

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjavíkur miðvikudaginn 21. júní í máli nr. E-4315/2005:

Hjörtur Grétarsson

(Ásmundur G. Vilhjálmsson hdl.)

gegn

Helga Arnlaugssyni

Guðríði Kristjánsdóttur

Helga Geir Valdimarssyni

Ingunni Ingvarsdóttur

(Heimir Örn Herbertsson hdl.)

Mál þetta, sem dómtekið var 13. júní 2006, er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Hirti Grétarssyni, kt. 000000-0000, Kvisthaga 6, Reykjavík, gegn Helga Arnlaugssyni, kt. 000000-0000, Fagrahvammi 4, Hafnarfirði, Guðríði Kristjánsdóttur, kt. 000000-0000, Áshamri 61, Vestmannaeyjum, Helga Geir Valdimarssyni, Áshamri 61, Vestmannaeyjum, og Ingunni Ingvarsdóttur, kt. 000000-0000, Hagamel 22, Reykjavík, með stefnum sem birtar voru 8. til 13. júní 2005.

Dómkröfur stefnanda eru að eignaskiptayfirlýsing, dags. 29. mars 2006, verði viðurkennd með dómi sem löglegur grundvöllur að lögskiptum íbúa Hagamels 22, 101 Reykjavík, samkvæmt fjöleignarhúsalögum nr. 26/1994 með síðari breytingum. Þá er krafist þess að stefndu verði dæmd til greiðslu málskostnaðar samkvæmt framlögðum reikningi.

Dómkröfur stefndu eru að þau verði sýknuð af kröfum stefnanda og að stefnandi verði dæmdur til að greiða stefndu málskostnað að skaðlausu, að teknu tilliti til virðisaukaskatts af máflutningsþóknun.

Helstu málavextir eru að með leigusamningi við Reykjavíkurborg fékk Byggingarsamvinnufélag prentara á árinu 1945 lóðir til íbúðarhúsabygginga að Hagamel 14, 16, 18, 20, 22 og 24. Lóðarleigusamningur vegna Hagamels 22 er dagsettur 20. desember 1945 og var honum þinglýst 28. sama mánaðar. Byggð voru þrjú hús, þ.e. parhús, á tveimur lóðum hvert. Byggingin að Hagmel 22 er þannig sambyggð byggingunni að Hagamel 24.

Húsið að Hagamel 22 er á tveimur hæðum með íbúð á hvorri hæð. Kjallari er undir húsinu. Upplýst er að upphaflega hafi ekki verið gert ráð fyrir íbúð í kjallara; ætlað hafi verið að hafa þar vinnurými prentara. Kjallarinn hafi hins vegar fljótlega verið tekinn til íbúðar.

Á árinu 1958 keypti Erlingur Klemenzson íbúðina í kjallara hússins að Hagamel 22 af Ágústi Gíslasyni með samþykki Byggingarsamvinnufélags prentara, sbr. dskj. nr. 27. Í afsalinu er íbúðinni lýst sem tveggja herbergja íbúð með eldhúsi, baði, innri og ytri forstofu og milligangi „ennfremur hluta af þvottahúsi, þurrkherbergi, miðstöðvarherbergi og leigulóð þeirri sem húsið stendur á og svarar hinn seldi eignarhluti til 17% - seytján hundruðustu - af allri húseigninni“. Kveðið er meðal annars á um í nánari skilmálum kaupanna að „[e]igendur annarra íbúða hússins skulu hafa rétt til að ganga um ytri forstofu og gang þann sem liggur á milli eldhúss og innri forstofu hinnar seldu íbúðar, til þess að komast í þvottahús og miðstöðvarklefa vegna þvottar og kyndingar“.

Með yfirlýsingu á árinu 1976, sbr. dskj. nr. 26, lýsti Byggingarsamvinnufélag prentara því yfir „að félagið hefir byggt íbúðina í kjallara í fjölbýlishúsinu nr. 22 við Hagmel fyrir Erling Klemenzson sem átt hefir íbúðina allt frá því að hún var byggð (sic)“. Þá segir að auk íbúðarinnar „sem er 2 herbergi, eldhús og bað, á eigandinn:

a. Sem séreign: Geymslu undir útitröppum hússins.

b. Sem sameign að 1/6 í kjallara húsanna nr. 22-24 við Hagamel:

Þvottahús og þurrkherbergi ásamt tilheyrandi skáp, svo og kyndiklefa.“

Í ofangreindri yfirlýsingu er greint frá því að eignarhluti kjallaraíbúðarinnar sé 17% af fjölbýlishúsinu nr. 22 við Hagamel. Yfirlýsingin var móttækin 25. maí 1977 og færð í veðmálaskrá í Reykjavík sama dag.

Erlingur Klemenzson sótti um leyfi fyrir íbúð í kjallara íbúðarhússins að Hagamel 22 hinn 8. ágúst 1983. Í bréfi frá skrifstofu skipulags- og byggingarsviðs Reykjavíkurborgar til Húseigendafélagsins frá 7. maí 2004, sbr. dskj. nr. 12, er því lýst að á fundi byggingarnefndar Reykjavíkur 11. ágúst 1983 hafi erindi Erlings um leyfi fyrir „áður gerðri íbúð“ í kjallara Hagamels 22 samkvæmt uppdráttum Yngva Gestssonar, dags. í júlí 1983, verið samþykkt og hafi samþykki nefndarinnar verið staðfest á fundi borgarráðs í umboði borgarstjórnar 23. ágúst 1983. Er þess getið í bréfinu frá 7. maí 2004 að hvorki sé í texta á uppdráttum né í bókun byggingarnefndar getið neinna kvaða á umræddri íbúð.

Lögmaður stefnanda, Ásmundur G. Vilhjálmsson hdl., samdi eignaskipta-yfirlýsingu fyrir fjöleignarhúsið að Hagamel 22 sem staðfest var af byggingarfulltrúa Reykjavíkur 21. febrúar 2005. Eignaskiptayfirlýsingin var móttækin til þinglýsingar 22. mars 2005 en var á grundvelli ákv. 16. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 vísað frá þinglýsingu 1. apríl 2005. Í bréfi frá sýslumanninum í Reykjavík til lögmanns stefnanda 2. júní 2005 segir:

Efni: Svar við bréfi yðar dags. 31.05.2005 varðandi fjöleignarhúsið Hagamel 22 í Reykjavík.

Það kemur skýrt fram í 16. gr. fjöleignarhúsalaganna nr. 26/1994 hvernig undirskriftum á eignaskiptayfirlýsingu skuli háttað þegar deilt er um kvaðir og óbeinan eignarrétt er til staðar eins og óumdeilt er í fjöleignarhúsinu að Hagamel 22 í Reykjavík.

Í 18. gr. laganna sbr. niðurlagsákvæði hennar eru ákvæði til leiðbeiningar um hvaða leiðir séu tækar þegar ekki næst samkomulag milli eigenda um gerð og þinglýsingu eignaskiptayfirlýsingar.

Í fjöleignarhúsinu að Hagamel 22 er ágreiningur um umgengnisrétt íbúa á efri hæðum hússins um íbúð í kjallara og því þarf samþykki allra eigenda á eignaskiptayfirlýsingu um húsið. Ný gögn um fundarboð á húsfund er taka átti ákvörðun um nýja eignaskipta-yfirlýsingu um húsið breyta engu þar um.

Það er mat þinglýsingarstjóra að ekki sé unnt að leiðrétta frávísun eignaskipta-yfirlýsingarinnar á grundvelli 27. gr. 1. mgr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978. Náist ekki sátt um ágreininginn þá verða dómstólar að hafa síðasta orðið. Erindi yðar er því hafnað.

Í málinu liggja fyrir þrjár útgáfur af eignaskiptayfirlýsingu fyrir Hagamel 22, sem unnar voru af lögmanni stefnanda. Sú fyrsta var staðfest af byggingarfulltrúa Reykjavíkur 21. febrúar 2005, sbr. dskj. nr. 3, og er það sú útgáfa af eigna-

skiptayfirlýsingu fyrir Hagamel 22 sem þinglýsingarstjóri hafnaði að þinglýsa eins og áður sagði. Önnur útgáfa af eignaskiptayfirlýsingu fyrir Hagamel 22 var staðfest af byggingarfulltrúa 13. desember 2005 og var hún lögð fram af lögmanni stefnanda á dómþingi 12. janúar 2006 rúmum tveimur mánuðum eftir að stefndu höfðu lagt fram greinargerð í málinu, þ.e. 4. október 2005. Þriðju útgáfuna, er byggingarfulltrúi Reykjavíkur samþykkti 29. mars 2006, lagði lögmaður stefnanda síðan fram á dómþingi 4. apríl 2006. Þar segir m.a.:

Við undirritaðir eigendur íbúðarhússins nr. 22 við Hagamel, 101 Reykjavík, samþykkjum með eignaskiptayfirlýsingu þessari að skipta fasteigninni í þrjár sjálfstæðar eignir sem hér segir:

...

Matshluti 01

Gerð húss og skipting þess

Fasteignin Hagmelur 22 var steipt árið 1947. Telst hún helmingur af fjölbýlishúsinu Hagamelur 22-24 og skiptist í kjallara, tvær hæðir og ris. Sérinngangur er fyrir kjallara og er hann í sameign allra. Inngangur fyrir 1. og 2. hæð er sameign þeirra eigna. Lóðin er 423,8 m² leigulóð. Lóðarleigusamningur er til 75 ára frá 1. jan. 1945. Engin bílastæði eru á lóðinni. Eigendur í húsi nr. 22 þurfa að fara um lóð 24 til að komast í þvottahús utanfrá, svo umgengnisréttur er fyrir íbúa í nr. 22 um lóð 24.

Þvottahús, sameiginlegt fyrir Hagamel 22 og 24.

Þvottahús, rými 0007, í kjallara skiptist skv. teikningu í þvott, þurrkherbergi og kyndiklefa (hitakompu) telst sameign allra eignanna í fjölbýlishúsinu Hagamelur 22-24. Þessi sameign skiptist jafnt á milli 22 og 24. Við útreikninga fyrir Hagamel 22 er litið á að “helmingurinn” sé aðeins í eigu íbúða húss nr. 22. Inngangur í þvottahúsið, sem er utanfrá, er sameiginlegur fyrir Hagamel 22 og 24. Útskot við inngang í þvottahús (kolageymsla) er einnig sameign beggja húshlutanna, svo og kyndiklefi (hitakompa) í þvottahúsi. Sérafnotaréttur er af skápum í þvottahúsi, í rými sem merkt er þurrkherbergi á teikningu, fyrir 1. og 2. hæð í nr. 22.

Ákvörðun hlutfallstalna einstakra eigna

Við útreikninga á hlutfallstölum eignanna í húsi nr. 22 og 24 eru hitakompan og “kolageymslan” reiknaðar með húsi nr. 22, en á móti reiknast yfirbygging svala á 1. hæð í nr. 24 og eru húshlutarnir jafnstórir, hvor um sig 50%.

Eign 0001

Fastanúmer: 202-7237

Eignin er tveggja herbergja íbúð í kjallara. Birt stærð eignarinnar er 70,3 m² og skiptist hún í eftirfarandi rými: ...

Íbúðin hefur sérafnotarétt af skáp við stiga í kjallara.

Hlutfallstala í sameign allra er 22,85%.

Hlutfallstala í lóð er 22,82%.

Eign 0101

Fastanúmer: 202-7238

Eignin er fjögurra herbergja íbúð á 1. hæð. Birt stærð eignarinnar er 109,2 m² og skiptist hún í eftirfarandi rými: ...

Í þvottahúsi eru tveir skápar og tilheyrir sá sem er hægra megin þessari eign. Sama gildir um suðurhluta ports í risi, rými 0304. Svalir, rými 0105, eru 4,5 m².

Hlutfallstala í sameign sumra Y er 49,67%.

Hlutfallstala í sameign allra er 38,34%.

Hlutfallstala í lóð er 38,34%.

Eign 0201

Fastanúmer: 202-7239

Fjögurra herbergja íbúð á 2. hæð. Birt stærð eignarinnar 111,7 m² og skiptist hún í eftirfarandi rými: ...

Í þvottahúsi eru tveir skápar og tilheyrir sá sem er vinstra megin þessari eign. Sama gildir um norðurhluta ports, Rými 0305. Svalir, rými 0204, eru 4,5 m².

Hlutfallstala í sameign sumra Y er 50,33%.

Hlutfallstala í sameign allra er 38,84%.

Hlutfallstala í lóð er 38,84%.

Sameign sumra og sameign allra

Eftirtalin rými teljast sameign eigna 0101 og 0201: Rými, 0103, sem er anddyr, rými 0203, sem er stigahús, rými 0306, sem er snyrting og rými 0307, sem er gangur.

Eftirtalin rými teljast sameign allra: Rými 0005, sem er gangur, rými 0006, sem er geymsla, rými 0007, sem er þvottahús, rými 0008, sem eru útitröppur, rými 0104, sem er kjallarastigi, rými 0106, sem eru útitröppur og rými 0401, sem er þakrými.

Rými sameignleg Hagmel 22 og Hagamel 24

Þvottahús í kjallara, þar með talið þurrkherbergi og kyndiklefi (hitakompa) telst sameign allra eignanna í fjölbýlishúsinu Hagamelur 22-24.

Umferðaréttur

Innangengt er í þvottahús frá lóð Hagmels 22. Til að komast í það eiga íbúar Hagmels 22 rétt á að ganga um lóð Hagmels 24.

Rafmagn - og hitakostnaður

Rafmagnsmælar eru þrír, einn fyrir hverja íbúð, og eru staðsettir í aðaltöflu á vegg í þurrkherbergi í kjallara.

Rafmagn í sameign 1. og 2. hæðar er tengt á mæli 2. hæðar. Rafmagn fyrir þessa sameign er áætlað á eftirfarandi hátt: 4 stk. x 60 W perur x 2 klst. á dag x 365 dagar/ár = 175 kWst./ár.

Rafmagn fyrir ljós í þvottahúsi (fyrir hús nr. 22 og 24) er á mæli 2. hæðar í nr. 22 og reiknast þannig: 3 stk. x W perur x 3 klst. á dag x 365 daga/ár = 197 kWst./ár. Kostnaður vegna þessarar lýsingar, sem skiptist jafnt á milli eigenda Hagamels 22 og Hagamels 24, skal gerður upp eigi síðar en 1. febr. á hvert vegna næsta árs á undan.

Þvottavélar beggja húsanna eru tengdar á viðkomandi mæla.

Sérhiti er fyrir hverja íbúð og eru mælar staðsettir í kyndiklefa (hitakompu í þvottahúsi), rými 0007. Hiti í geymslum í risi er tengdur inn á viðkomandi mæla. Ofn í sameign 1. og 2. hæðar er á mæli 1. hæðar. Hitakostnaður á mæli 1. hæðar fyrir 1. hæð er: $0,7515 + 0,5 \times 0,2485 = 0,8758$ eða 87,58% og fyrir 2. hæð: $0,5 \times 0,2485 = 0,1242$ eða 12,42%. Kranavatn í snyrtingu í risi er á mæli 2. hæðar.

Bílskúrsréttur

Bílskúrsréttur er á lóðinni og tilheyrir hann eign 0201 að hálfu eins og segir í afsölum fyrir þeirri eign.

Frávik frá teikningu

Skápur sem teiknaður var upp við skorstein í þvottahúsi er ekki til staðar og númeringu (sic.) eininga hefur verið bætt inn á samþykktar teikningar meðfylgjandi yfirlýsingunni þar sem það á við.

Stefnandi byggir kröfu sína á því að eigendum íbúðarhúsa sé skylt að gera eignaskiptayfirlýsingu samkvæmt lögum nr. 26/1994 um fjöleignarhús með síðari breytingum; ekki sé unnt að fá eignayfirlýsingu að eignarhlut í fjöleignarhúsi þinglýst án eignaskiptayfirlýsingar.

Greint er frá því að stefnandi hafi selt Hönnu Láru Andrews umrædda kjallaraíbúð í húsinu nr. 22 við Hagamel hinn 1. júlí 2003, en þar sem eignaskiptayfirlýsing hafi ekki legið fyrir hafi hún ekki fengið þinglýst afsali stefnanda.

Vísað er til þess að nú liggi fyrir eignaskiptayfirlýsing sem staðfest hafi verið af byggingarfulltrúanum í Reykjavík. Eignaskiptayfirlýsing þessi sé byggð á samþykktum teikningum af eigninni og sé útreikningur hlutfallstalna í samræmi við reglugerð um útreikninga þeirra. Ekkert sé því til fyrirstöðu að samþykkja hana.

Bent er á að drög af eignaskiptayfirlýsingunni á vinnslustigi hafi verið sent stefndu, Guðríði Kristjánsdóttur, og hafi þess verið óskað að hún kynnti yfirlýsinguna fyrir meðstefndu, Ingunni Ingvarsdóttur. Jafnframt hafi verið óskað eftir athugasemdum þeirra. Engar athugasemdir hefðu komið frá þeim. Hafi þá verið haldinn löglega boðaður húsfundur þar sem drögin hafi verið kynnt og samþykkt. Synjun Guðríðar og Ingunnar sé því óréttmæt.

Stefndu byggja kröfur sínar á því að eignaskiptayfirlýsing fyrir fjöleignarhúsið að Hagamel 22 sem unnin er af lögmanni stefnanda, Ásmundi G. Vilhjálmssyni hdl., sé röng í mörgum veigamiklum atriðum, yfirlýsingin sé ónothæf sem löglegur grundvöllur að lögskiptum eigenda Hagamels 22.

Stefndi vísar til þess að eignarhald á tilteknum rýmum í húsinu sé ranglega tilgreint í frumvarpi eignaskiptayfirlýsingar stefnanda fyrir umrætt fjöleignarhús. Innri gangur í kjallara sé í sameign allra eignarhluta að Hagamel 22 og þá sé stigi frá fyrstu hæð niður í kjallara í sameign eignarhluta á fyrstu og annarri hæð. Hugtakið séreign samkvæmt lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994 sé skýrt í 4. gr. laganna og nánar talið hvað falli undir séreign fjöleignarhúsa í 5. gr. laganna. Í 6. gr. laganna sé hugtakið sameign í lögnum skilgreint. Bent er á að í athugasemdum við 6. gr. frumvarps þess sem varð að lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994 segi: *Hér er hugtakið „sameign“ fjöleignarhúss skilgreint. Er hún í raun skilgreind neikvætt miðað við séreign. Skal það áréttað að í slíkum húsum er sameign meginregla ef svo má að orði komast sem þýðir að jafnan eru löglíkur fyrir því að umþrætt húsrými og annað sé í sameign. Sameignina þarf ekki að sanna heldur verður sá er gerir séreignartilkall að sanna eignarrétt sinn. Lánist honum það ekki er um sameign að ræða. ... Sama regla hafi gilt samkvæmt lögum um fjölbýlishús nr. 59/1976, sbr. 5. gr. þeirra laga, og lögum um sameign fjölbýlishúsa nr. 19/1959, sbr. 5. gr. þeirra laga.*

Bent er á að fyrsta þinglýsta eignarheimildin vegna eignarhluta í kjallara sé yfirlýsing frá Byggingarsamvinnufélagi prentara frá árinu 1976, sbr. dskj. nr. 26 og

málavaxtalýsingu dómara á bl. 2 hér að framan. Umræddur innri gangur sé þar ekki talinn meðal þess sem sé séreign. Þetta fái jafnframt stoð í reglugerð fyrir 1. flokk Byggingarsamvinnufélags prentara en þar segi m.a. að sameiginleg eign í hverri samstæðu sé kjallaragangur. Þá fái þetta einnig stoð í þeirri staðreynd að hlutfallstölur eignarhlutans í kjallara hafa verið óbreyttar frá fyrstu tíð, sbr. fundargerð stjórnar Byggingarsamvinnufélags prentara frá 7. september 1948, þ.e. kjallaraíbúðin hefur verið talin 17% Hagamels 22.

Vísað er til þess að í framangreindri reglugerð Byggingarsamvinnufélags prentara komi einnig fram að ytri forstofa frá risi niður að kjallaragólfi og aðaldyr hússins séu sameign hæðanna. Hið sama komi fram í afsali Erlings Hanssonar og Helgu Hansdóttur á efri hæð og ½ rishæð hússins að Hagamel 22 til Baldurs Leópoldssonar o.fl. frá 19. október 1955, sbr. dskj. nr. 52.

Þá er byggt á því að ekki sé getið um umgengnisrétt íbúa eignarhluta á fyrstu og annarri hæð um innri gang í kjallara. Áréttað er að slíkur umgengnisréttur sé til staðar jafnvel þótt ekki verði fallist á að innri gangur í kjallara sé í sameign allra eigenda hússins að Hagamel 22.

Þess er getið að á árinu 1997 hafi eigendur kjallaraíbúðarinnar skipt um lása að sameiginlegum inngangi um kjallaraíbúðina inn í þvottahúsið. Eftir það hafi stefndu hvorki komist að rafmagnstöflu fyrir húsið, sem staðsett var í innri gangi í kjallaraíbúðinni, né getað farið þessa leið í þvottahúsið. Þegar stefnandi festi kaup á íbúðinni í kjallaranum árið 1999 hafi þáverandi eigendur íbúðarinnar látið stefnanda vita að eigendur eignarhluta á fyrstu og annarri hæð krefðust umgangsréttar um íbúðina til þvottahússins, enda hefðu þá staðið deilur um réttinn milli eigenda hússins. Þá er vísað til þess að í kaupsamningi stefnanda og Hönnu Láru Adrews frá 1. júlí 2003 er þess getið að kaupandi viti af meintum umgengnisrétti annarra íbúa hússins um kjallaraíbúðina.

Áréttað er að af gögnum málsins megi ráða að borgaryfirvöld hafi vitað um umgangsrétt íbúa fyrstu og annarrar hæðar um hluta kjallaraíbúðarinnar að Hagamel 22 þegar þau samþykktu íbúð í kjallaranum. Er þar vísað til dskj. nr. 11, 33 og 34. Þá er vísað til dóms Hæstaréttar nr. 54/1984.

Stefnandi, *Hjörtur Grétarsson*, gaf skýrslu fyrir rétti. Hann sagði m.a. að hann hefði eignast íbúðina að Hagamel 22 árið 1997 eða 1998. Hann sagði að nágrannar hefðu ekki sýnt sér sameignina þegar hann keypti íbúðina. Hann sagði að enginn af nágrönnunum hafi minnst á eignarhald á skápum í þvottahúsi fyrr en hann hitti Helga Geir í þvottahúsi og spurði hann hver ætti skápa er þar voru. Hafi Helgi Geir tjáð honum að þeir tilheyrðu efri hæðum, raunar hefðu þarna verið þrjár skápar en nú

væri búið að taka einn þeirra eða hann hugsanlega aldrei verið, þar væru geymd verkfæri til garðyrkju, þannig að stefnandi ætti skápinn sem væri í holinu frammi í forstofunni inn í kjallarann.

Hjörtur sagði að er hann gerði kaupin hafi honum ekki verið tjáð um umgengnisrétt annarra eigenda hússins um milligang í kjallara, en honum hefði verið sagt að ágreiningur væri um umgengnisrétt vegna aðkomu að rafmagnstöflu í milliganginum í íbúðinni í kjallaranum. Hann sagði að fyrri eigendur kjallaraíbúðarinnar hafi aldrei minnst á við hann að um umgengnisrétt væri að ræða.

Aðspurður hvort hann hefði í maí 2003 sent stefndu, Guðríði, og stefndu, Ingunni, bréf þar sem hann hafi óskað eftir því að þær undirrituðu yfirlýsingu sem fæli í sér að þær afsöluðu sér umgengnisrétti í gegnum kjallaraíbúðina. Kvaðst Hjörtur hafa ritað bréf sem hann muni ekki hvað hafi staðið í en það hafi verið partur af því að reyna að fá þessu sem honum hafi verið upp á lagt að gera eignaskiptayfirlýsingu. Hafi hann sent þeim bréf til að freista þess að koma þessu úr farvegi þeim sem það hafði verið í mörg ár án þess að nokkuð væri að gert. Hann sagði að bréfið hafi fjallað um að þær Guðríður og Ingunn hefðu ætlað sér umgengnisrétt um íbúð hans til að fara í þvottahús þar sem þær hefðu fullan aðgang að annars staðar frá.

Stefnda, *Guðríður Kristjánsdóttir*, gaf skýrslu fyrir rétti. Hún sagði m.a. að þau hjónin hefðu keyptu íbúðina á fyrstu hæð að Hagamel 22 árið 1996. Er þau skoðuðu hana hafi verið farið með þau niður kjallarastigann í anddyri kjallarans. Hafi seljandinn þar boðið þeim að fara í gegnum kjallaraíbúðina til þvottahúss. Síðar, er þau fengu íbúðina afhenta, hafi þeim verið afhentir lykklar bæði að útihurð kjallarans og að íbúðinni í kjallaranum til þess að komast þar í gegn. Í þeirra huga hafi því verið vafalaust að með kaupum á íbúðinni á fyrstu hæð hefði fylgt umgengnisréttur í gegnum kjallarann.

Aðspurð kvaðst Guðríður aldrei hafa lýst því yfir við íbúa í kjallaranum eða aðra að hún afsalaði sér umræddum umgengnisrétti sem fylgdi við kaupin á íbúðinni á fyrstu hæð.

Guðríður sagði að viðbrögð hennar við bréfi, sem stefnandi sendi henni í maí 2003 varðandi ósk stefnanda um að hún afsalaði sér umgengnisrétti í gegnum kjallaraíbúðina, hafi verið þau að hún hafi neitað að falla frá þessum rétti.

Aðspurð kvaðst Guðríður aldrei hafa samþykkt að stefnandi væri séreigandi eða hefði sérafnot af skápum í kjallara sem fjallað er um í skjölum málsins.

Aðspurð sagði Guðríður að í kaupsamningi hennar um íbúðina að Hagamel 22 hafi ekki verið getið um umgengnisrétt í gegnum kjallaraíbúðina.

Stefndi, *Helgi Geir Valdimarsson*, gaf skýrslu fyrir rétti. Hann sagði m.a. að hann staðfesti að lýsing Guðríðar á því hvernig umgengnisréttur var kynntur fyrir þeim þegar þau voru að eignast íbúðina á fyrstu hæð að Hagamel 22 árið 1996. Aðspurður kvaðst hann ekki kannast við að hafa tjáð stefnanda, Hirti Grétarssyni, svo sem Hjörtur hélt fram fyrr á þinginu, að Hjörtur ætti skápinn sem væri í holinu frammi í forstofunni inn í kjallarann.

Hjördís Svava Sigurðardóttir gaf skýrslu fyrir rétti. Hún sagði m.a. að hún hefði keypt íbúð í kjallara að Hagamel 22 og búið þar um tíma á árunum 1986 og 1987. Með vísun til þess að getið er í afsali af íbúðinni frá 1. júní 1987 að eignendur efri hæða hússins skuli hafa umgangsrétt um forstofu að þvottahúsi og kyndiklefa, svo og vegna rafmagnstöflu, var Hjördís spurð, hvers vegna ekki hafi verið getið um þessa kvöð í afsali er hún seldi íbúðina 18. ágúst 1988. Hjördís kvaðst alfarið hafa látið fasteignasalann um þetta. Hafi verið rétt um þennan umgengnisrétt áður en Nanna [kaupandinn] skrifaði undir kaupsamning.

Ályktunarorð: Í lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994 er í 2. gr. laganna kveðið á um að ákvæði laga þessara séu ófrávíkjanleg nema annað sé tekið fram í þeim eða leiði af eðli máls. Eigendum sé því almennt óheimilt að skipa málum sínum, réttindum sínum og skyldum á annan veg en mælt er fyrir um í lögnum. Í 1. mgr. 16. gr. laganna um fjöleignarhús segir að gera skuli eignaskiptayfirlýsingu um öll fjöleignarhús, enda liggi ekki fyrir þinglýstur fullnægjandi og glöggur skiptasamningur. Í 2. mgr. 16. gr. laganna, sbr. lög nr. 136/1995, segir að eignaskiptayfirlýsingu skuli undirrita af öllum eigendum ef í henni felist yfirfærsla á eignarrétti, sérstakar kvaðir, afsal réttinda eða frekari takmarkanir á eignarráðum en leiðir af fyrirmælum laga þessara, sbr. ákvæði A-liðar 1. mgr. 41. gr. Í A-lið 1. mgr. 41. gr. er kveðið á um þau atriði um sameiginleg málefni í fjöleignarhúsum, er til ákvörðunar eru - sem þarf samþykki *allra* eigenda - og er þar með taldar breytingar á þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu og hlutfallstölum, sbr. 18. gr. Í 1. mgr. 18. gr. laganna, sbr. 4. gr. laga nr. 136/1995, er kveðið á um að *allir* eigendur skuli eiga þess kost að vera með í ráðum um breytingar á þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu og hlutfallstölum. Samþykki *allra* eigenda, sem hagsmuna eigi að gæta, sé áskilið ef breytingar hafi í för með sér eignayfirfærslu eða kvaðir á eignarhluta eins og getið sé um í 2. mgr. 16. gr. Skuli þeir þá *allir* standa að slíkum breytingum og undirrita þau skjöl sem þarf. Í 2. mgr. 18. gr. segir að sérhver eigandi eigi kröfu á því að hlutfallstölur sýni og endurspegli rétta skiptingu hússins

og séu þannig réttur eða eðlilegur grundvöllur á skiptingu réttinda og skyldna. Í 3. mgr. 18 gr. segir að hver eigandi, sem telji hlutfallstölur rangar eða eignarhlutföllin í húsinu óeðlileg eða ósanngjörn, geti krafist breytinga og leiðréttingar þar á. Í 4. mgr. 18. gr. segir m.a. að fáist aðrir eigendur ekki til að standa að nauðsynlegum breytingum geti viðkomandi fengið dómkvadda matsmenn til að endurreikna eða endurákvarða hlutfallstölur í húsinu. Í 5. mgr. 18. gr. segir að náist ekki samkomulag að fengnu mati skv. 4. mgr. geti eigandi, sem breyta vill á grundvelli þess, höfðað mál á hendur öðrum eigendum til ógildingar á gildandi eignarhlutföllum og viðurkenningar á hinum nýju. Gangi dómur honum í vil geti hann fengið dómsorðinu þinglýst sem komi þá þannig í stað eignaskiptayfirlýsingar. Að lokum segir í 6. mgr. 18. gr. að ákvæðum þessarar greinar verði einnig beitt eftir því sem við á þegar engin þinglýst eignaskiptayfirlýsing liggur fyrir og ekki næst nauðsynleg samstaða með eigendum um gerð eignaskiptayfirlýsingar.

Samkvæmt framangreindu eru að lögum settar ófrávíkjanlegar reglur með takmörkuðum heimildum til frávika hvernig staðið skuli að eignaskiptayfirlýsingu fjöleignarhúsa *þegar engin þinglýst eignaskiptayfirlýsing liggur fyrir og ekki næst nauðsynleg samstaða með eigendum um gerð eignaskiptayfirlýsingar.*

Nú er það svo að sameigendur stefnanda að Hagamel 22 samþykktu ekki frumvarp stefnanda að eignaskiptayfirlýsingu, dags. 29. mars 2006, og jafnframt er ljóst að stefnandi fór ekki þá leið að fullu sem lögskipuð er samkvæmt framangreindu til úrlausnar á ágreiningi eigenda um gerð eignaskiptayfirlýsingar *áður* en málið var höfðað. Lagaskilyrði eru að svo komnu ekki fyrir hendi til að fá viðurkennt með dómi ætlaða eignaskiptayfirlýsingu sem löglegan grundvöll að lögskiptum íbúa Hagmels 22, 101 Reykjavík, samkvæmt fjöleignarhúsalögum nr. 26/1994 með síðari breytingum. Verður því ekki hjá því komist að vísa málinu sjálfkrafa frá dómi.

Stefnandi greiði stefndu 700.000 krónur alls í málskostnað.

Páll Þorsteinsson héraðsdómari kveður upp úrskurðinn.

ÚRSKURÐARORÐ:

Máli þessu er vísað frá dómi.

Stefnandi, Hjörtur Grétarsson, greiði stefndu, Helga Arnlaugssyni, Guðríði Kristjánsdóttur, Helga Geir Valdimarssyni og Ingunni Ingvarsdóttur, 700.000 krónur alls í málskostnað.

Páll Þorsteinsson