

## D Ó M U R

**Héraðsdóms Norðurlands eystra miðvikudaginn 24. júní 2015 í máli**

**nr. E-163/2014:**

**Glerárgata 28 ehf.**

*(Magnús Hrafn Magnússon hrl.)*

**gegn**

**Gleráreyri ehf.**

**Gerðavelli ehf.**

**Verkfræðistofunni skipum og vélum ehf.**

*(Arnbjörg Sigurðardóttir hrl.)*

Mál þetta, sem dómtekið var 29. apríl 2015, er höfðað 4. júní 2014 af Glerárgötu 28 ehf. kt. 000000-0000, Bíldshöfða 14, Reykjavík, á hendur Gleráreyri ehf., kt. 000000-0000, Glerárgötu 28, Akureyri, Gerðavelli ehf., kt. 000000-0000, Brekatúni 18, Akureyri og Verkfræðistofunni skipum og vélum ehf., kt. 000000-0000, Þórustöðum 6, Akureyri. Fyrir hönd stefnda Gleráreyrar ehf. er stefnt Ragnari Jóhanni Jónssyni, kt. 000000-0000 stjórnarformanni, fyrir hönd Gerðavallar ehf. er stefnt Sigurbirni Sveinssyni, kt. 000000-0000 stjórnarmanni og fyrir hönd Verkfræðistofunnar skipa og véla ehf. er stefnt Þóri Jóni Ásmundssyni, kt. 000000-0000 stjórnarmanni.

Í stefnu krafðist stefnandi þess að hvert stefndu yrði dæmt til að greiða sér 4.444.420 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla laga nr. 38/2001 frá 19. apríl 2014 til greiðsludags, auk málskostnaðar að viðbættum virðisaukaskatti.

Framhaldsstefna var birt á hendur öllum stefndu hinn 17. nóvember 2014. Þar krafðist stefnandi þess að hvert stefnda yrði dæmt til greiðslu 1.976.162 króna ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla laga nr. 38/2001 frá 20. nóvember 2014 til greiðsludags, auk málskostnaðar. Þá var krafizt staðfestingar lögveðréttar sem hér segir: „Í eignarhluta stefnda Gleráreyrar ehf. í fasteigninni Glerárgata 28, fastanúmer 222-5100 fyrir kr. 6.420.582 að höfuðstól auk vaxta og kostnaðar eins og krafist er í dómkröfu. Einnig er krafist staðfestingar á lögveðrétti stefnanda í eignarhluta stefnda [Gerðavalla] ehf. í fasteigninni Glerárgata 28, fastanúmer 222-5099 fyrir kr. 6.420.582 að höfuðstól auk vaxta og kostnaðar eins og krafist er í dómkröfu. Þá er krafist staðfestingar á lögveðrétti stefnanda í eignarhluta stefnda

[Verkfræðistofunnar skipa og véla] ehf. í fasteigninni Glerárgata 28, fastanúmer 214-6535 fyrir kr. 6.420.582 að höfuðstól auk vaxta og kostnaðar eins og krafist er í dómkröfu.“

Í greinargerð vegna stefnu og framhaldsstefnu kröfðust stefndu aðallega sýknu, til vara sýknu að svo stöddu en til þrautavara verulegrar lækkunar dómkrafna. Í öllum tilvikum kröfðust þau málskostnaðar úr hendi stefnanda. Í greinargerð sinni vegna framhaldssakar tóku stefndu fram að þau féllust á að kostnaður að fjárhæð 3.257.460 krónur „sé sameiginlegur öllum eigendum Glerárgötu 28/matshluta 1“ sbr. eignaskiptasamning dags. 5. febrúar 1990 og rakinn verður síðar. Viðurkenndi hvert stefndu greiðsluskyldu að fjárhæð 684.718 krónur vegna þessa. Segir í greinargerðinni að „þessi fjárhæð“ verði geymslugreidd áður en til flutnings málsins komi og verði lögð fram staðfesting þar um, en stefndu telji rétt að geymslugreiða „og hafa þannig tryggingu fyrir greiðslu málskostnaðar úr hendi stefnanda“ ef á reyni.

Undir rekstri málsins var að ósk stefndu ákveðið að skipta sakarefni málsins, skv. heimild 1. mgr. 31. gr. laga nr. 91/1991, þannig að fyrst yrði dæmt um skyldu stefndu til að taka þátt í kostnaði við viðgerðir á fasteigninni Glerárgötu 28, matshluta 02, en úrlausn um fjárhæðir ef til kæmi látin hvíla. Hinn 29. apríl 2015 var bókað að aðilar væru sammála um að í þessum hluta hins skipta sakarefnis væri deilt um hvort stefndu beri að taka þátt í greiðslu kostnaðar við viðgerðir á fasteigninni Glerárgötu 28, matshluta 02. Krefðist stefnandi að með dómi yrði viðurkennt að svo væri, en stefndu krefðust sýknu af kröfu um slíka viðurkenningu. Þá gerðu bæði stefnandi og stefndu kröfu um málskostnað úr hendi gagnaðila.

Gengið var á vettvang 29. apríl 2015.

## I

Mál þetta snýst um hús á lóð sem telst til Glerárgötu 28 á Akureyri. Eru aðilar málsins þinglýstir fasteignareigendur þar. Stefnandi er eigandi eignarhluta sem bera fastanúmerin 214-6533, 214-6534, 214-6537, 214-6538 og 214-6539. Eignarhlutar stefnanda eru allir á fyrstu hæð. Stefnda Verkfræðistofan skip og vélar ehf. er eigandi eignarhluta með fastanúmerið 214-6535 og er á annarri hæð, stefnda Gerðavöllur ehf. er eigandi eignarhluta með fastanúmerið 222-5099 og er á þriðju hæð og stefnda Gleráreyri ehf. er eigandi eignarhluta með fastanúmerið 222-5100. Neðsta hæðin er að flatarmáli stærri en hver hinna þriggja og nær lengra í allar áttir nema vestur.

Í málinu liggja fyrir upplýsingar úr fasteignaskrá, svohljóðandi:

Eignarhluti með fastanúmer 214-6533 merktur 01-0101, byggingarár 1967, flatarmál 196,4 fm og notkun skráð verzlunarhús;

Eignarhluti með fastanúmer 214-6534 merktur 01-0102, byggingarár 1967, flatarmál 294,2 fm og notkun skráð iðnaðarhús;

Eignarhluti með fastanúmer 214-6534 merktur 02-0101, byggingarár 1960, flatarmál 371,8 fm og notkun skráð iðnaðarhús;

Eignarhluti með fastanúmer 214-6535 merktur 01-0201, byggingarár 1967, flatarmál 372,1 fm og notkun skráð skrifstofa;

Eignarhluti með fastanúmer 214-6537 merktur 02-0102, byggingarár 1960, flatarmál 239,4 fm og notkun skráð vörugeymsla;

Eignarhluti með fastanúmer 214-6538 merktur 02-0103, byggingarár 1960, flatarmál 132,7 fm og notkun skráð iðnaðarhús;

Eignarhluti með fastanúmer 214-6539 merktur 02-0104, byggingarár 1960, flatarmál 220,2 fm og notkun skráð iðnaðarhús;

Eignarhluti með fastanúmer 222-5099 merktur 01-0301, byggingarár 1967, flatarmál 372,1 fm og notkun skráð skrifstofa, og

Eignarhluti með fastanúmer 222-5100 merktur 01-0401, byggingarár 1967, flatarmál 372,1 fm og notkun skráð skrifstofa.

Samkvæmt tölvubréfi Leifs Þorsteinssonar, verkefnastjóra byggingarmála hjá Akureyrarkaupstað, til lögmanns stefnanda og liggur fyrir í málinu, veitti bæjarstjórn byggingarleyfi á lóðinni Glerárgötu 28 hinn 1. nóvember 1958 en byggingarleyfi í desember 1959. Hinn 30. janúar 1961 gerðu bæjarstjórn Akureyrar og lóðarleigutaki lóðarsamning um byggingarlóðina, sem í samningnum var sögð „austan Glerárgötu og vestan Hvannavalla og telst nr. 28 við Glerárgötu“, og liggur samningurinn fyrir í málinu. Samkvæmt sama tölvubréfi Leifs munu framkvæmdir hafa hafizt í júní 1960 en bæjarstjórn veitt byggingarleyfi „fyrir fyrstu tveimur hæðum hærra hússins“, eins og það er orðað í tölvubréfinu, í desember 1966 og framkvæmd hafizt samkvæmt því sama ár. Bæjarstjórn hafi svo í ágúst 1971 veitt leyfi „fyrir tveimur efstu hæðum hærra hússins“ og framkvæmd hafizt í september sama ár.

Í málinu liggur bréf Péturs Bolla Jóhannessonar skipulagsstjóra Akureyrarkaupstaðar dags. 7. júní 2010. Segir þar að bréfið varði „Glerárgötu 28“ en verkefnastjóri byggingareftirlits hafi gert „úttekt á Glerárgötu 28“ að ósk lögmanns leigutaka stefnanda, og er bréfið stílað til lögmannsins. Segir í bréfinu að úttektin sé „gerð til að meta nauðsyn á lagfæringum eða endurbótum á þakinu vegna meints vatnsleka, sem truflað [hafi] starfsemi í húsinu og valdið gæti tjóni á vörum og vélum ef ekkert [verði] að gert að mati leigutaka.“ Samkvæmt gögnum hafi leigutaki ítrekað óskað eftir að framkvæmdar verði lagfæringar á þaki til að koma í veg fyrir vatnsleka, en ekki hafi verið brugðizt við því. Í bréfi Péturs Bolla segir jafnframt: „Glerárgata 28 er 4. hæða hús en hluti hússins er á einni hæð þ.e. sunnan, austan og norðan aðalhúss. Úttekt þessi tekur til þaks þess hluta byggingarinnar sem er á einni hæð norðan aðalhúss.“ Um skoðun þaksins að utan

segir að ytra byrði þess hafi verið nokkuð heillegt en þó hafi víða mátt sjá sprungur í þakpappa, sérstaklega þar sem þakpappi legðist ofan á blikkkanta, en einnig við skotrennu. Á sumum þessara staða megi ætla að leki sé til staðar og megi jafnvel telja það fullvíst í sumum tilfellum. Þá hafi karmar og glerlistar á þakglugga verið farnir að láta á sjá og móða verið milli glerja. Sprungur hafi sézt í útvegg að norðan og „pússning farin að springa frá“ þannig að vatn ætti greiða leið inn fyrir. Síðar segir meðal annars: „Hver ástæða er fyrir þessum vatnsleka er ekki gott að segja en hugsanlega er þar um að ræða leka utanfrá gegn um þak eða vegna þéttingar raka innanhúss. Starfsemin krefst þess að haldið sé um 20°C hita og 50% rakastigi inn í húsinu. Við pappírslager eru úðastútar sem sprauta fingurðum vatnsúða til að halda uppi rakastigi. Þar sem ekkert rakavarnarlag er í þakinu og lítil einangrun virðist einsýnt að í þaki verði rakapétting sem gæti verið ástæða hluta þess leka sem virðist hafa verið í húsinu.“ Loks kemst Pétur Bolli að þeirri niðurstöðu að nauðsynlegt sé „að gera lagfæringar á þakinu til að koma í veg fyrir leka og frekari skemmdir en orðnar [séu. Sé] þar um að ræða lagfæringar á ystu klæðningu þaksins og útvegg að norðan. Einnig [þurfi] að endurbæta innri hluta þaksins til að koma í veg fyrir leka vegna rakapéttingar, þ.e. að auka [þurfi] einangrun og koma fyrir rakavörn.“

Efnt hefur verið til viðgerða á þaki eignarhluta stefnanda og í málinu krefur hann stefndu um greiðslu hlutdeildar í kostnaði sem stefnandi telur sameiginlegan. Ágreiningur er með aðilum um hvort hér sé eitt hús eða tvö, í skilningi laga nr. 26/1994, en stefndu byggja á að húsin séu í þeim skilningi tvö, matshluti 01 og matshluti 02, og beri sér ekki skylda til að taka þátt í kostnaði vegna viðgerða á matshluta 02. Er deilt um þetta í þessum hluta málsins.

Hinn 28. september 2012 var haldinn „aðalfundur/stofnfundur húsfélagsins Glerárgötu 28, Akureyri“ og liggur fundargerð fyrir í málinu. Er þar bókað, undir liðnum önnur mál: „Erindi barst frá eiganda fyrstu hæðar varðandi eftirfarandi: A. Umræða um það hvort Glerárgata 28 teljist eitt hús í skilningi laga nr. 26/1994 eða hvort sambyggingin Glerárgata 24-36 teljist eitt hús. B. Umræða og ákvörðunartaka um þakviðgerðir að Glerárgötu 28.“ Er svo bókað: „Þakviðgerð á þaki á hús nr. 28a er þessu húsfélagi óviðkomandi og er erindinu því hafna[ð].“

Í málinu liggur eignaskiptasamningur, dags. 29. janúar 1988, mótttekinn til þinglýsingar 10. febrúar það ár og færður í þinglýsingabók sama dag. Segir þar að „sameigendur húseignarinnar Glerárgötu 28, Akureyri“ geri samninginn með sér. Kemur fram í samningnum að Sjálfsbjörg á Akureyri sé „eigandi að fyrstu hæð ásamt viðbyggingu“ og sé fyrsta hæðin samtals 1465 fm sem skiptist þannig að „aðalhús“ sé 563 fm en „viðbygging“ 902 fm. Alls teljist þessi eignarhluti 54,82% fasteignarinnar. Efnaverksmiðjan Sjöfn sé eigandi annarrar, þriðju og fjórðu hæðar „fasteignarinnar“, hver hæð sé 402,5 fm að stærð og 15,06% fasteignarinnar. Eignarhlutum fylgi „hlutfallslegur réttur á sameign og leigulóðarréttindum“. Þá segir: „Samkvæmt veðmálabókum bæjarfógetans á Akureyri er fasteignin sem skipt er með eignaskiptasamningi þessum skráð sem Glerárgata 28 og 28A, sem er í ósamræmi við skrár lóðarskrárritara. Óskast því fasteignin skráð sem Glerárgata 28

þ.e. aðalhús og viðbygging.“

Hinn 15. marz 1990 voru tveir eignaskiptasamningar móttæknir til þinglýsingar og færðir í þinglýsingabók bæjarfógetans á Akureyri. Hefur hvortveggi yfirskriftina „Eignaskiptasamningur Glerárgata 28 Akureyri.“ Þá kemur fram að Björn Magnússon byggingartæknifræðingur hafi framkvæmd útreikninga. Fyrri samningurinn er dagsettur 3. janúar 1990 og segir fyrst að hann sé „um fasteignina Glerárgötu 28A, iðnaðarhús sem stendur á norðurhluta lóðarinnar.“ Hafi hún „þjóðskrárnúmer 6000 2761-0280+2 í skrá Fasteignamats ríkisins.“ Þá segir meðal annars að „[h]úsið [sé] stálgrind og steipt ein hæð byggt 1960.“ Þá segir: „Húseigninni er skipt í fjórar einingar, prentsmiðju, geymsluhúsnæði, trésmíðaverkstæði, raflagnaverkstæði. Engin sameign er í húsinu.“ Eignaskiptasamningurinn komi í stað eignaskiptasamnings dags. 29. janúar 1988 sem ógildur sé frá undirskrift samningsins. Undir samninginn rita sem samningsaðilar fulltrúar Sjálfsbjargar, Ásprents s.f. og Nýs Norðurljóss hf. en fulltrúar Efnaverksmiðjunnar Sjafnar rita undir sem „samþ. ofanskráðu.“

Síðari samningurinn er dagsettur 5. febrúar og „er um fasteignina Glerárgata 28, verslunar-, iðnaðar-, og skrifstofuhús“ en fasteignin hafi „þjóðskrárnúmer 6000 2761-0280+01 samkvæmt skrá Fasteignamats ríkisins.“ Þá segir: „Húseigninni er skipt í fimm einingar, prentsmiðju og verslun á 1. hæð, skrifstofur á 2. 3. 4. hæð. Til sameignar í húsinu telst, inngangur stigauppganga og lyfta að vestan. Lyfta í austurhluta húseignarinnar telst séreign 2. 3. og 4. hæðar. Eigendur eða umráðamenn 2. 3. og 4. hæðar hússins hafa rétt til aðkomu að vörulyftu sinni að austanverðu í gegnum eignarhluta 01-02 að höfðu samráði við eigendur eða umráðamenn þess eignarhluta hverju sinni. Allir eigendur hafa umgangsrétt að inntaksstofnum vatnsveitu, hitaveitu, rafveitu og síma. Lóðin sem er leigulóð frá Akureyrarbæ, telst óskipt sameign og skulu allir umráðendur tryggja óhindraðan rétt til umferðar á lóðinni.“ Eru svo taldir upp eignarhlutar sem hér greinir:

Eining 01-01. Verzlun. Eignarhlutinn er í vesturhluta fyrstu hæðar. Stærð eignarhlutans er 196,4 fm. Eignarhlutinn telst 14,79% alls hússins.

Eining 01-02 Prentsmiðja. Eignarhlutinn er í austurhluta fyrstu hæðar. Stærð eignarhlutans er 294,2 fm. Eignarhlutinn telst 22,15% alls hússins.

Eining 02-01. Skrifstofur. Eignarhlutinn er öll önnur hæðin fyrir utan sameign. Stærð eignarhlutans er 372,1 fm. Eignarhlutinn telst 21,02% alls hússins.

Eining 03-01 Skrifstofur. Eignarhlutinn er öll þriðja hæðin fyrir utan sameign. Stærð eignarhlutans er 372,1 fm. Eignarhlutinn telst 21,02% alls hússins.

Eining. 04-01. Skrifstofur. Eignarhlutinn er öll fjórða hæðin fyrir utan sameign. Stærð eignarhlutans er 372,1 fm. Eignarhlutinn telst 21,02% alls hússins.

Loks segir að eignaskiptasamningurinn komi í stað eignaskiptasamnings dags. 29. janúar 1988 sem ógildur sé frá undirskrift samningsins. Undir samninginn rita fulltrúar Sjálfsbjargar, Ásprents s.f. og Efnaverksmiðjunnar Sjafnar.

Í ágúst 2013 stefndi Húsfélagið Glerárgötu 28 stefnanda til greiðslu vangreiddra húsfélagsgjalda „vegna húsnæðis hans í fjöleignarhúsinu Glerárgötu 28, Akureyri, fastanr. 214-6533“ á nánar greindu tímabili. Hinn 23. október 2013 var gerð réttarsátt í málinu og var í sáttinni bókað að Húsfélagið lýsti því yfir að stefnufjárhæð væri einnig til komin vegna „þess eignarhluta sem tilgreindur er með fastanúmerinu 214-6534 matshluti 01 0102 og er einnig í eigu stefnda.“ Þá var bókað að Glerárgata 28 ehf., stefnandi í þessu máli, greiddi fjárhæðina „með þeirri athugasemd að hann telji að húsfélagið nái einnig til fleiri eignarhluta eignarinnar skb. veðbandayfirliti, nánar tiltekið fastanúmer 214-6537, 214-6538, 214-6539 og 214-6534 matshluta 02 0101“ og að félagið áskildi sér allan rétt vegna þess.

## II

Stefnandi segir að í málinu sé samlagsaðild til varnar enda eigi krafa sín á hendur þeim rætur að rekja til sama atviks eða aðstöðu, nauðsynlegra viðgerða á þaki 1. hæðar eignarinnar Glerárgötu 28 sem aðilar eigi saman.

Stefnandi segist byggja á því að þeir eignarhlutir, sem hann sé þinglýstur eigandi að vegna fasteignarinnar Glerárgötu 28, heyri allir til fasteignarinnar Glerárgötu 28 Akureyri. Húsið Glerárgata 28, þar með talið eignarhlutar stefnanda, sé eitt hús í skilningi laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús og leiði það meðal annars af 1. gr. laganna sbr. til dæmis 3. og 4. tl. hennar. Þá leiði af 2. mgr. 2. gr. laganna að lögin gildi fullum fetum um fasteignina enda sé um að ræða atvinnuhúsnæði sem ekki hafi á annan veg verið samið um. Sama leiði af 2. mgr. 6. gr. laganna.

Stefnandi segist byggja á því að allir skráðir eignarhlutar eignarinnar Glerárgötu 28 tilheyri sama húsinu í skilningi laga 26/1994. Kostnaður við endurbætur á þaki fyrstu hæðar sé því sameiginlegur í skilningi laganna. Engin leið sé að líta svo á að hluti þeirra eignarhluta sem stefnandi eigi sé á einhvern hátt hluti einhvers annars húss en Glerárgötu 28.

Stefnandi segir að í lögum hafi lengi verið að finna skilgreiningu þess efnis að samtengdar byggingar teljist eitt hús sbr. 1. mgr., 2. gr. eldri laga um fjöleignarhús nr. 59/1976. Með setningu núgildandi fjöleignarhúsalaga hefði ætlunin verið að festa enn frekar í sessi víðtæka skilgreiningu hugtaksins húss og verði þannig meðal annars lesið úr 4. tl., 3. mgr. 1. gr. þar sem fram komi að lögin gildi meðal annar um raðhús og önnur sambyggð og samtengd hús, bæði eingöngu til íbúðar og að einhverju leyti eða öllu til annarra nota. Sé þetta enn frekar undirstrikað í athugasemdum með frumvarpi til laganna. Kveðst stefnandi telja að með lögfestingu þessara reglna séu löglíkur fyrir því að sambyggingar teljist eitt hús í skilningi fjöleignarhúsalaga. Ekkert í byggingarsögu hússins eða skráðum gögnum bendi til þess að um aðskildar eignir séu að ræða. Þvert á móti bendi ýmislegt til þess gagnstæða. Megi þar til dæmis nefna að allt húsið sé innan sömu lóðar sbr. lóðarleigusamning. Kveðst stefnandi einnig vísa til uppdráttar sem lóðarleigusamningnum hafi fylgt. Þá bendi byggingarsaga hússins í raun til þess að um eitt hús sé að ræða. Fyrsta hæðin hafi verið byggð árið 1960 og turninn svo ofan á hana í tveimur áföngum annars vegar árið 1966 og hins vegar árið 1971. Þá virðist sem bætt hafi verið við fyrstu hæðina árið 1966. Bæði stefndu og húsfélagið

hafi viðurkennt að sá hluti fyrstu hæðar sem undir turninum sé og beri fastanúmerið 214-6533 og matshlutinn 01-0102, sem sé hluti fastanúmersins 214-6534, sé hluti hússins Glerárgötu 28. Kveðst stefnandi byggja á því að stefndu séu bundin af eigin yfirlýsingum fyrir dómi hvað þetta varði sbr. 45. gr. laga nr. 91/1991 sbr. 4. mgr. 116. gr. sömu laga. Að sömu niðurstöðu hnigi einnig bókun á húsfundi dagsett 14. febrúar.

Stefnandi segir að engin rök séu fyrir málatilbúnaði er lúti að því að fyrsta hæð hússins geti að fallið hluta til undir sameiginlega ábyrgð eiganda en annar hluti ekki. Svo hátti til að fyrsta hæðin hafi verið byggð árið 1960 og bætt við hana árið 1966 þegar aukið hafi verið við hæðir á húsið. A hæðinni sé innangengt milli eignarhluta, þeir séu allir nýttir undir sömu starfsemi, þeir deili lagnakerfi og séu allir hlutir sömu lóðar. Þá blasi við að turn, sem síðar hafi verið byggður ofan á jarðhæð, sé óumflýjanlega sama hús og jarðhæðin í heild sinni. Fyrir því séu löglíkur enda efri hæðunum skeytt varanlega við þær neðri. Túlkun í þá veru að einvörðungu sé um þann hluta að ræða sem sé beint undir efri hæðunum gangi ekki upp að mati stefnanda. Af dómskjöllum og öðrum gögnum virðist vera óumdeilt milli aðila að hluti fyrstu hæðar tilheyrir sama húsi „og hæðirnar“ það sama hljóti að eiga við um hluta viðgerðarkostnaðar. Þó hafi enginn hluti viðgerðarkostnaðar verið greiddur þrátt fyrir sérstakar áskoranir þess efnis.

Stefnandi segir að fjöleignarhúsalögin gildi fullum fetum þótt eignin sé eingöngu nýtt sem atvinnuhúsnæði enda hafi stefnandi ekki samið á annan hátt við aðra eigendur sbr. 2. mgr. 2, gr. laganna. Kveðst stefnandi byggja í samræmi við þetta á því að húsið Glerárgata 28 sé eitt hús í skilningi fjöleignarhúsalaga. Af því leiði að kostnaður við endurbætur á þaki eignarinnar og útveggjum sé sameiginlegur í hlutfalli við eignarhluta hvers og eins eiganda. Sé einhver vafi á því að eignin á Glerárgötu 28 teljist eitt hús, þá þannig að hún teljist tvær eða fleiri einingar, sem stefnandi segist mótmæla, sé einnig á því byggt að það skipti ekki máli í ljósi 2. mgr. 6. gr. laga nr. 26/1994. Í þeirri grein komi fram að þótt fjöleignarhús samanstandi af einingum eða hlutum sem séu að einhverju leyti sjálfstæðir eða aðgreindar hvort sem að þau standi á einni lóð eða fleirum þá sé allt ytra byrði hússins allsstaðar, þar með talið þak, í sameign allra eigenda þess.

Stefnandi segist byggja dómkröfur sínar á kostnaði við nauðsynlegar viðgerðir á þaki jarðhæðar hússins. Byggi hann kröfur sínar á því að um sé að ræða kostnað sem falli undir sameiginlegan kostnað samkvæmt 45. gr. laganna, enda sé sérstaklega tekið fram í 6. gr. þeirra að allt ytra byrði hússins, þar með talið þak, sé sameign allra eigenda hússins, sbr. einnig 8. gr. laganna. Af 43. og 44. gr. laganna leiði þá meginreglu að kostnaður við viðgerðir á þaki eignarinnar teljist til sameiginlegs kostnaðar sem skiptist eftir hlutfallstölum eignarhluta í sameigninni sbr. 45. gr. laganna. Beri stefndu sönnunarbyrði af því að nokkur af undantekningarreglum 46. gr. laganna eigi við en slíkt hafi stefnda og húsfélagið á engan hátt viðrað fram að þessu. Hafi því eingöngu verið borið við að eignarhlutar stefnanda séu að einhverjum óljósum sökum ekki hluti hússins.

Stefnandi segist vísa til laga nr. 26/1994 en krafa um málskostnað sé studd við 130. gr. laga nr. 91/1991 og krafa um virðisaukaskatt á málflutningsþóknun við lög nr. 50/1988 en stefnandi sé ekki virðisaukaskattskyldur og beri honum því nauðsyn til að fá dóm fyrir skattinum úr hendi stefndu.

### III

Stefndu segjast byggja sýknukröfu sína í fyrsta lagi á því að um tvö aðgreind hús sé að ræða í skilningi laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, annars vegar Glerárgötu 28 eða matshluta 01 (eignarhlutar 01-0101, 01-0102, 01-0201, 01-0301 og 01-0401) og Glerárgötu 28 a, matshluta 02 (eignarhlutar 02-01010, 02-0102, 02-0103 og 02-0104). Segjast stefndu byggja á því að þau, sem eigi hlut í Glerárgötu 28, matshluta 01, beri engin skylda til að taka þátt í kostnaði við framkvæmdir við Glerárgötu 28 a, matshluta 02 og sýkna beri stefndu af öllum kröfum stefnanda.

Stefndu segja að í 1. mgr. 3. gr. fjöleignarhúsalaga segi að með húsi sé átt við byggingu sem sé varanlega skeytt við land og standi sjálfstæð og aðgreind frá öðrum húsum eða skilji sig þannig frá þeim, þótt þau séu sambyggð eða samtengd, að eðlilegt sé og haganlegt að fara með hana sem sjálfstætt hús samkvæmt lögnum. Samkvæmt 2. gr. séu lögin ófrávikjanleg en hýsi fjöleignarhús einungis atvinnustarfsemi sé þó heimilt að víkja frá fyrirmælum laganna með samningum eigenda.

Stefndu segja að eigendur allra eignarhluta í Glerárgötu 28 og 28 a, hafi ákveðið að skjalfesta skiptingu í tvö hús með þinglýstum eignaskiptasamningum. Þar sem báðar byggingar hýsi eingöngu atvinnustarfsemi sé eigendum frjálst að semja sig undan ákvæðum fjöleignarhúsalaga að vild, sbr. 2. mgr. 2. gr. og 77. gr. in fine laganna. Fasteignirnar hafi upphaflega verið skráðar tvær í fasteignabók. Vegna athugasemda lóðarskrárritara við að húsin bæru tvö nöfn, Glerárgata 28 og 28 a, hafi þau verið skráð sem eitt hús með samningi. Sá samningur hafi þá aðeins gilt í um tvö ár, 1988 til 1990. Fyrir þann tíma hafi eigendur litið á þetta sem tvö hús og ákveðið að skipta þessu þannig upp að nýju árið 1990 með eignaskiptasamningum sem báðum hafi verið þinglýst hinn 15. mars 1990. Séu þeir enn í gildi og mjög skýrir hvað þetta varði og segjast stefndu vísa til þeirra.

Stefndu segjast árétta að í samningi um matshluta 01 segi efst að samningurinn varði „fasteignina Glerárgötu 28, verslunar-, iðnaðar- og skrifstofuhús.“ Einnig sé „húseignin“ sögð skiptast í 5 hluta og eignarhlutar tilgreindir sem hundraðshlutar „alls hússins“. Í samningi um matshluta 02 segi efst að samningurinn sé um „fasteignina Glerárgötu 28 A, iðnaðarhús sem stendur á norðurhluta lóðarinnar“ „húseignin“ sé sögð skiptast í 4 einingar og eignarhlutar þar tilgreindir sem hundraðshlutar „alls hússins“. Í báðum samningum sé tekið fram að þeir komi í stað eignaskiptasamnings sem dags. 29. janúar 1988 sem sé ógildur frá undirskrift nýrra samninga. Undir þessa samninga hafi ritað allir þáverandi eigendur og hafi þeim verið þinglýst án athugasemda 15. marz 1990.

Stefndu segja að með 1. mgr. 16. gr. fjöleignarhúsalaga sem tekið hafi gildi hinn 1. janúar 1995 hafi eigendum fjöleignarhúsa verið gert skylt að gera eignaskiptayfirlýsingu um öll fjöleignarhús enda hafi ekki legið fyrir þinglýstur fullnægjandi og glöggur skiptasamningur. Samkvæmt 4. mgr. 16. gr. laganna sé það skylda þinglýsingar eignayfirfærslu fjöleignarhúss eða hluta þess að eignaskiptayfirlýsing liggi fyrir og eignayfirfærslan sé í samræmi við hana. Í 17. gr. laganna sé útlistað hvað koma skuli fram í slíkum yfirlýsingum og skuli meðal

annars tilgreina um hvaða fjöleignarhús sé að ræða, lýsa húsinu og geta um hlutfallstölur hvers eignarhluta. Í ákvæði til bráðabirgða segi að fyrirmæli 16. gr. um að þinglýst eignaskiptayfirlýsing sé skilyrði fyrir þinglýsingu eignayfirfærslu í fjöleignarhúsi skuli koma að fullu til framkvæmda 1. janúar 2001. Frá þeim tíma hafi því ekki verið unnt að þinglýsa eigendaskiptum nema fyrir liggi eignaskiptayfirlýsing sem fullnægi skilyrðum 17. gr. laganna. Fyrir liggi að allir aðilar hafi eignast hlutdeild sína í umdeildum fasteignum eftir þinglýsingu eignaskiptasamninganna og eftir gildistöku laga nr. 26/1994. Þá hafi stefnandi og stefndu Verkfræðistofan skip og vélar ehf. og Gerðavöllur ehf. eignast hluti sína eftir 1. janúar 2001. Því sé ljóst að samningarnir hafi verið taldir standast fyrirmæli 17. gr. um inntak eignaskiptayfirlýsinga og einnig að allir málsaðilar hafi kynnt sér eða borið að kynna sér, samningana við kaupin. A veðbandayfirliti yfir eignarhluta í fasteigninni Glerárgötu 28, matshluta 01, sé aðeins vísað til eignaskiptasamnings dags. 5. febrúar 1990. Við ákvörðun við kaup á eignarhluta þar hafi því ekki verið tilefni til að skoða önnur gögn um eignaskipti en þann samning. Verði að telja ófært að leggja síðar skyldur á aðila, sem þinglýstar heimildir hafi ekki borið með sér að fylgdu eignarhlut þeirra þegar að þeir hafi tekið ákvörðun um kaupin.

Stefndu segjast einnig, til stuðnings því að um tvö aðgreind hús sé að ræða, vísa til síðari hluta 1. mgr. 3. gr. fjöleignarhúsalaga, það sé að með húsi sé átt við byggingu sem sé varanlega skeytt við land og standi sjálfstæð og aðgreind frá öðrum húsum eða skilji sig þannig frá þeim þótt þau séu sambyggð eða samtengd að eðlilegt sé og haganlegt að fara með hana sem sjálfstætt hús samkvæmt lögnum. Segjast stefndu byggja á því að í þessu tilviki skilji byggingarnar þannig hvor frá annarri að eðlilegt sé og haganlegt að fara með þær sem tvö sjálfstæð hús og hvor matshluti teljist eitt hús. Þetta ákvæði styðji mjög upphaflega skiptingu húsanna í Glerárgötu 28 og Glerárgötu 28 a og skiptingu nügildandi samninga í tvö hús.

Stefndu segja að Glerárgata 28 a (matshluti 02) sé einnar hæðar stálgrindarhús fyrir iðnaðarstarfsemi, byggt árið 1960, Glerárgata 28 (matshluti 01) sé aftur á móti steinsteypt 4 hæða hús byggt 1966 og þar sé fyrst og fremst verslun og skrifstofur. Hvor bygging sé þannig byggð í sínu lagi, ólíkar að gerð og augljóst hvernig skipting sé þrátt fyrir að hluti veggja milli þeirra hafi verið brotinn niður. Þá kalli starfsemi innan húss á mjög ólíkar þarfir og óeðlilegt sé að eigendur skrifstofa þurfi að kosta viðhald húsnaðis fyrir iðnað eins og rekinn sé í Glerárgötu 28 a. Sú starfsemi sem þar fari fram kalli á aðstæður sem gera megi ráð fyrir að styttri endingartíma byggingarefna, en í úttekt skipulagsstjóra Akureyrarbæjar komi fram að starfsemin krefjist þess að haldið sé um 20° C hita og 50% rakastigi og það geti verið ástæða leka. Þá krefjist starfsemin einnig sérlausna svo sem á þaki og loftræstingu sem sé afar óeðlilegt að eigendur skrifstofuhúsnaðis greiði fyrir. Segjast stefndu því byggja á að samkvæmt 1. mgr. 3. gr. in fine fjöleignarhúsalaga standi tvö hús á lóðinni Glerárgötu 28 og 28 a, eða matshlutar 01 og 02 enda sé eðlilegt og haganlegt að fara með þau sem tvö sjálfstæð hús.

Stefndu segjast mótmæla því að ákvæði laga nr. 26/1994 leiði til þeirrar niðurstöðu að um eitt hús sé að ræða. Stefnandi hafi vísað til 4. tl. 3. mgr. 1. gr. laganna en þar segi að lögin gildi meðal annars um raðhús og önnur sambyggð og samtengd hús og til 2. mgr. 6. gr. um að allt ytra byrði sambyggðra og samtengdra húsa sé sameign allra eigenda þess. Segja stefndu að í því samhengi megi vísa til þess að Glerárgata 28 a, matshluti 02, sé jafnsamtengdur Glerárgötu 30 og Glerárgötu 28, matshluta 01. Eigi á annað borð að byggja á þeirri staðreynd að húsin séu

sambyggð verði einnig að líta til þess að í 2. mgr. 6. gr. laganna komi fram að sú skilgreining sé algjörlega óháð lóðarmörkum. Vilji stefnandi byggja á því að allt ytra byrði sambyggðra eða samtengdra húsa sé sameign allra eigenda þeirra sé eðlilegra að miða við að húsaröðin öll, Glerárgata 24-36, sé eitt hús. Stefndu segjast þó telja að slíkt væri einnig óeðlilegt og óhaganleg niðurstaða og í ósamræmi við þinglýsta eignaskiptasamninga. Samkvæmt þinglýstum eignaskiptasamningum séu Glerárgata 28 og Glerárgata 28 a tvö aðgreind hús. Segjast stefndu byggja á að 1. mgr. 3. gr. in fine fjöleignarhúsalaga leiði til sömu niðurstöðu og eða styðji þessa túlkun eignaskiptasamningana. Beri stefndu því engin skylda til að taka þátt í kostnaði við framkvæmdir við Glerárgötu 28 a, matshluta 02, og beri að sýkna þau af öllum kröfum stefnanda.

Stefndu segja að verði ekki fallizt á að um tvö aðgreind hús sé að ræða byggi þau á því að hvor matshluti sé aðeins í sameign þeirra sem þar eigi eignarhlut, sbr. 1. og 2. tl. 1. mgr. 7. gr. fjöleignarhúsalaga. Viðgerðarkostnaður við matshluta 02 skuli því aðeins greiddast af þeim sem þar eigi eignarhlut samkvæmt eignaskiptayfirlýsingu og að sýkna beri stefndu af kröfum stefnanda af þeim ástæðum, sbr. 43. gr. fjöleignarhúsalaga. Segjast stefndu vísa til eignaskiptasamninga þessu til stuðnings. Stefndu segja að almenna reglan sé að ytra byrði húss sé í sameign allra eigenda þess, sbr. 2. mgr. 6. gr. laga nr. 26/1994 en eigendum atvinnuhúsnæðis sé hins vegar heimilt að semja sig undan öllum ákvæðum laganna, sbr. 2. mgr. 2. gr. og 77. gr. in fine laganna. Samkvæmt 1. mgr. 7. gr. laga nr. 26/1994 sé um sameign sumra að ræða sem ráða megi af þinglýstum eignarheimildum að svo sé. Eigendur allra eignarhluta í Glerárgötu 28 hafi komið sér saman um að skipta eigninni, undirrita samninga þar um og þeim verið þinglýst án athugasemda. Segjast stefndu byggja á því að samningarnir hafi falið í sér frávik frá því að ytra byrðið væri sameign allra. Samkvæmt skýrum orðum samninganna sé ytra byrði matshluta 02 í sameign þeirra sem eigi hlut í honum, það sé eigenda eignarhluta 02-0101, 02-0102, 02-0103 og 02-0104, sbr. 1. tl. 1. mgr. 7. gr. fjöleignarhúsalaga. Matshluti 01 sé aftur á móti aðeins sameign þeirra sem þar eigi hluta, það sé eigenda eignarhluta 01-0101, 01-0102, 01-0201, 01-0301 og 01-0401. Segjast stefndu byggja á að það hafi verið ætlun þáverandi eigenda að tryggja að eigendur skrifstofuhússins hafi ekki þurft að standa straum af kostnaði við viðhald af iðnaðarhúsnæði sem sé allt annars eðlis og hafi verið mun verr byggt.

Stefndu segja að skylt sé að gera eignaskiptayfirlýsingar um öll fjöleignarhús og eigendaskiptum verði ekki þinglýst án þess að slíkir samningar séu til staðar og þurfi yfirlýsingarnar að uppfylla tiltekin skilyrði. Allir málsaðilar hafi eignazt hlutdeild sína í fasteignunum eftir þinglýsingu eignaskiptasamninganna og byggi stefndu á því að þeir hafi mátt treysta inntaki þeirra og því beri að sýkna þá af kröfum stefnanda. Stefndu segja að til stuðnings því að um sé að ræða sameign sumra vísi þeir að auki til 2. tl. 1. mgr. 7. gr. fjöleignarhúsalaga. Þar komi fram að þegar lega sameignar eða afnot hennar eða möguleikar séu með þeim hætti að sanngjarnt og eðlilegt sé að hún tilheyri aðeins þeim sem aðgang hafi að henni og afnotamöguleika, sé um sameign sumra að ræða. Segjast stefndu byggja á að þetta eigi við í þessu máli og vísi þeir til ólíks eðlis bygginganna, mismunandi byggingatíma, skýrra skila milli þeirra, áhrif iðnaðarstarfsemi á endingu byggingarefna og sérþarfir þeirrar starfsemi sem þar sé. Vegna þessara atriða verði að telja sanngjarnt og eðlilegt að matshlutinn teljist vera sameign þeirra sem eigi þar eignarhlut og stundi þá starfsemi sem þar fari fram. Óeðlilegt sé að stefndu beri ábyrgð á viðhaldi húsnæðis fyrir starfsemi sem kalli á ýmsar sérlausnir og sé allt

öðru vísi bygging en sú sem þeir eigi hlut í. Stefnu byggji á að 2. tl. 1. mgr. 7. gr. fjöleignarhúsalaga feli í sér að hvor matshluti sé sameign þeirra sem þar eigi eignarhlut og að hún sýni einnig hve skynsamlegir og eðlilegir eignaskiptasamningarnir séu og styðji þá túlkun að í þeim felist að ytra byrði hvors matshluta sé í sameign þeirra sem þar eigi eignarhlut.

Stefnu segja að í úttekt skipulagsstjóra Akureyrarbæjar, dagsettri 7. júlí 2010, komi fram að um geti verið að ræða leka utan frá gegnum þak eða vegna þéttingar raka innan húss. Starfsemin krefjist þess að haldið sé um 20° hita og 50% rakastigi í húsinu. Við pappírslager séu úðastútar sem sprauti fíngerðum vatnsúða til að halda uppi rakastigi. Þar sem ekkert rakavarnarlag sé í þakinu og lítil einangrun virðist einsýnt að í þaki verði rakapétting sem geti verið ástæða hluta lekans. Stefnu segja að samkvæmt þessu sé líklegt að skemmdir á þaki verði raktar til þeirrar starfsemi sem fari fram í matshluta 02 og slæmrar meðferðar þar á húsnaði. Stefnandi hafi ekki lagt fram fullnægjandi gögn um orsök tjónsins og úr því sem komið sé eigi stefnu engan kost að afla slíkra gagna. Sé byggt á að stefnandi verði að bera alfarið ábyrgð á hve illa þakið hafi verið farið og skorti á sönnun um orsakir þess og því verði að sýkna stefnu.

Stefnu segja að verði ekki fallizt á að matshlutar 01 og 02 í Glerárgötu 28 séu hvor sitt húsið eða ytra byrði hvors matshluta sé aðeins sameign þeirra sem þar eigi í hlut, byggji þeir á að ekki standi rök til annars en að líta svo á að öll húsaröðin í Glerárgötu 24- 36 sé eitt hús og að ytra byrði sé í sameign allra eigenda hennar. Verði hafnað að byggja á eignaskiptayfirlýsingum eða ólíku eðli bygginganna en byggt á 2. mgr. 6. gr. fjöleignarhúsalaga verði að athuga að hún taki til sambyggðra/samtengdra húsa óháð lóðarmörkum. Verði slíkt lagt niðurstöðu til grundvallar ætti að bera viðgerðina undir húsfund allra eigenda eignarhluta í Glerárgötu 24-36, sbr. 39. gr. laga nr. 26/1994. Þetta hafi ekki verið gert og beri því að sýkna stefnu af öllum kröfum stefnanda sbr. 40. gr. sömu laga. Þessi sjónarmið séu einnig til stuðnings kröfu um sýknu að svo stöddu en enginn húsfundur hafi verið haldinn um málið og ekki liggi fyrir útreikningur um eignarhlutföll um sameign miðað við þessa niðurstöðu. Krafa sem byggist á slíkum útreikningum hafi ekki verið lögð fram og hafi stefnu ekki forsendur til að reikna eignarhluta sína í heildarlengjunni út.

#### IV

Í því húsnaði sem fjallað er um í málinu er eingöngu stunduð atvinnustarfsemi. Eigendum er því heimilt, samkvæmt 2. mgr. 2. gr. fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994, að víkja með samningum frá ákvæðum laganna, enda geri þeir það með ótvíræðum hætti. Samkvæmt 77. gr. laganna heldur slíkur samningur, sem gerður er fyrir gildistöku þeirra, gildi sínu.

Fyrir dómi bar vitni Björn Magnússon byggingartæknifræðingur sem annaðist útreikninga vegna þeirra tveggja eignaskiptasamninga sem gerðir voru í ársbyrjun 1990. Hann sagði að þetta hafi verið „gert til þess að skipta húsinu niður í fasteignir, annars vegar hérna lága húsinu og hins vegar fjögurra hæða húsinu, þess vegna voru gerðir tveir samningar.“ Samningsaðilar hefðu haft í huga „að skipta þessu niður í fleiri fasteignir, og þetta eru mjög ólík hús, þar af leiðandi voru gerðir

tveir skiptasamningar, af því að annað húsið er fjögurra hæða steinsteypt hús og hitt er hérna einnar hæðar stálgrindarhús sem liggur á norðurhluta lóðarinnar“, og mætti segja „að þetta hafi verið gert af því að, í raun og veru, af því að þetta voru svo ólíkar byggingar með ólíka viðhaldsþörf, það var pælingin hjá þeim.“ Spurður hverjir hefðu látið þetta í ljós við gerð samninganna sagði Björn að það hefðu forsvarsmenn Efnaverksmiðjunnar Sjafnar gert.

Gerður var einn eignaskiptasamningur árið 1988. Í ársbyrjun 1990 ákváðu eigendur hins vegar að gera tvo samninga í hans stað, svo sem rakið var. Sömdu þeir þar um skiptingu eignarinnar í tvö hús, annars vegar steinsteypt fjögurra hæða hús en hins vegar stálgrindar- og steyp hús á einni hæð. Þykir blasa við að þar hafi þeir samið um að ytra byrði hvors um sig skyldi tilheyra því húsi einu. Stefna Húsfélagsins Glerárgötu 28 á hendur stefnanda þessa máls, og réttarsátt í því máli, breytir engu um þetta.

Með vísan til framanritaðs verður ekki talið að sýnt hafi verið fram á að stefndu sé skylt að taka þátt í greiðslu kostnaðar af framkvæmdum við matshluta 02, svo sem deilt er um hér.

Við munnlegan flutning málsins var byggt á því af hálfu stefnanda að sér hefði verið nauðsyn að hefja málaferli þessi þar sem að stefndu hefðu fyrst að framlagðri framhaldsstefnu fallið á þá greiðsluskyldu sem þar var viðurkennd. Kvað stefnandi að vegna þessa bæri að dæma sér málskostnað úr hendi stefndu, jafnvel þótt kröfum sínum yrði að öðru leyti hafnað. Ekkert hefur komið fram um stefndu hafi greitt stefnanda þessa fjárhæð, eða geymslugreitt hana svo sem boðað var í greinargerð í framhaldssök. Fram hjá því verður hins vegar ekki litið að í málinu gerir stefnandi mun hærri fjárkröfu á hendur stefndu en þau hafa viðurkennt greiðsluskyldu til, en allt að einu þykir mega horfa til þessa atriðis. Þegar á allt er horft þykir rétt að hver aðili beri sinn kostnað af málinu.

Af hálfu stefnanda fór Magnús H. Magnússon hrl. með málið en Arnbjörg Sigurðardóttir hrl. af hálfu stefndu. Gætt var ákvæða 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991.

Þorsteinn Davíðsson kveður upp dóm þennan.

## **D Ó M S O R Ð**

Stefndu, Gleráreyri ehf., Gerðavöllur ehf. og Verkfræðistofan skip og vélar ehf., eru sýkn af kröfu um viðurkenningu þess að þeim sé skylt að taka þátt í greiðslu kostnaðar við viðgerðir á Glerárgötu 28, matshluta 02.

Málskostnaður milli stefnanda, Glerárgötu 28 ehf., og stefndu fellur niður.