

Miðvikudaginn 30. janúar 1974.

Nr. 10/1974: Einar Ólafur Arnbjörnsson
Hjörleifur Arnbjörnsson og
Arnbjörn Ólafsson
f. h. Aðalheiðar Ernu Arnbjörnsdóttur
gegn
Guðjóni B. Baldvinssyni
Ólafi Þ. Jónssyni og
Dánarbúi Soffíu Björnsdóttur.

Dómenndur:

hæstaréttardómararnir Benedikt Sigurjónsson, Ármann Snæ-
varr, Björn Sveinbjörnsson og Einar Arnalds og Forsteinn Thor-
arensen borgarfégeti.

Kærumál. Frávísunardómur úr gildi felldur.

Dómur Hæstaréttar.

Varnaraðilinn Soffía Björnsdóttir andaðist hinn 15. desember 1973, og hefur dánarbú hennar tekið við aðild máls, shr. 2. mgr. 54. gr. laga nr. 85/1936.

Með kærú 17. desember 1973, sem barst Hæstarétti 11. janúar 1974, hafa sóknaraðiljar samkvæmt b lið 1. tl. 1. málsgr. 21. gr. laga nr. 75/1973 skotið hinum kærða frávísunardómi til Hæstaréttar, en miða verður við, að þeim hafi borist vitneskja um dóminn 6. desember 1973. Krefjast þeir þess, að dómurinn verði felldur úr gildi og varnaraðiljum dæmt að greiða þeim kærumálskostnað.

Varnaraðiljar krefjast þess, að hinn kærði frávísunardómur verði staðfestur og að sóknaraðiljar verði dæmdir til að greiða þeim málskostnað í kærumáli þessu.

Sakarefni er lýst í hinum kærða frávísunardómi.

Frávísun máls þessa er reist á því í hinum kærða dómi, að eigi hafi farið fram sérfræðileg rannsókn á orsök þess, að tiltekin pípa bilaði í íbúð sóknaraðilja, sem eru stefnendur máls í héraði, og vegna þessa skorts á upplýsingum sé eigi unnt að leggja efnisdóm á málið, svo sem það horfi við.

Málgögn bera eigi með sér, að héraðsdómur hafi bent sókn-

araðiljum á þörf á að afla sérfræðilegra gagna um framan- greinda bilun á pípum, og eigi kvað héraðsdómur upp úr- skurð, þar sem sóknaraðiljum væri veittur kostur á að afla slíkrar sérfræðilegrar umsagnar, sbr. 120. gr. laga nr. 85/ 1936. Eins og hér stendur á, þykir héraðsdómur hafa átt að neyta þeirra úrræða, sem nefnd grein felur í sér. Var eigi rétt að svo stöddu að vísa máli frá dómi. Verður því að fella hinn kærða frávísunardóm úr gildi og leggja fyrir héraðs- dóm að taka málið til löglegrar meðferðar og dómsálagning- ar af nýju.

Rétt er, að kærumálskostnaður falli niður.

D ó m s o r ð :

Hinn kærði frávísunardómur er úr gildi felldur, og er málinu vísað heim í hérað til löglegrar meðferðar og dóms- álagningar af nýju.

Kærumálskostnaður fellur niður.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 12. nóvember 1973.

I.

Mál þetta, sem fyrst var dómtekið 15. október s.l., en endur- upptekið 6. nóvember s.l. og dómtekið á ný að loknum munnleg- um málflutningi 8. nóvember s.l., er höfðað hér fyrir bæjarþing- inu með stefnu, birtri 18. janúar 1972.

Upphaflegir stefnendur voru Einar Ólafur Arnbjörnsson, Hjör- leifur Arnbjörnsson og Aðalheiður Erna Arnbjörnsdóttir, öll til heimilis að Hagamel 27, Reykjavík. Í þinghaldi 1. desember 1972 var gerð svofelld bókun: „Lögmaður stefnenda lýsir því nú yfir, að stefnandi Aðalheiður Erna Arnbjörnsdóttir sé ófjárráða, en það hafi hann ekki vitað, er málið var höfðað. Með samþykki lögmanns stefndu er sóknaraðild málsins breytt þannig, að þessi stefnandi verði framvegis Arnbjörn Ólafsson f. h. Aðalheiðar Ernu Arnbjörns- dóttur, ófjárráða dóttur hans, og breytist heiti málsins í samræmi við það.“

Stefndu í málinu eru Guðjón B. Baldvinsson, Soffía Björnsdótt- ir og Ólafur Þ. Jónsson, öll til heimilis að Hagamel 27, Reykja- vík.

Stefnendur gera þær dómkröfur, að stefndu verði in solidum

dæmd til greiðslu skaðabóta að fjárhæð kr. 126.031.00 með 8% ársvöxtum frá 1. október 1971 til greiðsludags og málskostnaðar að skaðlausu samkvæmt gjaldskrá L. M. F. Í.

Af hálfu stefndu er þess krafist, að þeir verði sýknaðir af öllum stefnukröfum og að stefnendur verði dæmdir til að greiða þeim málskostnað eftir mati dómsins, en til vara, að stefnufjárhæðir verði stórlega lækkaðar og málskostnaður felldur niður.

II.

Mál þetta er þingfest 21. janúar 1972, en stefndu fengu síðan frest til skila á greinargerð, er lögð var fram á reglulegu bæjarþingi 29. febrúar 1972. Undirritaður dómari fékk mál þetta til meðferðar 17. apríl 1972. Þingaði hann í málinu 1. desember 1972, 11. desember s. á., 20. desember s. á., 16. febrúar 1973 og 15. október 1973, er málið var fyrst dómtekið.

Mál þetta er tilkomið vegna vatnstjóns, er varð í kjallaraíbúð að Hagamel 27 hér í borg. Auk kjallara er hús þetta tvær hæðir og ris. Stefnendur voru eigendur að kjallaraíbúðinni, stefndi Guðjón B. Baldvinsson er eigandi að 1. hæð, Soffía Björnsdóttir að 2. hæð og Ólafur Þ. Jónsson að rishæð. Um sumarið 1971 hafði umrædd kjallaraíbúð verið mannláus um skeið vegna fjarveru stefnenda. Þegar komið var í íbúðina 28. júlí 1971, kom í ljós, að leiðsla fyrir heitt vatn í gólfi eldhúss kjallaraíbúðarinnar hafði bilað, þannig að vatn flæddi úr. Höfða stefnendur mál þetta til þess að fá stefndu dæmda til greiðslu skaðabóta vegna skemmda í kjallaraíbúðinni af völdum þess, að umrædd leiðsla bilaði. Óumdeilt er í málinu, að nefnd leiðsla hafi verið fyrir heitt krana-vatn til rishæðarinnar. Að öðru leyti ber svo mikið í milli um lýsingu aðilja á málavöxtum, að nauðsynlegt þykir að rekja greinargerð þeirra í því efni sína í hvoru lagi.

Í stefnu málsins segir, að þegar komið hafi verið í nefnda kjallaraíbúð 28. júlí 1971, hafi verið ökklaðjúpt vatn í öllum herbergjum að undanskildu baðherbergi. Einnig hafi allt, sem inni var, verið blautt af gufu og veggir, loft og húsgögn skemmd. Einnig hafi sést, að heitt vatn hafi komið upp um eldhúsgólfið og dúkur og flísar, sem á því voru, hafi losnað og eyðilagst. Sama kvöld hafi verið hafist handa um að stöðva lekann og bjarga því, sem bjargað varð, og hafi stefndu verið gert þegar í stað aðvart. Strax hafi verið óskað eftir viðgerð á vatnsæðinni. Þess vegna hafi íbúð stefnenda verið rýmd og lykill að henni fenginn í hendur Önnu Guðmundsdóttur og stefnda Guðjóni B. Baldvinssyni og þeim

jafnframt tjáð, að stefnendur yrðu fjarverandi í tvær vikur. Jafnframt hafi ósk um viðgerð verið ítrekuð. Þegar stefnendur hafi komið aftur þann 12. ágúst 1971, hafi aðeins verið búið að brjóta rauf í eldhúsgólf, gangagólf og stofugólf, en aðrar framkvæmdir hafi ekki verið sjáanlegar. Hafi þá stefnendur gengið á fund stefndu og óskað enn eftir því, að framkvæmdum yrði hraðað. Jafnframt hafi þeim verið tjáð, að stefnendur hygðust leggja sína miðstöðvarlögn með koparrörum, þar sem þeim þætti sýnt, að gamla lögnin væri svo léleg, að henni væri ekki treystandi. Stefndu hafi hins vegar ekki viljað breyta sínum lögnum, heldur hafi þeir farið fram á að fá að brjóta upp allt gólfið í kjallaraíbúðinni og leggja nýjar leiðslur á sama stað. Hafi þeim þá verið bent á, að það kæmi sér illa fyrir eigendur kjallaraíbúðarinnar, ef hún yrði lengi teppt, þar sem þeir þyrftu að nota hana, og hafi því verið óskað eftir því, að verkinu yrði lokið 10. september 1971, þannig að íbúð stefnenda yrði þá íbúðarhæf. Einnig hafi stefnendur sett það skilyrði, að ef dráttur yrði á viðgerð, þá útveguðu stefndu þeim hliðstætt íbúðarhúsnæði, þar til viðgerð lyki. Jafnframt hafi stefnendur áskilið sér rétt til bóta úr hendi stefndu. Á þessa tilögu hafi stefndu ekki viljað fallast og hafi því stefnendur sjálfir orðið að sjá um viðgerðina.

Í greinargerð af hálfu stefndu er málavöxtum þannig lýst, að leiðsla fyrir heitt vatn í kjallaragólfi í umræddu húsi hafi bilað. Úr pípunni hafi komið vatn í eldhús í íbúð stefnenda og inn í herbergi (borðstofu) næst eldhúsi. Í eldhúsinu hafi vatn flotið yfir gólfið og í hinu herberginu hafi blotnað teppi, sem þar voru á gólfinu. Í önnur herbergi íbúðarinnar hafi ekki komið vatn. Það sé því alrangt, að ökkkladjúpt vatn hafi verið nokkurs staðar í íbúðinni. Strax morguninn eftir að lekinn var uppgötvaður, hafi verið brotið gat á eldhúsgólfið og hin bilaða leiðsla fundin. Hafi hún reynst vera fyrir kranavatn til 4. hæðar, eign stefnda Ólafs Þ. Jónssonar. Eftir hádegi sama dag hafi komið pípulagningamaður til að líta á bilunina og hafi hann ráðlagt að brjóta göt á gólf á ýmsum stöðum í íbúðinni til að láta raka, sem í gólfinu og einangrun þess kynni að vera, gufa upp. Að kvöldi sama dags hafi einn af stefndu hringt í Arnbjörn Ólafsson og skýrt honum frá þessu. Hafi hann verið samþykkur þessu og einnig veitt leyfi til, að færa mætti húsgögn til í íbúðinni og losa teppi, svo að uppbrot gæti farið fram. Mikill raki hafi reynst kominn í einangrun og hafi þá pípulagningamaðurinn og Bárður Daníelsson verkfræðingur, sem einnig hafi verið kallaður til, ráðlagt, að endurnýjaðar

yrðu lagnir í kjallaragólfinu, eftir að einangrunin væri orðin þurr, en hún þyrfti að þorna í 2—3 vikur. Pípulagningamaðurinn hafi talið sig geta tekið verkið að sér, strax og tímabært væri að skipta um rörin rakans vegna. Hafi stefndu ætlað að fara að ráðum þessara manna, enda hafi íbúðin ekki verið í notkun. Þegar viðgerðin hafi átt að hefjast, hafi Arnbjörn Ólafsson meinað pípulagningamanninum aðgang að íbúðinni og hafi Arnbjörn þá krafist þess, að gömlu rörin yrðu látin liggja kyrr, en stefndu legðu nýjar lagnir til eignarhluta sinna með öðru fyrirkomulagi. Þá hafi stefnendur verið byrjaðir að brjóta upp sameiginlegar lagnir til að breyta sínu kerfi og hafi það verið gert án leyfis stefndu. Arnbjörn Ólafsson hafi talið börnin sín, þ. e. stefnendur í málinu, ekki geta verið án íbúðarinnar nema mjög takmarkaðan tíma og hafi hann krafist þess, að stefndu útveguðu þeim annað húsnaði, ef íbúðin tepptist vegna viðgerðar umfram tiltekinn dagafjölda. Á þetta hafi stefndu viljað fallast og hafi af þeirra hálfu verið gert uppkast að samningi eða samkomulagi um viðgerðir og málið í heild, þar sem m. a. hafi verið gert ráð fyrir, að stefnendur áskildu sér rétt til bóta, sem þeir kynnu að eiga tilkall til. Þetta uppkast hefur verið lagt fram í málinu. Ekki hafi stefnendur viljað ganga að þessu, en sent stefndu annað uppkast um sama efni, þar sem stefnendur áskildu sér ekki aðeins rétt til uppgjörs á bótum, heldur og „öðrum auðsæjum og sannanlegum kostnaði“. Þetta hafi stefndu ekki viljað fallast á og hafi því ekki orðið af samningum. Stefndi Ólafur Þ. Jónsson hafi látið setja nýtt rör í stað hins bilaða í kjallaragólfinu, en það hafi legið þar í stökk með öðrum heitavatnslögnum hússins. Stefnendur hafi aftur á móti lagt koparrör í sínum eignarhluta og tekið lögn sína úr sambandi við aðrar lagnir í húsinu, þar á meðal úr tengslum við „returlögn“, sem notuð hafi verið til að hita sameiginlegt húsrými. Með þessu hafi stefnendur gert heimildarlausu breytingu á sameiginlegri lögn. Loks segir í greinargerð af hálfu stefndu, að bilunin hafi reynst vera undir eldhúsborði í íbúð stefnenda við hliðina á lögn frá eldhúsvaski þeirra. Skemmdir á íbúð stefnenda af vatni hafi verið þær einar, að flísar hafi losnað af eldhúsgólfi, skápbottur í eldhúsborði hafi skemmst og vatn komist í gólfteppið í borðstofu.

Umfangsmiklar aðilja- og vitnaleiðslur hafa farið fram í máli þessu, og verða þær nú raktar:

Arnbjörn Ólafsson læknir, faðir hinna annarra stefnenda, sagðist hafa ásamt konu sinni komið í nefnda kjallaráíbúð að kvöldi

28. júlí 1971 til þess að vera um tíma í íbúðinni. Þá hafi aðkom-
 an verið þannig, að mikið vatn hafi flotið yfir eldhúsgólfíð og
 þar hafi verið um það bil ökkkladjúpt vatn. Öll önnur gólf í íbúð-
 inni hefðu einnig blotnað. Þau hjónin hafi byrjað á því að ausa
 vatninu af gólfinu og einnig hafi þau reynt að opna glugga,
 en þeir hafi verið svo þrútnir, að erfitt hafi reynst að opna þá.
 Þegar þau hafi verið búin að ausa allverulegu magni af vatni og
 séð, að vatn bullaði upp um mitt eldhúsgólfíð, hafi þau kallað á
 Guðjón B. Baldvinsson og Ólaf Þ. Jónsson, stefndu í málinu, til
 þess að þeir sæju, hvað hefði skeð þarna. Síðan hafi þau hringt
 í pípulagningameistarann, Guðmund Ásgeirsson, sem lagt hefði
 leiðslur í húsið á sínum tíma, og hafi hann komið fljótlega þá
 um kvöldið. Hafi hann stöðvað vatnslekann með því að skrúfa
 fyrir krana í þvottahúsinu og hafi komið í ljós, að þessi krani var
 fyrir heitavatsleiðslu til rishæðarinnar. Um það, hvar bilunin
 hafi verið á umræddri leiðslu, sagði Arnbjörn orðrétt: „Á eldhús-
 gólfinu, ég held mjög nærri miðju eldhúsgólfi, má ég segja, en
 ég held, að það sé rangt, að það hafi verið undir sökkli, eins og
 segir í greinargerð stefndu, heldur frammi á gólfi.“ Arnbjörn
 sagði, að gólfdukar hefðu verið á öllum gólfunum og hafi þeir
 allir verið ónýtir. Allar gólfflísar á eldhúsgólfinu hafi verið laus-
 ar og teppi, sem verið hafi á hinum gólfunum, hafi öll verið ónýt.
 Tréverk allt hefði þrútnað mjög, þannig að engin hurð hafi fallið
 að stöfum eða í fals. Mikið hafi verið skemmt af gufu, bæði mál-
 ning og annað, myndir á veggjum svo og húsgögn. Enn fremur
 hafi veggfóður, sem verið hafði á ytri og innri forstofu, gereyði-
 lagst af gufu, þannig að ekki hafi verið hægt að nota það. Mál-
 ningin á íbúðinni, sem hafi verið ca mánaðargömul, hafi skemmst
 svo mikið, að nauðsynlegt hafi reynst að mála alla íbúðina. Allir
 sökkjar í skápum hefðu skemmst meira og minna og hurðir í þeim
 þrútnað svo mikið, að þær hafi ekki gengið í fals. Tréverk hafi
 verið lakkmálað og hafi málningin gereyðilagst af gufu. Teppið
 á stofunni og á innri og ytri forstofu hafi verið þar, þegar stefn-
 endur fluttu í íbúðina árið 1965, en ekki sagðist Arnbjörn geta
 sagt um, hversu gömul teppin hafi verið. Þessi teppi hafi verið
 ullarteppi, en á hinum herbergjunum tveim hafi verið fyrsta
 flokks ullarteppi, sem stefnendur hafi látið leggja á árið 1966
 eða 1967. Teppið á forstofunni hafi verið farið að slitna dálítið
 mikið, en stofuteppið hafi verið mjög lítið slitið. Þá sagði Arn-
 björn, að gólfflísarnar á eldhúsinu hafi verið um það bil ársgaml-
 ar og hafi þær verið settar í stað dúks, er þar hefði verið áður.

Hafi hér verið um að ræða svonefndar vinylgólfflísar. Þá sagði Arnbjörn, að þarna um kvöldið hefðu þau hjónin hreinsað eins mikið til og hægt hafi verið til að forðast frekari skemmdir. Þau hafi m. a. þurrkað upp það, sem mögulegt var, og tekið teppi af gólfum og hent þeim út. Þau hefðu fengið Guðjón B. Baldvinsson og konu hans lykla að íbúðinni, til þess að þau önnuðust viðgerðir, vegna þess að þeim hjónum hefði þótt sýnt, að allir mundu eiga að taka þátt í viðgerðum. Guðjón og kona hans hefðu lofað að sjá til þess, að unnið yrði að viðgerðum, eins og frekast mætti verða, þann 1/2 mánuð, sem þau hjónin yrðu fjarverandi. Arnbjörn sagðist minna, að þarna um kvöldið hefði verið um það rætt, að áðurnefndur Guðmundur Ásgeirsson yrði ráðinn til þess að gera við bilunina, en einnig hefði hann, Arnbjörn, ráðið Guðmund til þess að breyta hitavatnslögn í kjallaraíbúðinni vegna þess, að honum, Arnbirni, hafi þótt sýnt, að þegar eitt rör væri sprungið, þá mundu hin geta verið orðin léleg. Þess vegna hafi hann ekki talið annað hyggilegt en að leggja nýjar leiðslur, þegar þurfti að brjóta upp og breyta á annað borð. Til þessara breytinga á hitavatslögnum í kjallaraíbúðinni hafi hann fengið munnlegt leyfi bæði hjá Guðjóni B. Baldvinssyni og Ólafi Þ. Jónssyni. Breytingin hafi verið unnin samkvæmt samþykktri teikningu viðkomandi byggingaryfirvalda. Ekki sagðist Arnbjörn þora að fullyrða, hvort heitavatnslagnir í kjallaraíbúðinni hafi verið teknar úr tengslum við svonefnda „returlögn“ í húsinu, en sagðist þó halda, að svo hefði ekki verið gert. Fyrir viðgerð þá, sem Guðmundur Ásgeirsson hafi framkvæmt í kjallaraíbúðinni, hefði verið greitt að fullu, og ekki sagðist Arnbjörn vita betur en af hálfu stefnenda hafi einnig verið greitt fyrir viðgerðina á hinu bilaða röri, en þar hafi verið um að ræða sáralítinn kostnað, þar sem í mesta lagi hafi verið skipt um 21/2 m af röri. Hins vegar hafi stefnendur séð um allt múrbrot og vinnu við lagfæringar í kjallaraíbúðinni. Þá sagði Arnbjörn, að ekki hefðu verið settir nýir gólfdukar undir hin nýju teppi, þar sem það hefði haft í för með sér verulegan aukakostnað. Hafi honum og börnum hans fundist saggjarnt að gera ekki meiri kröfur en að teppin yrðu borguð, þar sem þau hafi fengið ný teppi í staðinn fyrir gömul. Loks sagði Arnbjörn, að ekki hafi verið nein vatnstjónstrygging á kjallaraíbúðinni. Ekki sagðist Arnbirni hafa dottið í hug að fá skoðunarmenn til þess að framkvæma skoðunargerð á aðstæðum í íbúðinni, „vegna þess að ég hélt, að ég ætti við þá drengi, að þeir mundu standa við það, sem þeir sæju og vissu, hvað rétt væri.“

Einar Ólafur Arnbjörnsson, háskólanemi og einn eigenda umræddrar kjallaraíbúðar, sagðist hafa verið erlendis, þegar umrætt tjón varð, og ekki komið til landsins fyrr en 20. ágúst 1971. Hafi þá verið búið að brjóta upp og gera eitthvað við í íbúðinni og vegsummerki að mestu leyti afmáð. Hann sagðist hafa búið í íbúðinni bæði fyrir og eftir þann tíma, sem umrædd bilun varð, og honum væri ekki kunnugt um, að bilun hafi orðið á leiðslu í íbúðinni í annað skipti. Hann sagðist hafa unnið bæði við málningu, veggfóðrun og hreinsun á íbúðinni eftir þetta tjón. Hann sagði, að bilunin á leiðslunni hefði verið á eldhúsgólfinu nálægt miðju, en ekki undir borði. Hann sagði, að búið hefði verið að taka teppi af íbúðinni og hefðu þau verið lögð fram í sameiginlegt þvottahús, þar sem þau hefðu legið lengi, en einhver hluti teppanna hefði legið upprúllaður í íbúðinni sjálfri. Teppin hafi verið blaut og rykug eftir múrbrot og eins hafi verið í þeim lím eftir gólf-dúkinn, sem undir hafi verið. Þegar fengnar hafi verið upplýsingar um, að ekki mundi vera hægt að gera við teppin, hafi þeim verið hent eftir dálítinn tíma. Um það hafi ekki verið haft samráð við aðra eigendur í íbúðinni og ekki heldur um það, hvernig teppi yrðu keypt í staðinn fyrir þessi.

Ásbjörn Hjörleifur Arnbjörnsson, stúdent og einn eigenda umræddrar kjallaraíbúðar, sagðist hafa komið í íbúðina morguninn eftir að fyrst var tekið eftir lekanum. Lýsti hann aðkomunni í íbúðinni í öllum meginatriðum eins og faðir hans, Arnbjörn Ólafsson, sem fyrstur kom að lekanum ásamt konu sinni, svo sem áður er getið. Hann sagðist hafa búið í íbúðinni, áður en umrætt tjón varð, en honum væri ekki kunnugt um, að bilun hefði orðið á lögnum í þessari íbúð áður. Hann sagðist hafa unnið við lagfæringar á íbúðinni eftir umrætt tjón. Hann hefði málað, lagt flísar, sett á veggfóður og unnið að uppbroti. Hann sagðist telja, að ekki hafi verið unnt að nota teppin á íbúðinni áfram, þar sem þau hefðu verið meira og minna blaut. Að öðru leyti lýsti hann ástandi teppanna á sama veg og bróðir hans, Einar Ólafur. Hann sagði, að teppunum hefði verið fleygt og að ekki hefði verið haft samráð við aðra eigendur í húsinu um það og ekki heldur um, hvernig ný teppi yrðu keypt. Hann sagðist sjálfur hafa málað íbúðina þá fyrr um sumarið, svona um það bil mánuði áður en umrætt tjón varð.

Ólafur Þorkell Jónsson, fulltrúi og eigandi rishæðar umrædds húss, sagði fyrir dómi, að um klukkan 2300 á sunnudagskvöldi síðast í júlí 1971 hafi Guðjón Baldvinsson hringt í hann og beðið hann að koma í kjallara hússins, þar sem þar væri komið vatn í

eldhús íbúðarinnar. Í íbúðinni hafi verið fyrir auk Guðjóns kona hans, hjón, sem hann hefði talið eigendur íbúðarinnar, og Guðmundur Ásgeirsson pípulagningamaður. Hann hafi strax tekið eftir, að flísar hefðu losnað á hluta eldhúsgólfsins, sem hefði verið rennandi blautt. Hafi hann þá strax kannað, hversu víða vatn væri, og hafi komið í ljós, að það hafi hvergi verið nema í eldhúsi og í herbergi inn af því. Á gólfi þess herbergis eins og á gólfum hinna tveggja herbergja íbúðarinnar hafi verið teppi og hafi það svo til allt verið mettað af vatni. Þegar hann hafi komið niður í íbúðina, hafi nefndur Guðmundur verið búinn að loka fyrir allt heitt vatn inn í húsið. Hitakerfi hússins sé þannig, að hver íbúð hafi séragnir, nema „returvatr“ frá ofnum sé sameiginlegt og notað til upphitunar á sameign. Allar þessar lagnir liggi í einangrun kjallaragólfs. Hann og Guðmundur hafi þegar hafist handa að finna út, hvaða kerfi hússins lækki, og þá strax fundið, að krana-leiðsla til eldhúss rishæðar væri líkast til lek. Hafi verið lokað fyrir kranavatn til þeirrar íbúðar, en opnað fyrir öll hitakerfi hússins. Ólafur lýsti því nánar, hvar umrædd bilun hafi orðið. Sagði hann, að eldhúsinnréttingu hagaði þannig, að undir glugga á eldhúsi væri vaskur. Hægra megin við vaskinn lægi platan áfram yfir, en í eldhúsinnréttingunni væri gat, nokkurs konar skápur án hurðar, og næði gatið niður í gólf. Í gólfi þessa gats hafi bilunin verið. Þá sagði Ólafur, að eftir að hafin var lagning nýrra leiðslna í kjallaraíbúðinni, hafi eigendur hinna þriggja íbúða hússins beðið Guðmund Ásgeirsson, sem unnið hafi verkið fyrir kjallaraeigendurna, að endurnýja öll þeirra rör þarna, sem ónýt væru. Hann hafi sagst geta tekið að sér viðgerð á rörum í kvöldvinnu, en ekki uppbrot og frágang. Ekki væri búið að greiða Guðmundi Ásgeirsyni fyrir þessa viðgerð, enda þótt hann væri búinn að biðja Guðmund þrisvar sinnum að koma með reikninginn. Ólafur sagði, að þar sem hann hafi talið húseignina alla hafa vatnstjónstryggingu, hafi hann stungið upp á því við aðilja, að kallað yrði á skoðunarmann strax morguninn eftir, og verið gæti, að tryggingarfélagið hefði viðgerðarmenn. Hafi það verið samþykkt. Áðurnefnd hjón, sem búsett væru í Keflavík, hafi beðið þá Guðjón að sjá um viðgerð og flýta henni eins og hægt væri. Þau hafi sagst vera að fara út á land í frí daginn eftir eða næsta dag og hafa komið við í íbúðinni af hreinni tilviljun. Þau hafi þá beðið Önnu, konu Guðjóns, fyrir lykil að íbúðinni og um klukkan 2330 hafi Guðjón, kona hans og Guðmundur Ásgeirsson farið á brott. Hann hafi þá boðið fyrrnefndum hjónum aðstoð sína við að þrifa eldhús og

herbergi og hafi þau þegið það. Hafi þau borið húsgögn úr nefndu herbergi yfir í stofu íbúðarinnar. Hann hafi lagt til, að þau tækju blauta teppið út um glugga út á túnblett. Teppið hafi allt verið laust í líminu og hafi komið af gólfinu í mörgum bútum. Hins vegar hafi dúkur, sem undir teppinu var, hvergi verið laus. Sjáanlegt hafi verið, að vatnið hafi komist undir þröskuld á dyrum milli eldhúss og herbergisins. Síðan hafi vatni verið sópað saman og ausið í fötu og gólfin þurrkuð með tusku. Þessu hafi verið lokið um klukkan 2400. Strax morguninn eftir hafi hann haft samband við Brunabótafélag Íslands og tilkynnt bilunina. Óskar Þorvarðsson skoðunarmaður hafi síðan komið fyrir hádegi daginn eftir. Fyrr um morguninn hafi hins vegar Guðjón Baldvinsson fengið son sinn, Hilmar, til að brjóta gat á pússninguna á eldhúsgólfinu og hafi þá strax fundist 4 samliggjandi rör, öll tærð eða ryðguð. Hafi rörin verið skemmd, þar sem þau voru nálægt útvegg og beygðu upp í vegginn. Öll rörin hafi verið í mjög líku ástandi og tilviljun ein hafi ráðið því, hvert þeirra lak fyrst. Nefndur skoðunarmaður hafi skoðað öll vegsummerki og sagst koma aftur eftir hádegi með pípulagningamann og leita álits hans. Hann hafi síðan komið með Elvar Bjarnason pípulagningamann. Elvar hafi þá talið, að brjóta þyrfti nokkur göt á gólfið í íbúðinni til að sjá, hvort einangrun í gólfinu væri blaut. Til þess að það væri hægt, hafi þurft að taka teppi af stofugólfi. Um kvöldmatarleytið hafi Guðjón Baldvinsson hringt til Keflavíkur og tjáð aðiljum þar mála-vöxtu og að ósk þeirra hafi hann og Guðjón flutt til húsgögn í stofunni, til þess að hægt væri þá strax um kvöldið að rúlla upp teppi, sem á gólfinu var. Stuttu síðar hafi Elvar og Óskar komið á staðinn og hafi Elvar brotið 4 göt á gólf íbúðarinnar, eitt í herbergi, tvö í stofu og eitt í innra gangi. Að skoðun á einangruninni lokinni hafi Elvar talið, að skipta þyrfti um öll rör í kjallara-gólfinu, því einangrun væri það blaut. Ef gert væri aðeins við þessi 4 ónýtu rör og gólfinu síðan lokað, mundu rörin tærast fljótlega vegna rakans, sem væri í einangruninni. Vegna þessarar niðurstöðu Elvars hafi Guðjón Baldvinsson leitað álits Bárðar Daníels-sonar verkfræðings, þar sem hann hefði á sínum tíma teiknað hitalagnir hússins, og hafi Bárður talið, að skipta þyrfti um allar lagnir. Ólafur sagðist þá hafa reynt að ná símasambandi við nefnda aðilja í Keflavík til að segja þeim málsatvik, en enginn hafi svar- að og þess vegna hafi hann talið þau hjón vera farin í áður nefnt ferðalag. Þá hafi hann og Guðjón beðið Elvar Bjarnason að taka að sér umrætt verk. Hafi hann sagst hafa mannskap til uppbrots

mjög fljótlega, en röravinnu gæti hann ekki hafið sökum anna fyrr en eftir ca. 3 vikur, en það kæmi varla að sök, þar sem einangrun í gólfinu þyrfti 3—4 vikur að þorna, áður en ný rör yrðu lögð í gólfíð. Hafi þeir Guðjón þá tekið tilboði Elvars. Ólafur tók fram, að yfir sumarmánuðina hefði aldrei verið búið í kjallaraíbúðinni í tíð eigenda hennar á þessum tíma, heldur aðeins á tímabilinu frá október og fram í júní. Ólafur sagðist hafa farið ásamt fjölskyldu sinni norður í land laugardaginn 7. ágúst og komið aftur til Reykjavíkur sunnudagskvöldið 15. ágúst. Hafi þá Guðjón Baldvinsson strax haft samband við hann og sagt honum, að þegar Elvar Bjarnason hafi komið í vikunni sem leið og hafi ætlað að hefja uppbrotið, hafi aðiljar í kjallara verið búnir að taka lykilinn og sagt við móttöku hans, að það færi enginn frá okkur inn í íbúðina til uppbrots. Jafnframt hafi Guðjón sagt honum, að búið væri að brjóta raufar í vegg í sameign í kjallara og í kjallaraíbúðinni fyrir nýrri lög्न fyrir kjallaraíbúðina. Með þeim hafi þá orðið samkomulag, að Ólafur hringdi í aðilja í Keflavík og bæði þá að koma til viðræðna daginn eftir. Tók Ólafur fram, að ekki hafi verið leitað leyfis hjá honum eða frú Soffíu Björnsdóttur vegna uppbrots á sameign eða breytinga á sameiginlegum lögnum og ættu þau þó yfir 50% af húseigninni. Mánudagskvöldið 16. ágúst hafi nefndir aðiljar úr Keflavík, Arnbjörn Ólafsson, kona hans, sonur og dóttir, komið frá Keflavík og hitt hina eigendur hússins í kjallaraíbúðinni. Hafi Arnbjörn Ólafsson sagt með þjósti miklum hinum eigendum hússins, að hann hefði ákveðið að leggja nýja lög्न í kjallaraíbúðina og skyldu þeir gera slíkt hið sama. Það yrði ekkert brotið í kjallaragólfíð, gömlu rörin okkar mættu vera þar, en við leggjðum bara nýjar lagnir inn í hverja íbúð fyrir sig, eins og hann væri að láta gera. Við þetta hefðu hinir eigendur hússins ekki viljað una og leitað til lögfræðings. Ólafur sagði, að þegar hann hefði komið niður í kjallaraíbúðina, fyrst eftir að umrædds leka varð vart, hafi engin gufa verið í íbúðinni, málning hafi ekki verið skemmd og ekki heldur veggfóður. Ólafur sagðist ekki geta fullyrt um, hvort hurðir hafi verið þrútnar, en ekki gæti hann borið á móti því, að hurð á milli stofu og herbergis við hlið eldhúss hafi tekið í, þegar hann hafi reynt að loka henni, en ekki vissi hann, hvort það væri af völdum vatns, því að vatn hefði ekki verið nálægt henni. Hurðin hafi aðeins verið stíf í. Ólafur sagði, að ekkert samband hafi verið haft við hann um þær lagfæringar, sem gerðar hefðu verið á kjallaraíbúðinni eftir umræddan leka, þ. e. um málningu og teppa-

lagningu á íbúðinni. Rétt væri, að breyting á lögnum í kjallaraíbúðinni hefði haft í för með sér, að sú lögn hafi verið tekin úr sambandi við aðrar lagnir í húsinu og þar á meðal „returlögn“. Ekki hafi verið leitað leyfis af hálfu eigenda kjallaraíbúðarinnar til þess að breyta þessari lögn. Undir Ólaf var borin eftirfarandi setning í bréfi lögmanns stefnenda til lögmanns stefndu, dags. 12. október 1971: „Farið var með reikninga til Ólafs og Soffíu 8. september s.l. Reikningarnir voru kynntir þeim, og fengu þau vikufrest til að athuga málið. Ekkert svar fékkst að þeim tíma liðnum.“ Ólafur sagðist ekki kannast við, að honum hafi verið kynntir reikningar. Vafalaust sé þó þarna um rétta dagsetningu að ræða, en þetta umrædda kvöld hafi tveir synir Arnbjörns Ólafssonar komið til hans með einhver blöð í höndunum og spurt hann að því, hvort hann teldi sig bótaskyldan af því tjóni, sem orðið hefði í kjallaranum. Ólafur sagðist hafa talið sig það að vissu marki og þá hafi þeir sagt honum, að þeir væru með reikninga og ætti hann að greiða af þeim, að hann minnti eitthvað um kr. 30.000.00. Þar sem Guðjón Baldvinsson hafi þá verið erlendis, hafi hann spurt synina að því, hvort þeir gætu ekki beðið með þessa reikninga, þangað til Guðjón væri kominn, en hann væri væntanlegur innan fárra daga. Ekki sagðist Ólafur neitt hafa litið á reikningana, enda hafi þeir heldur ekki boðið honum að hafa þá eftir. Loks sagði Ólafur, að hann hefði keypt risibúð sína í umræddu húsi seinni part sumars árið 1956. Íbúðin hafi við kaupin verið fokheld, en auk þess hafi allar vatnslagnir verið fullfrágengnar, bæði fyrir heitt og kalt vatn. Miðstöðvarlagnir hefðu verið komnar og ofnar tengdir. Hafi þetta raunar átt við um allt húsið, þar á meðal kjallaraíbúðina. Sagðist Ólafur ekki vita til þess, að neinar breytingar hefðu verið gerðar á nefndum lögnum, þangað til þeir atburðir hafi orðið, sem mál þetta væri risið af. Tók Ólafur fram, að í kjallaraíbúðinni hafi verið búið að ganga frá röralögnum í gólfi, þegar hann hafi keypt sína íbúð, og þess vegna gæti hann ekki borið um, hvernig einangrunin sé í sökkli íbúðarinnar.

Guðjón B. Baldvinsson, skrifstofumaður og eigandi 1. hæðar umrædds húss, sagði, að um kvöldið, er Arnbjörn Ólafsson og kona hans komu að umræddum vatnsleka í kjallaraíbúðinni, hefðu þau kallað á hann niður. Hann hafi bent Arnbirni á að hringja í Guðmund Ásgeirsson pípulagningameistara og hafi hann mætt á staðnum. Guðjón sagðist hafa séð vatn á eldhúsgólfi íbúðarinnar, en ekki annars staðar í íbúðinni. Nokkrar flísar hafi verið losnaðar og „vatn bullaði svona upp“ og svo hafi virst sem ekki hafi verið

leki þarna lengi, því þá hefði vatn verið komið víðar um íbúðina. Hann sagðist vita, að vatn hefði komist inn í borðstofuna og þar hafi teppaafgangar, sem þar hafi verið látnir, verið rakir. Hann sagðist ekki hafa tekið eftir því, að málning væri skemmd á íbúðinni og ekki heldur veggfóður, enda hefði ekkert veggfóður verið í eldhúsinu. Ekki hafi hann heldur tekið eftir því, að hurðir væru þrútnar. Guðjón kannaðist við, að Arnbjörn Ólafsson og synir hans hefðu sagt honum, að reikningar væru til fyrir viðgerð á skemmdum á kjallaraíbúðinni. Hann sagðist ekki hafa neitað að greiða, en vísað til þess, að hann hefði húseigendatryggingu, og teldi, að það tjón, sem honum bæri að greiða, mundi verða greitt af tryggingarfélaginu. Það hefði kannski verið vankunnátta hans, en hann hefði gert ráð fyrir því, þar sem umboðsmaður félagsins hefði mætt á staðnum, að það mundi vera hægt að ná einhverju samkomulagi um það, hverju þær skemmdir næmu, sem væru bótaskyldar. Guðjón sagðist ekki hafa gengið um alla íbúðina og skoðað hana, t. d. hafi hann alls ekki farið í forstofuherbergið, sem sé með sérinnngangi úr fremri forstofu. Hins vegar hafi hann gengið þurrum fótum alla leið að eldhúsþröskuldi. Hann sagði, að þegar hann og Ólafur hefðu farið inn í stofuna og undið upp teppi, hafi það verið þurrt og ekki neinn raka að finna. Að öðru leyti staðfesti Guðjón framburð Ólafs Þ. Jónssonar í öllum atriðum, er máli skipta.

Guðmundur Ásgeirsson pípulagningamaður sagðist hafa komið í umrædda kjallaraíbúð að beiðni Arnbjörns Ólafssonar. Þá hafi verið mikið vatn í eldhúsinu, þannig að varla hafi verið hægt að fara þar um á venjulegum stígvélaskóm og ástandið hafi verið nokkurn veginn eins í hornherberginu, sem muni eiga að heita borðstofa. Einnig hafi nokkurt vatn farið inn í stofuna, aðalherbergið. Vatnið hafi sigið inn á gólfið undir þröskuldinn. Síðar í yfirheyrslunni sagðist vitnið þó ekki muna, hvort vatn hefði verið í borðstofuherberginu, og ekki heldur, hvort vatn hefði verið í gangi eða í anddyri. Sömuleiðis sagðist vitnið ekki nákvæmlega geta sagt um, hve langt inn fyrir þröskuldinn í dagstofuna bleyta hefði verið. Vitnið sagðist ekki minnst þess, að gufa hefði verið í íbúðinni, og ekki hafa tekið eftir því, hvort málning hefði verið skemmd af bleytu. Ekki sagðist vitnið heldur hafa athugað, hvort veggfóður hefði skemmst. Vitnið sagði, að við athugun hefði komið í ljós, að lekin stafaði frá leiðslu fyrir neysluvatn til efstu hæðarinnar, þ. e. rishæðarinnar. Önnur neysluvatnsrör hefðu verið við hliðina á þessu röri og hafi þau öll verið orðin mikið skemmd. Vitnið sagði, að lekin hefði komið upp rúmum metra inn á eld-

húsgólfinu í nokkurn veginn beina stefnu frá vaskborðinu, þ. e. a. s. syðri enda þess. Vitnið sagðist halda, að alveg útilokað væri að segja til um orsök lekans. Hann hefði verið á miðri pípu, ekki á samskeytum, en algengt væri, að bilanir kæmu á tengistykki. Öll rörin hefðu verið kolryðguð og einungis tilviljun, hvert þeirra hefði fyrst gefið sig. Leiðslurnar ryðguðu utan frá af einhverjum raka eða bleytu, sem væri í gólfi, en hvernig rakinn eða bleytan bærisk þangað, vissi hann ekki nákvæmlega. Þessi leiðsla hefði ryðgað, þangað til gat hefði komið á hana og farið að leka. Vafalaust hafi lekinn í fyrstu verið lítill, en hafi aukist smám saman og vatnið síast með pípum vítt og breytt um húsið og svo hafi endað með því, að gatið á leiðslunni hafi stækkað það mikið, að það hafi farið að flóðleka. Vitnið sagði, að í húsinu hefði verið aðskilin kranavatnslögn og kerfi öll aðskilin, þannig að hver hefði haft sinn hitamæli frá hitaveitu. Að beiðni eigenda kjallaraíbúðarinnar hefði hann lagt nýja hitalögn fyrir kjallaraíbúðina ásamt sérheita- vatnslögn. Þá hafi hann gert við skemmdu rörin í eldhúsgólfinu fyrir eigendur hinna þriggja íbúðanna. Hafi viðgerðin verið fólgin í því að endurnýja umrædd rör á því svæði, þar sem þau voru skemmd, þ. e. a. s. þar sem lekinn var. Fyrir þessa síðastnefndu viðgerð sagðist vitnið ekki vera búíð að fá greitt. Vitnið sagðist hafa lagt leiðslur á sínum tíma í húsið. Vitnið sagði, að nauðsynlegt væri að láta einangrun þorna, áður en ný rör væru lögð í gólf, en hvað það tæki lagan tíma, væri ekki hægt að gefa neina almenna reglu um. Vitnið sagði, að misskilningur væri, að svonefnd „returlögn“ hafi verið tekin úr tengslum. Hins vegar rynni frárennslis- vatn hitakerfis kjallara ekki lengur í sama farveg og áður, vegna þess að „returlögn“ í húsinu sé sameiginleg fyrir kerfin. Þar sem ofnarnir í kjallaranum hafi verið teknir úr tengslum við sjálft hitakerfi hússins, þá hafi það náttúrulega farið úr sambandi við „returlögnina“. Þess vegna fari nú frágangsvatn ofnanna í kjallar- anum beina leið út í skólpleiðslu.

Elvar Bjarnason pípulagningameistari sagði, að matsmaður hjá Brunabótafélagi Íslands hefði hringt í sig og beðið sig að fara með sér í umrædda kjallaraíbúð og líta á aðstæður. Hann sagðist muna, að búíð hafi verið að særa þarna í gólfið í eldhúsi og þeir hafi brotið þar meira frá. Einnig hafi þeir brotið í öðrum herbergjum, að hann minnti á ganginum og inni í stofu. Hann sagðist halda, að hann hefði komið í öll herbergi kjallaraíbúðarinnar. Ekki sagðist hann minnast þess, að vatn hefði verið á gólfi í herbergjunum, en hins vegar hafi verið greinilegur raki í öllu ganggólfinu. Þá

hafi hann séð rakaskemmdir á málningu í eldhúsi, rakablett á ganginum og í stofuhorni, að hann sagðist halda. Þessir rakablettir hafi virst nýir. Elvar sagði, að hann hefði gefið álit sitt á ástæðum öllum í kjallaranum, en matsmaður áðurnefnds tryggingarfélags, Óskar Þorvarðsson, hefði gengið frá skriflegri skýrslu, sem hann hefði síðar séð. Að lokum sagði Elvar, að þegar hann hafi ætlað að koma í umrædda kjallaraíbúð til þess að hefja upp-brot þar á staðnum, hafi honum verið meinuð innganga í kjallaran.

Óskar Þorvarðsson, húsgagnasmiður og matsmaður, sagði, að samkvæmt beiðni Brunabótafélags Íslands hafi hann skoðað umrædda kjallaraíbúð. Viðstaddir skoðunina hafi verið eigandi þriðju hæðar hússins og muni það vera Ólafur Þ. Jónsson. Hann sagðist hafa gengið um alla íbúðina. Hann sagðist einungis hafa séð bleytu á gólfi í eldhúsi íbúðarinnar. Hann sagðist halda, að búið hafi verið að taka teppi af borðstofu, þegar hann kom í íbúðina. Hann taldi alveg víst, að ekki hefði verið bleyta í teppum á fremra herbergi og dagstofu. Hann sagðist minna, að svo hafi litið út í herbergi inn af eldhúsi eins og veggurinn þar hefði drukkið í sig vatn. Óskar staðfesti í réttinum svohljóðandi vottorð, sem dags. er 18. október 1971: „Mánudaginn 28. júlí 1971 fór ég undirritaður að beiðni Brunabótafélags Íslands að Hagamel 27, Reykjavík, til að skoða vatnstjón, sem þar var í kjallara hússins. Tjón var sýnilega á flísum á eldhúsgólfi og skápbotni eldhúsborðs, einnig komst vatn í gólfteppi í borðstofu. Annað tjón var ekki sjáanlegt við skjóta yfirsýn.“ Óskar sagði, að vottorð þetta hefði verið samið daginn, sem það væri dagsett. Hann sagði, að vottorð þetta hefði verið gefið að beiðni Ólafs Þ. Jónssonar eins. Hann sagðist hafa komið með pípulagningamanninn Elvar Bjarnason að beiðni Brunabótafélags Íslands, en ástæðan muni hafa verið sú, að ef til viðgerðar kæmi, þá hafi verið meiningin, að Elvar sæi um hana. Óskar sagði, að hann hefði komið oftár en einu sinni í kjallaraíbúðina, sennilega þrisvar sinnum.

Hilmar Guðjónsson verkstjóri sagðist sennilega hafa komið í umrædda kjallaraíbúð daginn eftir að fyrst varð vart við umræddan vatnsleka, að beiðni móður sinnar, Önnu Guðmundsdóttur, eigin konu stefnda Guðjóns B. Baldvinssonar. Hann sagði, að aðkoman í íbúðina hafi verið þannig, að búið hafi verið að taka gólfhlísar af eldhúsgólfi, þar sem vatn hafi komið inn. Ekkert vatn hafi hann séð í íbúðinni. Hann hafi ekki séð, að málning eða veggfóður væri skemmt í íbúðinni og ekki heldur blaut teppi í henni eða

utan hennar. Ekki hafi hann séð, að hurðir væru þrútnar. Hann sagði, að foreldrar sínir hefðu beðið hann að finna út, hvar lekinn hefði komið upp, og hafi hann reynst vera á vatnsleiðslum, sem lágu undir eldhúsbörðinu út við útvegg, þar sem leiðslurnar byrja að ganga upp á hæðirnar. Þar hafi verið tæring á rörum. Hann sagðist hafa gert tvö göt á eldhúsgólfíð fyrir framan innréttinguna.

Af tilefni frá dómara lýsti lögmaður stefndu því yfir, að hann teldi ekki ástæðu til þess, að Soffía Björnsdóttir kæmi fyrir dóm, þar sem honum væri ekki kunnugt um, að hún hafi haft bein afskipti af þessu máli eða komið á staðinn.

Aðiljar málsins voru samprófaðir fyrir dómi.

Bréfaskipti hafa farið fram milli lögmanna aðilja í máli þessu út af ágreiningsefninu. Enn fremur liggja frammi í málinu samkomulagsdrög milli aðilja málsins um lausn þess, en samningar tókust ekki. Dómurinn hefur farið á vettvang og skoðað aðstæður. Er búið að bæta úr afleiðingum vatnslekans, sem stefnendur krefjast fébóta fyrir í máli þessu, enda eru dómkröfur þeirra raunar byggðar á reikningum yfir þær úrbætur.

Stefnendur í málinu hafa selt íbúð sína í kjallara umrædds húss, og er afsal til hinna nýju eigenda þinglesið 27. september s.l. Hinir nýju eigendur urðu varir við raka í íbúðinni, og fóru fram matsgerð af því tilefni. Skoðuðu matsmenn íbúðina 24. september s.l. og 7. október s.l. Afrit þessarar matsgerðar hefur verið lagt fram í málinu. Rétt þykir að taka hér upp hluta úr nefndri matsgerð. Þar segir m. a. orðrétt: „Kjallaragólf íbúðarinnar er einangrað með vikri, eins og algengt var á þeim árum, er íbúðin var byggð, en síðan þússað ofan á. Ekki leikur vafi á, að þegar vatn flæddi um íbúðina, hefir einangrun gólfsins orðið gegnsósa af vatni, en sem kunnugt er drekkur vikur mjög mikið vatn í sig og heldur lengi í sér. Þar eð aðeins liðu nokkrar vikur, frá því er vatnstjónið varð og þar til ný teppi voru sett á gólfín, er skýring rakans án efa sú, að ekki hafi verið nægilega gætt að þurrka gólf íbúðarinnar eftir óhappið. Til að ganga úr skugga um, hvort þessi tilgáta væri rétt, framkvæmdu matsmenn þann 7. október allitarlega skoðun á íbúðinni og brutu m. a. göt á gólfíð á þremur stöðum.

Þeir staðir, sem valdir voru, voru þessir:

- 1) NA-herbergi um 1 m frá N-vegg og um 55 cm frá A-vegg.
Niðurstöður: Mikill raki í vikureinangrun.

- 2) SA-herbergi um 80 cm frá eldhúsvegg undir A-glugga, rétt við útvegg. Niðurstaða: Mikill raki í vikureinangrun.
- 3) Dagstofa nærri svefnherbergisdýrum um 1 m frá útvegg. Niðurstöður: Raka verður ekki varð.

Enn fremur segir orðrétt í nefndri matsgerð: „Matsmenn hafa einnig kannað, hvort verið gæti, að vatn hefði komist í íbúðina með öðrum hætti. Var í því skyni í það ráðist að grafa tvær rúmlega eins meters djúpar holur í jarðveginn við útveggi íbúðarinnar. Önnur holan var við A-gafl nærri glugga um þrjá metra frá S-horni. Hin holan var við stofuglugga á suðurhlið. Efni það, sem upp var grafið, var allmoldarkennt, en þó sandborið nokkuð. Veggurinn hefir verið bikaður, og er ekki að sjá, að vatn hafi safnast að veggnum. Hins vegar komu matsmenn auga á sprungur út frá neðanverðu V-horni beggja glugganna á suðurhlið íbúðarinnar. Sprungur liggja niður og hverfa undir jarðveginn, og má ætla, að um þær geti lekið.

Loks er á það að benda, að lekið hefir um glugga á a. m. k. tveimur stöðum, eins og fyrr er greint frá.“

III.

Kröfur af hálfu stefnenda eru studdar þeim rökum, að tjón það, sem orðið hafi á umræddri íbúð, sé tvímælalaust sameiginlegt fyrir alla eigendur hússins, bæði eðli máls samkvæmt svo og samkvæmt lögum nr. 19/1959 um sameign fjölbýlishúsa, svo og sem 13. gr. laganna. Við munnlegan málflutning hreyfði lögmaður stefnenda þeirri málsástæðu, að hann byggði bótakröfur sínar á hendur stefndu Ólafi og Guðjóni á því, að Ólafur hafi í framburði fyrir rétti viðurkennt bótaskyldu sína og Guðjón í sínum framburði ekki neitað greiðsluskyldu sinni á reikningum vegna umrædds tjóns.

Sýknukröfur sínar styðja stefndu þeim rökum, að enginn þeirra eigi sök á umræddri bilun. Enginn þeirra verði því dæmdur bótaskyldur á þeim forsendum, að um sök sé að ræða. Hin bilaða leiðsla hafi ekki verið sameiginleg. Hún hafi tilheyrt rishæð hússins og hafi legið samhliða öðrum pípum fyrir heitt vatn. Tilviljun ein hafi ráðið því, að leiðsla þessa stefnda hafi bilað. Raki hafi komist í pípustokkinn, en óupplýst sé, með hverjum hætti það hafi orðið. Ekki verði bótaskylda heldur byggð á 13. gr. laga nr. 19/1959. Þessi lagagrein eigi við sameiginlegar leiðslur og geti því ekki átt við hina biluðu pípu, sem ekki sé sameiginleg. Að því leyti sem lagagreinin eigi við leiðslur, sem ekki séu sameiginleg-

ar, geri hún ráð fyrir bótum fyrir rask, sem hljótist af viðgerð, en ekki, að bættar séu skemmdir, sem séu afleiðingar af biluninni. Af því leiði, að stefnendur geti ekki krafist bóta fyrir vatnstjón, sem kunni að hafa orðið í eignarhluta þeirra.

Af hálfu stefnenda sé því haldið fram, að þeir eigi bótarétt „eðli málsins samkvæmt“. Þessari staðhæfingu sé einnig mótmælt sem rangri. Eðli málsins samkvæmt sé bótaréttur fyrir hendi, ef sök sé fyrir hendi. Hlutlægur bótaréttur sé ekki í samræmi við íslenskar lagareglur og því ekki í samræmi við eðli málsins. Húsið nr. 27 við Hagamel sé byggt á sama hátt og fjölmörg hús hér í borginni að því leyti, að vatnslagnir frá og að séreignarhlutum liggi að nokkru leyti um aðra séreignarhluta. Eigendur taki allir á sig þá áhættu, að eitthvað geti bilað af lögnum annarra eigenda án þess að geta búist við því að eiga fébótakröfur á með-eigendur sína.

Loks er því mótmælt af hálfu stefndu, að bótaskylda hafi verið viðurkennd í málinu, og við munnlegan málflutning mótmælti umboðsmaður stefndu málsástæðum stefnenda að þessu leyti sem of seint fram komnum.

Varakröfur af hálfu stefndu um lækkun á stefnukröfum eru studdar þeim rökum, að framlagðir reikningar séu stefndu að verulegu leyti óviðkomandi, jafnvel þótt gengið væri út frá objektivri ábyrgð, og þess vegna sé reikningunum mótmælt sem slíkum, en einnig sem of háum og að hluta ófullnægjandi, þar sem þeir beri ekki með sér, hverjir hafi unnið verkin.

Af hálfu stefnenda hafa verið lagðir fram í málinu reikningar yfir teppi, gólfflísar og lagningu þeirra, yfir málningarvörur og vegna málningarvinnu, yfir veggfóður og vinnu við lagningu þess, yfir vinnu við hreingerningu o. fl. Samkvæmt þessum reikningum hafi viðgerðarkostnaðurinn samtals numið kr. 122.645.60.

Er stefnukrafan sundurliðuð þannig í innheimtubréfi:

1. Greitt fyrir teppi og lagningu þess	kr. 72.247.00
2. Greitt vegna gólfflísa	— 6.503.00
3. Vinna við lagningu gólfflísa	— 4.019.40
4. Málningarvörur	— 7.266.00
5. Vinna við málningu	— 18.844.20
6. Greitt fyrir veggfóður	— 3.935.00
7. Vinna við lagningu veggfóðurs	— 3.688.80
8. Annar kostnaður	— 6.142.20

Samtals kr. 122.645.60

Auk þess er af hálfu stefnenda gerð krafa um bætur fyrir óþægindi og afnotamissi vegna viðgerðar á kjallaraíbúðinni, kr. 50.000.00. Af samanlögðum þessum tveim fjárhæðum gera stefnendur kröfu til 73% (sic), og er þá stefnufjárhæðin, kr. 126.031.00, fengin, en eignarhluti stefnenda í allri fasteigninni er talinn 17%.

IV.

Svo sem áður er getið, er húseignin Hagamelur 27 kjallaraíbúð, tvær hæðir og risíbúð. Bygging hússins mun hafa byrjað árið 1955. Leigulóðarsamningur er dagsettur 1. janúar 1955. Þinglýstar eignarheimildir stefndu Guðjóns B. Baldvinssonar og Ólafs P. Jónssonar að íbúðum þeirra eru frá 24. janúar 1957, en stefndu Soffíu Björnsdóttur frá 15. nóvember 1971. Þinglýst eignarheimild stefnenda að kjallaraíbúðinni er frá 9. september 1965, en eigendaskipti hafa orðið að þeirri íbúð, svo sem að framan er getið.

Umrædd kjallaraíbúð er 3 herbergi, eldhús, baðherbergi og ytri og innri forstofa. Tvöfalt gler er nú í gluggum íbúðarinnar. Íbúðin er niðurgrafin, og er yfirborð gólfs um 60—70 cm undir jörð. Samkvæmt upplýsingum skrifstofu byggingarfulltrúa í Reykjavík er húsnæðið samþykkt af byggingaryfirvöldum sem íbúð.

Þrátt fyrir tilefni af hálfu dómara hafa ekki verið lagðar fram teikningar af lögnum fyrir heitt neysluvatn til íbúðanna í húsinu. Óumdeilt er, að vitnið Guðmundur Ásgeirsson pípulagningameistari hafi lagt pípurnar á sínum tíma. Samkvæmt því, sem fram er komið í málinu, virðist mega ganga út frá því, að umræddar fjórar neysluvatnspípur liggi í vikureinangrun kjallaragólfs frá inntaki til eldhúss íbúðarinnar og þaðan upp á hinar efri hæðir, en eldhús íbúðanna eru hvert upp af öðru í húsinu.

Bótakröfu sína á hendur stefnda Ólafi P. Jónssyni byggja stefnendur sérstaklega á því, að hann hafi viðurkennt bótaskyldu sína, gagnvart stefnda Guðjóni B. Baldvinssyni á því, að hann hafi ekki neitað greiðsluskyldu að sínum hluta á reikningum fyrir úrbætur á tjóni því, sem um er fjallað í málinu. Málsástæða þessi kom fram af hálfu stefnenda í munnlegum flutningi málsins, og var henni af umboðsmanni stefndu mótmælt sem of seint fram kominni. Málsástæðu þessa byggja stefnendur á ummælum, er fram komu við aðiljayfirheyrslur yfir þessum stefndu. Að svo vöxnu verður hún eigi talin of seint fram komin í málinu. Hins vegar verða ummæli þessi, svo sem þau eru rakin í málavaxtalýsingu dóms þessa, ekki skilin svo, að með þeim hafi þessir stefndu fellt á sig bótaábyrgð.

Óumdeilt er, að vatn það, sem kom upp um eldhúsgólf kjallara-

íbúðarinnar, stafaði af því, að bilað hafði pípa fyrir heitt neysluvatn til rishæðar hússins. Um orsakir þeirrar bilunar liggur einungis fyrir í málinu sú tilgáta vitnisins Guðmundar Ásgeirssonar, að umrædd pípa hafi ryðgað utan frá „af einhverjum raka eða bleytu, sem væri í gólfi, en hvernig rakinn eða bleytan bærist þangað, vissi hann ekki nákvæmlega. Þessi leiðsla hefði ryðgað, þangað til gat hefði komið á hana og farið að leka.“ Engin sérfræðileg rannsókn, eins og t. d. skoðunar- og matsgerð, hefur farið fram á því, hver orsök þess var, að umrædd pípa bilaði, og var þó stefnendum í lófa lagið að afla slíks álits. Vegna skorts á upplýsingum um þetta meginatriði er eigi unnt að leggja efnisdóm á málið, eins og það liggur fyrir hér fyrir dómi. Verður því eigi hjá því komist að vísa málinu ex officio frá dómi.

Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður falli niður.

Dóm þennan kvað upp Björn Þ. Guðmundsson borgardómari ásamt meðdómsmönnum Guðna Þórðarsyni tæknifræðingi og Guðjóni Júlíussyni pípulagningameistara.

Dómsorð:

Máli þessu er ex officio vísað frá dómi.

Málskostnaður fellur niður.
