

Fimmtudaginn 17. desember 1998.

Nr. 490/1998.

Guðmundur Unnsteinsson

(Friðjón Örn Friðjónsson hrl.)

gegn

Húsfélaginu Bolholti 6

Roki ehf. og

Landssambandi veiðifélaga

(Einar Gautur Steingrímsson hdl.)

Kærumál. Innsetningargerð. Fjöleignarhús.

Dómur Hæstaréttar.

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

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 7. desember 1998, sem barst réttinum ásamt kærumálgögnum 16. sama mánaðar. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 27. nóvember 1998, þar sem hafnað var þeirri beiðni sóknaraðila, að sér yrði heimilað að fá aðgang með beinni aðfarargerð að sameign hússins að Bolholti 6 í Reykjavík til að setja upp að nýju og koma í samt lag lögnum fyrir heitt vatn, kalt vatn og frárennsli, sem áður lágu í stokki frá húsnæði sóknaraðila á 6. hæð hússins um sameiginlegan stigagang inn á snyrtingu, sem sé sameiginleg fyrir 5. hæð þess, allt eins og sýnt sé á teikningu 23. október 1998. Kæruheimild er í 4. mgr. 84. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, sbr. 102. gr. laga nr. 92/1991. Sóknaraðili krefst þess, að heimiluð verði aðfarargerð í framangreindu skyni, svo og, að varnaraðilum verði gert að greiða sér málskostnað í héraði og kærumálskostnað.

Varnaraðilar krefjast þess, að úrskurður héraðsdómara verði staðfestur og sóknaraðili dæmdur til að greiða kærumálskostnað.

Sóknaraðili beinir ekki fyrir Hæstarétti kröfum að Valdimar Jónsýni, sem var meðal varnaraðila málsins í héraði.

I.

Samkvæmt málatilbúnaði aðila var húsið að Bolholti 6 reist á árunum 1958 til 1960. Teikningum af lögnum mun ekki hafa verið skil-

að til byggingaryfirvalda, þegar húsið var í smíðum, enda ekki skylt á þeim tíma. Síðar munu hafa verið gerðar lagnateikningar fyrir hluta hússins, sem mál þetta varðar þó ekki.

Á sjöttu hæð hússins að Bolholti 6 mun í byrjun hafa verið geymsluris. 28. nóvember 1979 gaf Skjólfatagerðin hf. út afsal fyrir þessu rými í norðurálmu hússins, og var þar hermt, að það teldist vera 1% af allri fasteigninni. Þess var getið í afsalinu, að kaupandi hefði tekið við húsnæðinu 15. nóvember 1978. Þá var tekið fram, að á sömu hæð hússins væri íbúð, sem teldist 2,4% af heildareigninni, en hún fylgdi ekki með í kaupunum. Sá, sem þá fékk afsal fyrir þessu húsnæði, gaf út afsal fyrir því 19. september 1986. Þar var eigninni lýst sem geymslurisi ásamt tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindum, en hún teldist vera 1,368% af norðurhluta hússins samkvæmt eignaskiptasamningi 27. október 1981. Þess var getið, að íbúð hefði verið gerð í húsnæðinu, og væri hún ósamþykkt. Sóknaraðili varð eigandi að þessu húsnæði með afsali sýslumannsins í Reykjavík 3. maí 1993, en það var selt nauðungarsölu 2. mars sama árs.

Óumdeilt er í málinu, að lagnir fyrir vatn og frárennsli hafi verið settar upp milli húsnæðisins, sem nú tilheyrir sóknaraðila, og snyrtingar í sameign á 5. hæð hússins á tímabilinu, frá því að húsnæðið var selt 1978 og þar til því var afsalað að nýju 1986. Ekki liggur annað fyrir en þessar lagnir hafi lengst af fengið að standa án athugasemda af hendi annarra eigenda hússins og byggingaryfirvalda. 27. júlí 1998 mun hins vegar hafa verið samþykkt á aðalfundi Húsfélagsins Bolholti 6 að breyta sameign í húsinu til samræmis við teikningar. Á framhaldsaðalfundi 13. ágúst 1998 mun hafa verið ákveðið að fjarlægja ósamþykktar lagnir úr sameign í húsinu. Sóknaraðili kveðst hafa mótmælt þessari ákvörðun og sent húsfélaginu bréf 18. sama mánaðar, þar sem vísað hafi verið til upplýsinga frá byggingarfulltrúa í Reykjavík um, að óheimilt væri að breyta lögnum, nema fyrir lægju samþykktar teikningar af þeim. Húsfélagið lét allt að einu verða af því 17. september 1998 að fjarlægja lagnirnar, sem voru á milli húsnæðis sóknaraðila og snyrtingar á 5. hæð hússins. Í málinu krefst sóknaraðili þess að fá aðgang að sameign í húsinu til þess að setja upp að nýju lagnir í stað þeirra, sem fjarlægðar voru á þennan hátt.

II.

Eins og málið liggur fyrir, verður að leggja til grundvallar, að engar lagnir séu nú fyrir vatn og frárennsli á milli húsnæðis sóknaraðila á 6. hæð að Bolholti 6 og sameignar á 5. hæð hússins, sem hann krefst aðgangs að. Fyrir vikið er staða sóknaraðila í þessum efnum hin sama og ef hann hygðist nú láta setja upp í fyrsta sinn lagnir til þessara nota. Til slíkra framkvæmda yrði sóknaraðili að afla sér heimildar byggingaryfirvalda, hvað sem líður lögmæti aðgerða húsfélagsins að Bolholti 6, þegar það lét fjarlægja eldri lagnir hans, og hugsanlegri ábyrgð, sem það kann að hafa bakað sér með þeim aðgerðum. Ekki liggur fyrir, að sóknaraðili hafi fengið nauðsynlegar heimildir til framkvæmdanna. Við svo búið verður honum ekki veittur atbeini með aðfarargerð til að láta verða af þeim framkvæmdum. Samkvæmt þessu verður niðurstaða hins kærða úrskurðar staðfest.

Rétt þykir, að aðilar beri hver sinn kostnað af kærumáli þessu.

D ó m s o r ð:

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Kærumálskostnaður fellur niður.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 27. nóvember 1998.

Mál þetta, sem tekið var til úrskurðar að loknum munnlegum málflutningi 16. nóvember sl., barst dóminum 23. október sl. og var þingfest 30. sama mánaðar.

Gerðarbeiðandi, Guðmundur Unnsteinsson, kt. 030567-3669, Vatnsenda-bletti 241 a, Kópavogi, krefst þess, að kveðinn verði upp dómsúrskurður þess efnis, að gerðarþolum verði gert skylt að veita gerðarbeiðanda óheftan aðgang að sameign hússins að Bolholti 6, Reykjavík, til að setja upp að nýju og koma í samt lag lögnum fyrir heitt og kalt vatn og skólþ, sem lágu í stokk frá íbúð á 6. hæð að Bolholti 6, eignarhluta 0602, um sameiginlegan stigagang, inn á snyrtingu, sem sameiginleg er fyrir 5. hæð, allt eins og sýnt er á teikningu frá 23. október sl. Þá er krafist málskostnaðar.

Gerðarþolar, Húsfélagið Bolholti 6, kt. 420481-0479, Rok ehf., kt. 580293-3449, Landssamband veiðifélaga, kt. 640374-0129, og Valdimar Jónsson, kt. 030327-3999, Engjateigi 10, Mosfellsbæ, krefjast þess, að kröfum gerðarbeiðanda verði hafnað. Þá krefjast þeir málskostnaðar.

Gerðarbeiðandi kveðst hafa eignast eignarhluta 0602 að Bolholti 6 með afsali 3. maí 1993. Eignarhluti þessi sé ósamþykkt íbúð yfir 5. hæð norður-

álmu hússins. Frá því að gerðarbeiðandi keypti eignina, hafi hann leigt hana út, en húsnæðið hafi verið notað til íbúðar allt frá árinu 1978, ef ekki fyrr.

Gerðarbeiðandi lýsir málavöxtum að öðru leyti á þá leið, að fasteignin að Bolholti 6 hafi verið byggð á árunum 1958 til 1960 og ekki liggi fyrir neinar lagnateikningar af húsinu, enda hafi það ekki verið skylda á þeim tíma. Síðar hafi aðeins verið gerð lagnateikning að 4. hæð hússins.

Árið 1990 kveðst gerðarbeiðandi hafa sótt um leyfi til byggingarfulltrúa til að breyta þaki hússins í því skyni að fá eignarhluta sinn samþykktan sem íbúð. Fallist hafi verið á umsóknina, enda legið fyrir samþykkt aðalfundar húsfélagsins, en ekki orðið af framkvæmdum, og síðan hafi húsfélagið breytt afstöðu sinni. Það hafi lagst gegn breytingunum, og af þeim sökum hafi risið ágreiningur með eigendum. Nú sé unnið að gerð eignarskiptayfirlýsingar um húsið, og hafi eigendunum verið gefinn kostur á að gera athugasemdir við drög að yfirlýsingunni, sem liggi fyrir. Gerðarbeiðandi kveðst í apríl 1994 hafa gert athugasemdir, meðal annars þess efnis, að teikna bæri eignarhluta sinn eins og hann sé í raun.

27. júlí sl. var haldinn aðalfundur húsfélagsins, en gerðarbeiðandi var ekki þar. Á fundinum var lagt til, að „húsfélagið hafi heimild til að breyta sameign til samræmis við gildandi teikningar“. Á framhaldsaðalfundi, sem haldinn var 13. ágúst sl., hafi verið kosin sérstök framkvæmdanefnd, sem sjá hafi átt um fyrirhugaðar framkvæmdir í sameign. Gerðarbeiðandi kveðst hafa verið kosinn til setu í nefndinni. Í lok fundargerðarinnar er fjallað um frárennsli 6. hæðar, og segir þar: „Kom fram, að húsfélagið myndi halda áfram framkvæmdum skv. áætlun 1. september, og yrðu þá ósamþykkt rör fjarlægð úr sameign skv. samþykkt aðalfundar.“ Ekki liggi fyrir, hver umrædd áætlun sé, og gerðarbeiðandi kannast ekki við tilvitnaða samþykkt aðalfundar.

Gerðarbeiðandi kveðst strax á fundinum hafa mótmælt harðlega fyrirætlunum um að fjarlægja frárennislirör úr sameign, enda fráleitt að klippa á „lífæð“ íbúa risíbúðarinnar og gera hana óíbúðarhæfa. Af þessu tilefni sendi gerðarbeiðandi húsfélaginu bréf 18. ágúst sl., og áréttaði þar m. a. með tilvísun í samtal við lögmann byggingarfulltrúa, að óheimilt væri að breyta lögnunum, án þess að fyrir lægju samþykktar lagnateikningar.

17. september sl. kveður gerðarbeiðandi leigutaka sinn hafa gert sér viðvart um, að búið væri að rífa niður lagnir og lagnastokk, sem lá þá í íbúð gerðarbeiðanda um sameign og tengdist frárennislislögnunum í sameiginlegri snyrtingu á 5. hæð. Þegar gerðarbeiðandi kom á vettvang, kallaði hann á lögreglu, og er skýrsla hennar meðal gagna málsins. Þar er haft eftir for-

manni húsfélagsins, að það hafi fengið pípulagningamann til að rífa leiðslurnar niður.

Gerðarbeiðandi kveðst þegar hafa ráðist í það að koma lögnunum aftur í fyrra ástand og hafi lagt lagnir að nýju; hugðist hann ljúka þeim framkvæmdum næsta dag. En þá hafi allt verið rífið niður aftur og sameiginlegri snyrtingu á 5. hæð, þar sem hluti lagnanna var lagður, lokað og læst. Í kjölfarið hafi gerðarbeiðandi fengið erindi frá Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur og sér þar verið tilkynnt, að vegna ábendingar hefði eign hans verið tekin út með tilliti til þess, hvort hún væri hæf til útleigu. Hafi sér verið tilkynnt, að lagt yrði til við heilbrigðisnefnd, að bann yrði lagt við útleigu hennar, meðal annars vegna þess, að íbúðin væri ekki tengd við frárennsli og vatns-lagnir.

Gerðarbeiðandi kveðst síðastliðnar vikur hafa flutt mál sitt innan borgarkerfisins og jafnframt reynt að ná sáttum við aðra húseigendur um að koma lögnunum í samt lag, en án árangurs, og sé því nauðsynlegt að leita atbeina dómstóla til að ná rétti sínum.

Gerðarbeiðandi kveðst beina kröfu að húsfélaginu vegna sameiginlegs stigagangs, en þar sem snyrting á 5. hæð sé sameign sumra, þ. e. eigenda þeirrar hæðar, sé rétt að gera kröfur á hendur þeim sérstaklega vegna aðgangs að þeim hluta hússins. Rok ehf. sé eigandi eignarhluta 0501, Landsamband veiðifélaga eigi eignarhluta 0502 og Valdimar Jónsson eignarhluta 0503, en þeim fylgi hlutdeild í snyrtingunni.

Gerðarbeiðandi heldur því fram, að gerðarþolar hafi með ólögmætum og gerræðislegum hætti brotið gegn lögvörðum eignarrétti hans. Íbúð hans hafi verið notuð sem slík um langt árabíll, í a. m. k. 20 ár. Lagnirnar hafi verið settar upp í því skyni með samþykki húseigenda, og hafi þær staðið óhreyfðar og án athugasemda, þar til þær hafi verið án fyrirvara og án lagaheimildar rifnar niður af húsfélaginu. Sú framkvæmd fari gegn brýnum hagsmunum gerðarbeiðanda, en með henni sé honum gert ókleift að nýta eignina hér eftir sem hingað til. Gerðarbeiðanda sé meinaður nauðsynlegur aðgangur og not sameignarinnar til að setja lagnirnar upp að nýju. Húsfélagið komi í veg fyrir framkvæmdir með því að rífa jafnóðum niður það, sem sett sé upp í stigagangi, og feli það í raun í sér, að gerðarbeiðanda er meinuð nauðsynleg not sameignarinnar að þessu leyti. Eigendur 5. hæðar hafi að áskorun húsfélagsins læst snyrtingu á 5. hæð, svo að gerðarbeiðandi komist þar ekki inn til framkvæmda.

Gerðarþolar lýsa málavöxtum á þá leið, að samkvæmt aðaluppdrætti fyrir húsið, sem samþykktur hafi verið árið 1963, sé sýnt „stólað“, gluggalaust þak yfir steyptri plötu 5. hæðar. Þetta rými hafi verið skilgreint sem

geymsluris eða vörugeymsla. Ekki hafi verið samþykkt að innrétta íbúð í rými þessu, hvorki af byggingarfulltrúa Reykjavíkur né öðrum eigendum hússins. Í afsali frá 28. nóvember 1979 sé þessi eignarhluti (nú eign gerðarbeiðanda) skilgreindur sem geymsluris. Í afsali frá 19. september 1986 sé eignarhlutinn áfram skilgreindur sem geymsluris, en tekið fram, að útbúin hafi verið íbúð í því. Því sé ljóst, að einhvern tíma fyrir árið 1986 hafi verið útbúin íbúð í geymslurisinu og lagnir lagðar frá henni út í stigagang, fyrir lyftuop og inn í sameign sumra á 5. hæð. Þessar lagnir hafi aldrei verið samþykktar af byggingarfulltrúa eða öðrum eigendum í húsinu.

27. júní 1990 hafi þáverandi eigandi sótt um að breyta þaki og setja glugga á geymslurisið. Byggingarfulltrúi hafi leyft framkvæmdirnar, en rétt sé að taka fram, að aðrir eigendur í húsinu samþykktu aldrei af þessu tilefni íbúð á 6. hæð né þær lagnir, sem þetta mál fjallar um. Um hafi verið að ræða framkvæmdir á þaki og það að setja glugga á geymslurisið. Byggingarétti hafi ekki heldur verið afsalað. Þetta leyfi féll niður tólf mánuðum síðar, án þess að framkvæmdir hefðu hafist, sbr. 15. gr. byggingarlaga nr. 54/1978.

12. júní 1993 hafi gerðarbeiðandi sótt um leyfi til að setja glugga á 6. hæð og breyta þakinu. Hann hafi svo hafið framkvæmdir skömmu síðar, án þess að leyfi lægi fyrir. 15. desember hafi byggingarfulltrúi stöðvað framkvæmdirnar, en gerðarbeiðandi haldið þeim áfram. 20. janúar 1994 hafi byggingarfulltrúi farið fram á lögreglurannsókn, og hafi verið tekin skýrsla af gerðarbeiðanda í febrúar sama ár. Þá hafi hafist málarekstur á milli aðila, sem hafi lokið svo, að gerðarbeiðandi stöðvaði framkvæmdir sínar og fjarlægði gluggana, sem hann hafði útbúið.

Að undanfögnu hafi húsfélagið unnið að gerð eignarskiptayfirlýsingar, sbr. ákvæði laga um fjöleignarhús nr. 26/1994. Hafi verið unnið að gerð samningsins og reyndarteikninga. Gerðarþolum hafi því þótt nauðsynlegt af þessu tilefni að fjarlægja allar ólögmatar og ósamþykktar framkvæmdir í sameign, svo að þær ynnu sér ekki rétt samkvæmt nýjum eignarskiptasamningi og reyndarteikningum. Einnig hafi staðið yfir framkvæmdir í sameign til endurnýjunar og til að fullnægja kröfum um brunavarnir.

Um lagnir þær, sem mál þetta snýst um, sé það að segja, að þær hafi verið ósamþykktar og auk þess andstæðar lögum um brunavarnir og brunamál nr. 41/1992. Þær hafi valdið hættu og leka í stigahúsi og hindrað aðgang að lyftuhúsi. Í febrúar 1998 hafi gerðarbeiðandi verið boðaður á fund stjórnar húsfélagsins og honum gerð grein fyrir því, að lagnirnar væru í óþökk annarra húseigenda og ósamþykktar af yfirvöldum. Hafi hann verið beðinn að fjarlægja þær og honum jafnframt bent á, að eðlilegasta lagnaleið fyrir eignarhlutann væri lagnastokkur í norðvesturhorni hússins.

Á aðalfundi húsfélagsins 27. júlí sl. var samþykkt með tólf atkvæðum af þrettán að breyta sameign til samræmis við gildandi teikningar. Á framhaldsaðalfundi 13. ágúst sl. hafi verið rætt um frárennslismál frá 6. hæð vestur og notkun hennar. Komið hafi fram, að húsfélagið myndi halda áfram framkvæmdum samkvæmt áætlun, og yrðu þá ósamþykkt rör fjarlægð úr sameign samkvæmt samþykkt aðalfundar. Um miðjan september hafi ákvörðunum aðalfundar síðan verið fylgt eftir og meðal annars verið fjarlægðar þær lagnir, sem um sé deilt í máli þessu. Fleira hafi verið fjarlægt, svo sem veggur, sem settur hafði verið í stigahúsið fyrir framan eign gerðarbeiðanda og myndað þannig nokkurs konar anddyri. Veggur þessi hafði verið settur upp í óleyfi eins og lagnirnar, en ekki komið fram mótmæli við því, að hann yrði fjarlægður. Þessar framkvæmdir hafi verið þáttur í lagfæringu stigahússins. Um hafi verið að ræða nauðsynlegt viðhald og framkvæmdir til að fullnægja kröfum um brunavarnir. Einnig hafi verið nauðsynlegt að fjarlægja ólögmatar og ósamþykktar framkvæmdir í sameign vegna vinnu við eignarskiptayfirlýsingu og reyndarteikningu.

Gerðarþolar reisa kröfur sínar á því, að gerðarbeiðandi eigi engan rétt til þess að leggja lagnir frá eignarhluta sínum um stigagang, fyrir lyftuop og inn í sameign sumra. Gerðarbeiðandi geti ekki hafið framkvæmdir í sameign nema með samþykki annarra eigenda hússins, sbr. 31. gr. og 2. mgr. 36. gr. laga um fjöleignarhús. Leiðslur þær, sem um árabíl hafi legið frá eign gerðarbeiðanda, hafi verið settar upp í óleyfi og ekki áunnið sér neinn rétt, því að gerðarbeiðandi geti ekki öðlast sérstakan rétt til sameignar á grundvelli hefðar, hvorki eignarrétt né aukinn afnotarétt, sbr. 2. mgr. 36. gr. fjöleignarhúsalaga. Eign gerðarbeiðanda sé auk þess skilgreind sem geymslur og þurfi því eðli málsins samkvæmt ekki á lögnum að halda. Ekki hafi fengið samþykkt að innrétta í henni íbúð, hvorki hjá öðrum eigendum hússins né byggingarfulltrúa Reykjavíkur, enda hafi húsrými þetta aldrei fullnægt kröfum, sem gera verði til íbúða. Um sé að ræða gluggalaust húsnæði, þar sem helmingur af lofthæð er undir 180 sentímetrum. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur hafi boðað, að bann verði lagt við útleigu húsnæðisins á grundvelli heilbrigðisreglugerðar.

Gerðarþolar mótmæla því, að lagnir gerðarbeiðanda hafi fengið samþykki annarra eigenda hússins. Jafnvel þótt það lægi fyrir, dygði það ekki eitt sér, þar sem leyfi þyrfti frá sveitarstjórn til þess að breyta húsi. Ekki sé unnt að fá dómsúrskurð um slíkt leyfi, fyrr en afstaða sveitarstjórnar og úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála liggja fyrir. Gerðarþolar halda því fram, að mál þetta beri að reka fyrir yfirvöldum skipulagsmála, en ekki fyrir dómstólum. Ef heimilt væri að setja upp lagnirnar, lægi sú niðurstaða fyrir hjá byggingarfulltrúa nú þegar.

Gerðarþolar Rok ehf. og Landssamband veiðifélaga kveðast vera eigendur að eignarhlutum á 5. hæð hússins. Þeir kveðast einnig eiga sem sameign sumra snyrtingu á hæðinni. Þeir halda því fram, að gerðarbeiðandi hafi engin réttindi til að nýta snyrtinguna, þar sem hann sé ekki sameigandi að henni. Gerðarþolar mótmæla því, að gerðarbeiðandi geti með aðfararbeiðni fengið úrskurð um, að leggja megi lagnir um snyrtinguna. Hann verði að afla sér samþykkis þeirra fyrir slíkum framkvæmdum og leyfis byggingarfulltrúa. Lagnir þær, sem mál þetta fjallar um, hafi legið frá 6. hæð og um snyrtinguna og verið lagðar án samþykkis gerðarþola og án samþykkis byggingarfulltrúa. Þær hafi því verið fjarlægðar til að nema á brott ólögmætt ástand, og geti gerðarbeiðandi ekki fengið úrskurð um að koma ólögmætu ástandi á aftur. Það sé á valdsviði gerðarþola og byggingarfulltrúa að veita leyfi til slíkra lagna.

Gerðarþolinn Valdimar Jónsson styður kröfu sína því, að hann sé ekki eigandi að snyrtingu á 5. hæð, og því sé máli þessu ranglega beint að sér.

Niðurstaða.

Hér að framan var gerð grein fyrir því, að eignarhluta gerðarbeiðanda í Bolholti 6 var fyrir allmörgum árum breytt í íbúð, og þá hafa hinar umdeildu lagnir væntanlega verið lagðar til að gera hann íbúðarhæfan. Þetta gerðist, áður en gerðarbeiðandi eignaðist eignarhlutann. Ekkert liggur fyrir um það í málinu, að gerðarþolar hafi gert athugasemdir við þessa notkun á eignarhlutanum eða lögnunum fyrr en á þessu ári. En á aðalfundi, sem haldinn var 27. júlí sl., var samþykkt, að húsfélagið hefði rétt til að breyta sameign til samræmis við gildandi teikningar, og enn fremur, að húsnaðið yrði nýtt samkvæmt samþykkttri notkun þess. Gerðarbeiðandi var ekki á þessum fundi, en hann var á framhaldsaðalfundi 13. ágúst sl., og þar er bókad: „Rætt var um fráfrennsli frá 6. hæð vestur og notkun hennar. Kom fram, að húsfélagið mun halda áfram framkvæmdum skv. áætlun 1. september, og yrðu þá ósamþykkt rör fjarlægð úr sameign skv. samþykkt aðalfundar.“ Ekki verður séð, að gerðarbeiðandi hafi lagst gegn þessu. Meðal gagna málsins er bréf frá honum til húsfélagsins, ódagsett, en mun hafa borist því 18. ágúst sl. Í bréfinu kemur fram, að gerðarbeiðandi hafi verið kosinn í framkvæmdanefnd til að leysa mál um fráfrennslislögn frá íbúð í eignarhluta hans. Þar leggur hann til, að leitað verði tilboðs í gerð teikningar lagna, bæði þeirra, sem þegar hefði verið breytt, og eins hinna, er til stæði að breyta, enda óheimilt að áliti gerðarbeiðanda að breyta núverandi lögnum án samþykkis byggingarfulltrúa. Þá leggur hann til í bréfinu, að gengið verði frá lagnastokk á milli fimmtu og sjöttu hæðar, enda þess ekki krafist af hálfu byggingaryfirvalda, að þáverandi lögnum verði breytt.

Þrátt fyrir þetta bréf gerðarbeiðanda lét húsfélagið rífa niður lagnirnar, eins og lýst hefur verið, og á meðal gagna málsins er lögregluskýrsla frá 17. september sl., sem staðfestir þetta. Gerðarbeiðandi kvaddi lögregluna á vettvang, og hafði hún eftir formanni húsfélagsins, að það hefði fengið pípulagningamann til að rífa lagnirnar, þar eð þær væru ekki í samræmi við teikningar og íbúðin ósamþykkt.

Meðal gagna málsins er bréf frá byggingarfulltrúanum í Reykjavík til lögmanns gerðarþola, dagsett 9. nóvember sl. Þar segir, eftir að eignarhluta gerðarbeiðanda hefur verið lýst, að ekki séu til „neinir uppdættir að lögnum í þessu rými“. Og síðar í bréfinu segir orðrétt: „Ljóst er, að ekki fengist heimild til að innrétta íbúð í núverandi rými, þar sem það fullnægir ekki nauðsynlegum skilyrðum samkvæmt skipulags- og byggingarlögum nr. 73/1997, sbr. einnig byggingarreglugerð nr. 441/1998. Ekki fengist heldur heimild til að tilgreina umræddan eignarhluta sem „ósamþykkt íbúð“ í eignarskiptayfirlýsingu, en samkvæmt ákvæðum 15. gr. reglugerðar nr. 471/1997 um eignarskiptayfirlýsingar, útreikning hlutfallstalna o. fl. í fjöleignarhúsum má sækja um leyfi byggingarnefndar til afmörkunar eignarhlutans, ef þinglýst eignarheimild er ekki í samræmi við samþykktar aðalteikningar, áður en eignarskiptayfirlýsing fæst staðfest.“

Samkvæmt því, sem nú hefur verið rakið, telur dómurinn í ljós leitt, að íbúðin í eignarhluta gerðarbeiðanda hafi á sínum tíma verið innréttuð og lagnirnar lagðar án samþykkis byggingaryfirvalda. Ekkert liggur fyrir um samþykki gerðarþola eða annarra, er áttu eignarhluta þeirra á sínum tíma, en ekki verður annað séð en þeir hafi þolað gerðarbeiðanda og þeim, er áttu eignarhlutann á undan honum, þetta ástand. Í þessu máli verður ekki skorið úr því, hvort gerðarþolar hafi haft heimild til að rífa lagnirnar niður eða hvaða afleiðingar það kunni að hafa að öðru leyti. Hins vegar liggur fyrir samþykki húsfundar um, að lagnirnar skuli víkja, og enn fremur gögn frá opinberum aðilum um, að þær séu ekki í samræmi við reglur og eignarhluti gerðarbeiðanda ekki hæfur til íbúðar.

Það er því niðurstaða dómsins, að réttur gerðarbeiðanda til að fá aðgang að sameigninni í Bolholti 6 til að setja þar aftur upp lagnirnar sé ekki svo ljós, að unnt sé að verða við kröfu hans, sbr. 78. gr. aðfararlaga nr. 90/1989. Verður henni því hafnað, en í ljósi málavaxta verður málskostnaður felldur niður.

Arngrímur Ísberg héraðsdómari kvað upp úrskurðinn.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Kröfu gerðarbeiðanda er hafnað, en málskostnaður fellur niður.