vöxtum, eins og krafist er. Þá ber að dæma stefnda til að greiða stefnanda málskostnað, og þykir hann hæfilega ákveðinn kr. 90.000.

Atkvæði mitt er því:

## Dómsorð:

Stefndi, Gísli Brynjólfsson, greiði stefnanda, Sveini Pálmasyni, kr. 130.997 með 13% ársvöxtum frá 1. nóvember 1976 til 21. nóvember 1977, 16% ársvöxtum frá þeim degi til 21. febrúar 1978 og 19% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags svo og kr. 90.000 í málskostnað.

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