

Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 29. maí 2020
Mál nr. E-1738/2018:

Príforkur ehf.

(Sveinbjörn Claessen lögmaður)

gegn

Sjóvá-Almennum tryggingum hf.

(Kristín Edwald lögmaður)

Dómur

1. Mál þetta var höfðað 25. maí 2018. Stefnandi er Príforkur ehf., Hamarstíg 26 á Akureyri. Stefndi er Sjóvá-Almennar tryggingar hf., Kringlunni 5 í Reykjavík. Aðalmeðferð málsins fór fram 5. maí 2020 og var málið dómtekið að henni lokinni.
2. Stefnandi krefst þess að viðurkennd verði með dómi skylda stefnda til að greiða stefnanda 295.426.104 krónur í váttryggingarbætur hlutfallslega í samræmi við framvindu endurbyggingar fasteignar að Goðanesi 12 á Akureyri, fastanr. 229-5132, á grundvelli brunatryggingar eignarinnar, skírteinisnúmer 2086773, vegna brunatjóns 31. maí 2017. Þá krefst stefnandi 6.552.781 krónu í málskostnað úr hendi stefnda. Stefndi krefst þess aðallega að verða sýknaður að svo stöddu af öllum kröfum stefnanda en til vara að hann verði einungis dæmdur bótaskyldur að hluta og til greiðslu verulega lægri fjárhæðar en krafist er og í báðum tilvikum krefst stefndi þess að stefnandi verði dæmdur til að greiða honum málskostnað að mati dómsins. Stefndi krafðist í öndverðu frávísunar málsins en þeirri kröfu var hafnað með úrskurði 13. desember 2018. Þá voru undir rekstri málsins kveðnir upp úrskurðir 3. júní 2019 og 12. september 2019 um ágreining aðila um matsbeiðnir stefnda.
3. Stefnandi var eigandi fasteignarinnar Goðaness 12 á Akureyri. Húsið var stálgrindarhús reist á árinu 2006, iðnaðarhúsnaði á einni hæð með geymslulofti, alls 1.825 m². Á árinu 2017 kom tvívegis upp eldur í húsinu. Fyrri bruninn varð 27. janúar og hlutust af honum verulegar skemmdir á fasteigninni. Fasteignin var tryggð lögboðinni brunatryggingu hjá stefnda sem viðurkenndi fulla greiðsluskyldu vegna afleiðinga brunans. Þann 31. maí kviknaði svo aftur í húsinu er enn stóðu yfir endurbætur vegna fyrri brunans og í þessum síðari bruna varð húsið fyrir svo miklum skemmdum að allt burðarvirki þess, klæðningar og innréttingar urðu ónýtar. Ekki kom fram við rannsókn lögreglu nein skýring á orsökum brunans og eru eldsupptök því ókunn. Stefndi lét í samræmi við skilmála tryggingarsamnings aðila fara fram tjónamat í október 2017. Samkvæmt matinu var

tjónið talið nema 183.872.783 krónum án virðisaukaskatts. Þá ákvað stefndi að félagið myndi skerða bætur um 50% með vísan til þess að umbúnaður fasteignarinnar á tjónsdegi hefði ekki verið í samræmi við gildandi reglur um brunavarnir og að stefnandi hefði þannig brotið gegn skilmálum brunatryggingarinnar og af stórkostlegu gáleysi valdið því að afleiðingar tjónsins urðu mun meiri en ella hefði orðið. Stefnanda var því tilkynnt um að bætur væru ákveðnar 91.961.392 krónur. Þessu vildi stefnandi ekki una. Hann lýsti því yfir að hann hygðist endurreisa hús á fasteigninni og taldi að sér bæru váttryggingarbætur sem ákveðnar væru á grundvelli brunabótamats eignarinnar á tjónsdegi, sem hann telur að hafi verið 320.200.000 krónur. Að frádregnu verðmæti þeirra hluta hússins sem ekki eyðilögðust við brunann en að teknu tilliti til kostnaðar við nauðsynlega lagfæringu þeirra telur stefnandi að rétt ákveðnar váttryggingarbætur nemi 295.426.104 krónum. Undir rekstri málsins kom fram að stefnandi hefur selt fasteignina en við þá sölu haldið eftir rétti til váttryggingarbóta úr hendi stefnda. Óumdeilt er með aðilum að stefnda beri að greiða stefnanda váttryggingarbætur vegna tjóns af völdum brunans 31. maí 2017. Ágreiningur aðila snýst um fjárhæð bóta og grundvöll bótauppgjör, það er hvort miða eigi við brunabótamat eða markaðsvirði fasteignarinnar á tjónsdegi. Þá deila aðilar um hvort stefnda sé heimilt að skerða bótarétt stefnanda vegna ætlaðs gáleysis hans.

Málatilbúnaður stefnanda

4. Stefnandi byggir á því, með vísan til váttryggingarsamnings aðila og skilmála nr. 261 fyrir brunatryggingu húseigna og laga nr. 30/2004 um váttryggingarsamninga, að sér beri váttryggingarbætur sem ákveðnar skuli á grundvelli brunabótamats eignarinnar á tjónsdegi, sem hann telur að hafi verið 320.200.000 krónur. Stefnandi telur að rétt ákveðnar váttryggingarbætur að frádregnu verðmæti þeirra hluta hússins sem ekki eyðilögðust við brunann nemi 295.426.104 krónum. Stefnandi byggir á því að ekki séu skilyrði til að skerða bótarétt hans vegna brunatjónsins og vísar til þess að samkvæmt 3. mgr. 27. gr. laga nr. 30/2004 geti stefndi ekki borið fyrir sig að váttryggður hafi valdið váttryggingaratburði ef háttsemi hans telst ekki ásetningur eða stórkostlegt gáleysi. Stefnandi telur að rök stefnda fyrir skerðingu bótahlutfalls, með því að fyrirvarsmenn stefnanda hafi brotið gegn varúðarreglum í umsömdum skilmálum brunatryggingar húseigna eða valdið því af stórkostlegu gáleysi að tjón vegna brunans hafi orðið mun meira en ella hefði orðið, eigi ekki við. Þannig séu ekki fram komin skilyrði 27. gr. laga nr. 30/2004 um skerðingu bótaréttar þar sem fyrirvarsmenn stefnanda hafi ekki sýnt af sér háttsemi í aðdraganda tjónsins sem jafna megi til stórkostlegs gáleysis í skilningi laganna. Sönnunarbyrðin fyrir lögmati skerðingar hvíli á stefnda. Engin slík sönnun hafi komið fram og því telji stefnandi sig eiga rétt á fullum bótum vegna afleiðinga alltjónsins sem varð á fasteign hans að Goðanesi 12 á Akureyri.

5. Stefnandi byggir á því að þrátt fyrir að í ákvæði 9. gr. skilmála stefnda nr. 261 um brunatryggingu húseigna sé kveðið á um að bætur falli ekki í gjalddaga fyrr en viðgerð eða endurbygging hefur farið fram sé venjuhelguð framkvæmd sú að greiðsluskylt tryggingafélag greiði umsamdar brunabætur eftir framvindu viðgerðar eða endurbyggingar húss sem orðið hefur fyrir skemmdum. Þannig greiði tryggingafélag innborganir á tjón eftir eigin úttekt á verkstað og taki fjárhæð innborgana mið af því hversu miklu sé lokið af endurgerðinni. Þetta telur stefnandi að sé óumdeilt með aðilum. Stefnandi hafi fyrirhugað að endurbyggja fasteignina en framkvæmdir séu ekki hafnar. Ástæðuna telur stefnandi að rekja til þess að ekki hafi náðst samkomulag við stefnda um bætur, fyrst og fremst vegna þeirrar afstöðu stefnda að hyggjast skerða greiðsluhlutfall bóta um 50%. Vegna þessa hafi stefnandi neyðst til að selja fasteignina en við þá sölu hafi stefnandi haldið eftir rétti til tryggingarbótanna, eins og heimilt sé og ráð fyrir gert í 2. mgr. 3. gr. reglugerðar um lögboðna brunatryggingu nr. 809/2000.

6. Stefnandi telur að við úrlausn á því hvort telja megi háttsemi fyrirsvarsmanns stefnanda í aðdraganda brunans stórkostlegt gáleysi verði að líta til þeirrar reglu váttryggingaréttar að sá sem beri fyrir sig stórkostlegt gáleysi beri sönnunarbyrðina fyrir þeirri staðhæfingu. Þetta telur stefnandi felast í 27. gr. váttryggingarsamningalaga nr. 30/2004 og þessa reglu telur hann hafa verið staðfesta í fjölmörgum dómum Hæstaréttar. Stefnandi hafnar því að tjóni hans, að hluta eða í heild, hafi verið valdið af stórkostlegu gáleysi. Þannig byggi stefndi skerðingu bótahlutfalls á því að stefnandi hafi farið gegn varúðarreglum skilmála tryggingarinnar sem um ræðir, samanber 17. gr. þeirra. Þessu til stuðnings vísi stefndi til þess að áskorunum hafi verið beint til stefnanda, bæði af stefnda og slökkviliði Akureyrar, að gera úrbætur hvað brunavarnir snerti. Þessi frásögn stefnda sé út af fyrir sig rétt en á hinn bóginn hafi stefndi í verki viðurkennt að það sem ólokið var hjá stefnanda af úrbótum samkvæmt ábendingum stefnda og slökkviliðsins hafi verið minni háttar. Þannig hafi stefndi þrátt fyrir að sömu aðstæður hafi verið uppi er fyrri eldsvoðinn varð 27. janúar 2017 ekki séð ástæðu til þess að skerða hlutfall váttryggingarbóta með vísan til ætlaðs stórkostlegs gáleysis fyrirsvarsmanns stefnanda í það sinn. Telur stefnandi að stefndi hafi því viðurkennt í verki að tjóni vegna síðari brunans hafi ekki verið valdið af stórkostlegu gáleysi þar sem yfirlýsing félagsins við uppgjör bóta vegna fyrri brunans án eigin sakar bindi félagið og stefnandi hafi mátt hafa réttmætar væntingar til þess að sakarmat yrði hið sama í báðum tilvikum. Þá telur stefnandi að stefndi hafi ekki sýnt fram á að aðstæður í fasteigninni Goðanesi 12 í aðdraganda brunans 31. maí 2017 hafi verið slíkar að jafna megi til stórkostlegs gáleysis. Þær athugasemdir sem fram hafi komið í úttektum stefnda og slökkviliðsins hafi ekki verið svo stórvægilegar að í því felist stórkostlegt gáleysi að ekki hafi verið lokið að lagfæra hvert einasta smáatriði er

brunninn varð. Athugasemdir hafi verið minni háttar og þess eðlis að ekki hefði komið í veg fyrir brunann eða dregið úr umfangi hans eða afleiðingum þó lokið hefði verið að bæta úr þeim. Þá verði að hafa í huga að úrbótum vegna afleiðinga fyrri brunans hafi ekki verið að fullu lokið er seinni bruninn varð og að ástæður þess sé ekki að rekja til gáleysis fyrirsvarsmanns stefnanda.

7. Þá vísar stefnandi til þess að jafnvel þó dómurinn teldi að brunavörnum hafi verið svo áfátt að jafna megi til stórkostlegs gáleysis hafi stefndi ekki sýnt fram á orsakatengsl milli þeirra brunavarna sem á skorti og þess að tjónið hafi orðið umfangsmeira en ella. Sönnunarbyrðin fyrir þessu hvíli á stefnda, sbr. 27. gr. laga nr. 30/2004, en sönnun hafi ekki tekist, ekki heldur með vísan til mats dómkvadds matsmanns sem stefndi hafi kallað til. Stefndi miði við skerðingarhlutfallið 50% sem hljóti að byggjast á því að félagið telji að forða hefði mátt helmingi tjónsins með fullnægjandi brunavörnum. Stefnandi telur að um þetta verði fráleitt fullyrt og vísar til þess að eldsupptök séu ókunn. Þá sé engin leið að vita hversu lengi eldur hafði logað áður en lögregla varð hans vör. Vísbendingar séu um að eldurinn hafi stigmagnast á ógnarhraða og mikið magn eldhvetjandi efna hafi verið í húsinu. Því telur stefnandi að engin leið hafi verið fyrir slökkvilið að hemja eldinn er hann kom upp, jafnvel þótt tilkynning um eldsvoðann hefði borist fyrr, til dæmis um brunaviðvörðunarkerfi. Þannig telur stefnandi að jafnvel þó allar eldvarnir, sem ábendingar voru um, hefðu verið fyrir hendi hefði það engu breytt um afleiðingar eldsvoðans. Stefnandi vísar til þess að í dómum Hæstaréttar hafi því verið slegið föstu að til þess að gáleysi teljist stórfellt þurfi mjög mikið til að koma. Jafnvel þó fyrirsvarsmaður stefnanda verði talinn hafa sýnt af sér gáleysi sé fráleitt að telja það stórfellt.
8. Stefnandi byggir á því að jafnvel þó stefnandi yrði talinn hafa valdið því að afleiðingar váttryggingarburðarins urðu meiri en ella með háttsemi sem teljist til stórkostlegs gáleysis sé skerðingarhlutfall bótaréttar vegna stórkostlegs gáleysis samkvæmt ákvörðun stefnda um 50% úr öllu hófi og ekki í samræmi við lagasjónarmið. Stefnandi vísar til þess að váttryggingafélagið fylgi ekki þeirri aðferðafræði sem heimildarákvæði 27. gr. váttryggingarsamningalaga tilgreini. Í ákvæðinu komi fram að hafi váttryggður í öðrum váttryggingum en ábyrgðartryggingum, með háttsemi sem telja verði stórkostlegt gáleysi, valdið váttryggingarburði losni félagið úr ábyrgð í heild eða að hluta. Við úrlausn á þessum atriðum skuli litið til *sakar váttryggðs, hvernig váttryggingarburð bar að, hvort váttryggður var undir áhrifum áfengis eða fíkniefna sem hann hafði sjálfviljugur neytt og atvika að öðru leyti*. Að mati stefnanda byggist afstaða stefnda ekki á lögmatum sjónarmiðum og stefnandi telur að lögfræðileg nálgun félagsins sé beinlínis röng og í andstöðu við 27. gr. laga nr. 30/2004. Þannig styðjist höfnun félagsins einvörðungu við

úttektarskýrslur stefnda og slökkviliðs Akureyrar en hvergi sé vikið að öðrum þáttum sem lagagreinin tiltekur eins og sakarmati, því hvernig váttryggingaratburð bar að eða atvikum að öðru leyti. Þá sé ekki lagt efnislegt mat á ætlaða saknæma háttsemi fyrirsvarsmanns stefnanda að því er viðkemur uppruna eldsvoðans, sem óvitað sé um og stefnandi hafi enga sök átt á. Aðeins sé einblínt á hugsanlega tjónstakmörkun sem komið hefði til ef brunaviðvörðunarbúnaður hefði verið í samræmi við athugasemdir, án þess að nokkur gaumur sé gefinn að orsakatengslum milli þess og afleiðinganna. Stefnandi telur, og vísar um það til sjónarmiða að baki nefndri 27. gr. váttryggingarsamningalaga og dómafordæma Hæstaréttar, að við mat á sök váttryggðs beri að taka ríkt tillit til afleiðinganna sem af atvikinu hlutust. Við meðferð málsins hjá stefnda hafi það alls ekki verið gert og með öllu litið fram hjá þeim mjög svo alvarlegu fjárhagslegu afleiðingum sem bruninn hefur haft á rekstur og fjárhag stefnanda. Með vísan til þessa telur stefnandi að niðurstaða stefnda um 50% skerðingu bótaréttar styðjist alls ekki við þá lagalegu aðferðafræði sem 27. gr. laga nr. 30/2004 kveður á um við mat á skerðingu bótaréttar þegar tjóni er valdið af stórkostlegu gáleysi og að við úrlausn málsins verði að líta til þess rökstuðnings sem stefndi færði fyrir neitun sinni í höfnunarbréfi 3. október 2017 en að síðar tilkomin rök hans séu að engu hafandi.

9. Stefnandi telur að mat stefnda á fjártjóni af völdum eldsvoðans frá í október 2017 sé rangt. Samkvæmt tjónamati stefnda hafi tjónið numið 228.002.251 krónu að meðtöldum virðisaukaskatti auk 50.000 króna í bætur vegna viðgerðar á botnplötu fasteignarinnar samkvæmt mati verkfræðistofunnar Verkís sem unnið hafi verið að beiðni stefnda. Stefnandi er ósammála niðurstöðum mats stefnda og telur rétt metið tjón nema 295.426.104 krónum að meðtöldum virðisaukaskatti. Mismuninn telur stefnandi felast aðallega í því að í tjónamati stefnda sé byggt á því að brunabótamat Goðaness 12 á tjónsdegi hafi verið 312.450.000 krónur en það sé ekki rétt. Hið rétta sé að brunabótamat eignarinnar á tjónsdegi hafi verið 320.200.000 krónur en um það vísar stefnandi til vottorðs Þjóðskrár. Þá vísar stefnandi til þess að aðila greini á um raunverulegt ástand sökkla og botnplötu fasteignarinnar eftir brunann. Þannig sé af hálfu stefnda á því byggt að grunnurinn hafi verið í góðu ástandi og að einungis hafi þurft smávægilegra lagfæringa við til að hann yrði nothæfur að nýju. Þetta telur stefnandi rangt. Gólfplatan er að hans mati verr farin en stefndi ætlar. Í því sambandi bendir stefnandi á niðurstöðu dómkvadds matsmanns sem kallaður var til af stefnda og mat kostnað við viðgerðir á undirstöðum hússins og botnplötu 1.342.400 krónur.

10. Stefnandi telur að hann sé rétt hafi brunabóta úr hendi stefnda og að þær beri að meta á grundvelli brunabótamats Goðaness 12 og að ekki verði byggt á mati stefnda á endurstofnverði fasteignarinnar þar sem það sé bæði rangt og þess hafi verið aflað einhliða.

Stefnandi lýsir því yfir að hann muni reisa hús á fasteigninni að Goðanesi 12 og að hann hafi ekki hug á að leita undanþágu frá endurbyggingarskyldu. Með vísan til þessa hafnar stefnandi því að til greina komi að byggja bætur á markaðsvirði eignarinnar sem brann eins og stefndi ráðgeri. Þannig sé heimild til að leita undanþágu frá endurbyggingarskyldu háð vilja váttryggðs en ekki valkostur váttryggjanda. Stefnandi hafnar þeirri málsvörn stefnda að réttur til endurgreiðslu ruðningskostnaðar hafi ekki stofnast með því að stefnandi hafi ekki sýnt fram á að hann hafi greitt slíkan kostnað og vísar til gagna sem hann telur staðfesta að hann hafi staðið að hreinsun brunavettvangsins og förgun brunaleifa. Stefnandi hafnar því að draga beri frá brunabótum skattfrádrátt vegna innskatts. Hann telur að byggjanda fasteignar sé heimilt en ekki skylt að innskatta og að það að leggja á hann slíka kvöð til hagsbóta fyrir stefnda sé andstætt sjónarmiðum um fullar bætur þar sem það feli í sér stofnun íþyngjandi og hamlandi kvaðar um leiðréttingarskyldu gagnvart ríkinu sem hann telji sér óskylt að undirgangast. Svo langt gangi tjónstakmörkunarskylda hans ekki. Þá hafnar stefnandi því að krafa stefnda um sýknu að svo stöddu geti átt við þar sem aðeins sé í málinu gerð krafa um viðurkenningu á rétti stefnanda til váttryggingarbóta eftir framvindu endurbyggingar.

Málatilbúnaður stefnda

11. Stefnandi vísar til þess að áður en fasteignin Goðanes 12 á Akureyri hafi orðið eldi að bráð 31. maí 2017 hafi stefndi sem váttryggjandi fasteignarinnar látið fara fram áhættumat á eigninni í apríl 2016 og að við matið hafi komið fram ýmsir annmarkar á fyrirkomulagi brunavarna í húsinu. Þannig hafi komið fram að upphafleg brunahólfun hússins hefði verið rofin, þvert á samþykktar teikningar. Athugasemd hafi verið gerð við brunaálag hússins og mælt með að brunahönnuður yrði látinn yfirfara alla brunahönnun. Fram hafi komið að ekkert brunaviðvörðunarkerfi væri í húsinu þrátt fyrir ákvæði þar um í samþykktum teikningum. Þá hafi verið lagt til að sérstakt brunarými yrði útbúið fyrir eldfim og eldhvetjandi efni. Stefnandi hafi í framhaldinu verið gert að bæta strax úr alvarlegustu annmörkunum en verið veittur þriggja mánaða frestur til að bæta úr öðrum. Þá hafi slökkvilið Akureyrar framkvæmt eldvarnarskoðun á fasteigninni 18. maí 2016. Við þá skoðun hafi alvarlegar athugasemdir verið gerðar við það að brunahólfun væri ekki í samræmi við samþykktar teikningar og að brunaviðvörðunarkerfi vantaði og frestur veittur til úrbóta til 20. júní 2016.
12. Stefnandi vísar til þess að áður hafði orðið bruni í sömu fasteign 27. janúar 2017. Stefnandi hafi viðurkennt bótaskyldu úr brunatryggingu stefnanda vegna þess tjóns og bætur hafi verið greiddar eftir framvindu endurbóta á húsnæðinu. Þá vísar stefndi til þess að fram sé komið í málinu að endurbótum og úrbótum eftir fyrri brunann hafi ekki verið lokið er seinni bruninn varð og að úrbætur hafi ekki verið gerðar á brunavörnum eignarinnar og

að mikið magn eldfimra og eldhvetjandi efna hafi verið í húsnæðinu við brunann. Stefndi vísar til þess að tjónamat félagsins sem unnið hafi verið í samræmi við skilmála váttryggingarinnar hafi legið fyrir 2. október 2017 og byggst meðal annars á birtu brunabótamati og úttektarskýrslu sem stefndi hafi fengið verkfræðistofuna Verkís til að gera um botnplötu hússins. Útreiknað tjónamat stefnda hafi verið ákveðið 183.872.783 krónur án virðisaukaskatts og stefnanda verið tilkynnt um skerðingu sem næmi 50% af tjónamati og bætur yrðu því ákveðnar 91.961.392 krónur án virðisaukaskatts. Stefnandi hafi hins vegar kosið að hafna niðurstöðu úr tjónamati stefnda.

13. Stefndi telur að sér beri sýkna að svo stöddu af kröfu stefnanda þrátt fyrir að óumdeilt sé að stefnandi eigi rétt til greiðslu bóta úr brunatryggingu hjá stefnda með því að greiðsluskylda hafi ekki enn stofnast. Þannig sé endurbygging ekki hafin og ekki hafi stefnandi heldur óskað eftir undanþágu frá byggingarskyldu. Við þessar aðstæður fær stefndi ekki séð að unnt sé að fallast á viðurkenningarkröfu stefnanda að svo stöddu og enn síður fái þetta staðist eftir að fram er komið að stefnandi hefur selt fasteignina. Stefndi vísar til ákvæðis 35. gr. laga nr. 30/2004 um váttryggingarsamninga og 9. gr. váttryggingarskilmála brunatryggingar aðila. Þannig sé í 2. mgr. 35. gr. laga nr. 30/2004 tilgreint að; „Ef ákveða á bætur í samræmi við viðgerðarkostnað eða endurkaupsverð getur váttryggður krafist bóta fyrir slíkan kostnað þótt viðgerð eða endurkaup hafi ekki átt sér stað. Þetta gildir þó ekki ef annað leiðir af váttryggingarskilmálum eða lögum.“ Með 9. gr. váttryggingarskilmála stefnda hafi verið vikið frá 35. gr. laga nr. 30/2004 um váttryggingarsamninga og sérstaklega samið um að stefndi greiddi bætur eftir framvindu endurbyggingar. Tjónþola séu því almennt tvær leiðir tækar, að endurbyggja eða óska undanþágu frá byggingarskyldu. Ef eignin er endurbyggð þá greiðist bætur miðað við framvindu. En ef ekki er endurbyggt, þá sé félaginu heimilt að veita undanþágu frá byggingarskyldu í samráði við skipulagsyfirvöld og í því tilviki séu bætur greiddar í formi eingreiðslu að frádregnum 15% af bótafjárhæðinni. Þá sé stefnda heimilt að miða við markaðsverð eignarinnar ef hann telur að brunabótamat sé greinilega hærra en markaðsverð hennar. Stefndi vísar um þessi atriði til 9. gr. skilmála brunatryggingar hjá stefnda og 2. mgr. 3. gr. laga nr. 48/1994 um brunatryggingar, sem og 2. mgr. 16. gr. reglugerðar nr. 809/2000. Þannig sé óumdeilt að endurbygging að Goðanesi 12 sé ekki hafin og stefndi telur ljóst að stefnandi ætli ekki að endurbyggja eignina. Hann hafi enda selt fasteignina í september 2018, eftir að mál þetta var höfðað. Þá beri teikningar sem fylgi kaupsamningi bersýnilega vott um að ekki sé verið að endurbyggja Goðanes 12 í skilningi laga nr. 48/1994 og váttryggingarskilmálanna og í öllu falli verði það ekki stefnandi sem muni byggja þar. Stefnandi hafi ekki sótt um undanþágu frá byggingarskyldu eins og honum beri að gera ef hann vill gera tilkall til brunabóta án þess að endurbyggja eignina og engin gögn hafi verið lögð fram af hálfu stefnanda sem leiði til þess að til

greiðsluskyldu komi úr brunatryggingunni. Með vísan til þessa beri að sýkna stefnda að svo stöddu.

14. Að því er varðar varakröfu um lækkun krafna stefnanda byggir stefndi á því að leggja beri markaðsverð eignarinnar á tjónsdegi til grundvallar ákvörðun bóta. Stefndi vísar til þess að stefnandi hafi ráðstafað fasteigninni með kaupsamningi 3. september 2018. Fyrir liggi að hann hafi hætt við áform um að endurbyggja eignina. Þetta leiði til eingreiðslu bóta, þegar samþykkt hafi verið að falla frá byggingarskyldu. Þá sé heimilt að lækka bótafjárhæð um 15%. Enn fremur sé, ef brunabótamat er greinilega hærra en markaðsverð, heimilt að miða við markaðsverð að lóð meðtalinni. Um þetta vísar stefndi til matsgerðar um verðmat fasteignarinnar í janúar 2017, sem hann hefur lagt fram, þar sem matsmaður telur markaðsvirði hennar þá nema 165.000.000 króna. Þá hafi stefnandi keypt eignina á 90.000.000 króna árið 2013 og boðið hana til sölu á 220.000.000 króna árið 2017. Ljóst sé því að brunabótamat eignarinnar hafi verið verulega hærra en markaðsverð. Þá vísar stefndi til þess að uppdrættir sem fylgdu umsókn stefnanda um byggingarleyfi í júlí 2018 hafi sýnt að aldrei hafi staðið til að endurbyggja húsið heldur hafi þar birst fyrirætlanir um byggingu tveggja til þriggja húsa á lóðinni. Með vísan til alls þessa telur stefndi ljóst að miða eigi bætur við markaðsverð fasteignarinnar er hún varð eldi að bráð.

15. Stefndi telur að ef ekki verður fallist á að miða við markaðsverð beri að miða við kostnað vegna endurbyggingar á sambærilegri eign. Um þetta beri að leggja tjónamat stefnda til grundvallar. Með þessu fái váttryggður fullar bætur en í því felist að bætur miðist við enduröflunarverð þess hlutar sem fórst. Vísar stefndi til þess að það sé meginregla skaðabótaréttar að tjónþoli eigi ekki að hagnast á tjóni sínu. Þá vísar stefndi til ákvæðis 8. gr. váttryggingarskilmála sinna um að matsmenn á vegum stefnda skuli meta tjón og eyðileggist húseign algerlega skuli matsmenn kanna hvort váttryggingarfjárhæð sé í samræmi við raunverulegt verðmæti eignarinnar á tjónsdegi. Stefndi byggir á því að fjárhæð á váttryggingarskírteini feli ekki í sér bindandi váttryggingarfjárhæð. Reynist raunverulegt verðmæti eignar við altjón lægra en brunabótamat hennar sé heimilt að miða við endurbyggingarverð við ákvörðun bóta. Váttryggingarfjárhæð samkvæmt váttryggingarskírteini mæli því aðeins fyrir um hámarksbætur. Um þetta vísar stefndi til dómafordæma Hæstaréttar. Þá telur stefndi að stefnandi beri sönnunarbyrði um umfang tjóns síns. Telur stefndi að stefnandi hafi ekki sannað að endurbyggingarverð fasteignarinnar sé hærra en stefndi hafi lagt til grundvallar.

16. Stefndi gerir ýmsar athugasemdir við forsendur tjónamats stefnanda sem stefnufjárhæðin byggist á. Stefndi vísar til tjónamats síns sem unnið hafi verið á grundvelli ákvæða tryggingarskilmála þeirra sem giltu um váttryggingarsamning aðila. Telur stefndi að það mat hafi frekari stuðning af matsgerð Hjalta Sigmundssonar sem aflað var að tilhlutan stefnda. Þar komi fram að afskrifað endurstofnverð þeirra hluta hússins sem reyndust óskemmdir eftir brunann, að teknu tilliti til viðgerða á skemmdum sem urðu við hreinsun eða við brunann, sé 49.729.500 krónur sem eigi að koma til frádráttar váttryggingarbótum. Þá verði sömuleiðis að miða við, eins og gert er í tjónamati stefnda, að stefnanda beri ekki bætur vegna hönnunar-, eftirlits og verkstjórnarkostnaðar þar sem teikningar af fasteigninni sem brann liggja fyrir. Stefndi vísar til þess að því er varðar hreinsunar- og förgunarkostnað að hann hafi krafist þess að hreinsun og förgun færi fram í samræmi við opinberar kröfur og að tryggt yrði að niðurrif myndi ekki valda skemmdum á botnplötu eða boltafestingum. Að þessu tilskyldu færi greiðsla fullnægjandi reikninga fram eftir úttekt stefnda. Stefnandi hafi hins vegar kosið að hlutast sjálfur til um hreinsun og förgun og fullnægjandi gögn um greiðslur eða kvittaðir reikningar liggja ekki fyrir og því hafi ekki stofnast til greiðsluskyldu vegna þessa liðar. Þá vísar stefndi til þess að uppgjör tryggingarbóta eigi að fara fram að frádregnum virðisaukaskatti eða innskatti enda sé stefnandi virðisaukaskattskyldur aðili og hin váttryggða eign ætluð til atvinnurekstrar. Vísar stefndi til 9. gr. váttryggingarskilmála sinna sem beri með sér að ef kostnaður vegna tjóns nýtist til skattfrádráttar skuli bætur lækka sem því nemi. Þetta telur stefndi auk þess leiða af þeirri grunnreglu váttryggingarsamningalaga að stefnanda beri að takmarka tjón sitt og að hann eigi ekki að hagnast af tjóninu.

17. Stefndi byggir á því að heimilt sé að skerða bætur til stefnanda þar sem varúðarreglum hafi ekki verið fylgt með vísan til 26. og 27. gr. váttryggingarsamningalaga nr. 30/2004 og 17. og 18. gr. váttryggingarskilmálanna. Í 26. og 27. gr. váttryggingarsamningalaga sé sérstaklega tekið fram að þegar tekin er afstaða til bótaskyldu beri meðal annars að taka mið af því hvers konar varúðarreglu var ekki sinnt, sök váttryggðs, hvernig váttryggingaratburð bar að og atvika að öðru leyti. Stefndi vísar til ákvæðis 23. gr. laga nr. 75/2000 um brunavarnir og ákvæða reglugerða um eldvarnir og eldvarnareftirlit þar sem kveðið sé á um ábyrgð eiganda fasteignar á að fullnægja kröfum um brunavarnir sem fram eru settar í lögum og reglugerðum og að brunavarnir taki mið af þeirri starfsemi sem fer fram í mannvirkinu eða á lóð þess á hverjum tíma. Það hafi því verið stefnandi sem bar ábyrgð á að húsið fullnægði kröfum um brunavarnir sem settar voru í lögum og reglugerðum og að brunavarnir tækju mið af þeirri starfsemi sem fór fram í húsinu og honum bar skylda til að hlíta fyrir mælum eftirlitsmanna sveitarfélaga og opinberra stofnana um úrbætur brunavarna. Vísar stefndi um þetta til framangreindra athugasemda sem gerðar voru á grundvelli áhættumats stefnda frá í apríl 2016 og eldvarnarskoðunar slökkviliðs

Akureyrar í maí 2016. Stefndi telur að stefnandi hafi ekki sinnt fullnægjandi endurbótum á brunavörnum fasteignarinnar þrátt fyrir athugasemdir stefnda og slökkviliðs Akureyrar. Stefnandi hafi því ekki uppfyllt skyldur sína samkvæmt lögum nr. 75/2000 og hafi umbúnaður fasteignarinnar verið í trássi við fyrirmæli laga og reglugerða. Með vísan til þessa telur stefndi að hann þurfi aðeins að axla sönnunarbyrði fyrir því að gáleysi stefnanda við brot á varúðarreglum sé ekki óverulegt. Huglæg skilyrði 26. gr. laga nr. 30/2004 séu því uppfyllt í málinu að mati stefnda. Stefndi telur að honum hafi því verið rétt við tjónamat sitt að ákveða að skerða bætur til stefnanda sem nemur 50% með vísan til 17. og 18. gr. skilmála brunatryggingarinnar.

18. Þá telur stefndi að fyrir liggi að um hafi verið að ræða stórfellt gáleysi fyrirsvarsmanns stefnanda í skilningi 2. mgr. 27. gr. laga nr. 30/2004 og 20. gr. váttryggingarskilmála aðila. Fyrirsvarsmaður stefnanda hafi kannast við framangreindar athugasemdir og þá fresti sem stefnanda voru veittir til úrbóta. Fullnægjandi úrbótum hafi hins vegar ekki verið lokið þegar altjón varð vegna brunans 31. maí 2017. Þá hafi áður orðið bruni í húsnæðinu 29. janúar 2017. Fyrri bruninn hafi gefið stefnanda sérstakt tilefni til að gera úrbætur tafarlaust og leggja niður starfsemi í fasteigninni þar til úrbótum væri lokið. Þrátt fyrir það hafi starfsemi bátasmiðjunnar, sem fyrirsvarsmaður stefnanda var einnig í fyrirsvari fyrir, enn verið í fullum gangi þar inni. Mikið magn eldfimra og eldhvetjandi efna hafi verið á vinnusvæðum í húsinu og brunahólfun hússins hafi ekki verið lokið. Þrátt fyrir að brunaveggur hafi að einhverju leyti verið kominn upp hafi hurðir ekki verið komnar í vegginn, og því líkur á að eldur hafi átt greiða leið þar í gegn. Telur stefndi því að háttsemi stefnanda eftir fyrri brunann hafi falið í sér stórkostlegt gáleysi svo varði skerðingu bóta úr brunatryggingu hans. Þá hefðu viðeigandi úrbætur í samræmi við fyrrgreindar athugasemdir verið til þess fallnar að minnka líkur á eldsvoða, hefta útbreiðslu elds og auka viðbragðstíma við slökkviaðgerðir. Þrátt fyrir að eldsupptök liggi ekki fyrir telur stefndi að skýr orsakatengsl séu milli annmarka á brunavörnum í fasteigninni og stórkostlegs gáleysis stefnanda og eldsvoðans 31. maí 2017. Telur stefndi að stefnandi hefði getað komið í veg fyrir meirihluta tjónsins, og í öllu falli altjón, með fullnægjandi úrbótum. Vísar stefndi máli sínu til stuðnings til matsgerðar Önnu Málfríðar Jónsdóttur brunverkfræðings, dómkvadds matsmanns, sem aflað var að tilhlutan stefnda. Þar komi fram „Brunavarnir í byggingunni voru ekki í samræmi við hönnun, kröfur viðeignandi laga og reglugerðar, kröfur um eldvarnir og eldvarnaeftirlit og með hliðsjón af þeirri starfsemi sem var í húsinu [...] Vegna þess að tjónþoli hafi nýlega lent í því að eldsvoði varð í húsnæðinu, hefði hann átt að vera enn meðvitaðri um brunavarnir og brunahættu. Þetta á enn frekar við þar sem í húsinu var mikið af mjög eldfimum efnum. Það eru t.d. til þráðlaus brunaviðvörunarkerfi sem oft eru notuð tímabundið á byggingarstöðum meðan ekki er búið að ganga frá öllu innan hús. Í öðru lagi er frágangur

eldvarnarveggjarins. Ljóst er að ekki hefur verið leitað til brunahönnuðar um framkvæmd og frágang eldvarnarveggjarins og uppfyllti hann því ekki þær kröfur sem til hans voru gerðar. Ljóst er að hann hefur að einhverju leiti tafið útbreiðslu eldsins, eins og sjá má á ljósmyndum sem teknar voru og gerði hann því gagn að upp að ákveðnu marki.“ Í ljósi þessa telur stefndi rétt að skerða brunabætur til stefnanda á grundvelli ákvæða 26. og 27. gr. laga nr. 30/2004 og 17., 18. og 20. gr. váttryggingarskilmála. Þetta sé auk þess á engan hátt í ósamræmi við afstöðu stefnda til bótaskyldu í kjölfar brunanna tveggja árið 2017. Úttekt stefnda vegna fyrri brunans hafi ekki falið í sér samþykki stefnda á fullnægjandi ástandi brunavarna á þeim tíma.

Niðurstæða

19. Ekki er umdeilt með aðilum að stefnandi á rétt til greiðslu bóta úr brunatryggingu hjá stefnda. Ágreiningur aðila í máli þessu snýst um hver skuli vera grundvöllur uppgjörsváttryggingarbóta til stefnanda. Hvort leggja beri til grundvallar ákvörðun bóta heildarfjárhæð brunabótamats eða endurbyggingarverð eða eftir atvikum hvort stefndi geti krafist þess að uppgjör fari fram á grundvelli markaðsverðs fasteignarinnar á tjónsdegi. Stefndi hefur lagt fram matsgerð Finnþoga Hilmarssonar fasteignasala um ætlað markaðsverð fasteignarinnar að Goðanesi 12 áður en eignin skemmdist fyrst og varð svo að lokum ónýt í tveimur brunum í janúar og maí 2017. Niðurstæða Finnþoga var að áður en eignin skemmdist í bruna hafi markaðsvirði hennar verið 165.000.000 króna. Við aðalmeðferð málsins staðfesti Finnþogi Hilmarsson matsgerð sína. Í máli Finnþoga kom fram að forsendur verðmats hans væru meðal annars leiguverð sem hann áætlaði 800–900 krónur á fermetra á mánuði. Einnig kom fram í svörum Finnþoga að erfitt hafi verið að finna fordæmi fyrir sölu á líku húsnæði á Akureyri. Lögmaður stefnanda vísaði til tiltekinnar sölu á iðnaðarhúsnæði á 280.000 krónur á fermetra en Finnþogi taldi að þar sem um mun minna húsnæði væri að ræða væri það ekki samanburðarhæft. Dómurinn telur að til að gera verðmat með þeirri aðferð að bera saman við raunverulega kaupsamninga um líkar eignir séu til dæmi um nokkra sölusamninga á sömu slóðum og sama tíma sem mætti að einhverju leyti hafa til hliðsjónar við verðmat. Þar verður eftir atvikum að taka tilliti til þess að kaupsamningar þessir varða fasteignir sem ekki eru alveg sömu gerðar og Goðanes 12 var. Að þessu gættu og með tilliti til kostnaðar við þær lagfæringar sem gera þurfti á Goðanesi 12, þar á meðal kostnaðar við frágang á malbikuðu plani umhverfis húsið, telur dómurinn verðmat dómkvadds matsmanns fremur lágt. Þannig telur dómurinn að verðmat samkvæmt þessari nálgun ætti að vera nær 215.000.000 króna.
20. Þá telur dómurinn að við verðmat með þeirri aðferð að horfa til áætlaðra leigutekna af Goðanesi 12 væri eðlilegt að miða við að leigutekjur til langs tíma gætu verið allt að

1.150 krónur á fermetra á mánuði. Í viðmiði dómkvadds matsmanns um 800–900 krónur á fermetra á mánuði virðist fremur vera gengið út frá tímabundinni ráðstöfun, á meðan beðið er eftir að leigutaki finnist sem getur nýtt húsnæðið á eðlilegan hátt, en eðlilegu verði ef um langtímasamning væri að ræða. Miðað við leigutekjur 1.150 krónur á fermetra á mánuði að frádregnum gjöldum sem leigusali greiddi, svo sem fasteignasköttum, lóðarleigu, vatnsgjöldum, fráveitugjöldum, brunatryggingum, húseigendatryggingum, viðhaldskostnaði og fasteigna- og umsjónarkostnaði, telur dómurinn að nettó tekjur af eigninni hefðu numið um 18.000.000 króna á ári. Miðað við einfalda virðisútreikninga sem almennt er að fjárfestar á þessu sviði miði við mætti með þessari aðferð áætla markaðsverð eignarinnar 210.000.000 króna. Dómurinn telur því, samkvæmt þessum tveimur verðmatsaðferðum, hæfilega metið markaðsverðmæti fasteignarinnar Goðanes 12, í ársbyrjun 2017, á bilinu 210.000.000 króna til 215.000.000 króna.

21. Eins og áður er rakið er ekki umdeilt með aðilum að stefnandi á rétt til greiðslu bóta úr brunatryggingu hjá stefnda. Að mati dómsins leikur ekki vafi á að fullnægt sé áskilnaði 2. mgr. 25. gr. einkamálagaga og að stefnandi hafi lögvarða hagsmuni af því að fá skorið úr um inntak og umfang bótaréttar síns og geti því leitað viðurkenningardóms um kröfu sína. Ekki síst hefur stefnandi brýna þörf á úrlausn með tilliti til þess að stefndi hefur ákvarðað 50% skerðingu bótaréttar hans. Telur dómurinn að engu varði um þetta þó að endurbygging að Goðanesi 12 sé ekki hafin. Í 3. gr. laga nr. 48/1994 um brunatryggingar er kveðið á um að bætur fyrir tjón á húseign megi aðeins greiða til að gera við húseign sem skemmst hefur við bruna eða til endurbyggingar og að vátryggjanda sé skylt að sjá til þess áður en bætur eru greiddar að þeim sé réttilega varið. Tekið er fram að vátryggjanda sé heimilt að veita undanþágu frá byggingarskyldu að höfðu samráði við skipulagsyfirvöld gegn því skilyrði að 15% dragist frá bótafjárhæðinni. Þá tiltekur ákvæðið að hafi ákvörðun verið tekin um að veita undanþágu frá byggingarskyldu og telji vátryggjandi brunabótamat húseignar greinilega hærra en markaðsverð sé vátryggjanda heimilt að miða bótafjárhæð við markaðsverð viðkomandi húseignar. Þetta telur stefndi eiga við í því máli sem hér er til úrlausnar með því að stefnandi hafi selt fasteignina og með því einnig að fyrir liggja að hvorki stefnandi né sá sem nú á fasteignina hyggist byggja húsið aftur í sömu eða sambærilegri mynd. Dómurinn fellst ekki á þennan málalátbúnað stefnda. Ótvírætt virðist að 2. mgr. 3. gr. laga nr. 48/1994 geri ráð fyrir að heimild til að veita undanþágu frá byggingarskyldu verði að byggjast á ósk vátryggða en ekki ákvörðun vátryggjanda. Þá virðist inntak eða nánari skilmálar hugtaksins byggingarskyldu hvergi skilgreint að lögum eða bundið við *sams konar* eða *sambærilega* húseign þó færa megi rök fyrir að *jafnverðmæt* húseign sé skilyrði fullra bóta. Þá verður að taka undir með stefnanda að í reglugerð um lögboðna brunatryggingu nr. 809/2000 er beinlínis gert ráð fyrir að við sölu húseignar sé hægt að semja svo um milli seljanda og

kaupanda að réttur til váttryggingarbóta vegna bruna fylgi ekki með. Því telur dómurinn heldur engu varða að fram er komið að stefnandi hefur selt fasteignina og hyggst sjálfur ekki endurbyggja hana enda var honum að lögum heimilt að ráðstafa eigninni með þeim skilmálum að hann héldi eftir bótarétti gagnvart stefnda. Með vísan til þessa eru ekki efni til að fallast á kröfu stefnda um sýknu að svo stöddu.

22. Almennt hefur verið litið svo á að það sé eitt af einkennum skaðatrygginga eins og brunatryggingar fasteigna að váttryggingafélagi sé óskyldt að greiða hærra bætur en þarf til að bæta það tjón sem orðið hefur. Þessi regla var lögfest í 39. gr. eldri laga um váttryggingarsamninga nr. 20/1954. Í nógildandi lögum um váttryggingarsamninga nr. 30/2004 er slíkt ákvæði ekki að finna en þrátt fyrir það verður talið að byggja verði á sama grunnviðhorfi um að aðeins skuli greiða bætur sem nemi raunverulegu tjóni váttryggðs og að hann skuli ekki auðgast af að fá greiddar váttryggingarbætur. Þetta viðhorf hefur og stuðning af 35. gr. nógildandi váttryggingarsamningalaga þar sem fram kemur að sé ekki um annað samið í váttryggingarsamningi eigi váttryggður rétt á fullum bótum fyrir fjártjón sitt en í því telur dómurinn felast reglu um að váttryggður eigi ekki rétt á bótum umfram það sem þarf til að bæta raunverulegt tjón hans. Eins og atvikum þessa máls er háttað og í ljósi málatilbúnaðar aðila verður því við það miðað að við ákvörðun um váttryggingarbætur til handa stefnanda vegna eyðileggingar fasteignarinnar að Goðanesi 12 á Akureyri í brunanum í maí 2017 skuli miða við þann kostnað sem stefnandi myndi hafa af því að endurreisa fasteignina sem eyðilagðist í brunanum. Dómurinn telur að við mat á því hver sé endurbyggingarkostnaður fasteignarinnar verði að byggja á því að sá kostnaður sé sem nemur brunabótamati eignarinnar á þeim degi er hún varð eldi að bráð. Kemur þar bæði til að samkvæmt lögum nr. 48/1994 um brunatryggingar er markmið brunabótamats að finna váttryggingarverðmæti húseignar sem miðast við byggingarkostnað að teknu tilliti til aldurs, slits, viðhalds og ástands eignar að öðru leyti og svo hitt, að ekki hefur verið leitast við að sýna fram á að endurbyggingarkostnaður fasteignarinnar sé lægri en sem nemur brunabótamati að teknu tilliti til verðmætis þess hluta sem ekki eyðilagðist í eldinum og þess kostnaðar sem sparast stefnanda samkvæmt eðlisrökum í þessu tilviki.

23. Í tjónamati stefnda 2. október 2017 er byggt á reiknilíkani Þjóðskrár sem stofnunin notar við gerð brunabótamats en heildarváttryggingarfjárhæð miðuð við 312.570.599 krónur á tjónsdegi, sem var mat birt í júní 2016, reiknað á grunni verðlags í janúar 2016. Stefnandi hefur lagt fram vottorð Þjóðskrár þar sem fram kemur að til er brunabótamat reiknað 31. maí 2017 á grunni verðlags í janúar 2017, sem var ekki, birt en samkvæmt því nam brunabótamat Goðaness 12 á tjónsdegi 320.200.000 krónum. Ekki liggja fyrir upplýsingar um hvers vegna þetta mat var ekki birt en óumdeilt er að lagaskylda stendur

til þess að birta slíkt mat mánaðarlega og verður stefnandi ekki látinn bera hallann af því að slík birting hafi farist fyrir af hálfu Þjóðskrár. Við gerð tjónamatsins er miðað við að grundun, undirstöður og lagnir í grunni og á lóð hafi ekki skemmt í brunanum. Einnig er miðað við að hönnun hússins nýtist eftir sem áður og verði því ekki bætt en eftirlits-, stjórnunar- og fjármagnskostnaður verði bættur hlutfallslega. Sú staðhæfing stefnda að undirstöður, botnplata og lagnir í grunni hafi ekki skemmt í brunanum í maí 2017 fær stoð í áður nefndri matsgerð Hjalta Sigmundssonar. Í matsgerðinni er gerð grein fyrir því að undirstöður og botnplata og lagnir í grunni séu óskemmdar eftir brunann og endurstofnverð þeirra byggingarhluta metið 51.071.900 krónur á verðlagi í maí 2017 miðað við grunn frá janúar 2017. Kostnaður við viðgerðir á skemmdum sem urðu við hreinsunar- og slökkvistörf er í matsgerð Hjalta metinn 1.342.400 krónur á verðlagi í maí 2017. Við aðalmeðferð málsins staðfesti Hjalti matsgerð sína. Dómurinn telur að rétt metinn endurbyggingarkostnaður verði byggður á brunabótamati á tjónsdegi miðað við brunabótamat reiknað 31. maí 2017 á grunni verðlags í janúar 2017, 320.200.000 krónur, að frádregnum þeim byggingarhlutum og hönnun sem skemmdust ekki við brunann og viðbættum viðgerðarkostnaði, eða 270.470.500 krónur. Þá telur dómurinn engin efni til skerða bótarétt stefnanda sem nemur ruðnings- eða förgunarkostnaði enda hefur stefnandi lagt fram gögn sem sýna að hann stóð að hreinsun brunavettvangsins og förgun brunaleifa og sá kostnaður er hluti váttryggingarbótanna.

24. Með tölvupóstbréfi starfsmanns stefnda til þáverandi lögmanns stefnanda 16. júní 2017 tilkynnti stefndi að félagið kynni að bera fyrir sig takmörkun bótaábyrgðar og beita lækkunarheimild með vísan til þess að umbúnaður fasteignarinnar á tjónsdegi hefði ekki verið í samræmi við gildandi reglur um brunavarnir og að stefnandi hefði þannig brotið gegn skilmálum brunatryggingarinnar og af stórkostlegu gáleysi valdið því að afleiðingar brunans urðu mun meiri en ella hefði orðið. Með tilkynningu stefnda til stefnanda um tjónamat 2. október 2017 var svo staðfest sú ákvörðun stefnda að skerða bætur til stefnanda um 50%. Undir rekstri málsins aflaði stefndi mats dómkvadds matsmanns, Önnu Málfríðar Jónsdóttur brunaverkfræðings, um ástand brunavarna að Goðanesi 12 á tjónsdegi. Við aðalmeðferð málsins staðfesti Anna Málfríður matsgerð sína. Samkvæmt mati hennar var brunavörnum hússins stórlega áfátt. Þannig var ekki fyrir hendi brunaviðvörðunarkerfi tengt vaktstöð, sem þó var áskilið samkvæmt því sem fram kom í samþykktum aðaluppdráttum af húsinu. Þá telur Anna Málfríður að eldvarnarveggur sem ekki var að fullu frágenginn þegar bruninn varð hafi ekki uppfyllt þær kröfur sem til hans voru gerðar.

25. Dómurinn telur með vísan til ákvæðis 23. gr. laga nr. 75/2000 um brunavarnir og ábyrgðar eiganda fasteignar á að fullnægja kröfum um brunavarnir að fallast verði á það

með stefnda að stefnandi hafi gerst sekur um stórkostlegt gáleysi með því að vanrækja uppsetningu viðeigandi brunavarna að Goðanesi 12. Í þessu sambandi verður að líta til þess að stefnandi hefði í ljósi reynslu sinnar af fyrri brunanum í janúar átt að gæta sérstakrar varfærni varðandi eldhættu í húsinu. Þá verður ekki litið fram hjá því að athugasemdir höfðu verið gerðar bæði á grundvelli áhættumats stefnda frá í apríl 2016 og eldvarnarskoðunar slökkviliðs Akureyrar frá í maí 2016. Þá fellst dómurinn ekki á þann málatilbúnað stefnanda að stefndi hafi í verki viðurkennt að það sem ólokið var hjá stefnanda af úrbótum samkvæmt ábendingum stefnda og slökkviliðisins hafi verið minni-háttar og dómurinn telur ekki að uppgjör bóta vegna fyrri brunans án eigin sakar feli í sér að yfirlýsingu sem bindi félagið eða að stefnandi hafi mátt hafa réttmætar væntingar til þess að sakarmat yrði hið sama í báðum tilvikum. Um það hversu miklu vanræksla stefnanda á fullnægjandi brunavörnum hefur valdið varðandi umfang tjóns hans er örðugt að dæma og um það er matsmaðurinn ekki tilbúinn að fullyrða. Hvað sem þessu líður verður að fallast á að líkur á því að unnt hefði verið að bregðast fyrir við og draga úr tjóninu hefðu verið meiri ef fyrir hendi hefði verið sjálfvirkt brunaviðvörðunarkerfi tengt vaktstöð eins og áskilið var í samþykktum teikningum hússins. Stefnandi verður að bera hallann af þessu. Stefndi hefur ákveðið að skerða bætur til stefnanda sem nemur 50% með vísan til 17. og 18. gr. skilmála brunatryggingar aðila og með vísan til 26. og 27. gr. váttryggingarsamningalaga nr. 30/2004. Dómurinn telur að þessi skerðing bótaréttar sé óhæfilega mikil og að stefndi hafi ekki lagt fram nein gögn eða fært fram röksemdir sem styðji svo mikla skerðingu. Á hinn bóginn verði stefnandi að bera ábyrgð á því að hafa ekki gert þær ráðstafanir sem honum var rétt að gera til að stuðla að því að brunavörnum í fasteign hans væri fyrir komið með skikkanlegum hætti. Því telur dómurinn að rétt sé og hæfilegt að stefnanda verði, með vísan til framangreindra raka, gert að þola 25% bótaskerðingu.

26. Aðila greinir á um hvernig skuli fara með útreikning bóta með tilliti til þess hvort draga beri frá þeim virðisaukaskatt. Eins og að framan er rakið telur stefndi að uppgjör tryggingarbóta eigi að fara fram að frádregnum virðisaukaskatti eða innskatti enda stefnandi virðisaukaskattskyldur aðili og hin váttryggða eign ætluð til atvinnurekstrar. Stefndi vísar til 9. gr. váttryggingarskilmála sinna sem áskilur að ef kostnaður vegna tjóns nýtist til skattafrádráttar skuli bætur lækka sem því nemur. Þetta leiðir að mati stefnda auk þess af þeirri grunnreglu váttryggingaréttar að tjónþola beri að takmarka tjón sitt og að hann eigi ekki að hagnast af tjóninu. Fyrir liggur að stefnandi er ekki lengur eigandi fasteignarinnar að Goðanesi 12. Hvað sem því líður verður við það að miða að sala hans á fasteigninni með þeim skilmálum að hann héldi eftir rétti til váttryggingarbóta gagnvart stefnda eigi hvorki að hafa áhrif á rétt hans á hendur stefnda til hækkunar eða lækkunar. Ekki liggur fyrir að eignin hafi áður verið skráð frjálssri skráningu en fyrir liggur að þegar

stefnandi eignaðist eignina með kaupum af Landsbanka Íslands var hún fullnustueign svo að hafi leiðréttingarkvöð hvílt á eigninni áður en hún var seld á nauðungarsölu til Landsbanka þá hefur sú kvöð fallið niður, samanber 3. tl. 4. mgr. 12. gr. reglugerðar nr. 192/1993, um innskatt. Ljóst er að það væri eins og hér stæði á á forræði réttthafa váttryggingarbóta að afla sér heimildar til að draga frá við uppgjör virðisaukaskatts kostnað vegna innskatts af efni og vinnu vegna endurbyggingar. Slíkt myndi þá leiða til þess að á váttryggingartaka myndi stofnast kvöð um leiðréttingu á frádrætti vegna innskatts sem myndi fyrnast á tuttugu árum eða um 5% á ári. Þetta felur í sér að ef eignin yrði seld á næstu tuttugu árum eftir að endurbyggingu hennar lyki kæmi til hlutfallslegrar endurgreiðslu á hinum frádragna innskatti. Ekki er útilokað að ef félag um fasteignina yrði selt með kvöðinni eða kaupandi fasteignar yfirtæki kvöðina myndi tilvist kvaðarinnar leiða til þess að lægra verð fengist fyrir eignina. Þá er einnig hugsanlegt að slík kvöð gæti leitt til þess að húseigandi þyrfti að sæta því að hafa lægri leigutekjur af eign sinni en ef hann nýtti sér undanþágu fasteignaleigu frá virðisaukaskatti samkvæmt 8. tl. 3. mgr. 2. gr. laga um virðisaukaskatt nr. 50/1988. Sjónarmið af þessum toga leiddu til þess að í dómi Hæstaréttar í máli nr. 490/1999 varð niðurstaðan sú að til að váttryggði fengi brunatjón sitt bætt að fullu voru bætur til hans ekki lækkaðar á grundvelli skyldu til að afla og viðhalda heimild til innskattsfrádráttar vegna endurbyggingar fasteignar. Eins og hér stendur á eru atvik á hinn bóginn þau að ákvæði skilmála stefnda eru alveg skýr um skyldu váttryggða til að sæta frádrætti vegna innskatts og ekki leikur vafi á að fasteignin að Goðanesi 12 var hrein atvinnueign eða eign ætluð til afnota við atvinnurekstur. Í því ljósi og samkvæmt því sem við var miðað í viðskiptum aðila verður því að leggja á váttryggða skyldu til að takmarka tjón sitt með því að nýta og viðhalda innskattsfrádrætti vegna endurbyggingar, samanber ákvæði skilmála stefnda. Samkvæmt þessu verður því krafa stefnanda að sæta frádrætti sem nemur lögbundum afreikningi vegna virðisaukaskatts.

27. Með vísan til alls framangreinds verður það niðurstaða þessa dóms að fallast beri á kröfu stefnanda um viðurkenningu á skyldu stefnda til að greiða stefnanda váttryggingarbætur eins og greinir í dómsorði og að með vísan til þeirrar niðurstöðu verði stefndi að greiða stefnanda málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn eins og greinir í dómsorði. Í þessu felst aðeins viðurkenning á því hvert sé váttryggingarverðmæti hússins að Goðanesi 12 því þótt stefnandi hafi lýst því yfir að hann hafi ákveðið að endurbyggja fasteignina hefur hann ekki sýnt fram á að hann hafi gert þær ráðstafanir til að framkvæma framangreinda ákvörðun að réttur til greiðslu váttryggingarbótanna hafi stofnast honum til handa. Af hálfu stefnanda flutti málið Sveinbjörn Claessen lögmaður en af hálfu stefnda flutti málið Kristín Edwald lögmaður. Málið dæmdu, dómsformaðurinn, Ástráður Haraldsson

héraðsdómari, Ásmundur Ingvarsson byggingaverkfræðingur og Magnús Kristinsson, löggiltur fasteignasali.

Dómsorð:

Stefnda, Sjóvá-Almennum tryggingum hf., er skylt að greiða stefnanda, Þríforki ehf., 163.591.028 krónur í vátryggingarbætur vegna brunatjóns 31. maí 2017 hlutfallslega í samræmi við framvindu endurbyggingar fasteignar að Goðanesi 12 á Akureyri. Stefndi greiði stefnanda 5.000.000 króna í málskostnað.

Ástráður Haraldsson
Ásmundur Ingvarsson
Magnús Kristinsson