

## D Ó M U R

**Héraðsdóms Reykjaness, þriðjudaginn 25. nóvember 2014, í máli nr. E-512/2014:**

**Sjónarhóll - List ehf.**

*(Ingvi Hrafn Óskarsson hdl.)*

**gegn**

**Handverki og hráefni ehf.**

*(Auður Björg Jónsdóttir hdl.)*

### I.

Mál þetta, sem tekið var til dóms 16. október sl., er höfðað með birtingu stefnu 1. apríl 2014.

Stefnandi er Sjónarhóll-List ehf., kt. 000000-0000, Dvergholti 15, Mosfellsbæ.

Stefndi er Handverk og hráefni ehf., kt. 000000-0000, Smiðjuvegi 4a, Kópavogi.

Dómkröfur stefnanda eru þær að viðurkenndur verði eignarréttur stefnanda að öllu því rými sem samkvæmt eignaskiptayfirlýsingu, dagsettri 22. ágúst 2005, tilheyrir eignarhluta merktum 01 0204, fastanúmer 225-5640, á annarri hæð hússins Miðhrauni 14 í Garðabæ (landnúmer 189164), alls 101 fermetri að flatarmáli.

Í öðru lagi gerir stefnandi þá kröfu að stefndi verði dæmdur til þess að fjarlægja á eigin kostnað millivegg sem stendur inni í eignarhluta stefnanda merktum 01 0204, fastanúmer 225-5640, á annarri hæð hússins Miðhrauni 14 að viðlögðum dagsektum að fjárhæð 50.000 krónur frá dómsuppsögu. Til vara er þess krafist að dómurinn viðurkenni skyldu stefnda til þess að greiða stefnanda þann kostnað sem hlýst af því að fjarlægja millivegginn.

Í þriðja lagi að stefndi verði dæmdur til að koma upp millivegg á eigin kostnað á þeim stað sem eignaskiptayfirlýsing, dags. 22. ágúst 2005, mælir fyrir um að hann skuli standa, milli rýmanna sem merkt eru 01 0204 og 01 0110 í húsinu Miðhrauni 14 í Garðabæ, að viðlögðum dagsektum að fjárhæð 50.000 krónur frá dómsuppsögu. Til vara er þess krafist að dómurinn viðurkenni skyldu stefnda til þess að greiða stefnanda þann kostnað sem hlýst af því að reisa millivegg sem samræmist þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu, dagsettri 22. ágúst 2005, milli rýmanna sem merkt eru 01 0204 og 01 0110 í húsinu Miðhrauni 14 í Garðabæ.

Í öllum tilvikum krefst stefnandi málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefnda að mati dómsins og með hliðsjón af málskostnaðaryfirliti.

Stefndi krefst sýknu af kröfum stefnanda. Þá krefst hann málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefnanda að mati dómsins og að teknu tilliti til málskostnaðaryfirlits.

## II.

Stefnandi festi kaup á skrifstofuhúsnæði á annarri hæð fasteignarinnar Miðhrauni 14, Garðabæ (fastanúmer 225-5640, merking 0204) hinn 12. desember 2013. Birt stærð eignarinnar er 101 fermetri.

Fljótlega eftir að stefnandi fékk fasteignina afhenta kveðst hann hafa orðið þess áskynja að stærð hennar samsvaraði ekki birtri stærð hennar samkvæmt opinberum skrá og þinglýstum teikningum. Stefnanda hafi orðið ljóst að búið væri að koma upp millivegg milli eignar stefnanda og eignar sem ber fastanúmerið 228-3445, merking 01-0110, sem ekki samrýmist eignaskiptayfirlýsingu. Kveður stefnandi flatarmál fasteignar sinnar verulega skert af þessum sökum, eða um u.þ.b. 40 fermetra.

Á teikningu á dskj. 4, sem einnig sé hluti af eignaskiptayfirlýsingu, sé núverandi staðsetning veggjarins gulmerkt. Feitletruð svört lína á teikningunni, sem sé samsíða fyrrgreindri línu, sýni hvar veggurinn eigi að vera samkvæmt eignaskiptayfirlýsingu. Stefndi sé eigandi hinnar aðliggjandi eignar á 2. hæð Miðhrauns 14 og hafi nánari eftirgrennslan leitt í ljós að stefndi hafi komið upp framangreindum vegg án þess að afla sér viðhlítandi samþykkis viðeigandi aðila.

Stefnandi kveðst hafa, ásamt fyrri eiganda skrifstofuhúsnæðisins, sem merkt sé 204, Fjárvara ehf., komið á framfæri athugasemdum vegna þessa við stefnda. Þar á meðal hafi stefnandi beint skriflegri áskorun til stefnda um að koma mörkum eignarhlutanna tveggja í lögmeitt horf.

Þá hafi stefndi markaðssett eignarhluta í sinni eigu miðað við hina ólögmeðu afmörkun eignarhlutanna sem leiði af staðsetningu umrædds milliveggjar. Í auglýsingu fasteignasölnunnar Eignatorgs, dags. 6. janúar sl., segi:

„Til sölu atvinnuhúsnæði við Miðhraun 14. Eignin skiptist í efri og neðri hæð. Neðri hæðin er 75 fm með salernisaðstöðu og innkeyrsludyrum. Efri hæðin sem áður var bara loft var stækkuð og gluggar settir í, er nú einnig 75fm og hefur verið innréttuð sem íbúðarhúsnæði/skrifstofuhúsnæði. Ath. að skráð stærð þessarar eignar er 107, fm.“

Þá kemur fram á söluyfirliti að raunveruleg stærð sé 150 fermetrar. Með öðrum orðum þá markaðssetji stefndi eign sína eins og þeir fermetrar, sem tilheyra eignarhluta stefnanda samkvæmt þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu, tilheyri eignarhluta stefnda.

Af framangreindum ástæðum og þar sem stefndi hafi virt áskoranir stefnanda að vettugi, telji stefnandi óhjákvæmilegt að höfða mál þetta.

Stefndi kveður ranglega farið með staðreyndir í málavaxtalýsingu í stefnu. Fasteignin að Miðhrauni 14 í Garðabæ, sem sé alls 34 eignarhlutar, hafi verið keypt af Ægisauði ehf., kt. 4806043340, á meðan fasteignin var í byggingu og hafi hún verið í eigu þess félags þegar veggir hafi verið settir upp og eignaskiptayfirlýsing gerð. Til að fá fokheldisvottorð á fasteignina hafi Ægisauður ehf. orðið að gera eignaskiptayfirlýsingu fyrir fasteignina, sem félagið hafi og gert, sbr. áðurgreinda eignaskiptayfirlýsingu, sbr. og 3. mgr. 16. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994. Nánast á sama tíma og eignaskiptayfirlýsingin hafi verið gerð og eftir að hún lá fyrir hafi fasteignin tekið miklum breytingum í áframhaldandi byggingarframkvæmdum frá því sem segi í eignaskiptasamningi, þ.e. bil hafi verið felld niður, stækkuð eða sameinuð og þá hafi ekki lengur verið gert ráð fyrir endasvölum svo dæmi sé tekið.

Þá hafi það verið félagið Ægisauður ehf. sem sett hafi upp þann millivegg sem stefnandi krefjist niðurrifs á, er hann byggði eignina, en ekki stefndi. Veggurinn hafi þannig ávallt verið á núverandi stað. Ægisauður ehf. hafi selt þá eignarhluta sem um ræði í máli þessu, þ.e. þá eignarhluta sem séu nú í eigu málsaðila, ásamt öðrum eignarhlutum, til félagsins Skorradals ehf., sem síðan hafi selt þá Bílakoti ehf. Það félag hafi síðan hafi selt eignarhlutana félaginu GGH eignum ehf. sem síðan hafi selt stefnda þá. Í öllum þessum kaupum hafi verið gert ráð fyrir að milliveggurinn væri á þeim stað, sem hann standi nú. Sama sé að segja um millivegg milli eignarhluta 205 og 112, þ.e. hann hafi verið reistur á sama stað og sá milliveggur sem um sé deilt í máli þessu þrátt fyrir eignaskiptayfirlýsingu frá 2005. Með milliveggjunum séu efri og neðri hæð jafnstórar, auk þess sem 30–40 fermetra svefnloft sé í eignarhluta stefnanda, sem ekki sé gert ráð fyrir í eignaskiptasamningi eða öðrum gögnum. Fasteignin sé enn skráð í byggingu, þ.e. á byggingarstigi 6, en frá upphafi hafi staðið til að svefnloftið yrði inni í nýrri eignaskiptayfirlýsingu sem samþykkt rými. Þess beri að geta að ekki hefði verið unnt að hafa umrætt svefnrými í eignarhluta 204 ef umdeildur veggur væri á þeim stað, sem miðað hafi verið við í eignaskiptayfirlýsingu, enda hénghi svefnloftið þá í lausu lofti.

Eignaskiptayfirlýsing frá 2005 sé þannig ekki rétt og hafi ekki verið rétt frá haustinu 2005 þegar fasteignin var í byggingu. Til hafi staðið að gera nýjan eignaskiptasamning, en ekki orðið af því, m.a. vegna fjárskorts. Þá hafi ekki verið talin knýjandi þörf á því þar sem engin ágreiningur hafi verið um eignarhlutana eða stærð þeirra á meðal eigenda fasteignarinnar, að stefnanda, hinum nýja eiganda, undanskildum.

Íslandsbanki hf. hafi keypt eignarhluta 109 og 204 á uppboði í mars 2012. Fyrirsvarsmáður stefnda hafi verið viðstaddur uppboðið og skýrt öllum viðstöddum, sérstaklega aðspurður, frá því hvernig stærð efri hæðar væri háttað. Eftir nauðungarsöluna hafi fyrirsvarsmáður stefnda fengið símtal þar sem hann hafi verið spurður sérstaklega út í misræmi á fermetrafjölda samkvæmt eignaskiptayfirlýsingu og samkvæmt mælingum á rýminu. Íslandsbanki hf. hafi selt Fjárvara ehf. eignina 18. maí 2012, en Fjárvari ehf. hafi síðan selt stefnanda eignarhlutann í desember 2013. Starfsmaður Fjárvara hafi einnig haft samband við

fyrirsvarsmann stefnda og óskað eftir að hitta fyrirsvarsmanninn í fasteigninni til að skoða hana. Seljanda hafi þannig verið vel kunnugt um stærð húsnæðisins og það ósamræmi sem væri á raunstærð og stærð samkvæmt eignaskiptasamningi. Kaupsamningur aðila liggja ekki fyrir heldur einungis afsal, en þar komi ekkert fram um fermetrafjölda hinnar seldu eignar. Eftir því sem stefndi best viti hafi stefnanda, líkt og fyrri eigendum, verið fullkunnugt um stærð húsnæðisins er hann keypti eignarhlutann.

Ekki sé rétt að stefndi markaðssetji húsnæði sitt miðað við ólögmetra afmörkum. Bendir stefndi á að auglýsing á dskj. nr. 6, sem vísað sé til í þessu sambandi, fjalli ekki um eignarhluta 110, heldur um annan eignarhluta í fasteigninni.

Jónas Ágúst Ágústsson, fyrirsvarsmaður stefnanda, og Gunnar Örn Haraldsson, fyrirsvarsmaður stefnda, komu fyrir dóminn og gáfu aðilaskýrslu. Þá komu fyrir dóminn sem vitni Þórhallur Biering Guðjónsson, Sigurður Haukur Gestsson og Garðar Vilhjálmsson.

### III.

Málsástæður stefnanda að því er varðar fyrstu aðalkröfu.

Eins og áður greini kveðst stefnandi hafa komist að raun um að milliveggur sá, sem aðskilur fasteign hans, þ.e. rými 204, og rými stefnda merkt 110 sé staðsettur langt inni í séreignarhluta stefnanda.

Stefnandi kveðst hafa mátt treysta því að þinglýst gögn gæfu til kynna rétta stærð og lögun fasteignarinnar sem hann hafi fest kaup á í desember 2013. Þegar stefnanda hafi orðið ljóst að staðsetning milliveggjarins skerti umrætt rými í fasteign hans umtalsvert hafi hann þegar gert kröfu um úrbætur af hálfu eiganda aðliggjandi eignar, sem sé stefndi í máli þessu. Samkvæmt upplýsingum frá stefnda hafi hann sjálfur komið upp veggnum án þess að lögformlegt samþykki lægi fyrir breytingum á mörkum eignarhlutanna.

Stefnandi kveður rétt að hafa í huga að samkvæmt lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994 þurfi að standa formlega að breytingum á eignarhlutum. Samkvæmt 23. grein laganna taki breyting á séreignarhluta ekki gildi fyrr en einfaldur meirihluti eigenda hafi samþykkt breytinguna og skuli þá þinglýsa breytingunni.

Þá hafi rými 204 verið háð veðböndum allt þar til Íslandsbanki hf. leysti eignina til sín á nauðungaruppboði, sbr. nauðungarsöluafsal, dags. 11. apríl 2012. Samþykki veðhafa fyrir breytingunni hafi ekki legið fyrir.

Samkvæmt framangreindu sé því ljóst að stefnandi mátti treysta því að hann öðlaðist eignarréttindi í samræmi við þinglýsta eignaskiptayfirlýsingu. Þá styðjist einhliða ákvörðun stefnda, um að reisa millivegg á öðrum stað en eignaskiptayfirlýsing geri ráð fyrir, ekki við lögmetra heimild og geti ekki skert þinglýstan eignarrétt stefnanda.

Málsástæður að því er varðar aðra aðalkröfu og varakröfu.

Stefnandi kveður aðra aðalkröfu styðjast við sömu forsendur og aðalkrafa stefnanda, þ.e. að stefnandi njóti eignarréttar yfir rými 204 eins og rýmið sé skilgreint í þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu. Kveðst stefnandi vísa til framangreindra röksemda þar að lútandi.

Þá sé önnur aðalkrafa stefnanda sett fram með vísan til þess að stefndi beri ábyrgð á þeim ólögmæta millivegg sem nú skilji að rými 204, sem sé í eigu stefnanda, og rými 110, sem sé í eigu stefnda. Stefnda beri skylda til þess að aflétta hinu ólögmæta ástandi og fjarlægja hinn ólögmæta millivegg. Stefnandi kveðst byggja á því að einhliða ákvörðun stefnda um að reisa millivegginn á núverandi stað hafi falið í sér ólögmæta skerðingu á eignarréttindum sem nú tilheyri stefnanda.

Stefnandi kveður kröfu þessa byggjast á þeirri dómhelguðu reglu að sá sem hafi óheimil afnot af fasteign annars manns eða geri á henni ólögmætar breytingar skuli aflétta hinu ólögmæta ástandi og koma á lögmætri skipan.

Fallist dómurinn ekki á aðra dómkröfu stefnanda sé þess til vara krafist að dómurinn viðurkenni skyldu stefnda til þess að bæta stefnanda þann kostnað sem hljótist af því að fjarlægja millivegginn. Sé vísað til framangreindra málsástæðna, en einhliða og ólögmæt ákvörðun stefnda um að reisa vegginn hafi leitt af sér skaðabótaskyld tjon fyrir stefnanda. Niðurrif veggjarins sé forsenda fyrir því að stefnandi geti notið eignarréttinda sinna og sá kostnaður, sem af framkvæmdunum hljótist, falli á stefnanda ef stefndi fjarlægir ekki vegginn.

Málsástæður að því er varðar þriðju aðalkröfu og varakröfu.

Stefnandi kveður þriðju aðalkröfu sína styðjast við sömu forsendur og fyrsta aðalkrafan, þ.e. að stefnandi njóti eignarréttar yfir rými 204 eins og rýmið sé skilgreint í þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu. Sé vísað til áðurgreindra röksemda þar að lútandi í umfjöllun um fyrstu aðalkröfu stefnanda.

Þá sé þriðja aðalkrafa stefnanda sett fram með tilvísan til þess að stefndi beri ábyrgð á þeim ólögmæta millivegg sem nú skilji að rými 204, sem sé í eigu stefnanda, og rými 110, sem sé í eigu stefnda. Stefnda beri skylda til þess að aflétta hinu ólögmæta ástandi og fjarlægja hinn ólögmæta millivegg og koma upp nýjum í samræmi við þinglýsta eignaskiptayfirlýsingu. Stefnandi kveðst byggja á því að einhliða ákvörðun stefnda um að reisa millivegginn á núverandi stað hafi falið í sér ólögmæta skerðingu á eignarréttindum sem nú tilheyri stefnanda. Stefnda beri skylda til þess að bæta úr hinu ólögmæta ástandi og koma á lögmætri skipan með því að reisa nýjan vegg þar sem þinglýst eignaskiptayfirlýsing mæli fyrir um að veggurinn skuli standa.

Stefnandi kveður þessa kröfu byggjast á þeirri dómhelguðu reglu að sá sem hafi óheimil afnot af fasteign annars manns eða geri á henni ólögmætar breytingar skuli aflétta hinu ólögmæta ástandi og koma á lögmætri skipan.

Fallist dómurinn ekki á þriðju aðalkröfu stefnanda sé þess krafist til vara að dómurinn viðurkenni skyldu stefnda til þess að bæta stefnanda þann kostnað sem hljótist af því að reisa nýjan millivegg. Sé vísað til framangreindra málsástæðna, en einhliða og ólögmæt ákvörðun stefnda um að reisa vegginn hafi leitt af sér

skaðabótaskyld tjón fyrir stefnanda, sem leggja þurfi í kostnað til þess að fjarlægja vegginn og reisa nýjan. Niðurrif veggjarins og bygging nýs sé forsenda þess að stefnandi getið notið eignarréttinda sinna.

Hvað varðar lagarök vísar stefnandi til laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, einkum 23. gr. laganna. Þá vísar stefnandi til meginreglna eignarréttar um réttindi fasteignareiganda og réttarúrræði í tilefni af ólögmætri hagnýtingu fasteignar. Um bótaskyldu samkvæmt varakröfum er af hálfu stefnanda einnig vísað til sakarreglunnar og almennra meginreglna skaðabótaréttarins. Þá vísar stefnandi til þinglýsingalaga nr. 39/1978. Stefnandi kveður kröfu um dagsektir byggjast á 4. mgr. 114. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Þá kveður hann kröfu um málskostnað styðjast við ákvæði 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

#### IV.

Málsástæður stefnda að því er varðar fyrstu aðalkröfu stefnanda.

Stefndi kveður að svo virðist sem stefnandi byggji á því að stærð eignarhluta 110 samkvæmt eignaskiptayfirlýsingu frá árinu 2005 gangi frammar raunverulegri stærð eignarhluta hans. Á það sé ekki unnt að fallast.

Lögum samkvæmt eigi eignaskiptayfirlýsing að sýna hlutfallstölur eignarhluta og endurspeglar rétta skiptingu fasteignarinnar og eigi þannig að vera réttur eða eðlilegur grundvöllur að skiptingu réttinda og skyldna. Sérhver eigandi, sem telji hlutfallstölur rangar eða eignarhlutföllin í húsinu óeðlileg eða ósanngjörn, geti krafist leiðréttingar þar á, sbr. 3. mgr. 18. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994. Hins vegar geti eigandi ekki krafist þess að fasteign sé breytt til samræmis við (ranga) eignaskiptayfirlýsingu.

Stefndi heldur því fram að umræddur milliveggur hafi verið settur upp þar sem hann standi nú með samkomulagi allra eigenda 34 eignarhluta fasteignarinnar. Frá þeim tíma hafi eignarhlutar aðila, 110 og 204, margsinnis gengið kaupum og sölum, en í þeim viðskiptum hafi ávallt verið miðað við raunverulega stærð þeirra en ekki stærð samkvæmt eignaskiptasamningi. Stefnandi gangi inn í réttarstöðu fyrri eigenda hvað þetta varði en stærð eignarhluta 204 stækki ekki við það eitt að nýr aðili eignist eignarhlutann. Þannig geti stefnandi ekki öðlast ríkari rétt en seljandi hans hafi átt, en sá hafi keypt eignina í því ástandi sem hún sé og hafi verið í á nauðungaruppboði.

Í 23. gr. fjöleignarhúsalaganna sé fjallað um eignatilfærslu innan hússins, en þar segi að eignatilfærsla á hlutum séreignar innan hússins sé háð samþykki einfalds meirihluta eigenda. Í því tilviki sem hér um ræði hafi eignatilfærslan, þ.e. frá því sem segi í eignaskiptasamningi, verið gerð af Ægisauði ehf., sem snemma hafi tekið við byggingu fasteignarinnar, en félagið hafi verið eigandi allra eignarhlutanna. Þannig sé augljóst að tilfærslan hafi verið gerð með samþykki allra eigenda, rétt eins og aðrar breytingar sem gerðar hafi verið á fasteigninni í byggingu. Í ákvæðinu sé einnig kveðið á um að breyta skuli eignaskiptayfirlýsingu í framhaldinu og þá skuli þinglýsa breytingunni. Það sé þó ekki skilyrði fyrir

eignatilfærslunni.

Stefndi kveður að fyrrverandi eigandi Bílakots ehf. hafi tekið lán hjá Sparisjóði Hafnarfjarðar, en sparisjóðnum, síðar Byr og loks Íslandsbanka, hafi verið vel kunnugt um stærð efri hæðar eignarhluta 110 og stærð eignarhluta 204. Í kaupsamningi um eignarhluta 110 milli Bílakots ehf. og Skorradals ehf. komi enda fram að seljandi eigi að fullgera og klára millivegg á milli þess matshluta, þ.e. 110, og matshluta 112 og sjá um að láta breyta eignaskiptasamningi í samræmi við breytta útfærslu á millivegg á efri hæð á milli þessa matshluta og matshluta 204. Veðhafi hafi þannig verið grandsamur um staðsetningu milliveggjarins. Auk þessa hafi öll lán á eigninni verið tekin hjá Sparisjóði Hafnarfjarðar vegna tengsla húsbyggjandans við stjórn sparisjóðsins þannig að starfsmenn sparisjóðsins hafi verið vel inni í málum sem varðað hafi fasteignina. Þá sé ekki annað að sjá en að eignin hafi verið veðsett eftir að milliveggur var reistur, þ.e. eftir að núverandi ástand komst á.

Þá sé ekki unnt að líta fram hjá því að fasteignina hafi stefnandi keypt eftir skoðun á eigninni. Honum hafi því ekki getað dulist stærð efri hæðar, enda segi í áskorun á dskj. nr. 5. að stefnandi hafi orðið þess áskynja eftir kaup að stærð eignarinnar væri ekki í samræmi við þinglýsta eignaskiptayfirlýsingu. Það hafi því ekki verið fyrir en eftir kaupin að hann hafi farið að rýna í eignaskiptayfirlýsingu og séð að upphaflega hafi verið gert ráð fyrir að milliveggurinn væri á öðrum stað. Við kaupin hafi hann því ekki verið grandlaus um raunverulega stærð eignarinnar, en hann geti ekki öðlast meiri rétt en seljandi eða fyrri eigendur áttu.

Stefnandi byggji málatilbúnað sinn á því að hann hafi mátt treysta því að þinglýst gögn gæfu til kynna rétta stærð og lögun fasteignarinnar. Stefnandi bendir á að hann geti hins vegar hvorki látið undir höfuð leggjast að skoða eignina til að ganga úr skugga um að hún sé í samræmi við eignaskiptayfirlýsingu né gert sér vonir um að eignin sé stærri en hún raunverulega sé af þeirri ástæðu einni að eignaskiptasamningur sé ekki réttur.

Í stefnu sé fullyrt að samþykki veðhafa fyrir breytingunni hafi ekki legið fyrir en það sé einfaldlega ekki rétt. Í því sambandi verði að hafa í huga að Íslandsbanki hafi gengið inn í réttarstöðu Sparisjóðsins í Hafnarfirði hvað það varði, en starfsmönnum sparisjóðsins hafi frá upphafi verið vel kunnugt um skipulag og þróun fasteignarinnar að Miðhrauni 14. Komi þetta skýrt fram í áður nefndum kaupsamningi Bílakots ehf. og Skorradals ehf. sem sé grundvöllur veðsetningarinnar og veðhafi hafi kynnt sér.

Eins og áður greini hafi eignarhlutar aðila gengið nokkrum sinnum kaupum og sölum og í þeim kaupum hafi ávallt verið miðað við að eignarhluti 204 væri um 70 fm eins og raunin sé, auk 35-40 fm svefnlofts. Það sjáist t.d. á kaupsamningum frá október 2006 þar sem Bílakot ehf. kaupi eignina af Skorradal ehf., en kaupverðið sé nánast það sama, þ.e. annars vegar 24,6 milljónir króna og hins vegar 24,5 milljónir króna, fyrir annars vegar bil merkt 110, sem sé efri og neðri hæð, og hins vegar fyrir bil merkt 109, þ.e. neðri hæð, og 204, þ.e. efri hæð. Hefði bil, sem hefur að geyma eignarhluta merka 109 og 204, verið stærra en bil merkt 110 hefði kaupverð þeirra að sjálfsögðu verið hærra en kaupverð eignarhluta 110. Ekki liggi fyrir upplýsingar um það verð sem stefnandi keypti fasteignina á. Stefnandi kveðst þó byggja málatilbúnað sinn meðal annars á því að kaupverð eignarhluta 204

samrýmist því að stefnandi hafi keypt eignina eins og hún sé í dag, auk svefnlofts, en alls ekki miðað við að veggur hafi verið eins og gert hafi verið ráð fyrir á teikningu árið 2005. Hafi svo verið liggi ábyrgðin þar um hjá Íslandsbanka hf. eða Fjárvara ehf., en fyrirsvarsmenn félaganna hafi verið grandsamir um raunverulega stærð eignarinnar og að eignaskiptayfirlýsing væri röng.

Málsástæður stefnda hvað varðar aðra aðalkröfu og varakröfu stefnanda.

Stefndi kveður ekki rétt sem haldið sé fram í stefnu að stefndi beri ábyrgð á hinum umdeilda vegg og beri því skylda til að aflétta meintu ólögmætu ástandi. Ekki sé rétt að veggurinn hafi verið settur upp af honum samkvæmt einhliða ákvörðun hans heldur hafi byggingaraðili fasteignarinnar reist vegginn á núverandi stað.

Hin dómhelgaða regla sem stefnandi vísi til eigi þannig ekki við hér, enda ekki um óheimil afnot að ræða eða ólögmætar breytingar. Þvert á móti hafi breytingar frá eignaskiptasamningi verið gerðar strax við byggingu eignarinnar og af eiganda heildareignarinnar. Stefndi kveðst mótmæla hinni ætluðu dómhelguðu venju sem stefnandi vísi til.

Varðandi varakröfu stefnanda verði að líta til þess að það hafi ekkert frekar verið að beiðni eiganda eignarhluta 204, sem veggurinn var settur upp á núverandi stað, en eiganda eignarhluta 110. Nauðsynlegt hafi verið að setja vegginn upp til að aðskilja rýmin og það hafi verið gert með samþykki eigenda beggja eignarhluta og hafi veggurinn verið á þeim sama stað frá hausti 2005.

Málsástæður stefnda að því er varðar þriðju aðalkröfu og varakröfu stefnanda.

Stefndi kveðst ekki sjá muninn á málsástæðum annarrar og þriðju aðalkröfu og því sé vísað til þegar framkominna málsástæðna stefnda að því er varði aðra aðalkröfu og varakröfu.

Hvað lagarök varðar vísar stefndi m.a. til laga um fjöleignarhús nr. 26/1994, þinglýsingalaga nr. 39/1978 og laga um fasteignakaup 40/2002. Hann kveður málskostnaðarkröfu sína byggða á 1. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 og skaðleysisreglu.

## V.

Óumdeilt er í málinu að staðsetning milliveggjar milli séreigna málsaðila í fasteigninni að Miðhrauni 14, þ.e. á milli eignarhluta stefnanda, sem merktur er 01 0204, og eignarhluta stefnda, sem merktur er 01 0110, samrýmist ekki þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu. Með hliðsjón af eignaskiptayfirlýsingunni og teikningum sem fylgdu henni er milliveggurinn staðsettur inni í séreignarhluta stefnanda og er flatarmál eignarhluta stefnanda af þeim sökum tæplega 40 fermetrum minna en eignaskiptayfirlýsingin og meðfylgjandi teikningar gera ráð fyrir.

Eins og fram hefur komið keypti stefnandi eignarhluta sinn í fasteigninni af Fjárvara ehf. í desember 2013 og hafði fasteignasalan Stakfell milligöngu um söluna. Þá hefur komið fram að Fjárvari ehf., sem er dótturfélag Íslandsbanka hf.,

keypti eignarhlutann af bankanum í maí 2012, en bankinn hafði eignast umræddan eignarhluta á nauðungaruppboði í mars sama ár. Þá hefur komið fram að stefndi var þinglýstur eigandi áðurgreinds eignarhluta nr. 01 0204 þegar nauðungarsalan fór fram.

Í málinu hafa verið lögð fram sölugögn frá fasteignasölnunni Stakfelli vegna sölu Fjárvara ehf. á áðurgreindum eignarhluta til stefnanda. Á meðal þeirra er að finna eignaskiptayfirlýsingu fasteignarinnar, sem dagsett er 22. ágúst 2005 og þinglýst var á fasteignina 1. september sama ár. Samkvæmt yfirlýsingunni er birt stærð eignarhluta stefnanda 101 fermetri. Í öðrum sölugögnum, svo sem kauptilboði, söluyfirliti, yfirlýsingu húsfélags, fasteignamatvottorði og veðbandayfirliti, er ýmist tiltekið að eignarhlutinn sé 101 fermetri að stærð eða vísað til áðurgreindrar eignaskiptayfirlýsingar. Á meðal sölugagnanna er einnig afsal Íslandsbanka hf. til Fjárvara ehf. vegna eignarhlutans þar sem fram kemur að húsnæðið sé 101 fermetri að stærð. Hið sama kemur fram í afsali sýslumanns til Íslandsbanka hf. vegna eignarhlutans. Þá hefur verið lagt fram í málinu yfirlit Garðabæjar vegna álagðra gjalda á eignarhluta stefnanda og er þar jafnframt miðað við að eignarhlutinn sé 101 fermetri að stærð.

Fram hefur komið í málinu að eignarhluti stefnanda er eitt rými með salernisaðstöðu og þykir ljóst að erfitt getur verið að átta sig á raunverulegri stærð slíks opins rýmis við hefðbundna skoðun.

Fyrirsvarismaður stefnda, Gunnar Örn Haraldsson, hefur borið um það að honum hafi verið um það kunnugt að stærð eignarhluta 01 0204 væri ekki í samræmi við þinglýsta eignaskiptayfirlýsingu. Til hefði staðið að breyta eignaskiptasamningnum í samræmi við raunverulega staðsetningu milliveggjarins, en af ýmsum ástæðum hefði ekkert orðið af því. Koma þessi áform fram í kaupsamningi Skorradals ehf. og Bílakots ehf. um eignarhluta 01 0110, sem nú er í eigu stefnda, en fyrirsvarismaður stefnda var einnig fyrirsvarismaður Bílakots ehf. Bar fyrirsvarismaðurinn um að eignarhluti 01 0204, sem áður var í eigu stefnda, hefði síðan verið seldur á nauðungaruppboði.

Ekkert hefur komið fram í málinu sem styður fullyrðingar áðurgreinds fyrirsvarsmanns stefnda um að hann hafi á áðurgreindu uppboði upplýst lögmann Íslandsbanka hf. um raunverulega stærð eignarhlutans. Sömuleiðis hefur ekkert komið fram sem styður fullyrðingar hans um að hann hafi upplýst starfsmenn fasteignasölnunnar og Fjárvara ehf. um framangreint áður en eignarhlutinn var seldur stefnanda.

Með vísan til framangreinds og gagna málsins er ekkert fram komið í málinu sem bendir til þess að stefnanda hafa verið um það kunnugt áður en hann festi kaup á eignarhlutanum að staðsetning milliveggjarins á milli áðurgreindra eignarhluta væri ekki í samræmi við þinglýsta eignaskiptayfirlýsingu.

Samkvæmt 1. mgr. 23. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús er eignayfirfærsla á hlutum séreignar innan fjöleignarhúss til annarra eigenda háð samþykki einfalds meirihluta eigenda. Í ákvæðinu er einnig kveðið á um að þá skuli breyta eignaskiptayfirlýsingunni og þinglýsa breytingunni. Eins og fram hefur komið var áðurgreindum áformum um breytingar á eignaskiptayfirlýsingunni aldrei hrundið í framkvæmd. Í kaupsamningi stefnda um eignarhluta 01 0204 er hins vegar vísað til

hinnar þinglýstu eignaskiptayfirlýsingar, sem lá fyrir við kaupin. Mátti stefnandi því treysta því að hann öðlaðist eignarréttindi í samræmi við þinglýsta eignaskiptayfirlýsingu.

Með vísan til framangreinds er fallist á viðurkenningarkröfu stefnanda um að eignarréttur hans nái til alls þess rýmis sem samkvæmt áðurgreindri eignaskiptayfirlýsingu tilheyrir eignarhluta merktum 01 0204, allt eins og nánar greinir í dómsorði.

Stefndi hefur viðurkennt að umræddur milliveggur sé ekki rétt staðsettur miðað við þinglýsta eignaskiptayfirlýsingu og að honum hafi frá upphafi verið um það kunnugt. Ber því að skylda stefnda til að fjarlægja umræddan millivegg og koma upp millivegg á þeim stað sem áðurgreind eignaskiptayfirlýsing mælir fyrir um að hann skuli standa milli rýmanna, hvort tveggja á eigin kostnað og að viðlögðum dagsektum, allt eins og nánar greinir í dómsorði.

Með hliðsjón af málsúrslitum er stefnda gert að greiða stefnanda 690.000 krónur í málskostnað.

Ragnheiður Bragadóttir héraðsdómari kveður upp dóminn. Við uppkvaðningu dómsins var gætt ákvæða 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

#### **Dómsorð:**

Viðurkenndur er eignarréttur stefnanda, Sjónarhóls-Listar ehf., að öllu því rými, sem samkvæmt eignaskiptayfirlýsingu, dagsettri 22. ágúst 2005, tilheyrir eignarhluta merktum 01 0204, fastanúmer 225-5640, á annarri hæð fasteignarinnar að Miðhrauni 14 í Garðabæ, alls 101 fermetri að flatarmáli.

Stefnda, Handverki og hráefni ehf., er skylt að fjarlægja á eigin kostnað millivegg sem stendur inni í áðurgreindum eignarhluta stefnanda í fasteigninni að Miðhrauni 14 í Garðabæ innan átta vikna frá birtingu dómsins að telja að viðlögðum dagsektum að fjárhæð 50.000 krónur.

Stefndi komi upp millivegg á eigin kostnað á þeim stað sem eignaskiptayfirlýsing, dags. 22. ágúst 2005, mælir fyrir um að hann skuli standa, milli rýmanna sem merkt eru 01 0204 og 01 0110 í áðurgreindri fasteign, innan átta vikna frá birtingu dómsins að telja að viðlögðum dagsektum að fjárhæð 50.000 krónur.

Stefndi greiði stefnanda 690.000 krónur í málskostnað.

Ragnheiður Bragadóttir

Rétt endurrit staðfestir,

í Héraðsdómi Reykjaness, 25.11.2014.