

Föstudaginn 24. september 1976.

Nr. 155/1974. Páll Árnason

(Gunnar Sæmundsson hdl.)

gegn

Goða h/f

(Magnús Thorlacius hrl.).

D ó m e n d u r :

hæstaréttardómararnir Magnús P. Torfason, Benedikt Sigurjónsson, Björn Sveinbjörnsson og Logi Einarsson og prófessor Sigurður Líndal.

Fasteignakaup.

Dómur Hæstaréttar.

Afrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 23. september 1974. Krefst hann þess, að stefnda verði dæmt óheimilt að gera íbúð í kjallara hússins nr. 95 við Hringbraut í Reykjavík, að stefnda verði dæmt að afhenda áfrýjanda innan 15 daga frá uppkvaðningu dóms í máli þessu eignarhlutdeild áfrýjanda í gangi framan við snyrtiherbergi og myrakraherbergi í kjallara nefnds húss svo og eignarhlutdeild í snyrtiherberginu og myrakraherberginu, allt í um-sömdu ástandi, þ. e. að umrætt húsrými sé tilbúið undir tréverk og málningu, að stefnda verði innan sama frests gert að fjarlægja hleðslu í dyraopi milli umrædds gangs og gangs framan við geymslu, að staðfest verði ákvæði héraðsdóms um skyldu stefnda til að setja upp handrið við tröppur að sorpgeymslu hússins og að stefnda verði gert að framkvæma það innan sama frests. Þá krefst áfrýjandi málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti úr hendi stefnda.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Fyrir Hæstarétti hefur verið lýst yfir því af hálfu málsaðilja, að ágreiningslaust sé, að uppdráttur af kjallara á héraðsdómsskjali nr. 6 hafi verið lagður til grundvallar í samningum aðilja um íbúðarkaupin. Uppdráttur þessi ber með sér, að hið umdeilda húsrými í kjallara, myrakraherbergi,

snyrtiherbergi og gangur þar fyrir framan, er ekki í slíkum tengslum við íbúð áfrýjanda eða þann eignarhluta hans í kjallara, sem greinir í kaupsamningi, að áfrýjandi hafi mátt ætla, að hann eignaðist hlutdeild í áðurnefndu húsrými. Samkvæmt þessu og að öðru leyti með vísan til forsendna hins áfrýjanda dóms ber að staðfesta hann.

Eftir þessum úrslitum ber að dæma áfrýjanda til að greiða stefnda 40.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

D ó m s o r ð :

Hinn áfrýjandi dómur á að vera óraskaður.

Áfrýjandi, Páll Árnason, greiði stefnda, Goða h/f, 40.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 24. júní 1974.

1.

1.1. Mál þetta er höfðað með stefnu, birtri 19. október 1973. Munnlegur málflutningur fór fram þann 10. júní sl., og var málið dómtekið að honum loknum.

Stefnandi máls þessa er Páll Árnason, Hringbraut 95, Reykjavík, en stefndi er Haraldur B. Bjarnason múraramestari, Laufásvegi 19, Reykjavík, stjórnarformaður f. h. Goða h/f, Reykjavík.

Dómkröfur stefnda eru þær, a. að stefnda verði dæmt óheimilt að gera íbúð í kjallara hússins nr. 95 við Hringbraut hér í borg, b. að stefnda verði dæmt að afhenda honum innan 15 daga frá uppkvaðningu dóms í máli þessu eignarhlutdeild hans í gangi framan við snyrtiherbergi og myrakraherbergi í kjallara hússins nr. 95 við Hringbraut svo og eignarhlutdeild í snyrtiherberginu og myrakraherberginu, allt í umsömdu ástandi, þ. e. að umrætt húsrými sé tilbúið undir tréverk og málningu, c. að stefnda verði innan sama frests gert að fjarlægja hleðslu í dyraopi milli umrædds gangs og gangs framan við geymslur, d. að stefnda verði innan sama frests gert að setja upp handrið við tröppur að sorpgeymslu í samræmi við kröfur byggingarsamþykktar, og loks e. að stefnda verði dæmt að greiða honum málskostnað að skaðlausu samkvæmt gjaldskrá LMFÍ. Stefndi hefur krafist sýknu af öllum kröfum stefnanda og að stefnandi verði dæmdur til að greiða honum málskostnað að skaðlausu.

Sáttatilaunir hafa farið fram, en viðleitni í þá átt hefur ekki borið árangur.

2.

2.1. Málsatvik eru þau, að stefnandi keypti af stefnda íbúð í húsinu nr. 95 við Hringbraut í Reykjavík samkvæmt kaupsamningi aðilja, dags. 7. október 1971. Í samningnum er hinu selda svo lýst: „... Eignarhluti þessi er 20.4% alls hússins, eða 201.2 m³. Íbúðin er þrjú herbergi og eldhús ásamt baðherbergi og enn fremur fylgir geymsla í kjallara, hluti í þvottahúsi, hluti í sorpgeymslu, hluti í barnavagna- og reiðhjólageymslu og hluti í sameiginlegum göngum.

Hið selda afhendist í eftirgreindu ástandi:

Íbúðin skal fullfrágengin undir tréverk og málningu. Húsið skal fullfrágengið að utan, múrhúðað og fullfrágengið þak, en ekki málað. Þá skal íbúðin afhendast með tvöföldu verksmiðju-gleri, miðstöðvarlögn og ofnum, sömuleiðis fullbúin undir tréverk og málningu, svo og sameign öll innan húss. Föndurherbergi í kjallara fylgir ekki. ...

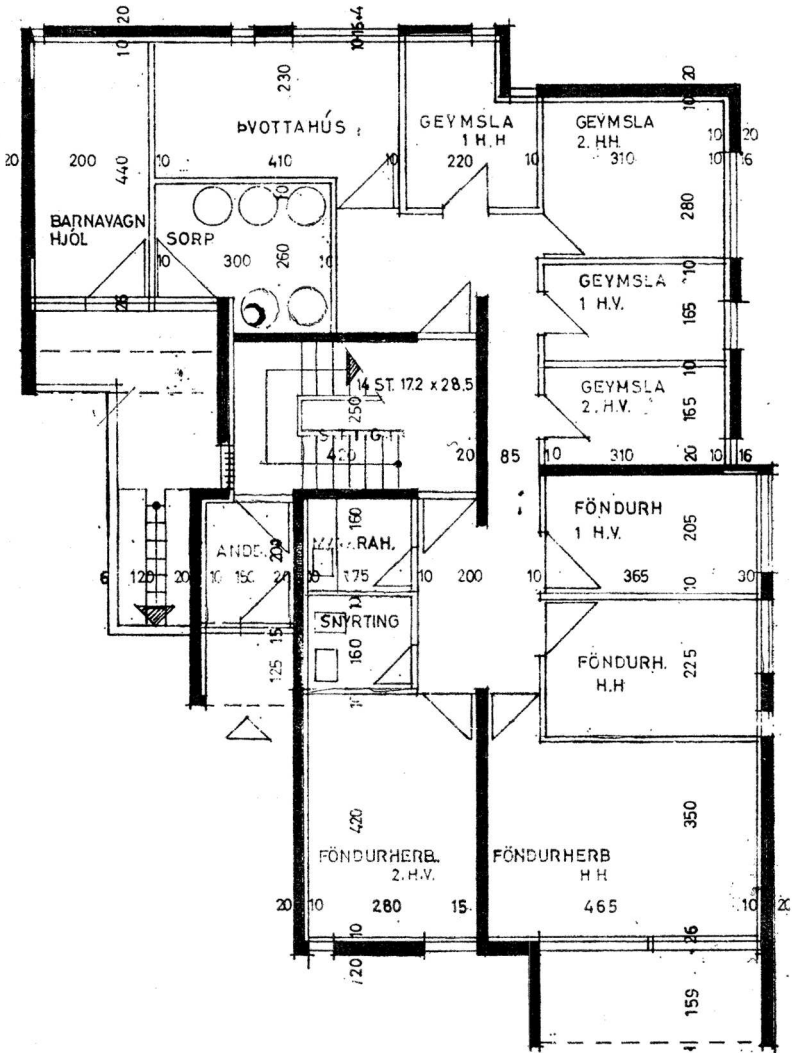
2. gr. Kaupandi hefur kynnt sér teikningar og fyrirkomulag eignarinnar og sætt sig við það að öllu leyti. ...

5. gr. Afsal fyrir eigninni skal gefið út, þegar kaupandi hefur staðið við allar skuldbindingar sínar skv. framangreindu ...“.

Upplýst er í málinu, að stefndi stóð fyrir byggingu nefnds húss. Hann hefur nú selt allar íbúðirnar í húsinu, en þær eru fjórar talsins, tvær á hvorri hæð. Við sölu hverrar íbúðar undanskildi hann eitt föndurherbergi í kjallara, en lega þeirra sést á teikningu þeirri, sem sýnd er hér á eftir. Í sumum kaupsamningunum var beinlínis tekið fram, að kaupanda væri kunnugt um, að gera ætti íbúð í kjallara.

Höfuðatriði deilumáls þessa snýst um fyrirkomulag og eignarétt í kjallara. Stefndi telur sig eiga þann hluta kjallarans, sem takmarkast af 85 cm breiðum gangi, og virðist hann ætla að hagnýta þann hluta sem íbúð eða á svipaðan hátt. Stefnandi telur sig hins vegar eiga eignarhlutdeild í sameiginlegum rýmum í þessum hluta kjallarans. Á upphaflegri teikningu, sbr. dskj. nr. 4, er þetta húsrými sýnt sem tvö föndurherbergi, tvær geymslur, þvotta- og þurrkherbergi, myrakraherbergi, snyrting og gangur. Á síðari teikningu er þetta húsrými sýnt sem 4 föndurherbergi, myrakraherbergi, snyrting og forstofa, en hurð á gangi inn í þetta kjallararými (þ. e. innan frá) er ekki sýnd á teikningunni. Nýj-

asta teikningin, þ. e. dskj. nr. 14, er að öllu leyti eins og teikningin á dskj. nr. 6, nema þar er sýnd hurð á fyrrnefndum gangi inn í hið umdeilda kjallararými. Teikningin á dskj. nr. 6 lítur þannig út:



Stefnandi gaf skýrslu hér fyrir dómi 14. febrúar 1974. Upphaf málsins sagði hann það, að hann hefði séð auglýsingu í Morgunblaðinu frá fasteignasölu á Eiríksgötu, Reykjavík, um íbúð í smíðum. Kveðst stefnandi hafa haft samband við fasteignasöluna og fengið þar nokkrar upplýsingar, en fasteignasalan hafi vísað sér á Harald B. Bjarnason bæði með teikningar af íbúðinni og annað. Árni Kristjánsson, faðir stefnanda, hjálpaði honum við kaupin. Kveðst stefnandi í framhaldi af þessu hafa haft samband við Harald, sem hafi sýnt sér grunmynd af fyrstu hæð hússins. Af almennum áhuga kvaðst stefnandi hafa farið á byggingarstað og séð þar nokkrar teikningar.

Stefnandi sagði, að ekkert hefði verið rætt um íbúð í kjallara hússins, áður en samningar voru undirritaðir, en þó hafi föndurherbergi verið undanskilin í kaupsamningi. Stefnandi kveðst aðeins einu sinni hafa farið á fasteignasöluna við Eiríksgötu, þ. e. þegar kaupsamningur var undirritaður, og var þá faðir stefnanda með í förinni. Er þeir voru á leið út í bifreið eftir undirritun samninga, segir stefnandi, að faðir sinn hafi spurt Harald að því, hvað hann hygðist gera við föndurherbergin í kjallaranum. Hafi Haraldur þá sagt, að hann ætlaði að láta kunningja sinn hafa þau sem samastað eða íbúð. Kveðst stefnandi þá hafa spurt Harald að því, hvort þetta væri ekki ólöglegt samkvæmt byggingarsamþykkt, en Haraldur hafi svarað því til, að kaupandi að herbergjunum í kjallaranum yrði þá að taka því. Stefnandi var sýnd umrædd teikning á dskj. nr. 6. Kvaðst hann ekki muna eftir því að hafa séð teikningu þessa, áður en kaupsamningur var undirritaður. Stefnandi sagði, að stefndi hafi neitað að gefa út afsal og krafist einhverra breytinga frá kaupsamningi. Stefnandi sagði, að þeir Haraldur hafi hist oftár en einu sinni í sambandi við samningsgerð. Stefnandi kvaðst enga aðstöðu hafa haft til að rengja hlutfallstölur þær, sem gefnar voru upp í kaupsamningi. Þá sagði stefnandi, að gengið hefði verið frá öllum handriðum í húsinu nr. 95 við Hringbraut, nema því, sem um væri deilt í máli þessu. Hafi stefndi Haraldur þó lofað sér munnlega, að það yrði gert.

Vitnið Árni Kristjánsson, faðir stefnanda, gaf vitnaskýrslu hér fyrir dóminum 10. maí sl. Kvaðst vitnið hafa ákveðið að hjálpa syni sínum, Páli, að kaupa íbúð. Þeir hafi haft samband við fasteignasöluna að Eiríksgötu 19 símleiðis, en starfsmenn fasteignasölnunnar hafi vísað á Harald. Viðskiptin fóru aðallega fram á milli vitnisins og Haralds, segir í skýrslu Árna. Hvíldi og yfirleitt almennt meira á vitninu að ganga frá samningunum við stefnda,

enda þótt stefnandi, Páll, hafi tekið þátt í þessu. Nánar voru viðskipti þeirra í því fólgin, að því er í skýrslu Árna segir, að fyrst var þráttað um verð á íbúð þeirri, sem sala tókst síðar um. M. a. hafi þá komið fram hjá stefnda, að hann, stefndi, vildi undanskilja föndurherbergi í kjallaranum. Af þessum sökum kom nokkurt hik á vitnið um kaup á íbúðinni yfirleitt, en að því kom, að stefndi setti niður verðið um kr. 100.000, og tókst þá samkomulag um að undanskilja föndurherbergi í sölunni. Sagði vitnið, að hann og Haraldur hafi að öðru leyti gengið frá öllum aðalatriðum kaupsamningsins. Hafi stefndi að nokkru leyti gefið sér upp, hvernig kaupsamningurinn ætti að vera orðaður, og skildist vitninu, að þar hafi Haraldur haft fyrir sér fyrirmynd varðandi kaup Hafliða Baldurssonar á íbúð hjá stefnda í sama húsi. Vitnið og Haraldur náðu samkomulagi um kaupin, en vitninu þótti ekki rétt að ganga fram hjá fasteignasölunni að Eiríksgötu 19. Náði vitnið samkomulagi við fasteignasöluna um tiltekna sölubókun, en aðstoð fasteignasölnnar í framhaldi af þessu var í því fólgin að taka saman þau samningsatriði, sem vitnið og Haraldur höfðu komið sér saman um áður, og að færa þau í samningsform.

Vitnið kvaðst ekki muna eftir því að hafa séð teikningar á fasteignasölunni, enda hafi starfsmenn fasteignasölnnar vísað sér strax á Harald. Vitnið kveðst þó muna, að Haraldur hafi komið með einhverjar teikningar til sín. Við undirritun kaupsamnings var heldur ekki hugað að neinum teikningum, segir í skýrslu vitnisins, enda var áður búið að ganga frá öllum atriðum í sambandi við kaupin. Vitnið kvaðst á þessum tíma ekkert hafa vitað um það, hversu stefndi ætlaði að nota föndurherbergið (föndurherbergin). Í skýrslu vitnisins segir, að eftir undirritun kaupsamnings og er þeir Haraldur voru á leiðinni frá fasteignasölunni, þá hafi þetta fyrst borið á góma. Kveðst vitnið sérstaklega hafa spurt Harald að því, hvað hann ætlaði að gera við plássíð, sem hann undanskildi. Hafi Haraldur sagt, að hann ætlaði að hjálpa kunningjum sínum um þetta pláss.

Framkvæmdastjóri og stjórnarformaður stefnda, Haraldur B. Bjarnason, gaf skýrslu hér fyrir réttinum 14. febrúar sl. Sagði Haraldur, að afskipti sín við stefnanda, Pál, hafi engin verið, fyrr en Haraldur sá stefnanda, er undirritun kaupsamnings fór fram. Hins vegar voru skipti Haralds við föður stefnanda, Árna, meiri vegna sölu umræddrar íbúðar. Upphaflega hafi Árni hringt í sig. Í raun og veru hafi hann, Haraldur, og Árni afgreitt flest atriði varðandi umrædd kaup í síma, þar á meðal verð og fleira,

segir í skýrslu Haralds. Kvaðst Haraldur jafnvel halda, að Árni hefði gert uppkast af kaupsamningi, og var það sá kaupsamningur, sem þeir skrifuðu undir á umræddri fasteignasölu. Kvaðst Haraldur hafa séð, að samningurinn var laus í reipunum, en hann og Árni hafi orðið sammála um, að ekki kæmi til mála, að deila gæti risið út af þessum kaupum. Um leið og samningar voru gerðir, kveðst Haraldur hafa látið Árna vita, að hann mundi selja kunningja sínum íbúð í kjallaranum.

Haraldi var sýnd teikningin á dskj. nr. 4. Kvað hann, að arkitektinn, Hróbjartur Hróbjartsson, hafi sent umrædda teikningu á dskj. nr. 4 inn til samþykkis byggingaryfirvalda án sinnar vitundar og leyfis. Strax og Haraldur varð þessa var, kveðst hann hafa beðið Hróbjart um að breyta teikningunni í þá átt sem dskj. nr. 6 sýni og hafi Hróbjartur gert það. Hins vegar hafi Hróbjartur ekki sent þessa breytingu til byggingaryfirvalda til samþykktar, en þar telur Haraldur um að ræða gleymsku hjá Hróbjarti. Kvað Haraldur, að umrætt hús hafi verið byggt og selt á grundvelli teikningarinnar á dskj. nr. 6. Sagði hann, að þessi teikning (sbr. dskj. nr. 6) hafi legið fyrir á fasteignasölu Vagns Jónssonar og umræddri fasteignasölu á Eiríksgötu 19 og víðar. Taldi Haraldur alveg öruggt, að Árni hafi séð þessa teikningu á fasteignasölunni á Eiríksgötu 19.

Útreikningar á eignarhlutföllum í húsinu hafa verið lagðir fram. Sagði Haraldur, að Geirharður Þorsteinsson arkitekt, félagi áðurgreinds Hróbjarts arkitekts, hafi reiknað út eignarhlutföllin. Á útreikningum þessum komi fram, að svonefnd fündurherbergi í kjallara eigi einnig hlutdeild í annarri sameign. Sagði Haraldur, að kaupendur íbúðanna í húsinu hafi einir séð um þessa útreikninga, og kveðst Haraldur sjálfur alltaf hafa verið krafinn um gjöld í samræmi við þessa útreikninga.

Vitnið Jón Þórólfsson gaf vitnaskýrslu hér fyrir dómi 10. maí 1974, en vitnið var sölumaður á fasteignasölunni að Eiríksgötu 19, Reykjavík, og meðeigandi í henni. Vitnið sagði, að stefndi hafi verið með íbúðir í sölu á fasteignasölunni, þar á meðal íbúð þá, sem mál þetta snýst um. Honum var sýnt dskj. nr. 6 í málinu. Sagði hann, að þessi teikning hefði legið frammi á fasteignasölunni. Hann kvaðst ekki muna, hvort hann hefði sýnt Árna eða Páli þessa teikningu, en taldi þó líklegra, að svo hefði verið. Annars sagði vitnið, að Árni og Haraldur hefðu sjálfir gert út um þessi kaup og fasteignasalan hefði lítið komið þar nærri. Þó

hafi Árni hringt í sig og vildi, að kaupin gengju formlega í gegnum fasteignasöluna. Gekk fasteignasalan frá skriflegum kaupsamningi í þessu sambandi.

Vitnið Hróbjartur Hróbjartsson gaf skýrslu hér fyrir dómi 10. maí 1974. Honum voru sýndar teikningarnar á dskj. nr. 4 og nr. 6. Kvaðst hann hafa teiknað báðar teikningarnar. Sagði hann, að teikningin á dskj. nr. 4 væri gerð á undan, og kvaðst vitnið hafa dagsett hana í október 1969. Þessi teikning hafi verið send inn og samþykkt af byggingaryfirvöldum þann 20. nóvember 1969. Teikning á dskj. nr. 6 væri hins vegar breyting á teikningu nr. 4. Breytingin væri gerð að beiðni byggjanda, og man vitnið, að hann gerði þá breytingu á dskj. nr. 6, skömmu eftir að teikningin á dskj. nr. 4 hafði verið samþykkt af byggingaryfirvöldum. Vitnið upplýsti, að teikningin á dskj. nr. 6 hafi ekki verið send til byggingaryfirvalda til samþykktar. Hafi það annað hvort stafað af misskilningi milli sín og stefnda eða mistökum sínum. Vitnið var spurt um venjur í þessu sambandi, þ. e. hvor eða hver færi með teikningar til samþykktar, en vitnið gat ekki bent á neina venju í þessu efni. Sagði vitnið, að þegar um nýjar teikningar væri að ræða, sendu arkitektar þær sjálfir yfirleitt til samþykktar. Hins vegar væri þetta ekki augljóst, þegar um væri að ræða breytingar.

Vitninu var sýnt dskj. nr. 14, og hann var spurður um, hvort hann gæti gert sér grein fyrir, hvers vegna hurð í kjallaragangi sé á annarri teikningunni, en ekki á teikningunni á dskj. nr. 6. Vitnið kvaðst halda, að þetta væri í sambandi við útreikning á stærðarhlutföllum hússins, þ. e. dskj. nr. 9 í málinu. Kvaðst vitnið sjálf eða samstarfsmaður sinn hafa reiknað út þessar stærðir. Hurðin hafi verið sett inn á teikninguna til að sýna skilin milli þess, sem kallað væri fönðurherbergi á dskj. nr. 9, og þess, sem kallað væri sameign á sama dómsskj. Hélt vitnið, að byggingameistarinn hefði beðið um þessa útreikninga og jafnframt, að hurðin væri sett inn á teikninguna. Vitnið var spurt, hvort hann vissi, eftir hvaða teikningu húsið var byggt. Vitnið kveðst halda, að húsið hafi verið byggt eftir teikningunni á dskj. nr. 6.

Vitnið Örnólfur Björnsson gaf skýrslu hér fyrir dómi 10. maí sl., en vitnið er húsasmíðameistari og stóð fyrir byggingu hússins nr. 95 við Hringbraut. Vitninu var sýnt dskj. nr. 4 og 6. Sagði vitnið, að ekki færi á milli mála, að teikningin á dskj. nr. 6 hefði verið lögð til grundvallar við byggingu hússins. Vitninu var sýnd teikningin á dskj. nr. 14. Hann kveðst ekki minnst þess

að hafa séð þessa teikningu eða hurð þá, sem þar er teiknuð á gangi. Vitnið var spurt um vitneskju sína varðandi íbúð í kjallara, en um það kvaðst vitnið ekkert vita.

Ljósmynd óundirritaðs afsals liggur frammi í málinu. Er afsal þetta stílað til stefnanda og ber með sér dagsetninguna 5. febrúar 1973. Í afsali þessu segir meðal annars: „... Föndurherbergi í kjallara fylgir ekki og ekki heldur hlutdeild í innri forstofu, sem liggur að föndurhergi, og ekki hlutdeild í myrakraherbergi og snyrtingu í kjallara. Hinn seldi eignarhluti telst vera 20.4% allrar húseignarinnar“.

Framkvæmdastjóri stefnda, Haraldur B. Bjarnason, hefur í aðiljaskýrslu sinni skýrt svo frá, að þetta afsal hafi legið tilbúið á fasteignasölunni. Afsalið hafi þó ekki verið afhent, þar sem stefnandi og faðir hans, Árni, hafi neitað að skrifa undir það, er þeir komu á fasteignasöluna. Á þessum tíma kveðst Haraldur ekki hafa verið búinn að skrifa undir afsalið sjálfur. Um þetta segir í aðiljaskýrslu stefnanda, að stefndi hafi neitað að undirskrifa afsal og krafist breytinga frá kaupsamningi. Í skýrslu fyrrgreinds vitnis, Jóns Þórhallssonar, sagðist vitnið muna eftir því, að Haraldur hafi óskað eftir því, að skýrar væri kveðið á um það í afsali, hvað væri undanskilið. Sagði vitnið, að þetta hefði verið ófullkomið í kaupsamningi.

3.

3.1. Í greinargerð stefnanda segir, að hin umdeildu húsrými séu herbergi í kjallara, auðkennd „myrakrah., snyrting“, og sá hluti kjallaragangs, sem er framan við herbergi þessi, þ. e. sá hluti gangsins, sem er samkvæmt teikningu, er tveir metrar að breidd, sbr. teikningu, sem sýnd er í 2.1. Hleðsla sú, sem krafist er, að fjarlægð sé, er þar, sem gangurinn mjókkar í 85 cm samkvæmt teikningunni. Því er og haldið fram, að handrið það, sem um ræðir í málinu, eigi að koma ofan á 15 cm vegginn meðfram tröppunum að sorpgeymslu og allt að húsvegg.

Krafan um handrið er byggð á 2. mgr. 73. gr., sbr. 69. gr. byggingsamþykktar Reykjavíkur nr. 39/1965 svo og því ákvæði kaupsamnings, að húsið skuli fullfrágengið að utan. Krafa um afhendingu eignarhluta í fyrrgreindum kjallaragangi og tveim herbergjum er reist á því, að þegar kaup séu gerð, verði að koma ótvírætt fram, ef seljandi íbúðarhúsnæðis hyggist undanskilja einhvern hluta sameignar við sölu. Ekkert slíkt hafi komið fram við kaupin. Hins vegar hafi tiltekið herbergi (föndurherbergi),

sem teikning geri ráð fyrir, að fylgi íbúð stefnanda, verið undanskilið við söluna. Ekki tíðkist, að einstakir hlutar sameignar séu tæmandi taldir í slíkum samningum. Stefnandi hafi því réttilega mátt ganga út frá því, að umdeild húsrými hafi fylgt með í kaupunum. Þessa niðurstöðu styður stefnandi einnig við 5. gr. laga nr. 19/1959 og 88. gr. fyrrgreindrar byggingarsamþykktar.

Krafan um brottnám hleðslu úr dyraopi er á því reist, að með hleðslunni sé torveldaður aðgangur að snyrtiherbergi í kjallara. Krafa um, að stefnda verði dæmt óheimilt að gera íbúð í kjallara, er grundvölluð á 82. gr. áðurnefndrar byggingarsamþykktar. Telur stefnandi, að með því að nota umrætt húsrými sem íbúð, hvort heldur sem íbúð fyrir fjölskyldu eða einstaklingsherbergi, sé rétti hans raskað, þar sem slíkt mundi að öðru jöfnu leiða til þess, að fleira fólk byggi í húsinu en ella, en af því megi vænta meira ónæðis.

3.2. Stefndi telur, að krafa stefnanda samkvæmt lið *a.* hér að framan, sbr. 1.1., hafi ekki við rök að styðjast. Hann telur rétti stefnanda ekki hallað, þótt ein íbúð hafi bæst við. Ónæðið, sem af slíku stafi, sé hverfandi. Hann telur kröfu þessa hvorki verða grundvallaða á 82. gr. byggingarsamþykktar Reykjavíkur nr. 39/1965 né öðrum lagaheimildum. Stefndi dregur í efa, að stefnandi eigi aðild að kröfu þessari.

Stefndi fellst ekki á, að honum sé skylt að láta stefnanda í té eignarhlutdeild í snyrtiherbergjum, myrakraherbergi og gangi framan við þau, sbr. dómkröfu *b.* Telur stefndi, að í kaupsamningum tíðkist að telja upp tæmandi, hvað selt sé og hvað fylgi sérstaklega. Þannig beri einnig að túlka umræddan kaupsamning. Af því leiði, að stefnandi geti ekki gert tilkall til áminnstrarýma, heldur fylgi þau íbúð þeirri í kjallara, sem stefndi hyggist gera.

Stefndi mótmælir þeirri kröfu, að hann verði dæmdur til að fjarlægja hleðslu úr dyraopi milli umrædds gangs og gangs framman við geymslur, sbr. kröfulið *c.* Gangur framan við geymslur sé sameiginlegur. Hann tilheyri óskiptilegri sameign allra eigna hússins. Stefnandi eigi hins vegar ekkert í snyrti- eða myrakraherbergi í kjallara og eigi engan aðgang að þeim. Sama gildi með ganginn fyrir framan þau. Af því leiði, að umræddur kröfuliður hafi ekki við rök að styðjast.

Stefndi mótmælir því, að húsið sé ekki fullfrágengið að utan, fyrr en handrið sé komið á tröppur að sorpgeymslu. Telur stefndi, að þetta sé á misskilningi byggt. Í kaupsamningi sé tæmandi

talið, hvað átt sé við með orðunum „húsið fullfrágengið að utan“. Þar segi einungis „múrhúðað og fullfrágengið þak, en ekki málað og lóð jöfnuð í götuhæð“.

4.

4.1. Vettvangsskoðun hefur farið fram. Ganga verður út frá því, að teikning sú, sem sýnd er í 2.1. hér að framan, hafi legið til grundvallar í lögskiptum aðilja varðandi skipun rýma í kjallara, enda var húsið bæði byggt eftir þessari teikningu og teikningin lá frammi í fasteignasölu þeirri, sem gekk frá kaupsamningi. Samkvæmt kaupsamningi hlaut stefnandi auk íbúðarinnar á 1. hæð til hægri geymslu í kjallara, hluta í þvottahúsi, hluta í sorpgeymslu, hluta í barnavagna- og reiðhjólageymslu og hluta í sameiginlegum göngum. Upptalning þessi tekur ekki til hinna umdeildu herbergja, þ. e. myrkraherbergis og snyrtiherbergis, en þessi herbergi eru ásamt þeim 4 fyrrgreindu föndurherbergjum, sem stefndi hafði undanskilið við sölu hvernar íbúðar, í afmörkuðum vesturhluta kjallarans. Eigi hefur heldur nægjanlega verið sýnt fram á, að umdeild herbergi í kjallara séu í nauðsynlegum eða eðlilegum tengslum við íbúð stefnanda eða eign hans í öðrum hluta kjallarans. Samkvæmt því ber að skýra nefndan kaupsamning þannig, að þessi rými hafi verið undanskilin við sölu umrædds eignarhluta. Af þeim sökum getur stefnandi eigi heldur reist neinn rétt á 5. gr. laga nr. 19/1959, að því er til nefndra rýma tekur. Ekki hefur á neinn hátt verið gert líklegt, að afnot af gangi fyrir framan umdeild myrkra- og snyrtiherbergi standi í sambandi við eðlilega nýtingu eignarhluta stefnanda, eins og honum er lýst hér að framan. Ber að hafna kröfu stefnanda til umrædds gangs á sama grundvelli og að ofan er lýst. Umrædd íbúð í kjallara hússins að Hringbraut 95, Reykjavík, er enn ekki frágengin að fullu. Í aðiljaskýrslu framkvæmdastjóra stefnda, Haralds B. Bjarnasonar, hér fyrir dómi kemur fram, að hann hyggst gera íbúð í fyrrgreindum vestari hluta kjallarans. Umrætt hús er byggt sem íbúðarhúsnæði. Stefnanda mátti vera ljóst, þá er hann festi kaup á íbúðinni, að föndurherbergi í kjallara yrðu notuð með einhverjum tíðkanlegum hætti. Fyrirhuguð notkun stefnda telst ekki brot á þeim rétti, sem stefnandi á eftir venjulegum reglum um sambýli. Ákvæði í kaupsamningi girða heldur ekki fyrir slíka notkun, og loks verður ekki talið, að stefnandi geti byggt rétt sér til handa á 82. gr. byggingarsamþykktar Reykjavíkur nr. 39/1965.

Af öllu því, sem nú hefur verið rakið, leiðir, að sýkna ber stefnda af stefnukröfum, sem auðkenndar voru a., b. og c. í 1.1. hér að framan.

Á útlitsteikningu þeirri, sem samþykkt var á fundi byggingar-nefndar Reykjavíkur 12. ágúst 1971, af umræddu húsi er ekki sýnt handrið það, sem stefnandi krefst, að sett verði upp. Í kaup-samningi segir m. a.: „Húsið skal fullfrágengið að utan, múr-húðað og fullfrágengið þak, en ekki málað“.

Ákvæði 2. mgr. 73. gr., sbr. 69. gr. byggingarsamþykktar Reykjavíkur, mælir fyrir um skyldu til að setja upp handrið af vissri stærð og gerð við útitróppur. Umrætt ákvæði á við um tröppur þær, sem hér um ræðir, enda stafar hætta af þeim án slíks handriðs. Með hliðsjón af þessu og fyrrgreindu ákvæði kaupsamningsins er rétt að túlka hann þannig, að stefndi hafi tekið á sig skuldbindingu til þess að setja upp handrið við um-ræddar tröppur, sem fullnægðu ákvæðum byggingarsamþykktar Reykjavíkur. Ber því að taka til greina kröfulið d. í stefnukröf-unni og dæma stefnda til að setja upp handrið við tröppur að sorpgeymslu hússins nr. 95 við Hringbraut, Reykjavík. Eftir þess-um úrslitum er rétt, að stefnandi greiði stefnda málskostnað, sem er hæfilega ákveðinn kr. 20.000.

Stefán M. Stefánsson borgardómari kvað upp dóm þennan ásamt meðdómsmönnum Gauki Jörundssyni prófessor og Einari Sigurðssyni fasteignasala.

Dómsorð:

Stefndi, Goði h/f, er sýkn af kröfuliðum a., b. og c. hér að framan. Stefnda, Goða h/f, er skylt að setja upp handrið við tröppur að sorpgeymslu hússins nr. 95 við Hringbraut, Reykjavík, innan 15 daga frá birtingu dóms þessa að telja. Innan sama frests skal stefnandi, Páll Árnason, greiða stefnda, Goða h/f, kr. 20.000 í málskostnað, hvort tveggja að viðlagðri aðför að lögum.
