

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness föstudaginn 8. júlí 2016 í máli nr. E-705/2015:

Ryðvörn og bón ehf.

(Guðmundína Ragnarsdóttir hdl.)

gegn

K/F Stjörnan II

(Hilmar Gunnarsson hdl.)

Mál þetta, sem var dómtekið 10. júní síðastliðinn, er höfðað 22. júní 2015.

Stefnandi er Ryðvörn og bón ehf., Smiðjuvegi 68, Kópavogi.

Stefndi er K/F Stjörnan II, CoP/F Polarstjornan, Skansavegi 7, Þórshöfn, Færeyjum.

Stefnandi krefst þess aðallega að viðurkennt verði að stefnda beri skylda til að fjarlægja og loka fyrir fimm innkeyrsludyr sem eru ekki á samþykktum teikningum, á norðurgafli fasteignarinnar Smiðjuvegur 68-70R, eignarhluta merktum 01 0101, með fastanúmer 221-5714, talið frá vesturgafli fasteignarinnar, innan 15 daga frá dómsuppsögu að viðlögðum dagsektum að fjárhæð 100.000 krónur, sem renni óskiptar til stefnanda.

Til vara er þess krafist að viðurkennt verði að stefnda beri skylda til að fjarlægja og loka fyrir tvær innkeyrsludyr sem eru ekki á samþykktum teikningum, á norðurgafli á fasteignarinnar Smiðjuvegur 68-70R, eignarhluta merktum 01 0101, með fastanúmer 221-5714, sem eru önnur og þriðja hurð frá vesturgafli fasteignarinnar, innan 15 daga frá dómsuppsögu að viðlögðum dagsektum að fjárhæð 100.000 krónur, sem renni óskiptar til stefnanda.

Loks er krafist málskostnaðar.

Stefndi krefst sýknu og málskostnaðar.

I

Með eignaskiptasamningi eiganda fasteignarinnar að Smiðjuvegi 68-70 í Kópavogi, Sólningar hf., 13. september 1993 var eigninni, sem er iðnaðar- og skrifstofuhúsnæði, skipt í sex eignarhluta. Þá var einum hluta eignarinnar skipt í tvo eignarhluta með eignaskiptayfirlýsingu 27. október 1996. Varð þá til 415,2 fermetra iðnaðarhúsnæði, sem er á 1. hæð í húsinu Smiðjuvegi 68-70, merkt 01 0103, með fastanúmer 223-5899. Telst eignin vera 17,83% af heildarhúseigninni. Var eignaskiptayfirlýsingunni þinglýst 17. júlí 1997.

Samkvæmt kauptilboði 17. október 1996 og kaupsamningi 29. júlí 1997 keypti stefnandi síðastgreinda eignarhlutann ásamt öllu sem fylgir og fylgja ber, þar með talin tilheyrandi sameign og leigulóðarréttindi. Seljandi eignarinnar var Sólning hf. Afsal fyrir eigninni var gefið út 27. maí 1998. Í kaupsamningnum

segir að afhendingardagur eignarinnar hafi verið 1. nóvember 1996. Eign stefnanda er á norðvesturhorni Smiðjuvegar 68-70, en eignarhlutar stefnda standa næst við fasteign stefnanda og eru þeir merktir 01 0101 og 01 0102, með fastanúmer 221-5714 og 221-5715. Lóðin er sameiginleg með sameiginlegum bílastæðum. Stefndi keypti eignarhlutana af Sólningu ehf. með kaupsamningi 27. maí 2013.

Í stefnu segir að þegar stefnandi hafi keypt fasteignina hafi verið ein innkeyrsluhurð á fasteign stefnda, merkri 01 0101, fastanúmer 221-5714, eins og fram komi á samþykktum teikningum, sem sýni eina innkeyrsluhurð og fimm glugga á norðurgafli fasteignarinnar. Bíljöfur ehf. hafi tekið iðnaðarrýmið í fasteign stefnda á leigu í febrúar 1997 af Sólningu ehf. og fljótlega þar á eftir hafi verið settar upp þrjár nýjar innkeyrsluhurðir í stað glugga á fasteigninni, tvær næstar þeirri hurð sem hafi upphaflega verið og sé á samþykktum teikningum og ein hurð þar næst eignarhluta stefnanda. Bíljöfur ehf. hafi flutt úr húsnæðinu árið 2004 og í kjölfarið hafi verið settar upp tvær innkeyrsluhurðir til viðbótar í stað glugga sem hafi verið fyrir. Í stað einnar innkeyrsluhurðar, sem samþykktar teikningar geri ráð fyrir, sé öll norðvesturhlið eignarhluta stefnda nú með sex innkeyrsluhurðum sem ná yfir allan útvegg neðri hæðar hússins. Við þessar framkvæmdir hafi um 20 sameiginleg bílastæði fyrir framan hús stefnda og fyrir miðju sameiginlegrar lóðar horfið, sem gert sé ráð fyrir á teikningum, skipulagi og í eignaskiptayfirlýsingu og hafi stefndi og fyrrverandi eigendur þannig sölsað sameiginlega lóð undir starfsemi sína.

Þá segir í stefnu að eftir að þessar framkvæmdir hafi átt sér stað hafi umferð við eign stefnda aukist mjög mikið, sérstaklega eftir að tvær síðustu hurðirnar hafi verið settar upp, en í húsnæðinu hafi verið rekið dekkjaverkstæði og skyld þjónusta. Stefnandi hafi rekið ryðvarnarþjónustu og skylda starfsemi í fasteign sinni um árabíl en leigi húsnæðið nú út til skyldrar þjónustu og því sé gott aðgengi nauðsynlegt að fasteign stefnanda. Sú starfsemi sem rekin hafi verið í húsnæði stefnda hafi margsinnis haft í för með sér að erfitt hafi verið að komast að húsnæði stefnanda. Aðgengi að því hafi oftsinnis lokast alveg, sérstaklega á álagstímum vor og haust sem fylgir dekkjapjónustu. Umferð og erill á sameiginlegu bílaplani sé slíkur að stefnandi geti varla sinnt starfsemi sinni. Ónæðið og raskið sé í því fólgið að innkeyrsluhurðirnar dragi að sér umferð bíla sem hindri aðgang að húsnæði stefnanda og geri honum nánast ókleift að nýta það nokkurn hluta ársins.

Stefnandi kveðst hafa um langt árabíl reynt að fá eigendur fasteignarinnar við Smiðjuveg 68 til þess að loka fyrir innkeyrsludyr á fasteigninni, sem útbúnar voru á norðurgafli hússins, en án árangurs.

Innkeyrsluhurðirnar hafi verið settar í án tilskilinna byggingarleyfa frá byggingarfulltrúanum í Kópavogi og ekki hafi heldur verið aflað löglegs samþykkis allra eigenda í húsfélaginu að Smiðjuvegi 68-70, Kópavogi, eins og áskilið sé 6. tölulið 41. gr. A laga um fjöleignarhús. Fyrirverandi eigendur fasteignar stefnda, sem nú séu leigjendur í fasteigninni, hafi einnig sölsað undir sig mörg sameiginleg bílastæði án þess að bæta öðrum sameigendum tjón sem þeir verði fyrir vegna þessara framkvæmda og yfirtöku á sameiginlegum bílastæðum. Eftir ísetningu tveggja síðustu hurðanna í lok árs 2004 hafi ástandið versnað verulega.

Stefnandi sendi byggingarfulltrúanum í Kópavogi bréf 18. desember 2006 og fór fram á það að þáverandi eigandi fasteignarinnar, Sólning hf., léti loka fyrir innkeyrsludyrnar sem útbúnar hefðu verið á norðugafli hússins án tilskilinna byggingarleyfa. Var Sólningu sent afrit af bréfinu. Í bréfi Sólningar hf. til stefnanda 4. janúar 2007 segir að bréfi stefnanda sé ranglega beint að Sólningu sem ekki sé eigandi fasteignarinnar, en orðið verði við kröfu um bættu umgengni á bílastæði. Erindi stefnanda til byggingarfulltrúans var ítrekað með bréfi 23. janúar 2007. Byggingarfulltrúi Kópavogs mun ekki hafa svarað bréfi stefnanda, sem var ítrekað 10. júlí 2007.

Í fundargerð frá fundi byggingarnefndar Kópavogs 8. ágúst 2007 segir að lagt hafi verið fram erindi frá stefnanda vegna gerðar innkeyrsluhurðar norðan á húsið að Smiðjuvegi 68 og var byggingarfulltrúa falið að skoða málið fyrir næsta fund. Á fundi nefndarinnar 22. ágúst 2007 var lagt fram uppkast að bréfi byggingarfulltrúa dagsett sama dag og var byggingarnefnd sammála efni þess. Sama dag sendi byggingarfulltrúi bréf til Sólningar ehf., þáverandi eiganda húsnæðis stefnda. Í bréfinu segir að byggingarfulltrúa í Kópavogi hafi borist athugasemdir frá lóðarhöfum að Smiðjuvegi 68 um að Sólning ehf. hafi ráðist í byggingarleyfisskyldar framkvæmdir á eign sinni án þess að slík leyfi hafi verið veitt. Tekið er fram í bréfinu að byggingarfulltrúi hafi gert nefndinni grein fyrir þeim breytingum sem hann varð var við að gerðar hefðu verið á eigninni og brytu í bága við 43. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Var Sólningu ehf. gefinn kostur á að koma á framfæri sjónarmiðum og athugasemdum áður en byggingarnefnd tæki ákvörðun í málinu.

Þann 9. október 2007 svaraði Bergey fasteignafélag ehf. fyrrnefndu bréfi byggingarfulltrúa sem þáverandi eigandi að fasteignum með fastanúmer 221-5714 og 221-5715. Í bréfinu segir að innkeyrsluhurðirnar hafi verið settar upp í mars 1997 eða um fjórum mánuðum áður en stefnandi keypti fasteignina að Smiðjuvegi 68 og því hafi ástandið verið til staðar þegar stefnandi hafi ákveðið að kaupa húsnæðið. Þá segir að gerðar hafi verið viðeigandi teikningar af

húsnæðinu sem fylgi bréfinu ásamt byggingarleyfisumsókn. Einnig segir í bréfinu að aðilar hefðu staðið í rekstri hlið við hlið í 10 ár en það hafi ekki verið fyrir en níu árum eftir að stefnandi keypti húsnæðið að hann hafi gert athugasemd við hurðirnar. Loks segir að kvartanir stefnanda séu ómálefnalegar og að réttur stefnanda til að kvarta sé fallinn niður vegna tómlætis.

Umsókn Bergeyjar fasteignafélags ehf. um leyfi til að gera innkeyrsluhurðir að Smiðjuvegi 68-72 var tekin fyrir hjá byggingarnefnd Kópavogs 17. október 2007. Fól byggingarnefnd byggingarfulltrúa fullnaðarafgreiðslu málsins að því uppfylltu að óskað yrði umsagnar tæknisviðs. Umsóknin var á ný lögð fyrir byggingarnefnd 7. nóvember 2007. Nefndin óskaði þá eftir upplýsingum um samþykki sameigenda fyrir breytingum sem sótt var um, það er fundargerð húsfélags, þinglýstri yfirlýsingu eða öðrum sambærilegum gögnum. Með bréfi lögmanns Bergeyjar fasteignafélags ehf. 31. janúar 2008 fylgdi fundargerð húsfundar 30. janúar sama ár þar sem allir eigendur aðrir en stefnandi samþykktu breytingar á húsinu. Var byggingarleyfi fyrir umþrættum breytingum á húsinu, þar sem fimm innkeyrsluhurðir voru settar í stað glugga, aldrei samþykkt.

Með bréfi 25. febrúar 2008 kærði stefnandi samþykki húsfundar frá 30. janúar 2008 til kærunefndar fjöleignarhúsamála. Í niðurstöðu nefndarinnar í máli nr. 13/2008, dagsettri 2. júní 2008, kemur fram það álit kærunefndar að samþykki húsfundar frá 30. janúar 2008, um breytingu á ytra byrði hússins þar sem innkeyrsluhurðir voru settar í stað glugga, sé ólögmat. Þann 15. október 2008 sendi stefnandi tölvupóst til byggingarfulltrúans í Kópavogi þar sem þess var krafist að byggingaryfirvöld beittu sér fyrir því að hurðunum yrði þegar í stað lokað. Í bréfi lögmanns stefnanda 27. október 2008 til byggingarfulltrúans í Kópavogi var vísað til fyrri bréfa, ljósmynda og samskipta vegna innkeyrsluhurðanna og sú krafa gerð að bæjaryfirvöld í Kópavogi gerðu þá kröfu til eigenda húsnæðisins að Smiðjuvegi 68-72 að breyta húsnæðinu í fyrra horf og í samræmi við samþykkt skipulag og teikningar. Jafnframt var gerð sú krafa að bæjaryfirvöld beittu úrræðum VI. kafla skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, sbr. meðal annars 57. gr. laganna.

Samkvæmt því sem fram kemur í framlögðum tölvupóstum hélt stefnandi áfram að leita svara frá bæjaryfirvöldum í Kópavogi haustið 2008 og var málið áfram í meðförum byggingaryfirvalda í Kópavogi. Samkvæmt fundargerð bæjarráðs 6. nóvember 2008 vísaði bæjarráð erindi stefnanda um innkeyrsluhurðir að Smiðjuvegi 68-70 til umsagnar hjá skrifstofustjóra framkvæmda- og tæknisviðs. Á fundi byggingarnefndar 16. desember 2008 var tekin fyrir umsókn Bergeyjar fasteignafélags ehf. um leyfi til að gera breytingu á

norðurhlið, innkeyrsluhurðir á 1. hæð á húsi nr. 68 að Smiðjuvegi 68-72. Lagt var fram bréf lögmans stefnanda 27. október 2008 og álit kærunefndar fjöleignarhúsamála. Ákvað nefndin að vísa málinu til umsagnar hjá lögmanni skipulags- og umhverfissviðs bæjarins.

Byggingarfulltrúinn í Kópavogi svaraði fyrrnefndu bréfi lögmans stefnanda 27. október 2008 með bréfi 21. janúar 2009. Var það mat byggingarnefndar Kópavogs að heimildir skorti til að beita þvingunarúrræðum VI. kafla skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 í málinu og hafnaði nefndin kröfu stefnanda um beitingu þvingunarúrræða. Stefnandi kærði ákvörðunina til úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála og byggði aðallega á því að breytingar á fasteigninni hafi verið ólögmetar, þar sem ekki liggi fyrri samþykki sameigenda og að ekki hafi verið byggingarleyfi fyrir framkvæmdunum. Úrskurðarnefnd skipulags- og byggingarmála kvað upp úrskurð 29. október 2009 þar sem hafnað var kröfu stefnanda um ógildingu synjunar byggingarnefndar Kópavogs frá 21. janúar 2009 á kröfu um beitingu þvingunarúrræða. Taldi nefndin að haldbær rök hafi búið að baki ákvörðun byggingarnefndar, þar sem ekki njóti gagna um að stefnandi hafi gert formlegar athugasemdir við breytingar á húsinu fyrir en á árinu 2007.

Með tölvupósti stefnanda 16. apríl 2011 til Mannvirkjastofnunar var erindi um breytingar á innkeyrsluhurðunum beint til stofnunarinnar. Svar Mannvirkjastofnunar barst stefnanda með bréfi 14. janúar 2013. Þar kemur fram að stofnunin telji sig ekki geta haft afskipti af málinu með hliðsjón af því að stofnunin hafi ekki tekið til starfa fyrir en eftir að framkvæmdirnar hafi átt sér stað.

Með bréfi 11. júní 2014 til stefnda krafðist stefnandi þess á ný að stefndi sem eigandi fasteignarinnar að Smiðjuvegi 68 kæmi fasteigninni í fyrra horf og fjarlægi allar þær innkeyrsludyr sem settar hafi verið upp með ólögmetum hætti. Með bréfi lögmans stefnda 4. júlí 2014 var kröfum stefnanda hafnað og því mótmælt að framkvæmdirnar hafi verið ólögmetar.

II

Stefnandi kveður kröfu sína byggða á því að stefnda beri skylda til þess að koma ytra byrði fasteignar að Smiðjuvegi 68-70, eignarhluta merktum 01 0101, með fastanúmer 221-5714, í það horf sem samþykktar teikningar sýni.

Byggt sé á því að þegar stefndi hafi keypt fasteignina hafi hann yfirtekið réttindi og skyldur fyrrverandi eiganda og þar með aðild að ágreiningsmáli þessu, enda hafi fasteignin verið í eigu fleiri en eins aðila á fyrri stigum málsins. Engu skipti þótt stefndi kunní að hafa verið grandlaus með því að fyrrverandi eigandi hafi ekki upplýst um ágreiningsmál þetta. Því sé haldið fram að skyldan

hvíli á þinglýstum eiganda fasteignarinnar hverju sinni.

Stefnandi byggir á því að fyrrverandi eiganda eða eigendum hafi verið óheimilt að breyta fasteigninni með þeim hætti sem gert hafi verið, það er að setja stórar innkeyrsludyr í stað glugga á ytra byrði hússins sem sé í sameign allra í fjöleignarhúsinu, enda þurfi samþykki allra meðeigenda til breytinganna. Ytra byrði hússins sé hluti af ásýnd og útliti hússins og hafi fyrrverandi eigandi nú breytt sameign hússins með verulegum hætti. Breytingarnar séu í andstöðu við samþykktar teikningar sem liggja fyrir hjá byggingarfulltrúa og sé augljóst að ekki hafi verið gert ráð fyrir breytingunum í upphafi, sbr. 6. tölulið 41. gr. A. og 30. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Því hafi fyrrverandi eiganda fasteignar stefnda verið óheimilt að ráðast í framkvæmdirnar nema með samþykki allra í fjöleignarhúsinu sem hvorki hafi legið fyrir þegar farið hafi verið í framkvæmdirnar né síðar. Þá liggja fyrir álit kærunefndar fjöleignarhúsamála nr. 13/2008, þar sem komist sé að þeirri niðurstöðu að samþykkt húsfundar frá 30. janúar 2008 um breytingu á ytra byrði hússins, þar sem innkeyrsludyr hafi verið settar í stað glugga, hafi verið ólöglegt.

Stefnandi haldi því fram að óumdeilt sé að breytingar á fasteigninni séu ólöglegar og jafnframt sé það óumdeilt að þær séu einnig byggingarleyfisskyldar. Fyrir liggja að fyrrverandi eigandi fasteignar stefnda hafi sótt um byggingarleyfi en byggingarfulltrúinn í Kópavogi hafi hafnað útgáfu byggingarleyfis þar sem samþykki allra eigenda í fjöleignarhúsinu hafi ekki legið fyrir. Þannig hafi verið ráðist í umræddar framkvæmdir án tilskilinna leyfa byggingaryfirvalda og samþykkis allra eigenda í sameign fjöleignarhússins að Smiðjuvegi 68-70, Kópavogi. Þar sem hvorki liggja fyrir byggingarleyfi né samþykki annarra eigenda sé um óleyfisframkvæmdir að ræða og sé á því byggt að stefnda beri af þeim sökum skylda til þess að koma fasteigninni í fyrra horf eins og samþykktar teikningar sýni.

Einnig haldi stefnandi því fram að fyrrverandi eigendur fasteignar stefnda hafi sýnt af sér fádæma yfiring og frekju og hafi þannig brotið gegn fjölmörgum ákvæðum laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, t.d. 35. og 36. gr. Í 1. mgr. 36. gr. komi fram að eiganda sé á eigin spýtur óheimilt að framkvæma nokkrar breytingar á sameign eða helga sér til einkanota tiltekna hluta hennar. Þannig geti eigandi ekki öðlast sérstakan rétt til sameignar á grundvelli hefðar, hvorki eignarrétt né aukinn afnotarétt en eins og rakið sé að framan hafi fyrrverandi eigendur fasteignar stefnda og nú stefndi, hreinlega sölsað undir sig um helming sameiginlegra bílastæða á sameiginlegri lóð.

Krafa stefnanda sé byggð á því að núverandi eiganda fasteignarinnar að Smiðjuvegi 68 beri skylda til að koma fasteigninni þegar í stað í fyrra horf og

fjarlægja þær innkeyrsludyr sem settar hafi verið upp með ólögmætum hætti. Stefnandi telji að ekki sé kostnaðarsamt eða mikið rask fyrir stefnda að þola dóm um að breyta fasteigninni í fyrra horf eins og samþykktar teikningar sýni. Stefnandi hafi lögvarða hagsmuni af því að kröfur hans verði teknar til greina og að hinir lögvörðu hagsmunir hafi aldrei liðið undir lok, hvorki á grundvelli tómlætis né annarra atvika. Með hliðsjón af öllum atvikum og því að stefndi eða fyrrverandi eigendur hafi hagnast verulega á breytingunum á kostnað stefnanda haldi stefnandi því fram að full ástæða sé til þess að dæma stefnda til þess að þola þessa skyldu að viðlögðum dagsektum að fjárhæð 100.000 krónur sem renni óskiptar til stefnanda, sbr. heimild í 4. mgr. 114. gr. laga nr. 91/1991, innan 15 daga frá uppkvaðningu dóms.

Stefnandi kveðst jafnframt byggja á því að það sé verulega óeðlilegt og ósanngjarnt ef viðurkenndur sé réttur stefnda til að halda innkeyrsluhurðunum sem settar hafi verið með ólögmætum hætti og án tilskilinna leyfa og þar með sameiginlegum bílastæðum á grundvelli tómlætis stefnanda. Tómlæti geti þannig ekki rutt eignarrétti stefnanda til hliðar. Væri það í andstöðu við 1. mgr. 36. gr. fjöleignarhúsalaga. Innkeyrsluhurðirnar hafi verið settar í án tilskilinna leyfa og séu framkvæmdirnar því alltaf ólöglegar og í andstöðu við gildandi teikningar. Stefnandi telji augljóst að nýjar raunteikningar af húsinu muni ekki fást samþykktar þar sem ekki fáist byggingarleyfi fyrir breytingunum á sameign hússins, enda hafi byggingarfulltrúi þegar hafnað umsóknnum fyrrverandi eigenda. Þannig sé málið í sjálfheldu, enda engin lagaheimild sem heimili byggingaryfirvöldum að samþykkja breytingarnar á húsinu eða nýjar teikningar eins og málið liggja nú fyrir.

Stefnandi haldi því fram að sveitarstjórn beri ábyrgð á því að stjórnslýsla og eftirlit byggingarfulltrúa sé í samræmi við ákvæði laga, sbr. 2. mgr. 4. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki, og að byggingarfulltrúa beri skylda til að annast eftirlit með mannvirkjagerð sem falli undir 1. og 2. mgr. 9. gr. sömu laga. Engu skipti þótt innkeyrsluhurðirnar hafi verið settar í fasteignina í tíð eldri laga, skylda stjórnvalda sé allt að einu til staðar þótt ólöglegar framkvæmdir hafi átt sér stað í tíð eldri laga. Samkvæmt 2. mgr. 55. gr. laganna sé byggingarfulltrúa og Mannvirkjastofnun heimilt að mæla fyrir um niðurrif óleyfisframkvæmdar og samkvæmt 2. og 3. mgr. 56. gr. geti yfirvöld beitt sektum og látið vinna þau verk sem sá sem skyldaður sé til þess geri ekki. Hafi Mannvirkjastofnun og byggingarfulltrúi vanrækt skyldur sínar í þessum efnunum og því sé stefnandi knúinn til að leita til dómstóla til þess að fá kröfur sínar viðurkenndar.

Verði hins vegar talið að stefnandi hafi sýnt af sér tómlæti hvað varði fyrstu þrjár innkeyrsluhurðirnar sé á því byggt að svo hafi ekki verið hvað varði

þær sem settar hafi verið upp í lok árs 2004. Sé þar um að ræða innkeyrsluhurð sem standi næst fasteign stefnanda við vesturgafli fasteignar stefnda og innkeyrsluhurð sem sé í miðjunni af ísettu hurðunum á fasteign stefnda. Sé varakrafa stefnanda byggð á sömu málsástæðum og aðalkrafan. Gögn málsins sýni að stefnandi hafi strax leitað réttar síns eftir að seinni tvær hurðirnar hafi verið settar í fasteignina. Stefnandi hafi tæmt allar kæruleiðir stjórnarsýslunnar þar sem málsmeðferð hafi verið verulega ábótavant, enda hafi aldrei legið fyrir réttar upplýsingar um hvenær seinni tvær hurðirnar hafi verið settar upp. Að auki hafi mál stefnanda velkst árum saman innan stjórnarsýslunnar áður en ákvarðanir hafi verið teknar. Með vísan til alls framangreinds beri að taka fjarlægingarkröfu stefnanda til greina í málinu að viðlögðum dagsektum.

Hvað lagarök varðar byggir stefnandi kröfur sínar á lögum nr. 26/1994 um fjöleignarhús, ákvæðum skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, ákvæðum laga nr. 160/2010 um mannvirki og byggingarreglugerðum settum með stoð í lögnum, nr. 441/1998 og 112/2012. Þá er byggt á ákvæðum laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Viðurkenningarkrafa stefnanda er byggð á 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991. Krafa um dagsektir styðst við ákvæði 4. mgr. 114. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Málskostnaðarkrafan er byggð á 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991.

III

Stefndi kveðst byggja sýknukröfu sína í fyrsta lagi á því að ágreiningsefni málsaðila falli ekki undir lög nr. 26/1994 um fjöleignarhús, sbr. 2. mgr. 3. gr. laganna, annars vegar vegna þess að Sólning ehf. hafi verið eini eigandi Smiðjuvegur 68-72 þegar hinar umdeildu hurðir hafi verið settar upp. Hins vegar vegna þess að fasteign stefnanda er „sjálfstætt hús“ sem eigi ekkert sameiginlegt með húsi stefnda nema lóðina sem húsin séu á.

Stefndi byggir á því að hinar umdeildu breytingar hafi verið framkvæmdar í mars 1997 þegar Smiðjuvegur 68-72 hafi alfarið verið í eigu eins aðila, Sólningar ehf. Eðli málsins samkvæmt geti stefnandi því ekki byggt rétt á lögnum, enda eigi lögin ekki við í þeim tilvikum þegar einn eigandi sé að fjöleignarhúsi. Þar sem málatilbúnaður stefnanda byggist eingöngu á ákvæðum laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús beri að sýkna stefnda af öllum dómkröfum stefnanda.

Verði talið, þrátt fyrir framangreint, að stefnandi geti byggt rétt á lögum nr. 26/1994 um fjöleignarhús, sé byggt á því að ágreiningur málsaðila falli ekki undir gildissvið laganna með vísan til 2. mgr. 3. gr. laganna. Stefnandi byggir á því að fasteign stefnanda sé sjálfstætt hús sem sé samtengt húsi stefnda og annarra þinglýstra eigenda að Smiðjuvegi 68-72. Samkvæmt 2. mgr. 3. gr. laga nr. 26/1994 þá eigi lögin ekki við um málefni sjálfstæðra húsa sem séu samtengd eða sambyggð

nema „eftir því sem við getur átt um þau atriði og málefni sem sameiginleg eru“. Form og útlit á húsi stefnanda sé augljóslega frábrugðið útliti annarra húsa á Smiðjuvegi 68-72. Það sé því ekkert sameiginlegt með útliti húsanna. Því til stuðnings sé vísað til eftirtalinna atriða:

Í fyrsta lagi sé hús stefnanda einungis á einni hæð en á þaki hússins sé sameiginlegt bílastæði fyrir Smiðjuveg 68-70. Töluverður stærðarmunur sé því á húsunum auk þess sem einungis sé innangengt inn í hús stefnanda á norðurgafli hússins en innangengt sé inn í önnur hús á Smiðjuvegi 68-72 norðan- og sunnan megin.

Í öðru lagi sé hús stefnanda ekki eins áberandi og önnur hús á Smiðjuvegi 68-72, meðal annars vegna staðsetningar, aðkomu, stærðar og forms hússins.

Í þriðja lagi sé hús stefnanda málað í öðrum litum en önnur hús á lóðinni. Innkeyrsludyr á húsi stefnanda séu til dæmis málaðar í áberandi gulum lit á meðan aðrar innkeyrsludyr séu hvítar.

Í fjórða lagi séu fjölmörg auglýsingaskilti á húsi stefnanda í mismunandi stærðum og litum. Stærð, lögun og fjöldi þessara skilja staðfesti að ekkert samráð hafi verið á milli eigenda um uppsetningu þeirra eða heildarútlit hússins.

Framangreint og önnur atriði sem sjaíst greinilega við skoðun fasteigna málsaðila staðfesti að enginn „heildarsvipur“ sé til staðar. Að þessu virtu geti stefnandi ekki byggt rétt á lögum um fjöleignarhús.

Stefndi byggi einnig á því að öll eðlisrök leiði til þeirrar niðurstöðu að fjöleignarhúsalögin eigi ekki við um ágreining málsaðila en eðli máls geti leitt til þess að lög um fjöleignarhús eigi ekki við, sbr. 1. mgr. 2. gr. laganna. Stefndi vísi meðal annars til þess að ekkert formlegt húsfélag sé starfrækt í húsinu Smiðjuvegi 68-72 og þá hafi einungis einu sinni verið boðað til formlegs húsfundar hjá eigendum. Á þessum eina húsfundi hafi verið leitað eftir samþykki fyrir hinum umdeildu hurðum. Allir eigendur nema stefnandi hafi samþykkt hurðirnar. Loks hafi verið gerðar fjölmargar breytingar á útliti og notkun fasteignanna að Smiðjuvegi 68-72 án þess að það hafi verið borið undir eða samþykkt af öðrum sameigendum. Eigendur að Smiðjuvegi 68-72 hafi því í reynd aldrei farið eftir lögum nr. 26/1994 um fjöleignarhús í samskiptum sín á milli um útlit, ástand eða notkun fasteignanna. Eigendur hafi því í framkvæmd samþykkt að víkja frá lögum eins og heimilt sé samkvæmt 2. gr. laganna.

Stefndi kveðst í öðru lagi byggja sýknukröfu sína á því að stefnandi hafi samþykkt uppsetningu hurðanna. Byggi stefndi á því að allar hurðirnar hafi verið settar upp í mars 1997. Hurðirnar hafi því verið komnar upp áður en stefnandi hafi keypt eignina með kaupsamningi 29. júlí 1997. Í kaupsamningnum og í afsali vegna eignarinnar sé sérstaklega tekið fram að stefnandi sætti sig að öllu leyti við

ástand eignarinnar. Það þýði að stefnandi hafi sætt sig við og samþykkt hurðirnar með undirritun sinni á kaupsamninginn. Eftirfarandi komi fram í kaupsamningnum: „Eignin er seld í núverandi ástandi, sem kaupandi hefur kynnt sér með skoðun, og hann sættir sig við að öllu leyti.“ Þá segi eftirfarandi í afsali fyrir eigninni: „Eignin er seld í því ástandi sem hún var þegar kaupandi tók við henni, en hann sættir sig þá við ástand hennar.“ Með vísan til þessara yfirlýsinga sé augljóst að stefnandi hafi samþykkt uppsetningu hurðanna, sem hann krefjist nú að verði fjarlægðar. Beri því að sýkna stefnda af dómkröfum stefnanda.

Til vara sé byggt á því að stefnandi hafi glatað öllum kröfum sínum vegna tómlætis. Í lögum nr. 26/1994 séu ekki gerðar neinar formkröfur til þess hvernig samþykkja eigi breytingar á útliti fjöleignarhúss. Samþykkið geti því verið munnlegt eða skriflegt auk þess sem eigendur geti samþykkt breytingar á útliti eða notkun með athafnaleyfi sínu. Geri dómstólar kröfu um að sameigendur bregðist fljótt við ef þeir telji framkvæmdir við fjöleignarhús brjóta gegn réttindum þeirra samkvæmt lögum nr. 26/1994 eða almennum reglum. Að öðrum kosti glati þeir réttindum sínum vegna tómlætis. Hinar umdeildu breytingar hafi sem fyrr segi verið gerðar í mars 1997. Stefnandi hafi því látið 18 ár líða án þess að halda réttindum sínum til haga með réttum hætti. Samskipti stefnanda við byggingaryfirvöld eða kærunefnd fjöleignarhúsamála hafi engin áhrif, ekki síst í ljósi þess að byggingaryfirvöld samþykktu hinar umdeildu hurðir. Við mat á tómlæti stefnanda verði jafnframt að líta til þess að eignarhluti stefnda hafi verið seldur fimm sinnum án þess að mótmæli eða athugasemdir stefnanda hafi komið fram. Einn eigandinn, Bergey fasteignafélag ehf., hafi jafnframt orðið gjaldþrota og hafi eigninni verið ráðstafað af skiptastjóra til Hamla 1 ehf., dótturfélags Landsbankans hf. Ráðstöfun skiptastjóra hafi leitt til þess að allar mögulegar kröfur stefnanda hafi fallið niður, sbr. 5. mgr. 129. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl., sbr. 2. mgr. 56. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Að framangreindu virtu og með vísan til almennra reglna um tómlæti kröfuhafa þá beri að sýkna stefnda af dómkröfum stefnanda.

Stefndi kveðst áréttá að álit kærunefndar fjöleignarhúsamála í málinu númer 13/2008 hafi ekkert fordæmisgildi fyrir ágreining málsaðila. Sérstaklega sé tekið fram í niðurstöðu kærunefndarinnar að ekki sé tekin efnisleg afstaða til ágreinings málsaðila.

Sýknukrafa stefnda byggist í þriðja lagi á því að hinar umdeildu breytingar geti ekki talist verulegar í skilningi 1. mgr. 30. gr. laga nr. 26/1994 þegar litið er til atvika og staðháttá. Ekki hafi því þurft samþykki allra eigenda fyrir framkvæmdunum. Þvert á móti sé einungis um einfaldar breytingar að ræða í skilningi 2. mgr. 30. gr. laganna og því hafi nægt samþykki 2/3 hluta eigenda, bæði

miðað við fjölda og eignarhluta. Slíkt samþykki liggi fyrir. Í athugasemdum við 30. gr., sem fjalli um breytingar á útliti fjöleignarhúss í frumvarpi að lögum nr. 26/1994, segi að ekki sé „mögulegt að hafa reglur þessar gleggri eða gefa nákvæmari lýsingar eða viðmiðanir um það hvað sé verulegt og hvað teljist smávægilegt í þessu efni og hver séu mörkin þarna á milli.“ Takmarkatilvik verði að leysa „með hliðsjón af atvikum og staðháttum í hverju húsi.“ Stefndi byggi á því að atvik og staðhættir staðfesti að hinar umdeildu hurðir hafi leitt til smávægilegra breytinga á útliti húsanna að Smiðjuvegi 68-72. Því til stuðnings sé vísað til þess að form og útlit á húsi stefnanda sé verulega frábrugðið útliti á húsi stefnda. Hin umdeilda breyting hafi einungis falið í sér að settar hafi verið upp hurðir í stað stórra glugga. Engin önnur breyting hafi verið gerð á útliti hússins eða nýtingu þess.

Verulegar breytingar hafi verið gerðar á útliti húsanna að Smiðjuvegi 68-72 án þess að aflað hafi verið samþykkis annarra húseigenda eða að gerðar hafi verið breytingar á samþykktum teikningum húsanna. Til dæmis hafi sex innkeyrsludyr verið settar á eignarhluta stefnda en einungis fimm þeirra sé mótmælt af hálfu stefnanda. Þá hafi þrjár innkeyrsludyr verið settar á suðurhlið hússins án þess að því hafi verið mótmælt af einstökum eigendum. Loks séu gluggar á vesturhlið í verulegu ósamræmi við samþykktar teikningar.

Sýknukrafa stefnda byggist í fjórða lagi á því að hagsmunir stefnda og annarra eigenda að Smiðjuvegi 68-72 af því að ytra byrði hússins að Smiðjuvegi 68-72 haldist óbreytt séu miklu meira virði en hagsmunir stefnanda að fá rýmnum breytt í upprunalegt horf. Ekki síst í ljósi þess tíma sem hafi liðið frá því að hurðirnar hafi verið settar upp. Stefndi hafi ríka hagsmuni af því að ekki verði fallist á dómkröfur stefnanda. Hagsmunir stefnanda af dómkröfunni séu engir að mati stefnda.

Eignarhluti stefnda sé leigður út til Sólningar ehf., sem eigi og reki hjólbarðaverkstæði með sama nafni í húsinu. Sólning ehf. dragi að sér fjölda viðskiptamanna á hverjum degi og sé rekstur félagsins til hagsbóta fyrir önnur fyrirtæki sem séu með rekstur í fasteigninni að Smiðjuvegi 68-72. Rekstur Sólningar ehf. hafi jafnframt leitt til þess að fasteignin að Smiðjuvegi 68-72 sé vel þekkt. Fyrirsvarsmenn Sólningar ehf. hafi tilkynnt stefnda að leigusamningi um eignina kunnir að verða rift, komi til þess að fjarlægja þurfi einhverja af hinum umdeildu hurðum. Riftun leigusamningsins leiði augljóslega til þess að forsendur fyrir kaupum stefnda séu brostnar. Riftun leigusamningsins leiði því til verulegs tjóns fyrir stefnda. Að þessu virtu verði stefnandi að láta sér nægja að gera kröfu um skaðabætur ef komist sé að þeirri niðurstöðu að uppsetning hurðanna hafi verið ólögsmæt. Framangreindu til stuðnings vísist til ólögfesta meginreglna eignarréttar

um viðskeytingu en líta verður til þess að stefndi og fyrrverandi eigendur hafi nýtt hin umþrættu rými í fjölda ára í góðri trú með samþykki byggingaryfirvalda.

Stefndi vísar til almennra reglna samningaréttar, einkum reglna um skuldbindingargildi, almennra ólögfesta reglna eignarréttar um viðskeytingu og smíði og þeirra lagaákvæða og almennra reglna sem vísað er til hér að ofan. Málskostnaðarkrafa stefnda byggist á 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

IV

Við aðalmeðferð málsins gáfu skýrslu Hafþór Jóhannsson stjórnarmaður stefnanda og vitnið Baldur Hlöðversson.

Við munnlegan flutning málsins breytti lögmaður stefnanda varakröfu stefnanda á þann veg að innkeyrsludyr sem krafan tæki til væri önnur og þriðja dyr frá vesturgafli hússins í stað fyrstu og þriðju hurðar. Sætti það ekki athugasemdum stefnda.

Ágreiningur málsaðila lýtur að því að breyta útliti á fasteign stefnda að Smiðjuvegi 68-72 þannig að fimm innkeyrsludyr á norðurgafli hússins verði fjarlægðar og gluggar settir í staðinn. Deilt er um það hvort allar hurðirnar hafi verið settar upp 1997 eða þrjár og tvær síðar, það er árið 2004. Stefndi mótmælir því og vísar til þess að gögn málsins staðfesti að hurðirnar hafi allar verið settar upp á árinu 1997.

Stefnandi krefst þess aðallega í málinu að viðurkennt verði að stefnda beri skylda til þess að fjarlægja og loka fyrir fimm innkeyrsludyr á norðurgafli fasteignarinnar Smiðjuvegi 68-70, eignarhluta merktum 01 0101, fastanúmer 221-5714, sem ekki eru á samþykktum teikningum. Krafa stefnda um sýknu af kröfum stefnanda er meðal annars á því byggð að stefnandi hafi samþykkt uppsetningu hurðanna, en þær hafi verið komnar upp áður en stefnandi keypti eignina með kaupsamningi 29. júlí 1997. Byggir stefnandi á því til vara að stefnandi hafi glatað kröfum sínum vegna tómlætis.

Fyrir liggur að stefnandi gerði Sólningu hf. kauptilboð í iðnaðarhúsnæði á jarðhæð í húsinu númer 68 við Smiðjuveg í Kópavogi. Tilboðið undirrita Hafþór Jóhannsson og Jóhann Oddgeirsson fyrir hönd stefnanda. Í yfirlýsingu Sólningar hf. og stefnanda 23. október 1996 segir að félögin hafi undirritað kauptilboð í húseignina Smiðjuveg 68, eignarhluta 01 01 þann 17. október 1996 og komið sér saman um að afhending eignarinnar fari fram 25. október 1996, en kaupsamningur verði undirritaður eftir miðjan nóvember. Kaupsamningur um eignina, það er iðnaðarhúsnæði, merkt 0103 í húsinu Smiðjuvegi 68-70 á milli Sólningar hf. og stefnanda var eins og fram er komið undirritaður 29. júlí 1997.

Í gögnum málsins er ekki að finna ótvíræðar upplýsingar um það hvenær umdeildar breytingar voru gerðar á ytra byrði hússins að Smiðjuvegi 68-70, en ágreiningslaust er með aðilum að ekki var sótt um leyfi fyrir breytingunum áður en í þær var ráðist. Í bréfi lögmanns þáverandi eiganda eignarhluta númer 221-5714 og 221-5715 að Smiðjuvegi 68-70, Bergeyjar fasteignafélags ehf., til byggingarfulltrúa Kópavogs 9. október 2007, segir að innkeyrsludyrnar hafi verið settar upp í mars 1997 eða um fjórum mánuðum áður en stefnandi eignaðist fasteign sína og því hafi ástandið verið til staðar þegar stefnandi ákvað að kaupa húsnæðið. Í bréfi byggingarfulltrúans til þáverandi lögmanns stefnanda 21. janúar 2009 segir að athugun leiði í ljós að álitamál sé hvenær ráðist hafi verið í framkvæmdir á eigninni og að ekki sé útilokað að í þær hafi verið ráðist áður en stefnandi keypti eignarhluta sinn í Smiðjuvegi 68-70. Einnig er gengið út frá því í forsendum úrskurðar Úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála 29. október 2009, en þar segir orðréttt: „munu hinar umdeildur innkeyrsludyr hafa verið settar í stað glugga á norðurhlið umrædds eignarhluta þegar á árinu 1997, en fyrir munu þá hafa verið einar dyr á þeirri hlið.“

Í skriflegri yfirlýsingu Baldurs Hlöðverssonar, starfsmanns Bíljöfurs, 30. apríl 2008, segir að Bíljöfur ehf. hafi tekið á leigu iðnaðarrými að Smiðjuvegi 70 í febrúar 1997. Á sama tíma hafi verið settar upp þrjár innkeyrsluhurðir á kostnað Sólningar hf. og hafi Bíljöfur hafið starfsemi í húsinu strax eftir páska 1997. Í ódagsettri yfirlýsingu Baldurs í málgögnum er því lýst yfir að „seinni tvær“ hurðirnar hafi verið settar upp seinni hluta október 2004. Fyrir hafi verið þrjár hurðir sem settar hafi verið upp í febrúar eða mars 1997. Við aðalmeðferð málsins staðfesti vitnið Baldur Hlöðversson fyrrnefnda yfirlýsingu og greindi jafnframt frá því að Bíljöfur ehf. hefði flutt úr húsnæðinu í lok október 2004 og þá hefðu verið þrjár innkeyrsluhurðir á húsinu, en tvær síðari ekki komnar upp. Vitnið kvaðst ekki vita hvenær þær hefðu verið settar upp.

Samkvæmt því sem nú hefur verið rakið þykir að mati dómsins hafa verið færðar sönnur á það með fullnægjandi hætti að umþrættar fimm innkeyrsludyr hafi ekki allar verið settar á norðurgafli hússins á sama tíma. Ljósmynd af Smiðjuvegi 68-70 á framlögðu dagatali frá fyrirtækinu H. Jónsson & Co fyrir janúar 2001 styður þetta en á myndinni má sjá þrjár innkeyrsludyr, auk þeirrar sem fyrirtækið notaði. Við það er miðað við úrlausn málsins að þrjár innkeyrsludyr hafi verið settar upp í febrúar eða mars 1997, en tvær síðar, eða eftir lok október 2004.

Af hálfu stefnanda er á því byggt að stefnda beri að skylda til þess að koma ytra byrði Smiðjuvegjar 68-70, eignarhluta 01 0101, 221-5714 í það horf sem teikningar sýni. Óumdeilt sé að breytingar á fasteigninni séu ólöglegar og byggingarleyfisskyldar. Þar sem hvorki liggi fyrir byggingarleyfi né samþykki

annarra eigenda eignarhluta í húsinu sé um óleyfisframkvæmd að ræða og beri stefnda því skylda til þess að koma fasteigninni í fyrra horf.

Með bréfi þáverandi lögmanns stefnanda til byggingarfulltrúans í Kópavogi 18. desember 2006 fór fyrirsvarsmaður stefnanda fram á „að Sólning hf. láti loka fyrir innkeyrsluhurðir sem hann segir félagið hafa látið útbúa á norðurgafli hússins án tilskilinna byggingarleyfa.“ Eru þetta fyrstu athugasemdir sem stefnandi gerði við umþrættar innkeyrsluhurðir á húsinu. Hafði hann þá verið eigandi að eignarhluta sínum í um 10 ár, sbr. fyrrnefnda yfirlýsingu 23. október 1996 og kaupsamning um eignarhluta stefnanda 29. júlí 1997. Ekki er hægt að líta öðru vísi á en að við eignayfirfærsluna hafi stefnandi samþykkt þáverandi ástand hússins, enda liggur ekkert fyrir um það í málinu að stefnandi hafi gert athugasemdir við ástand eignarinnar eða breytingar á ytra byrði hússins. Þegar fyrrnefndur kaupsamningur stefnanda og Sólningar var undirritaður var þegar búið að breyta ytra byrði hússins og útliti þess. Þegar stefnandi gerði athugasemdir við breytinguna voru liðin um 10 ár frá því að útliti hússins var breytt að því er varðar þrjár innkeyrsluhurðir og 18 ár þegar stefnandi höfðaði mál þetta í byrjun árs 2015. Er það mat dómsins að stefnandi hafi sýnt af sér tómlæti við að halda fram rétti sínum og gæslu þeirra hagsmuna sem hann teflir fram í málinu, en aðalkrafa hans lýtur að því að stefndi fjarlægi og loki fimm innkeyrsluhurðum á húsinu, talið frá vesturgafli. Þegar af þessari ástæðu kemur aðalkrafa stefnanda ekki til álita í málinu og ber að sýkna stefnda af þeirri kröfu stefnanda.

Fyrrgreind sjónarmið eiga að mati dómsins ekki við um varakröfu stefnanda þar sem krafist er viðurkenningar á því að stefnda beri skylda til að fjarlægja og loka fyrir tvær innkeyrsludyr á norðurgafli fasteignarinnar, það er aðra og þriðju hurð frá vesturgafli, sem stefnandi segir að settar hafi verið upp í lok árs 2004. Um það liggja ekki fyrir nákvæmar upplýsingar, en að framan er komist að þeirri niðurstöðu að tvær dyr hafi verið settar á norðurgaflinn eftir lok október 2004. Eins og framan segir beindi stefnandi þeirri kröfu til byggingarfulltrúans í Kópavogi 18. desember 2006 að þáverandi eigandi eignarinnar, Sólning hf., léti loka fyrir innkeyrsluhurðir sem útbúnar höfðu verið á norðurgafli hússins án byggingarleyfis. Í bréfinu segir að aðgengi að eign stefnanda sé ekki lengur gott og hamli það rekstrinum. Stefnandi fylgdi þessum athugasemdum sínum eftir með bréfaskiptum við byggingarfulltrúa, bréfum til kærunefndar fjöleignarhúsamála, þar sem kært var samþykki húsfundar 30. janúar 2008, Mannvirkjastofnunar og bæjarráðs Kópavogs á árunum 2008-2011.

Á grundvelli athugasemda frá lóðarhöfum að Smiðjuvegi 68 um að ráðist hafi verið í byggingarleyfisskyldar framkvæmdir á eigninni án þess að leyfi hefði verið veitt var Sólningu með bréfi byggingarfulltrúa Kópavogsbæjar 22. ágúst 2007

gefinn kostur á að koma að athugasemdum áður en byggingarnefnd tæki ákvörðun í málinu. Í bréfi byggingarfulltrúans var vísað til 43. gr. þágildandi skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, þar sem kveðið var á um það að óheimilt væri að grafa grunn, reisa hús, rífa hús, breyta því, burðarkerfi þess, formi og svipmóti eða notkun þess nema að fengnu leyfi viðkomandi sveitarstjórnar. Í framhaldinu sótti þáverandi eigandi eignarinnar, Bergey fasteignafélag ehf., um leyfi fyrir breytingum á ytra byrði hússins til byggingarfulltrúa Kópavogs með bréfi 9. október 2007, það er innkeyrsludyrum á norðurhlið, húsi númer 68. Í janúar 2008 var beiðni lögð fyrir húsfund til samþykktar en það var veitt var af öllum mættum eigendum Smiðjuveggar 68-70, og 72, öðrum en stefnendum. Að áliti úrskurðarnefndar fjöleignarhúsamála frá 2. júní 2008 var samþykki húsfundar 30. janúar 2008 um breytingu á ytra byrði hússins þar sem innkeyrsludyr voru settar í stað glugga ólögmeitt.

Lög nr. 26/1994 um fjöleignarhús gilda um réttindi og skyldur eigenda fjöleignahúsa, sbr. 1. gr. laganna. Fjöleignarhús telst hvert það hús sem skiptist í séreignir í eigu fleiri en eins aðila og í sameign sem bæði getur verið allra og sumra. Gilda lögin um hús sem eru alfarið nýtt til annars en íbúðar, svo sem fyrir atvinnustarfsemi. Í kafla I að framan er að nokkru rakin skipting á fasteigninni Smiðjuvegi 68-70 í sex eignarhluta með eignaskiptasamningi 13. september 1993 og frekari skipting eins eignarhluta með yfirlýsingu 27. október 1996. Lóð eignarhlutanna telst vera sameiginleg og er það ágreiningslaust með aðilum. Telur dómurinn engan vafa leika á því að gildissvið fyrrnefndra laga nr. 26/1994 nái yfir umþrættar breytingar að Smiðjuvegi 68-70 og er því ekki fallist á það sjónarmið stefnda að lögin taki ekki til ágreinings aðila, en húsið var í eigu stefnanda og Sólningar frá 17. október 1996. Með vísan til þess sem nú er rakið er heldur ekki fallist á það að hús stefnanda sé „sjálfstætt hús“ eins og stefndi heldur fram.

Auk ákvæða 43. gr. þágildandi skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 um skyldu til að afla leyfis sveitarfélags fyrir breytingum á húsi, burðarvirki þess, svipmóti og notkun, er eiganda fjöleignarhúss skylt að afla samþykkis allra eigenda áður en ráðist er í framkvæmd sé um að ræða byggingu, endurbætur eða framkvæmdir sem ekki hefur verið gert ráð fyrir í upphafi og á samþykkttri teikningu. Á þetta við ef um er að ræða verulega breytingu á sameign, þar á meðal útliti hússins, sbr. 1. mgr. 30. gr. laga nr. 26/1994. Þá nægir að 2/3 hlutar eigenda samþykki breytingar á sameign, utan húss eða innan, sem þó geta ekki talist verulegar, bæði miðað við fjölda og eignarhluta, sbr. 2. mgr. 30. gr.

Ágreiningslaust er að byggingarleyfi hefur ekki verið veitt fyrir breytingum á ytra byrði Smiðjuveggar 68-70, sbr. þágildandi 1. mgr. 43. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, sbr. nú lög nr. 160/2010 um mannvirki, 9. gr.

Framkvæmdir eiganda eignarhlutans og breyting á ytra byrði hússins sem felur í sér breytta nýtingu eignarinnar og sameiginlegrar lóðar umhverfis húsið er því ólöglegt, enda byggingarleyfi fyrir slíkum framkvæmdum áskilið að lögum svo sem rakið hefur verið. Með því að ekki nýtur við réttmætrar heimildar til að setja innkeyrsludyr á norðurgafli Smiðjuvegur 68-70, eignarhluta 01 0101, fastanúmer 221-5714, það er aðrar og þriðju dyr frá vesturgafli eignarinnar eru ekki efni til annars en að taka til greina varakröfu stefnanda um að stefnda verði gert skylt að fjarlægja og loka fyrir fyrrnefndar tvær innkeyrsludyr, sem ekki eru á samþykktum teikningum. Rétt þykir að stefndi njóti frests í þrjá mánuði frá uppsögu dóms þessa að telja til að verða við skyldu sinni, en frá þeim tíma falli til dagsektir að fjárhæð 30.000 krónur, sem renni til stefnanda, sbr. 5. mgr. 114. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Samkvæmt fyrrgreindri niðurstöðu og með vísan til 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála þykir rétt að dæma stefnda til að greiða stefnanda hluta af málskostnaði hans, 1.000.000 krónur.

Dóm þennan kveður upp Jón Höskuldsson héraðsdómari.

D ó m s o r ð:

Stefnda, K/F Stjörnan II, er skylt að fjarlægja og loka fyrir tvær innkeyrsludyr á norðurgafli á fasteigninni Smiðjuvegi 68-70R, eignarhluta merktum 01 0101, með fastanúmer 221-5714, sem eru önnur og þriðja dyr frá vesturgafli fasteignarinnar, innan þriggja mánaða frá uppsögu dóms þessa, en greiði ella dagsektir að fjárhæð 30.000 krónur til stefnanda Ryðvarnar og bóns ehf.

Stefndi greiði stefnanda 1.000.000 króna í málskostnað.

Jón Höskuldsson