

# Héraðsdómur Norðurlands eystra

Úrskurður 18. júlí 2022

Mál nr. E-65/2022:

**H hostel ehf., Leigutak ehf.**

(Húnbogi J. Andersen lögmaður)

**gegn**

**Sportverí ehf., Húsfélagi Amaróhússins og Akureyrarbæ**

(Ásgeir Örn Blöndal Jóhannsson lögmaður, Inga Þóll Þórgnýsdóttir lögmaður)

## Úrskurður

### Málsmeðferð og dómkröfur aðila

- Mál þetta var þingfest 24. mars sl. og tekið til dóms 20. júní sl. Stefnendur eru H hostel ehf., kt. [...] og Leigutak ehf., kt. [...], Hafnarstræti 99-101, Akureyri, en stefndi Sportverí ehf., kt. [...], Gleráreyrum 2, Akureyri, og stefndu til réttargæslu eru Akureyrarbær, kt. [...], Geislagötu 9, Akureyri, og Húsfélag Amaróhússins, kt. [...], Hafnarstræti 99, Akureyri.
- Stefnendur krefjast þess í fyrsta lagi, að felld verði úr gildi samþykkt skipulagsstjóra Akureyrarbæjar 16. apríl 2015, þar sem samþykkt var byggingarleyfi fyrir breytingum á 1. hæð fasteignarinnar að Hafnarstræti 99-101, Akureyri, þar sem heimilað var að eignarhlutar [...], [...] og [...] yrðu sameinaðir ásamt hluta sameignar. Þá krefjast stefnendur þess að ógilt verði byggingarleyfi á grundvelli þessarar ákvörðunar.
- Í öðru lagi krefjast stefnendur, að stefnda verði gert að breyta húsnæði sínu á 1. hæð fasteignarinnar að Hafnarstræti 99-101, Akureyri, og færa í það horf, sem getur um í þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu fyrir fasteignina á skjali nr. [...], sbr. skjal nr. [...], að viðlögðum dagsektum, sem renni til stefnenda, samtals að fjárhæð 50.000 kr., sem renni jafnt til stefnenda, frá uppkvaðningu dómsins að telja, þar til orðið hefur verið við þessari skyldu.
- Stefndi krefst aðallega að málinu verði vísað frá dómi, en til vara sýknu af kröfum stefnenda.
- Þá krefjast aðilar málskostnaðar úr hendi gagnaðila.
- Réttargæslustefndu hafa ekki látið málið til sín taka.
- Í þessum þætti málsins er til úrlausnar frávísunarkrafa stefnda, sem hefur hér stöðu sóknaraðila.

### Málsatvik

- Í málinu er deilt um breytingar á innra skipulagi hússins að Hafnarstræti 99-101 á Akureyri, sem fólust í því að tilteknir séreignarhlutar á 1. hæð hússins og hluti sameignar

voru sameinaðir í eitt rými, sem nú er í eigu sóknaraðila í máli þessu. Byggingarleyfi fyrir framkvæmdunum var gefið út 16. apríl 2015, af skipulags- og byggingarstjóra Akureyrar, eftir að eigendur allra eignarhluta í húsinu höfðu ritað samþykki sitt á teikningar þar sem gerð var grein fyrir breytingunum. Samkvæmt gögnum málsins var framkvæmdum við breytingarnar lokið í maí 2015 og opnaði sóknaraðili verslun sína í hinu sameinaða rými. Stefnendur, varnaraðilar í þessum þætti málsins, eignuðust síðar fasteignir í húsinu á árunum 2016-2018, þegar sóknaraðili hafði rekið verslun sína í framangreindu rými í tæplega eitt og hálf ár. Samkvæmt gögnum málsins gerðu varnaraðilar formlega athugasemdir við sóknaraðila með bréfi 19. maí 2021, þar sem þeir lýstu því yfir að þeir afturkalli samþykki fyrir framangreindum breytingum og geri fyrirvara um lögmati þeirrar heimildar sem lögð hafi verið til grundvallar breytingum á húsnæðinu. Þá kröfðust þeir þess að sóknaraðili léti af hagnýtingu sameignar, sem sameinuð hafi verið eignarhluta hans með breytingunni, þannig að varnaraðilum yrði mögulegt að nýta sameignina í samræmi við þinglýsta eignaskiptayfirlýsingu og njóta óhefts aðgangs að eignarhlutum sínum í kjallara hússins og á 1. hæð, geymslum og sýningarglugga. Þá hafa varnaraðilar lýst því yfir að þeir muni ekki samþykkja nýja eignaskiptayfirlýsingu sem endurspeglar breytingarnar, en eignaskiptayfirlýsing, sem gera átti í tengslum við breytingarnar, hefur enn ekki verið gerð.

#### **Málsástæður og lagarök sóknaraðila**

- 9 Sóknaraðili byggir frávísunarkröfu sína í fyrsta lagi á því að stefndu hafi ekki lögvarða hagsmuni af kröfu um ógildingu fyrrgreinds byggingarleyfis, þar sem framkvæmdum á grundvelli leyfisins hafi þegar verið lokið þegar varnaraðilar eignuðust sína eignarhluti í húsinu. Ógilding leyfisins nú hafi enga þýðingu fyrir hagsmuni varnaraðila, sbr. 1. mgr. 25. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 (eml.).
- 10 Í öðru lagi byggir sóknaraðili á því að dómkrafa varnaraðila sé ekki dómtæk, þar sem látið sé við það sitja að vísa til þinglýstrar eignaskiptayfirlýsingar og þess krafist að sóknaraðila verði gert að færa húsnæðið í sama horf og þar sé kveðið á um, án þess að tilgreina nánar hvaða breytinga sé krafist að sóknaraðili framkvæmi á húsnæðinu. Þetta brjóti í bága við kröfur um skýrleika dómkrafna, sbr. d-lið 1. mgr. 80. gr. eml.
- 11 Í þriðja lagi byggir sóknaraðili á því að varnaraðilar hafi ekki gert nægilega grein fyrir því hvaða beinu, einstaklegu og lögvörðu hagsmuni þeir hafi af úrlausn dómkrafna sinna í málinu, hvor fyrir sig eða í sameiningu, þetta brjóti í bága við d. og e-liði 1. mgr. 80. gr. eml.
- 12 Í fjórða lagi byggir sóknaraðili á að aðild málsins til sóknar sé verulega óljós, en varnaraðilar fjalli ekki um á hvaða grundvelli þeir byggi sameiginlega málshöfðun, svo sem hvernig hinar umþrættu breytingar á húsnæðinu hafi áhrif á hagsmuni hvors varnaraðila um sig. Sóknaraðili eigi erfitt með að átta sig á hvort þeir telji sig eiga óskipt réttindi eða hvort þeir byggir á því að kröfur þeirra megi rekja til sömu atvika, aðstöðu eða löggernings. Þetta torveldi sóknaraðila varnir sínar í málinu og brjóti jafnframt gegn f-lið 1. mgr. 80. gr. eml. um tilvísun til lagaákvæða.

### **Málsástæður og lagarök varnaraðila**

- 13 Varnaraðili krefst þess að frávísunarkröfu sóknaraðila verði hafnað og varnaraðila dæmdur málskostnaður.
- 14 Í fyrsta lagi hafi varnaraðilar lögvarða hagsmuni af kröfu um ógildingu byggingarleyfis og breytingu á húsnæðinu til fyrra horfs, þar sem það hafi áhrif á hagnýtingu varnaraðila á séreign sinni og sameign í húsinu. Aðgengi þeirra að séreign sinni sé takmarkað og þeir þurfi m.a. að sæta því að ganga um húsnæði sóknaraðila til að nálgast útstillingarrými sitt á fyrstu hæð hússins og séu bundnir af því að nýta þetta rými á opnunartíma verslunar sóknaraðila. Þá sé umtalsverður hluti sameignar ekki aðgengilegur varnaraðilum. Þeir eigi stjórnarskrárvarinn rétt til hagnýtingar eignar sinnar og um þá hagnýtingu snúist málið. Einnig hafi breytingin þau áhrif að varnaraðilinn H Hostel ehf. þurfi að sæta því að kvöð sé á tveimur eignarhlutum hans á annarri hæð hússins, sem tryggi brunaútganga úr hvoru rými í gegnum hitt, en það sé tilkomið vegna þess að í hinni umþrættu breytingu hafi falist að öðrum af tveimur aðalútgöngum úr húsinu hafi verið lokað. Engu skipti þó byggingarleyfið hafi verið veitt og framkvæmdum lokið áður en stefnendur eignuðust hluti í húsinu. Það eigi ekki að koma í veg fyrir að breytingarnar verði „leiðréttar“.
- 15 Í öðru lagi hafna varnaraðilar því að krafa þeirra sé ódómtæk. Sóknaraðila megi vera full ljóst hvaða kröfu sé verið að gera, enda hafi hann sjálfur staðið að breytingunum og viti hvers krafist sé breytinga á. Nægilegt sé að vísa til þinglýstrar eignaskiptayfirlýsingar í kröfugerð varnaraðila.
- 16 Í þriðja lagi byggja varnaraðilar á því að sóknaraðili hafi frá upphafi áttað sig á því á hverju samaðild varnaraðila sé reist á. Það sé augljóst af stefnu að byggt sé á sömu atvikum, aðstöðu eða löggerningi, sbr. 1. mgr. 19. gr. eml. Stefndi hafi vísað til 1. mgr. 19. gr. eml. í málflutningi sínum um samaðild og hljóti að hafa áttað sig á hverju var byggt. Ekki sé krafist í f-lið 1. mgr. 80. gr. eml. að vísað sé til allra lagaákvæða sem byggt er á, heldur einungis þeirra helstu.

### **Forsendur og niðurstaða**

- 17 Varnaraðilar krefjast þess í fyrsta lagi að byggingarleyfi, sem lá til grundvallar hinum umþrættu breytingum á húsnæðinu að Hafnarstræti 99-101 á Akureyri, verði dæmt ógilt. Þá verður að skilja kröfugerð þeirra þannig að þeir krefjist þess í öðru lagi að húsnæðið verði fært í það horf sem það var í fyrir umræddar breytingar. Forsenda fyrir því að síðarnefndar kröfur þeirra um að stefnda verði gert að breyta húsnæði sínu og færa í það horf sem getur um á þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu verði teknar til greina er m.a. sú að leyfið hafi verið ólöglega gefið út. Ættu fyrrnefndu kröfurnar því að réttu lagi að vera málsástæður fyrir þeim síðarnefndu, en eiga ekki erindi í málið sem sjálfstæðar dómkröfur. Ber því að vísa þeim frá dómi án kröfu á grundvelli 1. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sbr. til hliðsjónar dóm Hæstaréttar í máli nr. 141/2013.
- 18 Eins og fram kemur hér að framan krefjast varnaraðilar þess í síðari hluta kröfu sinnar að „...stefnda verði gert að breyta húsnæði sínu á 1. hæð fasteignarinnar að Hafnarstræti

99-101, Akureyri, og færa í það horf, sem getur um í þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu fyrir fasteignina á skjali nr. [...], sbr. skjal nr. [...].“

- 19 Þrátt fyrir að nokkuð þokukennt sé í stefnu hvaða lögvröðu hagsmuni varnaraðilar telji sig nákvæmlega hafa af framangreindri kröfu, verður þó ráðið af málatilbúnaði þeirra að þeir álíti að hluti sameignar hafi með ólögmætum hætti og án endurgjalds verið skilinn frá eignarhlutum þeirra séreignarhluta sem þeir síðar eignuðust í húsinu. Þessi gerningur sé afturkræfur og með málsókn sinni freisti þeir þess að fá eignarhlutann dæmdan sér á ný, sem feli í sér að þeir öðlist ráðstöfunar- og hagnýtingarrétt yfir eignarhlutanum. Þá verður einnig ráðið af málatilbúnaðinum að varnaraðilar telji aðgengi að séreignarhlutum sínum skert með framangreindri ráðstöfun, þó að á það skorti að fullnægjandi grein sé gerð fyrir með hvaða hætti það sé hvað varðar hvorn varnaraðila um sig. Loks verður ráðið af málatilbúnaðinum að þeir telji ýmislegt óhagræði hljóttast af þessari ráðstöfun. Að mati dómsins hafa varnaraðilar sýnt nægilega fram á að þeir hafi lögvarða hagsmuni af því ef fallist yrði á málatilbúnað þeirra um að fyrrgreind ráðstöfun hafi verið ólögmæt og mælt fyrir um með dómi að eignarhald og umráð yfir séreignar- og sameignarhlutum á fyrstu hæð hússins yrði færð í fyrra horf og húsnæðinu breytt í samræmi við það.
- 20 Tilvitnuð eignaskiptayfirlýsing telur 47 blaðsíður, en varnaraðili lætur nægja í kröfugerð sinni að vísa til hennar í heild sinni án nánari tilgreiningar. Þannig er ekki að finna neina tilgreiningu á því hvaða húsnæði það er nákvæmlega sem hann krefst breytinga á, en fyrir liggur að húsnæði það sem sóknaraðili hefur til umráða í dag er samsett af þremur eignarhlutum ásamt hluta af sameign hússins. Að mati dómsins hefði varnaraðili að lágmarki þurft að vísa nákvæmlega til þeirra eignarhluta sem hann krefst breytinga á, ásamt því að tilgreina skilmerkilega hvaða breytingar það eru sem hann krefst að gerðar verði á húsnæðinu. Í því efni er ekki nóg að vísa til þess að sóknaraðila megi, að mati varnaraðila, vera ljóst hvaða breytingar varnaraðili sé að fara fram á. Dómsorð í málinu verður að vera skiljanlegt öðrum en málsaðilum sjálfum. Að mati dómsins uppfyllir framangreind kröfugerð ekki skilyrði um skýrleika dómkrafna, sbr. d-lið 1. mgr. 80. gr. eml. og verður dómur því ekki á henni byggður.
- 21 Þá skortir ennfremur á að samaðild til sóknar sé rökstudd í málinu, en t.a.m. kemur ekki fram hvort umrætt útstillingarrými, sem varnaraðilar segjast nú hafa takmarkaðan aðgang að, sé í sameign varnaraðila eða séreign annars þeirra. Að sama skapi er talað í einu lagi um aðgang að séreignarrými í kjallara og geymslum, án þess að gera nánari grein fyrir eignarhaldi og staðsetningu eignarhluta hvors varnaraðila fyrir sig, sem og rekstri þeirra í húsinu. Í stefnu er fjallað um kvaðir varðandi brunaútganga, sem virðast eingöngu eiga við um varnaraðilann H Hostel ehf., eins og fyrr greinir.
- 22 Að öllu ofanrituðu virtu er óhjákvæmilegt að vísa málinu frá dómi.
- 23 Eftir úrslitum málsins verður varnaraðilum gert að greiða sóknaraðila málskostnað, sbr. 2. mgr. 130 gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, eins og í dómsorði greinir.

Af hálfu sóknaraðila flutti málið Ásgeir Örn Blöndal Jóhannsson lögmaður, en af hálfu varnaraðila Húnbogi J. Andersen lögmaður.

Hlynur Jónsson héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

**Úrskurðarorð:**

Máli þessu er vísað frá dómi.

Varnaraðilar, H hostel ehf., Leigutak ehf., greiði óskipt sóknaraðila, Sportveri ehf.  
900.000 krónur í málskostnað.