

Fimmtudaginn 3. júní 1999.

Nr. 10/1999.

**Þórhildur Einarsdóttir**

(Ingólfur Hjartarson hrl.)

gegn

**Ólafi Gíslasyni**

(Sigurður Eiríksson hdl.)

Skaðabætur. Fjöleignarhús. Eignarréttur. Frávísun máls að hluta frá hér-  
aðsdómi. Gjafsókn.

*Deilur risu á milli Þ og Ó, sem áttu hvort sína íbúð í sama húsi. Krafð-  
ist Þ viðurkenningar á eignarrétti sínum á ákveðnu herbergi í húsinu  
og að Ó fjarlægði vegg og smíðaði annan í staðinn, en Ó hafði flutt  
vegginn og þannig tálmað aðgang að herberginu úr íbúð Þ. Talið var  
að slíkur skortur hefði verið á reifun málsins og á nákvæmni í kröfu-  
gerð að vísa bæri þessum kröfum Þ sjálfkrafa frá héraðsdómi, en í mál-  
inu lágu hvorki fyrir uppdrættir eða ljósmyndir af húsinu né var aflað  
nauðsynlegra gagna um eignarrétt að umræddu herbergi. Þ krafði Ó  
einnig um skaðabætur vegna skemmda á íbúð sinni, en Ó hafði aftengt  
vatnsleiðslur að íbúð Þ. Var talið að Ó hefði lokað fyrir hita á íbúð Þ  
án þess að hafa til þess lögmætar ástæður og var hann dæmdur til að  
greiða Þ skaðabætur vegna tjóns sem hlaut af gerðum hans. Var fjár-  
hæð skaðabótanna byggð á niðurstöðum matsgerðar vegna skemmda á  
íbúðinni. Ekki voru teknar til greina kröfur Þ um skaðabætur vegna  
missis leigutekna eftir að vatnsleiðslur voru aftengdar, þar sem hún  
þótti ekki hafa sýnt nægilega fram á slíkt tjón vegna gerða Ó.*

### **Dómur Hæstaréttar.**

Mál þetta dæma hæstaréttardómarnir Garðar Gíslason, Gunnlaugur  
Claessen og Markús Sigurbjörnsson.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar 7. janúar 1999. Hún krefst  
þess að stefndi verði dæmdur til að greiða sér 1.356.000 krónur með  
dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 1. október  
1996 til greiðsludags. Einnig krefst hún þess að viðurkennt verði með  
dómi að herbergi á 2. hæð íbúðarhússins að Eyrarvík í Glæsibæjar-  
hreppi, nánar tiltekið um mitt húsið að austanverðu en sunnan við stiga-  
uppgang, sé eign hennar og stefnda verði gert að viðlögðum 1.000

króna dagsektum að fjarlægja vegg, svo og að setja upp á sama stað og áður nýjan vegg, sem skilji að íbúðir málsaðila á annarri hæð hússins. Þá krefst hún þess að stefndi verði dæmdur til að greiða málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti án tillits til gjafsóknar, sem henni hefur verið veitt á báðum dómstigum.

Stefndi krefst þess að héraðsdómur verði staðfestur að því er varðar sýknu hans af kröfum áfrýjanda um viðurkenningu eignarréttar, skaðabætur og dagsektir, en að hrundið verði ákvæði í hinum áfrýjaða dómi um að eignarréttur stefnda að rými sunnan stigagangs á 2. hæð fyrrnefnds húss sé háður þeim takmörkunum að áfrýjandi hafi aðgang að „rafmagnsslökkvara“, sem varði eignarhluta hennar. Stefndi kveðst enn fremur gera „sömu kröfu til skuldajöfnunar og fram kemur í greinargerð fyrir héraðsdómi“. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Áfrýjandi hefur stefnt Gísla Eiríkssyni til að gæta réttar síns fyrir Hæstarétti. Hann hefur ekki látið málið til sín taka.

## I.

Stefndi hefur ekki gagnáfrýjað héraðsdómi. Geta því ekki komið frekar til álita fyrrnefndar kröfur hans um að breytt verði ákvæðum hins áfrýjaða dóms varðandi aðgang áfrýjanda að ljósarofa og um málskostnað. Með héraðsdómi var gagnkröfu, sem stefndi gerði til skuldajafnaðar við skaðabótakröfu áfrýjanda, jafnframt vísað frá dómi. Þar sem stefndi hefur ekki fyrir sitt leyti skotið þeirri niðurstöðu um gagnkröfuna til Hæstaréttar getur hún heldur ekki komið til álita hér fyrir dómi.

## II.

Samkvæmt gögnum málsins fékk stefndi ásamt föður sínum, Gísla Eiríkssyni, og bróður, Jóhanni Gíslasyni, afsal 29. júní 1982 fyrir fasteigninni Dagverðarvík í Glæsibæjarhreppi. Þau kaup munu meðal annars hafa tekið til íbúðarhúss að Eyrarvík, sem samkvæmt fyrirliggjandi gögnum um fasteignamat hefur alls verið talið að flatarmáli 608,1 m<sup>2</sup>. Húsið mun upphaflega hafa verið byggt 1944, en viðbygging reist við 1. hæð norðurenda þess á árinu 1953.

Með samningi 15. maí 1986 keypti áfrýjandi eignarhluta Jóhanns Gíslasonar í íbúðarhúsinu, sem þar var lýst sem „norður enda íbúðarhúss á Eyrarvík ásamt sérgeymslu í kjallara og tilheyrandi hlutdeild í

sameign ásamt 1200 m<sup>2</sup> eignarlóð“. Af gögnum málsins verður ráðið að þá hafi verið búið að gera þrjár íbúðir í húsinu. Íbúðin, sem áfrýjandi keypti, sé í norðanverðu húsinu og heyri til hennar jafnstór hluti af 1. hæð og 2. hæð þess, auk allrar viðbyggingarinnar við 1. hæðina. Að öðru leyti hafi 1. hæð hússins verið lögð undir íbúð, sem Gísli Eiríksson eigi, að frátöldu rými, sem sé nýtt fyrir stigagang, en 2. hæðin undir íbúð í eigu stefnda. Áfrýjandi fékk afsal 21. júlí 1992 fyrir umræddum eignarhluta, sem var ekki lýst þar nánar en í kaupsamningi. Ekki hefur verið gerður eignaskiptasamningur um íbúðarhúsið.

Áður en áfrýjandi eignaðist áðurnefnda íbúð munu tvö herbergi á mörkum hennar og íbúðar stefnda hafa verið tekin til afnota fyrir þáverandi eiganda þeirrar fyrrnefndu, Jóhann Gíslason. Í málatilbúnaði stefnda er því haldið fram að bæði þessi herbergi hafi átt undir eignarhluta hans í húsinu, en hann hafi veitt Jóhanni heimild til að nýta þau á meðan sá síðarnefndi hafi unnið að því að koma sínum eignarhluta í íbúðarhæft ástand. Áfrýjandi heldur því hins vegar fram að hún hafi allar götur frá kaupum sínum litið svo á að annað þessara herbergja fylgdi sínum eignarhluta. Í héraðsdómsstefnu er því herbergi lýst svo að það sé „á 2. hæð fyrir miðju hússins að austanverðu nánar tiltekið sunnan við stigauppgang“. Af málatilbúnaði áfrýjanda virðist hins vegar mega álykta að hún vefengi ekki að hitt herbergið, sem hér um ræðir, eigi með réttu undir eignarhluta stefnda. Bæði herbergin munu hafa verið nýtt af eigendum íbúðarinnar í norðurhluta hússins allt þar til stefndi girti fyrir þau afnot fyrri hluta árs 1994, en þá mun áfrýjandi hafa verið flutt úr íbúðinni og hún staðið auð. Mun stefndi hafa gert þetta með því að flytja til vegg, sem tálmaði eftir það aðgang að herbergjunum úr íbúð áfrýjanda. Fyrrgreind krafa áfrýjanda um verkskyldu stefnda varðar þann vegg, en krafa hennar um viðurkenningu á eignarrétti lýtur að herberginu, sem hún telur samkvæmt áðursögðu eiga undir sinn eignarhluta í húsinu.

Í málinu liggur fyrir að í mars 1994 tók stefndi í sundur vatnslagnir í kjallara hússins og lokaði fyrir þær. Varð þetta til þess að hvorki rann heitt vatn né kalt til íbúðar áfrýjanda. Ekki var búið þar á þessum tíma og mun áfrýjandi fyrst hafa orðið vör við þetta í maí sama árs. Áfrýjandi kveður stefnda hafa stöðvað vatnsrennsli til íbúðarinnar til þess að knýja sig til að greiða skuld vegna kostnaðar af kyndingu hússins, sem hún hafi þó ekki átt að bera, heldur ýmsir, sem höfðu leigt af henni hús-

næði næstu misseri þar á undan. Í málatilbúnaði stefnda er því hins vegar haldið fram að eftir að íbúð áfrýjanda var orðin mannláus hafi hann orðið var við að miðstöðvarofnar þar lækju og hafi eignarhluta áfrýjanda jafnt sem annarra verið búin hætta á tjóni af þessum sökum. Hann hafi því gripið til þess ráðs að loka fyrir vatnsrennsli til íbúðar áfrýjanda, en honum hafi ekki tekist að ná til hennar svo að tilkynna mætti henni um þessi atvik. Óumdeilt er að stefndi kom lögnum til íbúðar áfrýjanda aftur í fyrra horf í nóvember 1994, en lét þó setja á þær krana, sem ekki var opnað fyrir um sinn. Um þetta mun áfrýjanda fyrst hafa orðið kunnugt í febrúar 1995. Af gögnum málsins virðist íbúð áfrýjanda hafa staðið óupphituð af þessum sökum frá mars 1994, en hita fyrst verið komið aftur á þar í lok ágúst 1996. Áfrýjandi kveður þetta hafa leitt til skemmda á málningu, gólfum, innréttingum og öðru tréverki í íbúðinni. Samkvæmt mati dómkvadds manns 31. júlí 1996 var kostnaður af viðgerð skemmda á íbúðinni, sem yrðu raktar til þessa, talinn alls 420.000 krónur. Áfrýjandi telur þessar gerðir stefnda hafa orðið til þess að ekki hafi verið unnt að leigja út íbúð hennar um tveggja ára skeið. Hún hafi því farið á mis við leigutekjur, 40.000 krónur á mánuði í tvö ár, og krefst bóta úr hendi stefnda af þeim sökum. Í héraðsdómsstefnu er fjárhæð kröfuliðar vegna þessa sögð nema 936.000 krónum. Að viðbættum kostnaði af viðgerð íbúðarinnar samkvæmt áðurnefndri matsgerð er þannig heildarkrafa áfrýjanda um skaðabætur að fjárhæð 1.356.000 krónur, eins og áður greinir.

### III.

Í málinu liggja ekki fyrir uppdráttir eða ljósmyndir af íbúðarhúsinu að Eyrarvík til skýringar á staðháttum á 2. hæð hússins, þar sem málsaðilar deila um eignarrétt að herbergi og staðsetningu veggjar. Eins og málið liggur fyrir er því vandséð að hverju dómkröfur áfrýjanda í þessu sambandi lúta. Þá eru kröfurnar ekki gerðar af þeirri nákvæmni, sem þörf er á. Á þetta sérstaklega við um kröfu áfrýjanda um að stefnda verði gert „að fjarlægja og setja upp á sama stað og áður vegg sem skilur að íbúðir stefnda og áfrýjanda á 2. hæð hússins“, eins og komist er að orði í greinargerð áfrýjanda fyrir Hæstarétti. Þá skortir einnig á að afla hafi verið sem skyldi gagna um eignarrétt að hinu umdeilda herbergi. Þannig hefur meðal annars verið látið hjá líða að afla fyrir dómi framburðar Jóhanns Gíslasonar, sem áfrýjandi leiðir rétt sinn frá, Gísla

Eiríkssonar, sem hefur verið meðal eigenda hússins frá 1982, og sonar þess síðastnefnda, Sigurðar Gíslasonar, sem upplýst er í gögnum málsins að sé fyrrum eiginmaður áfrýjanda og hafi búið með henni í húsinu um eitthvert árabil.

Af þeim ástæðum, sem að framan greinir, skortir svo á reifun málsins og nákvæmni í kröfugerð af hendi áfrýjanda, að ekki verður komist hjá að vísa sjálfkrafa frá héraðsdómi kröfum hennar um viðurkenningu á eignarrétti að umræddu herbergi og skyldu stefnda að viðlögðum dagsektum til að fjarlægja vegg og smíða annan í hans stað.

#### IV.

Samkvæmt skýrslu lögreglunnar á Akureyri 14. maí 1994 leitaði áfrýjandi til hennar þann dag um aðstoð „vegna aðgerða sem unnar hefðu verið á og við íbúð hennar að Dagverðarvík“. Í skýrslunni segir að þegar lögreglumenn komu á vettvang hafi áfrýjandi sýnt þeim meðal annars hvernig leiðslur fyrir heitt og kalt vatn til íbúðar hennar hafi verið teknar í sundur. Hafi áfrýjandi sagt stefnda hafa gert þetta á tímabilinu frá því í febrúar á sama ári. Segir síðan eftirfarandi í skýrslunni: „Er við höfðum samband við Ólaf kvað hann það rétt vera að hann hefði aftengt heita vatnið vegna skuldar Þórhildar við sig vegna upphitunar, þá kvaðst hann hafa aftengt kalda vatnið til að koma í veg fyrir frostskemmdir. ... Ólafur kvað sig vera í fullum rétti að gera þessar ráðstafanir, en Þórhildur aftur á móti kvað Ólaf engan rétt hafa til að gera þetta. Þórhildur krafðist að Ólafur tengdi vatnið aftur ... Ólafur sagði að þegar Þórhildur væri búin að greiða það sem hún skuldaði sér myndi hann laga þessa hluti.“ Í skýrslu, sem lögreglan tók af stefnda 15. júlí 1994, skýrði hann í allnokkru máli frá tilhögun kyndingar í húsinu, skiptingu kostnaðar af henni og vanskilum áfrýjanda vegna hlutdeildar sinnar í honum. Að því gerðu var eftirfarandi haft eftir stefnda: „Kærði segir að í vetur, eftir að seinasti leigjandi var farinn úr eignarhluta Þórhildar, hafi farið að leka hjá henni ofn. Lekinn hafi verið það mikill að bæta hafi þurft á kerfið daglega. Það hafi ekki gengið og því hafi hann tekið á það ráð að aftengja kyndinguna í eignarhluta Þórhildar. Kærði kveðst ekki hafa gert tilraun til að ræða þennan leka við Þórhildi.“ Í lok skýrslunnar kemur síðan fram að stefndi hafi sagst „ekki munu ... tengja hitann fyrr en skuldin hefur verið greidd en kveðst tilbúinn til að tengja kalda vatnið“. Hann hafi greint frá því að ekki væri búið að tengja hitann aftur

og verið loks spurður hvort hann myndi aftengja hitann ef áfrýjandi léti sjálf tengja hann. Svar hans var eftirfarandi: „Hann kvaðst þá munu aftengja hitann aftur og halda því áfram uns skuldin verði greidd.“

Í málinu heldur stefndi því sem áður segir fram að hann hafi lokað fyrir vatnsrennsli til íbúðar áfrýjanda vegna þess að ofn þar hafi lekið. Hafi þetta verið nauðsynlegt til að koma í veg fyrir skemmdir á íbúðinni og húsinu í heild. Í skýrslu fyrir héraðsdómi sagði stefndi þannig frá aðdragandanum að þessu að hann hafi á tímabili þurft að bæta vatni daglega inn á hitakerfi hússins til að halda þar hita. Fyrst hafi hann haldið að olúketill í húsinu væri ónýtur, en síðan kíkt á glugga á íbúð áfrýjanda og þá séð að „eitt herbergið þar niðri var bara eins og gufubaðstofa ...“. Herbergið, sem þessi ummæli vörðuðu, er auðkennt í matsgerð dómkvadds manns sem herbergi í suðurhluta neðri hæðar. Segir í matsgerðinni að við skoðun matsmanns hafi „beinar vatnsskemmdir“ ekki verið þar sjáanlegar. Að gættu þessu og fyrrgreindu efni lögregluskýrslna er frásögn stefnda fyrir dómi um ástæður fyrir umræddum gerðum hans ótrúverðug. Stefnda hefði verið í lófa lagið að tryggja sér jafnharðan sönnur fyrir því að hann hafi neyðst til að stöðva rennsli heits vatns til íbúðar áfrýjanda vegna leka á ofni, ef sú frásögn er á rökum reist. Slíkt hefur stefndi ekki leitast við að gera. Verður því að leggja til grundvallar að hann hafi lokað fyrir hita á íbúð áfrýjanda án þess að hafa til þess lögmætar ástæður. Hann ber þannig skaðabótaábyrgð vegna tjóns, sem hlotist hefur af þessum gerðum.

Í upphafi þess kafla matsgerðar, þar sem fjallað er um kostnað af viðgerð íbúðar áfrýjanda, segir eftirfarandi: „Hér á eftir verður tilgreint mat mitt á kostnaði vegna þeirra skemmda sem ég tel að rekja megí til þess að í maí 1994 var lokað fyrir heitt og kalt vatn til íbúðarinnar. Við mat á kostnaði er tekið tillit til aldurs, ástands o.þ.h. þeirra matshluta sem við á.“ Segir enn fremur að allar fjárhæðir séu með virðisaukaskatti og miðist við verðlag í júlí 1996. Viðgerðarkostnaðurinn er sundurliðaður fyrir hvert herbergi og komist sem áður segir að þeirri niðurstöðu að hann nemi í heild 420.000 krónum. Matsmaðurinn staðfesti matsgerð sína fyrir dómi. Henni hefur ekki verið hnekkð með yfirmati. Á grundvelli hennar verður stefnda því gert að greiða áfrýjanda síðastnefnda fjárhæð.

Samkvæmt málatilbúnaði áfrýjanda hafði hún leigt út íbúð sína þar til í janúar 1994, en síðan reynt að selja hana og því ekkert gert þann

vetur til að finna nýjan leigutaka. Ekkert liggur fyrir í málinu um hverjar ráðagerðir áfrýjanda í þessum efnum hefðu orðið ef stefndi hefði ekki unnið áðurnefnd spjöll á hitakerfi íbúðarinnar eða hvernig til hefði getað tekist um að finna leigutaka að henni. Áfrýjandi hefur ekki hnekkst því að búið hafi verið að tengja aftur vatnslagnir til íbúðarinnar í nóvember 1994. Að þessu gættu hefur áfrýjandi ekki sýnt nægilega fram á að hún hafi farið á mis við leigutekjur vegna gerða stefnda. Verður kröfu hennar á þeim grunni því hafnað.

Í málinu liggur fyrir að áfrýjandi krafði stefnda um bætur á grundvelli matsgerðar með bréfi 12. ágúst 1996. Samkvæmt 15. gr. vaxtalaga er því fullnægt skilyrðum til að verða við kröfu áfrýjanda um dráttarvexti af tildæmdum bótum, eins og nánar segir í dómsorði.

Ákvæði héraðsdóms um gjafsóknarkostnað skal vera óraskað. Stefndi verður dæmdur til að greiða í ríkissjóð málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, sem er ákveðinn í einu lagi eins og í dómsorði greinir. Um gjafsóknarkostnað áfrýjanda fyrir Hæstarétti fer jafnframt eins og þar segir.

#### D ó m s o r ð :

Vísað er frá héraðsdómi kröfum áfrýjanda, Þórhildar Einarsdóttur, um að viðurkenndur verði eignarréttur hennar að herbergi á 2. hæð íbúðarhússins að Eyrarvík í Glæsibæjarhreppi, og að stefnda, Ólafi Gíslasyni, verði gert að færa þar til vegg að viðlögðum dagsektum.

Stefndi greiði áfrýjanda 420.000 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 1. október 1996 til greiðsludags.

Stefndi greiði í ríkissjóð samtals 400.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Ákvæði héraðsdóms um gjafsóknarkostnað áfrýjanda skulu vera óröskuð.

Allur gjafsóknarkostnaður áfrýjanda fyrir Hæstarétti greiðist úr ríkissjóði, þar með talin málflutningsþóknun lögmanns hennar, 225.000 krónur.

### **Dómur Héraðsdóms Norðurlands eystra 12. október 1998.**

Mál þetta, sem dómtekið var þann 25. ágúst síðastliðinn, hefur Þórhildur Einarsdóttir, kt. 131153-7919, Barmahlíð 50, Reykjavík, höfðað hér fyrir dómi með stefnu birtri 15. mars 1997 á hendur Ólafi Gíslasyni, kt. 081041-4239, Eyrarvík, Glæsibæjarhreppi, og til réttargæslu Gísla Eiríkssyni, kt. 100218-4109, til heimilis á sama stað.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að stefndi, Ólafur Gíslason, verði dæmdur til að greiða stefnanda kr. 1.356.000,- með dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 með síðari breytingum, frá 1. október 1996 til greiðsludags. Þá er þess krafist að viðurkennt verði með dómi að herbergi í miðju húsi að austanverðu, en sunnan við stigauppgang, á 2. hæð íbúðarhússins að Eyrarvík, Glæsibæjarhreppi, sé eign stefnanda. Verði stefnda gert skylt að viðlögðum dagsektum, kr. 1.000,- á dag, að fjarlægja og setja upp á sama stað og áður vegg, sem skilur að íbúðir stefnda og stefnanda á 2. hæð hússins. Einnig er þess krafist að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda málskostnað að skaðlausu með hliðsjón af gjaldskrá Lögfræðipjónustunnar ehf. eins og málið væri ekki rekið sem gjafsóknarmál. Málskostnaður beri virðisaukaskatt. Þess er jafnframt krafist að talsmanni stefnanda, Ingólfi Hjartarsyni hrl., verði ákveðin hæfileg gjafsóknarlaun fyrir rekstur málsins fyrir héraðsdómi.

Engar kröfur eru gerðar á hendur réttargæslustefnda.

Dómkröfur stefnda, Ólafs Gíslasonar, eru þær, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda, og að eignarréttarkröfu og dagsektarkröfu verði hafnað. Þá er þess krafist að hafnað verði kröfu stefnanda um að stefnda verði gert skylt að fjarlægja og setja upp á sama stað og áður vegg, sem skilur að íbúðir stefnda og stefnanda á 2. hæð hússins, að viðlögðum dagsektum kr. 1.000,-. Af hálfu stefnda er höfð uppi gagnkrafa á hendur stefnanda til skuldajöfnunar, samtals að fjárhæð kr. 539.943,-. Stefndi krefst þess og að stefnandi verði dæmdur til að greiða hæfilegan málskostnað að viðbættum virðisaukaskatti.

### **I.**

Af hálfu stefnanda er málavöxtum svo lýst, að við skilnað hennar árið 1990 hefði komið í hennar hlut við búskipti íbúð í íbúðarhúsinu að Eyrarvík í Glæsibæjarhreppi. Nánar til tekið hefði verið um að ræða norðurenda íbúðarhússins ásamt sérgeymslu í kjallara og tilheyrandi hlutdeild í sameign ásamt 1200 m<sup>2</sup> eignarlóð. Íbúðina hefði stefnandi keypt af bróður stefnda og syni réttargæslustefnda, Jóhanni Gíslasyni, þann 15. maí 1986, og fengið afsal fyrir eigninni 21. júlí 1992. Hefði eignarhluti stefnanda í fasteigninni verið  $\frac{1}{3}$  á móti  $\frac{1}{3}$  hluta stefnda og  $\frac{1}{3}$  hluta réttargæslustefnda. Stefndi hefði á haustmánuðum 1992 flust af fasteigninni til Reykjavíkur og frá þeim tíma leigt íbúðina, í fyrstu fyrir

kr. 45.000,- á mánuði, en síðar fyrir kr. 40.000,-. Að auki hefði leigutökum borið að greiða rekstrarkostnað, þ.á m. vegna olíukyndingar á móti sameigendum og hefði stefnda, Ólafi Gíslasyni, verið gerð grein fyrir leigumálunum. Fasteign stefnanda hefði og verið sett á söluskrá árið 1993 hjá fasteignasölu á Akureyri og íbúðin því ekki verið leigð út er leigjandi hvarf af eigninni í janúarmánuði 1994. Stefnandi hefði gætt að eigninni í febrúarmánuði 1994, og er staðhæft að ástand hennar hafi þá verið eðlilegt. Við skoðun stefnanda í maímánuði sama ár hefði stefnandi hins vegar veitt því athygli að kalda- og heitavatsleiðslur í kjallarasameign höfðu verið aftengdar frá eignarhlutanum með þeim hætti að leiðslur höfðu verið sagaðar í sundur og tappar settir í enda. Við nánari skoðun hefði stefnandi og veitt því athygli að parket í íbúðinni hafði bólgnað upp og los var komið á viðarþiljur á veggjum. Loks hefði stefnandi veitt því athygli að veggur á 2. hæð, sem aðskildi íbúð hennar frá eignarhluta stefnda, hafði verið færður til norðurs og þannig hindraður aðgangur að tveimur herbergjum, sem tilheyrt höfðu eignarhluta hennar. Stefnandi hefði borið fram kæru til lögreglu þann 14. maí 1994 vegna nefnds athæfis og við yfirheyrslu þann 4. júlí sama ár hefði stefndi, Ólafur Gíslason, viðurkennt að hafa fært til nefndan millivegg, en jafnframt hefði hann viðurkennt að hafa aftengt vatn til eignarhlutans, annars vegar í þeim tilgangi að hindra frostsKemmdir á eignarhlutanum, en einnig vegna meintrar vangreiðslu hennar á sameiginlegum kyndingarkostnaði fasteignarinnar, þrátt fyrir boð leigjanda um greiðslu fyrir þeim kostnaði. Þá hefði hann við nefnda skýrslugjöf haft uppi hótanir um að aftengja leiðslur jafnharðan þar til stefnandi gerði skil á meintri skuld við sameigendur. Stefnandi hefði þrátt fyrir afstöðu stefnda leitað til pípulagningameistara við að tengja vatnið að nýju að eignarhlutanum, en sá aðili gefið verkið frá sér eftir að hann hafði kynnt sér afstöðu stefnda. Bréfleg áskorun til stefnda þann 22. nóvember 1994 um að tengja lagnir að nýju að íbúð stefnanda hefði og engan árangur borið. Vegna þessa hefði stefnandi í júlímánuði 1995 leitað til nafngreinds húsasmíðameistara til að meta þær skemmdir sem orðið höfðu á eignarhluta hennar vegna framangreindra aðgerða stefnda. Loks hefði stefnandi farið fram á dómkvaðningu matsmanna í nóvembermánuði 1995 til að skoða og meta það tjón, sem orðið hafði á íbúðinni og til að láta í té skriflegt og rökstutt álit um eftirfarandi atriði:

„Hvaða skemmdir á íbúðinni, þ.m.t. skemmdir á vatns- og rafmagnsleiðslum, megi rekja til þess að í maí 1994 var lokað fyrir heitt og kalt vatn til íbúðarinnar.

Hvað kosti að gera við þær skemmdir sem matsmenn telja að rekja megi til þess að í maí 1994 var lokað fyrir heitt og kalt vatn til íbúðarinnar.

Hvað kosti að tengja aftur lagnakerfi íbúðarinnar við kyndingu hússins og kaldavatsinntak.

Hvað kosti að fjarlægja vegg er lokar gangi á efri hæð að sunnanverðu og lagfæra öll ummerki eftir vegginn.“

Vegna samningsumleitana og annarra ástæðna hefði skoðunargerð dómkvadds matsmanns, Jónasar Vignis Karlessonar byggingaverkfræðings, fyrst farið fram þann 7. júlí 1996 og voru báðir málsaðilar viðstaddir. Í matsgjörð matsmannsins segir m.a.:

„Við skoðun á íbúðinni kom eftirfarandi í ljós:

*Neðri hæð.*

#### 1. Eldhús

Múrskemmd er í lofti við horn yfir skápum. Spónn er sprunginn á innréttingu fyrir ísskáp og kantlímingar á innréttingu farnar að losna. Eldhúsbekkur misbrúnar á plötuskilum. Sökkulefni á eldhúsinnréttingu er þrútið og byrjað að losna. Málning í horni við eldhúsbekk er laus og sprungin. Rakaskemmdir voru ekki sjáanlegar í eldhússkápum.

#### 2. Viðbygging

Rakaskemmdir eru í norðurvegg, sem rekja má til þess að húsnæðið hefur ekki verið hitað upp. Miklar sprungur eru í múrhúð veggja og í lofti en ólíklegt er að ónógrí upphitun sé um að kenna. Sprungur þessar verða fremur raktar til hreyfinga burðarvirkis hússins.

Í viðbyggingu er þiljað af herbergi með einfaldri timburgrind, óeinangraðri, sem er plötuklædd öðrum megin. Veggurinn er þrútin og hurð lokast ekki. Allur umbúnaður og frágangur er fremur óvandaður, til að mynda er klæðning illa felld að lofti og veggjum. Hurð er gömul og af einfaldri gerð. Á gólfi er gamalt teppi af einfaldri gerð og voru skemmdir í því af völdum raka ekki sjáanlegar. Enginn ofn var í herberginu, heldur hefur hita notið frá þvottahúsi og bakdyrainngangi, þar sem eru tveir ofnar.

Timburgrind, sem einungis er klædd öðrum megin þrútnar út á þá hlið sem klæðningin er, eins hér um ræðir. Rakabreytingar vegna vöntunar á upphitun getur hins vegar aukið þensluna og er ekki ólíklegt að veggurinn sé meira þrútin af þeim sökum.

#### 3. Anddyri

Flísar á gólfi eru lausar, rakaskemmdir eru í múrhúð norðurveggjar anddyris og hurðaráfellur í þvottahús við anddyri eru lausar.

#### 4. Þvottahús við anddyri

Rakaskemmdir eru á múrhúð á norðurvegg þvottahúss.

#### 5. Herbergi í suðurhluta

Gólflistar eru spenntir frá, væntanlega vegna rakabreytinga. Auk þess falla listarnir illa að gólfi, en það er að mínu mati af öðrum ástæðum en rakabreytingum.

Skápahurðir eru þrútnar og hurðaráfellur eru lausar. Skemmdir eru á málningu í lofti. Að sögn Ólafs Gíslasonar eru þær skemmdir vegna raka sem mynd-

aðist þegar ofn í herberginu tók að leka. Beinar vatnsskemmdir voru ekki aðrar sjáanlegar, hvorki á gólfefni, sökkli fataskáps né annars staðar, svo undirritaður getur ekki staðfest þessa fullyrðingu.

#### 6. Stofa

Sprungu er í múr við glugga að verönd og er þar laust múrstykki. Gólflistar eru lausir við austurvegg. Ofn og pípulagnir að honum er ryðgað og má af ummerkjum ráða að ofn og/eða pípur hafi lekið. Ofninn er að mínu mati ónýtur svo og sýnilegur hluti pípulagna.

Þó múrprungur og los megi oft rekja til rakabreytinga er ólíklegt af ummerkjum að dæma að þetta múrlos megi einungis rekja til þess að hiti var tekinn af íbúðinni.

*Efri hæð.*

#### 7. Stofa

Á gólfi er um 8mm gegnheilt stafaparkett, sem er illa farið vegna rakabreytinga. Á veggjum eru viðarþiljur sem eru farnar að losna. Hurðaráfellur eru sprungnar frá vegg á nokkrum stöðum.

#### 8. Herbergi í norðurhluta

Viðarþiljur eru bólgnar frá vegg. Áfellur við loft og dyr eru lausar og sama gildir um gólflista. Hurð er stíf í falsi.

#### 9. Baðherbergi

Veggþiljur eru lausar og málning í glugga er ónýt.

#### 10. Herbergi í suðurhluta

Veggþiljur eru bólgnar og los er í gólflistum og áfellum eins og annars staðar. Plasthúð á fataskáp er þrútin á einni hlið hans. Skemmd er á annarri skápa-hurðinni vegna höggs eða álíka orsaka.

#### 11. Gamalt eldhús

Á hæðinni er gamalt eldhús sem sýnilega hefur ekki verið notað lengi. Ekki var unnt að greina sérstakar skemmdir á innréttingu né öðru sem rekja mætti til nýlegra atburða.

#### 12. Gangur

Stafaparkett, sömu gerðar og í stofu, er á gólfi. Ekki varð vart rakaskemmda á veggjum.

Í enda gangs við stiga er spónaplata, ómáluð. Samkvæmt upplýsingum Ólafs Gíslasonar er spónaplatan klædd á einfalda timburgrind og klætt á grindina hinum megin einnig. Til að sjá ummerki og frágang hinum megin var farið í íbúð Ólafs Gíslasonar. Þar innst á gangi næst íbúð Þórhildar er stafaparkett, sömu gerðar og á gangi og stofu í hennar íbúð. Ummerki voru um hvar veggur hafði áður skilið að íbúðirnar. Í þessum ganghluta eru tvö herbergi og er ekki kunnugt um skemmdir í þeim.

*Kjallari.*

Nýlegar skemmdir vegna raka voru ekki sjáanlegar.

### 13. Tenging lagnakerfis

Ólafur Gíslason upplýsti og sýndi hvar pípulagnir höfðu verið teknar í sundur og lagnakerfi í íbúð Þórhildar vatnstæmt. Pípukerfið var nú tengt að nýju og settir hafa verið lokar á tengingarnar, þannig að með einföldum hætti má nú hleypa vatni á kerfið eða loka fyrir. Að sögn Ólafs var þetta verk unnið af pípulagninga-meistara.

Vatni hefir ekki verið hleypt á lagnakerfi íbúðar Þórhildar að nýju.

Hluti vatnslagna hefur á sínum tíma verið lagður í steypu. Á fáeinum stöðum mátti sjá í þessar lagnir og voru þær illa farnar af ryði.

*Annað.*

Þegar matsskoðun fór fram var rafmagn á íbúðinni og hafði að sögn Þórhildar Einarsdóttur ekki orðið vart neinna truflana frá rafmagni.

*Ályktun.*

Í matsbeiðni er óskað álits á skemmdum sem rekja megi til þess að í maí 1994 var lokað fyrir heitt og kalt vatn til íbúðarinnar.

Í stuttu máli má segja að þegar lokað er fyrir heitt og kalt vatn til byggingar verða þær eðlisbreytingar á byggingarhlutum hennar að rakastig breytist. Breytingar á rakainnihaldi hafa mismunandi áhrif á efni eftir eðli þeirra. Til að mynda eru áhrif á steipt burðarvirki óveruleg. Hins vegar eru hreyfingar timburvirkja mun meiri.

Algeng og kunnug ummerki rakabreytinga í timburklæðningum og innrétt-ingum úr timburafurðum eru sprungur á samskeytum og á samsetningum. Límдар samsetningar springa og los verður í negldum samskeytum.

Málning vill bóligna upp og flagna og útfellingar sjást stundum á múrhuð.

Ekki verður fullyrt með algerri vissu, að allir þeir ágallar á klæðningum, listum o.fl. sem í ljós komu við matsskoðun og hér að framan er lýst, séu vegna þeirra breytinga, sem urðu er hiti var tekinn af húsinu. Lýsing á ástandi hússins fyrir þann atburð, eins og lýst var við matsskoðun, bendir þó eindregið til að svo sé. Til að mynda er næsta víst að skemmdir sem orðið hafa á parketti séu vegna áður nefndra atburða.

Við aftengingu vatns og hita voru vatnslagnir tæmdar. Þar með var komið í veg fyrir hættu á frostskeimmdum í lagna- og ofnakerfi íbúðarinnar. Sé ofna- og lagnakerfi hússins í lagi á aftenging vatns ekki að orsaka skemmdir.

Hafa þarf í huga að vatnslagnir í húsinu eru gamlar og hætta á tæringu því töluverð. Til dæmis er ekki annað séð en að ástand lagna og ofns í stofu á neðri hæð megi rekja til tæringar vegna aldurs. Líkum má leiða að því, eftir sýnilegum ummerkjum að dæma, að vatnslagnir hússins séu lélegar.

Vatni og hita hefur ekki enn verið hleypt á íbúðina og þrýstiprófun lagna, til

að kanna leka þeirra, því ekki möguleg. Komi í ljós leki þegar vatni verður hleypt á húsið að nýju er hæpið að kenna um aftengingu lagna, því vatnslagnir eiga að þola slíkar breytingar.

Ólíklegt er að breytingar á rakastigi og daggarmarki hússins (rakapétting) valdi skemmdum á rafmagnsleiðslum. Rafmagnsvírar eru einangraðir og áhrif raka á þá afar ósennileg. Hugsanleg eru áhrif á snertum og skinum í rafmagnstöflu en þeirra mun þá gæta strax með útsætti þegar rafmagn er sett á að nýju, hafi rafmagn verið rofið. Við matsskoðun var rafmagn á íbúðinni, ljósum og heimilistækjum, og verður því ekki ályktað að rafmagnsleiðslur hafi orðið fyrir skemmdum.

*Kostnaður við skemmdir.*

Hér á eftir verður tilgreint mat mitt á kostnaði vegna þeirra skemmda sem ég tel að rekja megi til þess að í maí 1994 var lokað fyrir heitt og kalt vatn til íbúðarinnar. Við mat á kostnaði er tekið tillit til aldurs, ástands o.þ.h. þeirra matshluta sem við á.

Allar kostnaðartölur eru með virðisaukaskatti og miðast við verðlag í júlí 1996.

1. Eldhús

|                        |     |          |
|------------------------|-----|----------|
| Viðgerð á spón         | kr. | 10.000,- |
| Viðgerð á kantlímingum | kr. | 10.000,- |
| Nýr bekkhluti          | kr. | 20.000,- |
| Málning                | kr. | 10.000,- |
| Eldhús samtals         | kr. | 50.000,- |

3. Anddyri

|                         |     |          |
|-------------------------|-----|----------|
| Viðgerð á flísalögn     | kr. | 25.000,- |
| Viðgerð á hurðaráfellum | kr. | 10.000,- |
| Málning                 | kr. | 10.000,- |
| Anddyri samtals         | kr. | 45.000,- |

4. Þvottahús

|                   |     |         |
|-------------------|-----|---------|
| Málning           | kr. | 5.000,- |
| Þvottahús samtals | kr. | 5.000,- |

5. Herbergi

|                         |     |          |
|-------------------------|-----|----------|
| Viðgerð á gólflistum    | kr. | 15.000,- |
| Viðgerð á hurðaráfellum | kr. | 10.000,- |
| Viðgerð á skáp          | kr. | 10.000,- |
| Málning                 | kr. | 15.000,- |
| Herbergi samtals        | kr. | 50.000,- |

6. Stofa á n.h.

|                          |     |          |
|--------------------------|-----|----------|
| Viðgerð á gólflistum     | kr. | 10.000,- |
| Viðgerð á múr og málning | kr. | 15.000,- |

|                                    |     |            |
|------------------------------------|-----|------------|
| Stofa á n.h. samtals               | kr. | 25.000,-   |
| 7. Stofa á e.h.                    |     |            |
| Viðgerð á parkettlögn              | kr. | 50.000,-   |
| Slípun og lökkun 26 m <sup>2</sup> | kr. | 60.000,-   |
| Festing á veggþiljum               | kr. | 5.000,-    |
| Málning                            | kr. | 10.000,-   |
| Hurðaráfellur við stofu og gang    | kr. | 20.000,-   |
| Stofa á e.h. samtals               | kr. | 145.000,-  |
| 8. Herbergi                        |     |            |
| Festing á veggþiljum               | kr. | 5.000,-    |
| Viðgerð á hurðaráfellum            | kr. | 10.000,-   |
| Viðgerð á listum við loft          | kr. | 10.000,-   |
| Viðgerð á gólflistum               | kr. | 10.000,-   |
| Málning                            | kr. | 10.000,-   |
| Herbergi samtals                   | kr. | 45.000,-   |
| 9. Baðherbergi                     |     |            |
| Lagfæring á þiljum og málning      | kr. | 15.000,-   |
| Baðherbergi samtals                | kr. | 15.000,-   |
| 10. Herbergi                       |     |            |
| Festing á veggþiljum               | kr. | 5.000,-    |
| Viðgerð á gólflistum               | kr. | 10.000,-   |
| Viðgerð á hurðaráfellum            | kr. | 10.000,-   |
| Lagfæring á skápahurð              | kr. | 15.000,-   |
| Eldhús samtals                     | kr. | 40.000,-   |
| 12. Gangur                         |     |            |
| Færa vegg og lagfæra ummerki       | kr. | 50.000,-   |
| Gangur samtals                     | kr. | 50.000,-   |
| 13. Tenging lagnakerfis            |     |            |
| Verki er lokið                     |     |            |
| Heildarkostnaður samtals           | kr. | 470.000,-“ |

Lögmaður stefnanda ritaði stefnda bréf þann 12. ágúst 1996 og krafði hann um bætur á grundvelli framangreindrar matsgerðar svo og vegna missis leigutekna.

Í máli þessu hafa gefið π aðilaskýrslur stefnandi Þórhildur Einarsdóttir og stefndi Ólafur Gíslason. Þá hafa komið fyrir dóm vitnin Kristín Tryggvadóttir, Margrét Ágústsdóttir, pípulagningamennirnir Jón Heiðar Austfjörð og Baldur Jón Helgason og matsmaðurinn Jónas Vignir Karlesson byggingaverkfræðingur.

Stefnandi, Þórhildur Einarsdóttir, skýrði frá því fyrir dómi, að fyrrum eigin-

maður hennar, sem er bróðir stefnda og seljandans Jóhanns Gíslasonar, hefði að mestu leyti annast samningsgerð við kaupin á eignarhluta þeirra í Eyrarvík árið 1986. Stefnandi bar að við kaupin hefði efri hæð íbúðarinnar verið fullfrágengin en aðeins eitt herbergi verið tilbúið á neðri hæðinni. Þá hefði þil á efri hæðinni skilið eignarhluta hennar frá íbúð stefnda. Það hefði og verið skilningur hennar að herbergi austan til í húsinu, en norðan þilsins tilheyrði eignarhluta hennar, en að gagnstætt herbergi þar á móti tilheyrði eignarhluta stefnda, og að þau hjónin hefðu afnotarétt af því herbergi. Vegna þessarar skiptingar kvaðst stefnandi hafa gert endurbætur á því herbergi sem tilheyrði hennar eignarhluta, lagt parket á gang fyrir framan herbergin og loks treyst þilið á milli eignanna, allt án sérstakra viðbragða af hálfu stefnda. Stefnandi kvaðst á hinn bóginn aldrei hafa greitt leigu fyrir herbergi stefnda og bar að það hefði verið í samræmi við þau orð seljandans, að þau hjónin mættu hafa afnot af herberginu svo lengi sem þau hefðu þörf fyrir það.

Fyrir dómi staðhæfði stefnandi að eignarhluti hennar í íbúðarhúsinu hefði verið stærri í fermetrum talið en eignarhluti sameigenda hennar og hefði þar legið m.a. til grundvallar upphafleg skipting eignarinnar á milli feðganna, þar sem álitid hefði verið að norðurhluti hússins væri óhagstæðari til búsetu, svo og vegna lóðarstærðar eignarinnar. Þá hefði fylgt norðurhluta íbúðarhússins viðbygging á neðri hæð svo og fleiri geymslur í kjallara. Vegna þessa hefði hún og greitt kr. 2.000,- í húshitun á mánuði, en sameigendur hennar hvor um sig kr. 1.500,-.

Fyrir dómi staðhæfði stefnandi að þann tíma sem hún bjó í íbúð sinni í Eyrarvík, þ.e. frá árinu 1986 til haustsins 1992, hefði ofn í stofu á neðri hæð, „drippað“ vatni. Lekinn hefði verið neðst á ofninum, en vegna þess hversu líttill hann var hefði nægt að hafa litla skál þar undir, vatnið þá gufað upp jafnharðan, og var það álit hennar að lagfæring eða skipti á ofninum hefði ekki verið nauðsynleg. Þá kvað hún leigjendur íbúðarinnar aldrei hafa kvartað um leka í íbúðinni. Á hinn bóginn bar stefnandi að það hefði oft gerst að íbúðin hefði kólnað upp þegar affallsolía sem kynt var með stíflaði kynditæki íbúðarinnar. Þá kvaðst hún af og til hafa þurft að tappa lofti af ofnakerfinu.

Stefnandi bar að það hefði verið hluti af skilnaðarkjörum þeirra hjóna árið 1990 að fyrrverandi eiginmaður hennar gerði skil til stefnda og réttargæslustefnda vegna sameiginlegs rekstrarkostnaðar eignarinnar það tímabil sem hjúskapur þeirra varði. Kvaðst stefnandi hafa vísað til þessa samkomulags er henni barst rukkun frá stefnda árið 1992 vegna meints ógreidds kyndingarkostnaðar, og á síðari stigum kvaðst hún einnig hafa vísað til leigumála við leigjendur um greiðslu kyndingar og annars rekstrarkostnaðar. Á hinn bóginn kvaðst stefnandi hafa greitt sinn hlut þegar keyptur var nýr olúketill fyrir íbúðarhúsið. Af þessum sökum kannaðist stefnandi ekki við að hún stæði í skuld við stefnda vegna kyndingarkostnaðar, ef frá væri talinn sá tími sem íbúð hennar var án leigjanda, þ.e.

frá maí- til ágústmánaðar 1993 og vegna febrúarmánaðar 1994. Fyrir dómi kvaðst stefnandi hafa komist að því fyrir tilviljun, í febrúarmánuði 1995, hjá ættingja stefnda að hann hefði tengt vatnsleiðslur að nýju til eignarhluta hennar, en vegna fjárhagsörðugleika og annarra aðstæðna kvaðst hún ekki hafa látið skipta um ofna í íbúðinni fyrr en í ágústmánuði 1996, og í framhaldi af því hleypt heitu vatni á ofnakerfið, og eftir það greitt til stefnda kr. 1.000,- á mánuði í kyndingarkostnað þannig að lágmarkshiti héldist í eignarhlutanum. Stefnandi kvaðst hafa leigt íbúðina á nýjan leik í ágústmánuði 1997 og bar að leigugreiðslur hefðu falið í endurbótum á eigninni.

Stefndi, Ólafur Gíslason, staðfesti fyrir dómi að hann hefði keypt fasteignina Eyrarvík árið 1982 ásamt föður sínum, réttargæslustefnda, og bróður, Jóhanni Gíslasyni, og bar að þeir hefðu þá þegar skipt eigninni í þrjá jafna hluta og greitt rekstrarkostnað í samræmi við þá skiptingu. Stefndi bar að þar sem að eignarhluti Jóhanns hefði ekki að öllu leyti verið íbúðarhæfur við kaupin hefði hann fengið tvö herbergi á efri hæð, sem tilheyrðu eignarhluta stefnda, endurgjaldslaust. Í samræmi við afnotin hefði verið sett upp laus plata á gangi á efri hæðinni og herbergin þannig verið skilin frá eignarhluta hans tímabundið. Þetta fyrirkomulag hefði og verið til staðar er stefnandi festi kaup á eignarhluta Jóhanns árið 1986, og vegna þessa hefði íbúð hennar virst stærri en efni stóðu til, auk þess sem að eignarhluta hennar hefði fylgt viðbygging á neðri hæðinni. Er stefnandi hefði síðar þverskallast við að láta nefnd herbergi af hendi og enn síðar leigt þau út ásamt eignarhluta sínum árið 1992 hefði hann gripið til þess ráðs á vormánuðum 1994 að færa umræddan skilrúmsvegg til norðurs um nokkra metra og þannig afmarkað eign sína með réttum hætti, að hann ætlaði, að því frátöldu að hann kvað rafmagnsslökkvara fyrir íbúð stefnanda hafa hafnað utan eignarhluta hennar.

Fyrir dómi kvað stefndi það hafa komið í hans hluta að annast viðhald og bók-hald vegna kyndingarkostnaðar allrar húseignarinnar. Í marsmánuði 1994 hefði hann veitt því eftirtekt að fylla þurfti daglega á þenslukar kyndingarkerfisins þannig að nægur hiti héldist fyrir eignarhluta hans á efri hæðinni. Kvaðst hann í fyrstu hafa ætlað að verulegur leki væri í olíukatlinum, en eftir u.þ.b. vikuáfyllingu kvaðst hann hafa litið inn um glugga á herbergi á neðri hæð í íbúð stefnanda og þá séð að þar inni var mikil gufa. Með þeirri ætlan að forða eign stefnanda svo og eigin eignarhluta frá skemmdum kvaðst hann hafa sagað í sundur heitavatns- og kaldavatnsleiðslur og lokað fyrir leiðslurnar með tappa. Ennfremur kvaðst stefndi hafa vatnstæmt leiðslu að eignarhluta stefnanda vegna hættu á frostskeimmdum. Að áliti stefnda var hér um að ræða einfalda aðgerð og vísaði hann til þess að stefnandi hefði hvort sem er þurft að skipta um ofna í eignarhlutanum. Stefndi kvaðst hins vegar ekki hafa tilkynnt stefnanda um þessar aðgerðir sínar, og vísaði til tíðra búferlaflutninga hennar. Stefndi kvaðst

og engan aðgang hafa haft að íbúð stefnanda og af þeim sökum hefði hann ekki haft tök á því að „blinda“ leka ofninn í herbergi á neðri hæðinni. Vegna aðgerðarleysis stefnanda kvaðst stefndi hafa látið tengja leiðslur að íbúð stefnanda á nýjan leik í nóvembermánuði 1994, og þá jafnframt sett loka á vatnslagnirnar þannig að unnt væri að hleypa vatni á eftir að ofnakerfið í íbúð stefnanda hefði verið lagfært. Stefnandi hefði hins vegar ekki brugðist við fyrr en um það bil tveimur árum síðar og þá skipt um ofna í eignarhlutanum og í framhaldi af því hleypt vatni á ofnakerfið.

Vitnið Jón Heiðar Austfjörð pípulagningamaður kvaðst fyrir dómi hafa skipt um ofna í íbúðarluta réttargæslustefnda í ágústmánuði 1991. Um hefði verið að ræða yfir fjörutúf ára gamla ofna og var það mat vitnisins að þeir hefðu verið á síðasta snúningi, þrátt fyrir að ekki væri á þeim sýnilegur leki. Við sama tækifæri kvaðst vitnið hafa skipt um lekan ofn í íbúð stefnanda og bar að hann hefði verið kolryðgaður. Staðhæfði vitnið að ofnaskiptin í íbúð stefnanda hefðu verið nauðsynleg þannig að unnt væri að hleypa vatni á miðstöðvarkerfið í suðurhluta hússins. Vitnið bar að stefndi hefði greitt full verklaun fyrir ofnaskiptin, þar sem að stefnandi hefði neitað að taka þátt í kostnaði. Fyrir dómi staðfesti vitnið að það hefði að beiðni stefnda tengt lagnir að íbúð stefnanda þann 10. nóvember 1994.

Vitnið Margrét Ásgeirsdóttir kvaðst hafa farið með stefnanda til helgardvalar í íbúð hennar í Eyrarvík í maímánuði 1994. Vitnið bar að íbúð stefnanda hefði þá verið mjög köld og hrá og kvaðst hún hafa séð ummerki um að vatnsleiðslur til íbúðarinnar höfðu verið aftengdar. Auk þess kvaðst vitnið hafa veitt því athygli að veggur hafði verið settur upp á 2. hæð eignarinnar. Vegna þessa ástands kvaðst vitnið ekki hafa staldrað lengi við í íbúðinni, en hins vegar komið þangað nokkru síðar og þá séð rakaskemmdir, þ.á m. á parketi svo og útfellingar á veggjum. Vitnið vísaði til þess að það hefði komið í íbúð stefnanda þá um veturinn með væntanlegum leigjendum og þá veitt því athygli að tvö herbergi íbúðarinnar voru læst, nokkru síðar kvaðst vitnið að nýju hafa komið í íbúðina í sömu erindagjörðum og þá séð að handföng voru farin af herbergishurðum. Fyrir dómi kvaðst vitnið ekki áður hafa haft vitneskju um að leki væri í íbúð stefnanda.

Vitnið Kristín Tryggvadóttir kvaðst hafa farið með stefnanda að Eyrarvík í maímánuði 1994 og staðhæfði að þá hefði íbúðin verið mjög köld. Vitnið kvaðst við sama tækifæri hafa séð að vatnsleiðslur að eignarhluta stefnanda höfðu verið aftengdar. Að mati vitnisins var íbúðin rakamettuð og sýnilegar skemmdir komnar fram á parketi og steypu, los verið á viðarþiljum í baðherbergi, sýnilegir rakablettir í lofti í herbergi á neðri hæð, svo og rakaskemmdir á gólflistum. Vitnið kvaðst oft áður hafa komið í íbúð stefnanda, en fyrst tekið eftir nefndum breytingum í maímánuði 1994.

Vitnið Baldur Jón Helgason pípulagningamaður skýrði svo frá fyrir dómi að

stefnandi hefði óskað eftir þjónustu hans við að tengja saman lagnir í eignarhluta hennar í Eyrarvík, og við vettvangsathugun kvaðst vitnið hafa séð að rör höfðu verið tekin í sundur í kjallara. Vitnið kvaðst hafa dvalið í íbúð stefnanda í u.þ.b. 10-15 mínútur og því eigi grandskoðað ofnakerfi eignarinnar, en minnstist þess helst að tveir ofnar hefðu verið sýnilega skemmdir og annar þeirra, ofn á neðri hæð, lekið og verið ónýtur. Vitnið bar að ástæðan fyrir því að hann sinnti ekki verkbeiðni stefnanda hefði verið sú að hann hefði ekki fundið sér tíma til að sinna erindinu. Vitnið kannaðist ekki við að hafa rætt við aðra eigendur íbúðarhússins um verkbeiðni stefnanda.

Matsmaðurinn Jónas Vignir Karlesson byggingaverkfræðingur staðfesti fyrir dómi áðurgreinda matsgjörð og áréttaði að augljóst hefði verið að skemmdir á eignarhluta stefnanda hefðu verið vegna rakabreytinga. Fyrir dómi treysti vitnið sér hins vegar ekki til að fullyrða hvort að einhverjar af þeim skemmdum sem lýst var í matsgjörðinni hefðu verið komnar fram áður en hiti var tekinn af eignarhlutanum, en taldi þó fráleitt að allar skemmdirnar hefðu verið til staðar áður en það gerðist. Vitnið áréttaði þannig að ekki væri vafi á að skemmdir á parketi fyrir framan baðherbergi mætti rekja til rakabreytinga vegna hitunarskorts, þó svo að skemmdirnar hefðu ekki komið fram á öðrum gólfhlutum. Vitnið bar að enginn hiti hefði verið á ofnakerfi íbúðarinnar við skoðun hans, en hins vegar hiti í öðrum húshlutum. Að álitni vitnisins hafði það haft þau áhrif að íbúð stefnanda hefði ekki kólnað eins mikið og ella hefði orðið. Engu að síður hefði hitastig í íbúðinni verið það lítið að ekki hefði nægt til að halda eignarhlutanum frostfríum. Fyrir dómi lét vitnið það álit í ljós að ekki væri einhlítt hversu lengi skemmdir væru að koma fram við nefndar aðstæður þar sem að það færi m.a. eftir ytri aðstæðum, þ.á m. hitastigi og loftræstingu. Þá var það álit vitnisins að skemmdirnar á íbúð stefnanda hefðu ekki orðið minni þrátt fyrir að heitu vatni hefði verið hleypt á ofnakerfi hennar fyrr en raun varð á, t.d. í febrúarmánuði 1995. Að álitni vitnisins var ofnakerfi íbúðarinnar þegar skoðun hans fór fram varhugavert vegna aldurs og gat gefið sig fyrirvaralaust. Þannig hefði ofn í stofu á neðri hæð verið ónýtur vegna ryðs og dropamyndunar, en vatnskemmdir þó ekki verið sýnilegar.

#### *Málsástæður og lagarök stefnanda.*

Stefnandi byggir stefnukröfu sína á því að hún hafi eignast íbúð í norðurenda íbúðarhússins að Eyrarvík, 1. og 2. hæð, og ávallt litið svo á að annað þeirra herbergja sem stefndi tók í sínar vörslur í byrjun árs 1994 hefði tilheyrirt eignarhluta hennar. Um hefði verið að ræða herbergi á 2. hæð fyrir miðju hússins að austanverðu, nánar tiltekið sunnan við stigauppgang. Stefnandi hefði og ávallt haft full not af herberginu þar til stefndi flutti millivegg til norðurs og lokaði herbergið af frá íbúð stefnanda. Til þessarar eignaskiptingar hefði og verið litið við gerð

brunabótamats fyrir húseignina. Þá bar stefnandi að við eignaskiptinguna hefði einnig verið litið til lóðarstærðar og þess að norðurhluti íbúðarhússins hefði verið talinn óhentugri til búsetu.

Stefnandi byggir kröfu sína enn fremur á því að stefndi hafi borið alla ábyrgð á því tjóni er rekja mætti til þess að hann með ólögsmætum hætti lokaði fyrir heitt og kalt vatn til íbúðar hennar í marsmánuði 1994. Þá hefði stefndi í yfirheyrslu hjá lögreglu í júlímánuði 1994 hótad því að aftengja vatnslagnir jafnharðan vegna meints ógreidds sameiginlegs hitunarkostnaðar. Krafa stefnanda um skaðabætur sé og reist á fyrirbyggjandi matsgerð, vegna nefndra skemmda, að fjárhæð kr. 420.000,- á kostnaði við að færa til skilrúmsvegg kr. 50.000,- svo og á launum matsmanns kr. 31.000,-. Vísaði stefnandi til þess að hún hefði ekki getað dregið úr tjóni sínu vegna áðurgreindra hótana stefnda. Þá hefði hún ekki getað kynt íbúðina með rafmagni vegna eldhættu. Vegna þessa krafðist stefnandi greiðslu vegna missis leigutekna í tvö ár miðad við kr. 40.000,- leigugjald á mánuði, líkt og síðustu leigumál hennar kváðu á um, samtals kr. 936.000,-. Stefnandi vísaði loks til þess að samkvæmt áðurgreindum leigumálum hefðu leigjendur hennar á hverjum tíma átt að standa skil á rekstrarkostnaði, þ.á m. vegna hitunar húsnæðis, en stefndi neitað viðtöku á þeim greiðslum. Á hinn bóginn kannast stefnandi við að hún hefði skuldað stefnda vegna hitunarkostnaðar fyrir þann tíma sem íbúð hennar var án leigjenda, einhverja mánuði árið 1993 og vegna febrúarmánaðar 1994. Stefndi hefði hins vegar ekki borið kröfur sínar lögformlega fram eða sýnt fram á hver skuld hennar væri vegna hitunar húsnæðisins þrátt fyrir að hann hefði alla kostnaðarliði undir höndum sem umsjónarmaður olúkyndingarinnar. Vísaði stefnandi því til tómlætis stefnda og ákvæða fyrningarlaga, og andmælti gagnkröfu stefnda til skuldajafnaðar.

Til stuðnings kröfugerðinni vísaði stefnandi til meginreglna skaðabótaréttar, en vegna dráttarvaxta til III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987, sbr. síðari breytingar, um málskostnað til XX. og XXI. kafla einkamálalaga nr. 91/1991 og loks til ákvæða laga nr. 50/1988 vegna virðisaukaskatts.

#### *Málsástæður og lagarök stefnda, Ólafs Gíslasonar.*

Af hálfu stefnda er á því byggt að stefnandi hafi líkt og fyrri eigandi norðurenda íbúðarhússins að Eyrarvík aðeins haft afnotarétt af nefndu austurherbergi í eignarhluta hans. Húseigninni hefði og frá upphafi verið skipt í þrjá jafna eignarhluta, og leiði eignarréttarkrafa stefnanda því til þess að hlutur hennar í íbúðarhúsinu verði rúmlega 58 m<sup>2</sup> stærri en hlutur annarra sameigenda. Þá sé krafa stefnanda um eignarrétt á austurherberginu ótæk þar sem að slíkt fyrirkomulag leiddi til þess að gagnstætt herbergi í eigu hans væri þá utan eignarhluta hans.

Af hálfu stefnda er einnig á því byggt að aftenging hans á heitu og köldu vatni

í marsmánuði 1994 til eignarhluta stefnanda hafi helgast af óbeinum erindisrekstri, neyðarrétti, og hefði stoð í ákvæðum fjölbýlishúsalaga. Þannig hefði leki í ofnakerfi í íbúð stefnanda getað leitt til tjóns á eignarhlutanum, en auk þess stefnt öðrum eignarhlutum íbúðarhússins í hættu. Um ástand ofnakerfisins í íbúðarhúsinu vísaði stefndi til vottorðs Jóns Heiðars Austfjörð pípuлагningamanns og vitnisburðar hans fyrir dómi. Þá vísaði hann einnig til þess að stefnandi hefði ekki staðið skil á kostnaði vegna sameiginlegs kyndingarkerfis fasteignarinnar. Loks hefði hann tengt vatnsleiðslur til íbúðar stefnanda í nóvembermánuði 1994, en stefnandi ekki brugðist við og lagfært ofnakerfi íbúðar sinnar fyrr en tæpum tveimur árum síðar. Íbúð stefnanda hefði því verið án hita í lengri tíma en ástæða var til og hún því eigi dregið úr tjóni sínu. Af hálfu stefnda er því og andmælt að orsakasamhengi hafi verið á lokun hans á heitu vatni til íbúðar stefnanda og þeirra skemmda sem lýst er í matsgjörð dómkvadds matsmanns. Matsgjörðin taki ekki af skarið um meintar skemmdir og sé auk þess í nokkurri andstöðu við fyrirbyggjandi vottorð nafngreinds skoðunarmanns frá árinu 1995.

Gagnkrafa stefnda til skuldajöfnunar er samkvæmt sundurliðuðum reikningi, dagsettum 13. maí 1998, annars vegar vegna vangreidds hitunarkostnaðar á tilgreindum tímabilum frá 13. maí 1986 til desembermánaðar 1996, að frádregnum innborgunum stefnanda, kr. 257.943,-, og hins vegar vegna húsaleigu tveggja herbergja sem stefnandi hafði afnot af á tímabilinu frá 13. maí 1986 til loka aprílmánaðar 1994, kr. 282.000,-. Gagnkrafa stefnda er því samtals að fjárhæð kr. 539.943,-.

Af hálfu stefnda er um lagarök vísað til III. kafla laga nr. 26/1994 um fjöl-eignarhús, einkum 37. gr. og 13. gr. almennra hegningarlaga nr. 19/1940, en vegna málskostnaðar er vísað til 129. gr. og 130. gr. laga nr. 91/1991.

#### *Niðurstaða.*

Í máli þessu hefur stefnandi krafist viðurkenningar á eignarrétti að herbergi í íbúðarhúsinu að Eyrarvík, nánar tiltekið fyrir miðju hússins að austanverðu, en sunnan við stigauppgang á 2. hæð. Jafnframt hefur stefnandi krafist þess að veggur á milli eignarhluta hennar og stefnda verði færður til suðurs og til fyrra horfs.

Til stuðnings kröfum sínum vísar stefnandi einkum til kaupsamnings um eignarhlutann frá 15. maí 1986 og tíðkanlegrar skiptingar millum eignarhlutanna.

Í máli þessu er óumdeilt að stefndi færði einhliða til, á vormánuðum 1994, umræddan skilrúmsvegg norður fyrir nefnt austurherbergi og gagnstætt herbergi í vesturhluta hússins, að stigauppgangi á 2. hæð, og er upplýst að við þessar tilfæringar stefnda hafnaði rafmagnsslökkvafi fyrir eign stefnanda á umráðasvæði stefnda.

Samkvæmt heimildarskjölum var fasteignin Eyrarvík (áður Dagverðarvík) keypt, árið 1982, af réttargæslustefnda og sonum hans, stefnda Ólafi Gíslasyni og Jóhanni Gíslasyni, ásamt tilheyrandi landi. Af gögnum málsins og vettvangsskoðun dómsins verður ráðið að íbúðarhúsi fasteignarinnar hafi verið skipt í þrjá eignarhluta á milli sameigendanna, þannig að íbúð Jóhanns var á 1. og 2. hæð í norðurhluta, íbúð réttargæslustefnda á 1. hæð í suðurhluta og íbúð stefnda á 2. hæð í suðurhluta. Eignaskiptasamningur var ekki gerður um eignarhlutana, líkt og síðar var gert um aðra hluta fasteignarinnar. Þrátt fyrir ofangreinda skiptingu íbúðarhússins er upplýst að Jóhann Gíslason, líkt og stefnandi síðar, hafði endurgjaldslaus afnot af herbergi sem tilheyrði eignarhluta stefnda. Var um að ræða herbergi fyrir miðju hússins að vestanverðu, en sunnan við stigauppgang á 2. hæð. Er nefnt vesturherbergi þannig andspænis því herbergi sem stefnandi gerir nú tilkall til.

Með kaupsamningi dagsettu 15. maí 1986 keypti stefnandi eignarhluta þáverandi mágs síns, Jóhanns Gíslasonar, 1. og 2. hæð í íbúðarhúsinu í Eyrarvík. Í kaupsamningi og afsali er eignarhlutanum lýst þannig, að um sé að ræða norðurenda íbúðarhússins ásamt sérgeymslu í kjallara og tilheyrandi hlutdeild í sameign ásamt 1200 m<sup>2</sup> eignarlóð.

Það er mat dómsins að framangreind lýsing á eignarhluta stefnanda gefi ekki tilefni til að álykta að austurherbergið fyrir miðju hússins, og sunnan við stigauppgang á 2. hæð, sé eign hennar. Samkvæmt fyrirbyggjandi fasteignamati fyrir árið 1994 fyrir íbúðarhúsið í Eyrarvík er eignarhluti stefnanda líkt og sameigenda hennar sagður 33,33%. Er það í samræmi við staðhæfingu stefnanda í stefnu. Er og til þess að líta að yrði krafa stefnanda tekin til greina um eignarétt að nefndu austurherbergi myndi eignarhlutur hennar samkvæmt vettvangsathugun dómsins, og að teknu tilliti til viðbyggingar á 1. hæð, vera allnokkuð stærri en eignarhlutur sameigenda hennar í íbúðarhúsinu, en auk þess myndi skiptingin á milli eignarhluta stefnanda og stefnda vera harla óhentug vegna legu vesturherbergisins. Loks þykir sú málsástæða stefnanda fyrir dómi um að íbúð hennar í norðurhluta hússins hefði við upphaflega skiptingu eignarinnar verið ákvörðuð nokkru stærri en aðrar íbúðir, þar sem þá hefði verið tekið tillit til lóðarstærðar og óhagstæðari búsetuskilyrða, ekki nægjanlega rökstudd gegn andmælum stefnda.

Að framangreindu virtu verður að mati dómsins að hafna dómkröfum stefnanda um eignarrétt að framangreindu austurherbergi í miðju íbúðarhússins í Eyrarvík. Jafnframt verður að hafna þeirri kröfu stefnanda að stefndi fjarlægji og setji upp á sama stað og áður vegg sem skilur að íbúðir stefnanda og stefnda á 2. hæðinni, að öðru leyti en því að stefnandi þykir eiga rétt á aðgangi að rafmagns-slökkvara fyrir íbúð sína við stigauppgang á 2. hæð eignarhlutans.

Í máli þessu er viðurkennt af stefnda að hann hafi aftengt heita- og kalda-

vatnsleiðslur til eignarhluta stefnanda í marsmánuði 1994. Málsaðila greinir hins vegar á um hvort að skemmdir á eignarhluta stefnanda megi rekja til þessa verkn-aðar og þá hversu miklar þær skemmdir hafi orðið. Staðhæfingar stefnanda um það hversu eignarhluta hennar hafi hrakað eru einkum reistar á mati dómkvadds matsmanns, sem skoðaði eignina í júlímánuði 1996, og vitnisburði vinkvenna hennar er litu á húsnæðið í maímánuði 1994.

Með eigin framburði stefnanda, matsgjörð dómkvadds matsmanns og vætti pípulagningamannanna, Jóns Heiðars Austfjörð og Baldurs Jóns Helgasonar, verður lagt til grundvallar að ofnakerfi í íbúð stefnanda hafi verið lélegt, og að ofnar á 1. hæð eignarinnar hafi lekið. Var þetta sannreynt við vettvangsskoðun dómsins, meðal annars með athugun á ofni sem áður hafði verið í herbergi á neðri hæð eignarinnar. Að þessu virtu þykja fram komnar nægjanlegar líkur fyrir þeirri staðhæfingu stefnda að herbergi á 1. hæð í íbúð stefnanda hafi verið gufumettað í marsmánuði 1994. Við slíkar aðstæður eru að álitu dómsins verulegar líkur fyrir því að rakaprósenta í íbúðinni hafi verið mikil og að eignin hafi af þeim sökum legið undir skemmdum. Aftenging vatnslagna við þessar aðstæður er að mati dómsins réttlæt看leg og varðar því stefnda ekki bótaábyrgð. Aðgerðarleysi hans um að tilkynna stefnanda um aðgerðir sínar eða öðrum lögbærum aðilum, til dæmis lögreglu, eru hins vegar að mati dómsins óforsvaranlegar.

Upplýst er að stefnandi gætti að eign sinni í Eyrarvík í febrúarmánuði 1994, en að öðru leyti hafði íbúð hennar verið mannlus frá janúarmánuði til maímán-aðar það ár. Liggur því ekki ljóst fyrir hvenær leki í ofnakerfi stefnanda byrjaði eða hversu mikill hann var.

Í máli þessu fellst dómurinn á það álit dómkvadds matsmanns að breytingar á rakastigi í íbúð leiði iðulega til þess að sprungur og los komi fram á sam-skeytum og samsetningum timburklæðninga og timburinnréttinga. Til þess er hins vegar að líta að matsmaðurinn skoðaði eignarhluta stefnanda rúmlega tveimur árum eftir að hitalagnir til eignarinnar voru aftengdar. Í matsgjörðinni er og sá fyrirvari gerður að ekki er fullyrt með algjörrí vissu að allir þeir ágallar á klæðningum, listum o.fl. sem í ljós komu við matsskoðun hafi komið til vegna þeirra breytinga sem urðu er hitinn var tekinn af. Af framburðum vitna sem skoð-uðu íbúð stefnanda í maímánuði 1994, fyrirbyggjandi vottorði húsassmíðameist-ara frá júlímánuði 1995 og margnefndri matsgerð, sem rituð var í júlímánuði 1996, verður að mati dómsins ekki ráðið að eignarhlutinn hafi haldið áfram að skemmast. Má af því ráða að íbúð stefnanda þoli við eðlilegar aðstæður að standa úpphituð. Er til þess að líta að samkvæmt framburði stefnanda hafði það ástand oft komið fyrir að affallsolía stíflaði kyndingarkerfið, en að auki staðhæfði stefn-andi að oft hefði hún þurft að lofttæma ofnakerfið. Í þessu samhengi verður að mati dómsins að horfa til þess að íbúðarhúsið í Eyrarvík var reist árið 1946, að skemmdir á parketi voru samkvæmt matsgjörð og vettvangsskoðun dómsins

einkum í stofu á 2. hæð fyrir framan baðherbergi, en eigi á miðju gólfi eða við útveggi. Þá er í matsgjörðinni lýst skemmdum sem eru óviðkomandi rakabreytingum og falla að mati dómsins frekar undir eðlilegt viðhald.

Að öllu framangreindu virtu getur dómurinn ekki fallist á að orsakasamhengi hafi verið með verknaði stefnda og síðar athafnaleysi hans og þeirra skemmda sem lýst er í matsgjörð dómkvadds matsmanns. Verður þannig að telja ósannað að tjón stefnanda verði rakið til stefnda. Samkvæmt þessu verður stefndi sýknaður af skaðabótakröfu að þessu leyti.

Stefnandi hefur gert kröfu um bætur vegna missis leigutekna í tvö ár að fjárhæð kr. 936.000,-. Staðfest er í málinu að eignarhluti stefnanda var ekki í leigu þegar stefndi aftengdi lagnir til eignarinnar og til þess tíma er stefnandi komst að verknaði hans í byrjun maímánaðar 1994. Ummæli stefnda í lögregluskýrslu í júlímánuði nefnt ár þess efnis að hann myndi aftengja lagnirnar jafnharðan réttlæta að mati dómsins hins vegar ekki aðgerðarleysi stefnanda við nauðsynlegar lagfæringar. Þá er til þess að líta að stefnandi skipti um ofnakerfi eignarinnar áður en hún seldi íbúðina á leigu haustið 1997. Hefur stefnandi að þessu virtu ekki reifað málið með þeim hætti að unnt sé að dæma um kröfu þessa.

Fjárkröfum stefnda, Ólafs Gíslasonar, til skuldajafnaðar við kröfur stefnanda að fjárhæð kr. 539.943,- er vísað sjálfkrafa frá dómi, sbr. ákvæði 1. mgr. 28. gr. laga nr. 91/1991.

Eftir öllum atvikum þykir rétt að hvor aðili beri sinn málskostnað.

Með leyfi dómsmálaráðuneytisins, dagsettu 29. desember 1996, var stefnanda veitt gjafsókn fyrir héraðsdómi. Greiðist málskostnaður stefnanda því úr ríkissjóði, þar með talin þóknun lögmans hennar, Ingólfs Hjartarsonar hæstaréttarlögmans, kr. 250.000,-, að viðbættum virðisaukaskatti. Annar kostnaður stefnanda við málareksturinn, kr. 67.445,-, greiðist einnig úr ríkissjóði.

Dráttur á uppkvaðningu dóms þessa stafar af önnum dómsformanns, en ekki hefur þótt ástæða til að endurflytja málið, sbr. yfirlýsingar málflytjenda.

Dóm þennan kváðu upp Ólafur Ólafsson héraðsdómari, Hörður Blöndal byggingaverkfræðingur og Jónas Jóhannsson pípulagningameistari.

#### D ó m s o r ð :

Stefndi, Ólafur Gíslason, á að vera sýkn af eignarréttar- og skaðabótakröfum stefnanda, Þórhildar Einarsdóttur. Eignarréttur stefnda, sunnan stigauppgangs á 2. hæð húseignarinnar, er háður þeim takmörkunum að viðurkenndur er aðgangur stefnanda að rafmagnsslökkvara er tilheyrir eignarhluta hennar.

Málskostnaður fellur niður.

Málkostnaður stefnanda, þ.m.t. þóknun lögmanns hennar, Ingólfs Hjartarsonar hæstaréttarlögmanns, kr. 250.000-, að viðbættum virðisauka-skatti, greiðist úr ríkissjóði. Annar kostnaður stefnanda við málareksturinn greiðist einnig úr ríkissjóði, kr. 67.445-.

---