

Fimmtudaginn 23. október 1997.

Nr. 432/1996. **Húsfélagið Efstaleiti 10, 12 og 14**

(Sigurður Helgi Guðjónsson hrl.)

gegn

Bent Scheving Thorsteinssyni

(Sigurður Georgsson hrl.) **og**

umhverfisráðherra

(Ragnar H. Hall hrl.) **og**

Bent Scheving Thorsteinsson

gegn

Húsfélaginu Efstaleiti 10, 12 og 14

Fjöleignarhús. Sameign. Eignarréttur. Aðild. Lögvarðir hagsmunir. Frávísun máls að hluta frá héraðsdómi.

Dómur Hæstaréttar.

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

Aðaláfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 2. desember 1996. Hann krefst þess, að tveir úrskurðir umhverfisráðherra frá 1. mars 1995 og 21. júlí sama árs verði ógiltir með dómi, en með þeim hafi verið felld úr gildi ákvörðun byggingarnefndar Reykjavíkur 10. nóvember 1994 um að samþykkja umsókn aðaláfrýjanda „um leyfi til að setja upp vegg og hurðir við setustofu í húsinu nr. 12 við Efstaleiti á lóðinni nr. 10–14 við Efstaleiti“. Hann krefst þess jafnframt, að stefndu verði dæmdir til að greiða óskipt málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 10. apríl 1997. Hann krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms um annað en málskostnað úr hendi aðaláfrýjanda, sem hann krefst, að verði ákveðinn samkvæmt málskostnaðarreikningi með 1.412.087 krónum. Til vara krefst gagnáfrýjandi annarrar lægri fjárhæðar vegna meðferðar málsins í héraði, en þó ekki lægri en þeirrar, sem honum var þar dæmd. Þá krefst hann málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Umhverfisráðherra krefst þess, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur, að því er hann varðar, og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

I.

Gagnáfrýjandi Bent Scheving Thorsteinsson var gagnaðili aðaláfrýjanda í því máli, sem umhverfísráðherra felldi úrskurð á 1. mars 1995 og 21. júlí sama árs. Er því þörf á aðild gagnáfrýjanda og aðaláfrýjanda að máli um gildi þessara úrskurða. Umhverfísráðherra, sem fer í þessu tilviki með úrskurðarvald á málskotsstigi innan stjórnssýslunnar, hefur hins vegar enga þá lögvarða hagsmuni af úrlausn þessa máls, sem geti leitt til aðildar hans að því. Er heldur engin réttarfarsnauðsyn á að gefa ráðherra kost á að láta til sín taka dómsmál, sem eingöngu er höfðað til ógildingar á slíkum úrskurði hans. Verður kröfum aðaláfrýjanda á hendur umhverfísráðherra því vísað sjálfkrafa frá héraðsdómi. Ákvæði héraðsdóms um greiðslu málskostnaðar til þessa stefnda er staðfest, en aðaláfrýjandi skal greiða honum málskostnað fyrir Hæstarétti, sem er ákveðinn eins og í dómsorði segir.

II.

Í héraðsdómi er lýst aðstæðum í fjöleignarhúsinu nr. 10, 12 og 14 við Efstaleiti í Reykjavík, þar sem milliveggirnir umdeildu voru reistir í sameiginlegu rými á 1. hæð hússins. Er óumdeilt, að annar þeirra var settur upp árið 1989, en hinn 1994. Í héraðsdómi kemur einnig fram, að veggirnir voru teknir niður í kjölfar úrskurða umhverfísráðherra um áramót 1995–1996, að því er ráðið verður, eftir að hafnað var umsókn aðaláfrýjanda um frestun þeirra framkvæmda, meðan dómur lægi ekki fyrir í málinu.

Veggirnir voru settir upp á gangi, sem aðskilur rými, er á upphaflegri teikningu að húsinu er annars vegar kallað blómaskáli og hins vegar borðstofa og eldhús. Liggur gangurinn frá inngangi stigahúss nr. 12 í fjöleignarhúsinu að gangi frá inngangi stigahúss nr. 14, en við mót þessara ganga er íbúð gagnáfrýjanda, sem er horníbúð milli þessara tveggja stigaganga. Á teikningunni er jafnframt merkt „verslun“ á ganginum milli blómaskálans og borðstofunnar, en ráðgert var, að þar yrði seldur ýmiss konar smávarningur. Ekki kom þó til þess, að verslun yrði sett þarna upp, en þess í stað var þar komið fyrir afgreiðsluborði fyrir drykki og aðstöðu því tengdri. Með tilkomu milliveggjanna var blómaskálinn, borðstofan og hluti gangsins gert að heild, sem um leið var afmörkuð frá öðru rými í húsinu.

Var þetta rými íbúum hússins til afnota til margs konar samkomu-
halds á þeirra vegum. Frá inngangi stigahúss nr. 12 varð að fara um
dyr á milliveggjunum og í gegnum hið afmarkaða samkomusvæði til
að komast að íbúð gagnáfrýjanda.

Gagnáfrýjandi eignaðist íbúð sína á miðju ári 1985 með samningi
við aðaláfrýjanda, en sá samningur fól í sér skipti á þessari íbúð og
annarri við hlið hennar, sem gagnáfrýjandi keypti árið 1984. Við
meðferð málsins fyrir stjórnvöldum lýsti hann aðstæðum svo, að
samkvæmt teikningu hefði verið gert ráð fyrir 40–50 manna borð-
stofu með tilheyrandi litlum blómaskála handan gangsins með sæt-
um fyrir 20 manns. Hafi hvort tveggja verið ætlað til almennra af-
nota fyrir íbúðareigendur með þeim hætti, að ekki væri öðrum til
ama. Gangurinn hafi verið ætlaður til almennrar umferðar, en áður-
nefndar framkvæmdir aðaláfrýjanda hafi leitt af sér mikla röskun á
þessu svæði.

Lagt hefur verið fram bréf Björns J. Emilssonar til aðaláfrýjanda
21. desember 1995. Þar kemur fram, að árið 1989 hafi komið upp
umræða um, að bæta þyrfti eða ljúka við samkomuaðstöðu í húsinu,
svo að borðstofa og blómaskáli nýttust betur sameiginlega. Hafi
hann að beiðni hússtjórnar gert tillögu að innréttingu með af-
greiðsluborði fyrir drykki og fleira, þannig að borðstofa og blóma-
skáli tengdust betur í eina heild. Einnig hafi verið gerð tillaga um
skilrúmsveggi á gangi til að loka milli samkomuaðstöðu og ganga-
rýmis framan við íbúðir, einkum þó íbúð gagnáfrýjanda, en inn-
gangur að henni hafi áður verið „nánast berskjaldaður gagnvart at-
höfnum, sem voru á almenningssvæðinu“. Hafi þetta verið gert í
samráði við arkitekt hússins og ekki annað vitað þá en sátt hafi ver-
ið um framkvæmdirnar.

III.

Svo sem rakið er í hinum áfrýjaða dómi, reisir aðaláfrýjandi kröf-
ur sínar meðal annars á því, að meiri hluti íbúðareigenda í fjöl-
eignarhúsinu hafi ákveðið að reisa umrædda veggi. Samkvæmt 9. og
10. gr. þágildandi laga um fjölbýlishús nr. 59/1976, sem hér eigi við,
og 1. gr. reglugerðar nr. 280/1976 um samþykktir fyrir húsfélög hafi
meiri hluti íbúðareigenda getað ákveðið notkun sameiginlegs hús-
rýmis allra eigendanna, hvað sem vilja minni hlutans liði. Vísar

aðaláfrýjandi um það einkum til þess, að í október 1994 hafi allar gerðir hússtjórnar í þessum efnum verið samþykktar á lögmætum húsfundi með atkvæði alls þorra íbúðareigenda. Jafnvel þótt svo yrði litið á, að aukinn meiri hluta þyrfti til að taka ákvörðun sem þessa, sbr. 4. mgr. 1. gr. reglugerðar nr. 280/1976, verði niðurstaðan hin sama. Lögmæt og lýðræðisleg ákvörðun hafi þannig verið tekin um ágreiningsefni málsaðila. Óheimilt sé að túlka þau ákvæði laga, sem vísað er til, á þann veg, að atkvæði allra íbúðareigenda þurfi, til að ráðstöfun sameiginlegs húsrýmis teljist lögmæt.

Til stuðnings kröfum sínum vísar aðaláfrýjandi jafnframt til þess, að gagnáfrýjandi hafi enga sérstaka hagsmuni af því að nota inn-gang stigahúss nr. 12 til að komast að og frá íbúð sinni. Hann eigi greiða leið um inngang stigahúss nr. 14, og því sem næst jafnlangt sé frá íbúð hans að útidyrum stigaganga nr. 12 og 14. Í því ljósi eigi aðrir íbúðareigendur mun ríkari hagsmuni af því að geta notið aðstöðu í sameiginlega rýminu, svo sem það var afmarkað, heldur en gagn-áfrýjandi af því að nota inngang stigahúss nr. 12 og ganginn, eins og hann var í upphaflegri mynd. Málsástæður aðaláfrýjanda eru að öðru leyti raktar í hinum áfrýjaða dómi.

Gagnáfrýjandi styður kröfur sínar þeim rökum, að við stofnun eignarréttar síns og annarra í húsinu hafi ekki verið ætlunin að breyta aðgengi sínu um nefndan gang á þann veg, að því yrði lokað með þverveggjum að austan og vestan og sameina borðstofu, blómaskála og gangveg í eitt aflokað samkomusvæði, sem hann yrði að fara um. Telur hann þessar breytingar á aðgengi og nýtingu sameignar næst íbúð sinni heimildarlausar, og hafi þær leitt til ama og óþæginda. Íbúð sín tilheyrir stigahúsi nr. 12, og við þann inngang sé dyrabjalla sín og póstkassi. Sér sjálfum og þeim, sem eigi við sig erindi, verði ekki vísað á að fara aðra leið um húsið þvert ofan í rétt sinn. Meiri hluti íbúðareigenda geti ekki ákveðið hvað eina, sem honum þóknast um notkun sameignar, og hvorki einfaldur né aukinn meiri hluti geti brotið svo rétt á minni hluta sem gert hafi verið í þessu máli. Í hinum áfrýjaða dómi er að öðru leyti gerð grein fyrir málsástæðum gagnáfrýjanda.

IV.

Í málinu liggur fyrir yfirlýsing stjórnar aðaláfrýjanda til borgar-fógetaembættisins í Reykjavík 19. september 1991. Segir þar, að samkvæmt beiðni borgarfógeta staðfesti hússtjórnin, að gagnáfrýjandi sé nú talinn eigandi horníbúðar á 1. hæð í Efstaleiti 12. Hafi hann fengið þá íbúð í skiptum fyrir aðra við hliðina, sem tilheyri Efstaleiti 14. Þeirri íbúð hafi síðan verið skipt í tvær íbúðir, sem séu eign húsfélagsins. Þinglýstar heimildir eru í samræmi við þessa yfirlýsingu. Eins og málið liggur fyrir, verður lagt til grundvallar dómi, að íbúð gagnáfrýjanda fylgi stigahúsi nr. 12 í fjöleignarhúsinu. Fara þannig saman skráð eignarheimild hans og þær staðreyndir um aðgengi hans um þann inngang, sem meðal annars birtast í því, að þar hefur póstkassi hans og dyrabjalla verið frá upphafi.

Sem fyrr segir, er því sem næst jafnlöng leið frá dyrum íbúðar gagnáfrýjanda að inngangi stigahúsa nr. 12 við Efstaleiti annars vegar og nr. 14 hins vegar. Þótt búa mætti gagnáfrýjanda greiða leið að íbúð sinni frá inngangi stigahússins nr. 14, verður að líta til þess, að í málinu hefur aðaláfrýjandi aðeins gert kröfu um ógildingu tiltekinnna stjórnvaldsúrskurða um ágreining sinn við gagnáfrýjanda. Hann hefur hins vegar ekki krafist viðurkenningar á rétti sínum til að reisa að nýju skilrúmin umdeildu með skilyrðum um, að gagnáfrýjanda yrði þá tryggð önnur aðkomuleið að íbúð sinni og skaðleysi af kostnaði, sem myndi leiða af slíkri röskun. Þegar af þessari ástæðu getur ekki komið frekar til álita við úrlausn málsins, að slíkur kostur kynni að koma til greina.

Framkvæmdir aðaláfrýjanda leiddu til annarrar notkunar á sameiginlegu húsrými en upphaflega var ætlað. Verður ekki vefengt, að þær hafi raskað verulega aðgengi að íbúð gagnáfrýjanda og því valdið honum óþægindum, einum allra íbúðareigenda í húsinu. Fólu umsvif aðaláfrýjanda í sér, að í raun var öðrum íbúðareigendum með þeim veittur aukinn réttur til sameignarinnar á kostnað gagnáfrýjanda. Verða þau ákvæði laga nr. 59/1976 og reglugerðar nr. 280/1976, sem aðaláfrýjandi vísar til, ekki skýrð svo, að gagnáfrýjandi þurfi að þola slíkar breytingar á eignarráðum í húsinu, sem aðrir íbúðareigendur ákveða sér til hags, en honum til tjóns.

Aðrar málsástæður, sem aðaláfrýjandi teflir fram í málinu, geta ekki heldur leitt til þess, að kröfur hans nái fram að ganga. Sam-

kvæmt öllu framanröktu og að öðru leyti með vísan til forsendna héraðsdóms verður staðfest sú niðurstaða hans að sýkna gagnáfrýjanda af kröfum aðaláfrýjanda í málinu.

V.

Krafa í gagnsök um hækkun málskostnaðar í héraði er reist á málskostnaðarreikningi, sem lagður var þar fram við meðferð málsins. Ber hann með sér, að lögmaður gagnáfrýjanda hefur áskilið sér 300.000 krónur vegna flutnings málsins. Fjárhæð reikningsins felst að öðru leyti einkanlega í endurgjaldi, sem gagnáfrýjandi sjálfur telur sig eiga rétt á, auk þóknunar til lögmanns hans fyrir störf, er málið var til umfjöllunar fyrir stjórnvöldum. Að þessu virtu verður ekki fallist á kröfu gagnáfrýjanda um hækkun málskostnaðarins, og verður niðurstaða héraðsdóms um hann staðfest.

Aðaláfrýjanda verður gert að greiða gagnáfrýjanda málskostnað fyrir Hæstarétti, sem er ákveðinn eins og í dómsorði segir.

D ó m s o r ð:

Kröfum aðaláfrýjanda, Húsfélagsins Efstaleiti 10, 12 og 14, á hendur stefnda umhverfisráðherra er vísað frá héraðsdómi.

Gagnáfrýjandi, Bent Scheving Thorsteinsson, er sýkn af kröfum aðaláfrýjanda í málinu.

Ákvæði héraðsdóms um málskostnað skulu vera óröskuð.

Aðaláfrýjandi greiði gagnáfrýjanda og stefnda umhverfisráðherra, hvorum um sig, 200.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 2. júlí 1996.

1. Mál þetta var höfðað með stefnu, birtri 21. nóvember 1995, og dómtekkið 10. þ. m.

Stefnandi er Húsfélagið Efstaleiti 10, 12 og 14, kt. 670890-2019, Reykjavík.

Stefndu eru Guðmundur Bjarnason umhverfisráðherra, umhverfisráðuneytinu, Vonarstræti 4, Reykjavík, og Bent Scheving Thorsteinsson, kt. 120122-2079, Efstaleiti 12, Reykjavík.

Á hendur stefnda umhverfisráðherra eru gerðar þær kröfur, að ógiltir verði tveir úrskurðir umhverfisráðuneytisins, hinn fyrri frá 1. mars 1995, úr-

skurðarorð svohljóðandi: „Ákvörðun byggingarnefndar Reykjavíkur frá 10. nóvember 1994 um að samþykkja umsókn frá Húsfélagi Breiðabliks og Páli Ásgeiri Tryggvasyni um leyfi til að setja upp veggi og hurðir við setustofu í húsinu nr. 10–14 við Efstaleiti er úr gildi felld.“ Hinn síðari er frá 21. júlí 1995, úrskurðarorð svohljóðandi: „Úrskurður umhverfisráðuneytisins, dagsettur 1. mars sl., í máli Bents Schevings Thorsteinssonar gegn Húsfélaginu Efstaleiti 10, 12 og 14 skal óbreyttur standa.“

Á hendur stefnda Bent Scheving Thorsteinssyni gerir stefnandi þær dómkröfur, að honum verði gert að þola ógildingardóm í samræmi við ofangerðar kröfur.

Þá er þess krafist, að stefndu verði in solidum dæmdir til að greiða stefnanda málskostnað að skaðlausu ásamt virðisaukaskatti.

Af hálfu stefnda umhverfisráðherra er krafist sýknu af öllum kröfum stefnanda, sem verði jafnframt dæmdur til greiðslu málskostnaðar að mati dómsins.

Stefndi Bent Scheving Thorsteinsson krefst þess, að kröfum stefnanda verði hafnað og að hinir „kærðu“ úrskurðir verði staðfestir. Þá krefst hann málskostnaðar úr hendi stefnanda samkvæmt málskostnaðarreikningi, að fjárhæð 1.412.087 krónur, að meðtöldum virðisaukaskatti og þóknun vegna vinnuframlags hans sjálfs vegna málsins, að fjárhæð 500.000 krónur, en lögmaður annaðist flutning þess fyrir dómi fyrir hönd hans.

2. Úrskurður umhverfisráðuneytisins, dags. 1. mars 1995, er svohljóðandi:

„1. Kröfur og málsatvik.

Sigurður Georgsson hrl. hefur í bréfi til ráðuneytisins, dagsettu 9. 12. 1994, f. h. Bents Schevings Thorsteinssonar, Efstaleiti 12, 103 Reykjavík, eiganda íbúðar nr. 020103 í húsinu, kært og krafist ógildingar á ákvörðun byggingarnefndar Reykjavíkur frá 11. 10. 1994 um að samþykkja umsókn Páls Ásgeirs Tryggvasonar f. h. húsfélagsins Breiðabliks „um leyfi til að setja upp veggi og hurðir við setustofu í húsinu nr. 12 á lóðinni nr. 10–14 við Efstaleiti.“

Kærandi rökstyður kröfu sína með því, að framangreind ákvörðun sé byggð á röngum sjónarmiðum og brjóti í bága við eignarréttindi sameiganda í óskiptri sameign, og telur, að umbjóðandi sinn hafi mátt gera ráð fyrir, að samþykktum teikningum af nánasta umhverfi íbúðar sinnar yrði ekki breytt án síns samþykkis, sbr. 11. og 14. gr. byggingarlaga. Breytingarnar hafi verið gerðar til að koma fyrir bar og vínskápum, og hafi það í för með sér, að nú sé ekki unnt að fara inn og út úr íbúð umbjóðanda síns nema um dyr vín- eða ölstofu á miðjum gangvegi.

Með bréfum ráðuneytisins, dagsettum 12. 12. 1994, var framangreint kærubréf sent skipulagsstjórn ríkisins og byggingarnefnd Reykjavíkur til umsagnar, sbr. 8. mgr. 8. gr. byggingarlaga nr. 54/1978. Í bréfi, dagsettu sama dag, var stjórn Húsfélagsins Efstaleiti 10–14 gefinn kostur á að tjá sig um kærubréfið, sbr. 13. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Umsagnir bárust ráðuneytinu í bréfi skipulagsstjóra, dagsettu 4. 4. 1994, með bréfi byggingarfulltrúa, dagsettu 12. 12. 1995, og athugasemdir stjórnar húsfélagsins í bréfi formanns húsfélagsins, dagsettu 27. 12. 1994.

Í umsögn skipulagsstjórnar segir m. a., að formlegs samþykkis Húsfélagsins Efstaleiti 10–14 samkvæmt lögum um fjölbýlishús nr. 59/1976 og reglugerð um samþykktir fyrir húsfélög hafi verið aflað, og því verði ekki fallist á, að ógilda eigi ákvörðun byggingarnefndar frá 10. 11. 1994.

Umsögn byggingarnefndar, sem styðst við álitsgerð skrifstofustjóra byggingarfulltrúa frá 10. 1. 1995, er svohljóðandi:

„Samkvæmt fyrstu teikningum, sem samþykktar voru að umræddu húsnæði í byggingarnefnd 26. 8. 1982, er íbúð merkt 01.04 ætluð húsverði (nú í eigu Bents Schevings Thorsteinssonar) og austan hennar sameign, er gengur þvert í gegnum húsið og skiptist í blómaskála nyrst, opið svæði og handan þess kaffistofu, klúbb- og bókaherbergi ásamt eldhúsi með aðstöðu fyrir smávörur og afgreiðsluborð, er snýr að opna svæðinu.

Grunnplan að sama húsnæði, samþykkt í byggingarnefnd 14. 11. 1985, sýnir íbúð merkt 01.04 ætlaða húsverði og íbúð merkt 01.05 ætlaða hjúkrunarfræðingi. (Byggingarnefnd samþykkti á fundi 27. 1. 1994 heimild til áður gerðrar sameiningar þessara íbúða í eina, nú merkt 01.03, í eigu Bents Schevings Thorsteinssonar.) Kaffistofa, klúbb- og bókaherbergi eru sameinuð í eina borðstofu, eldhús er minnkað og sett upp afgreiðsla fyrir borðstofu. Í stað aðstöðu fyrir smávörur í eldhúsi er gert ráð fyrir lítilli verslun með tilheyrandi innréttingum og afgreiðsluborði, er gengur nokkru lengra inn á opið svæði (gang) fyrir framan blómaskála. Sameignin var innréttuð í samræmi við þessar teikningar.

Eins og fram kemur í umsögn skrifstofustjóra borgarverkfræðings, dags. 10. október sl., er það utan verksviðs byggingarnefndar að hafa afskipti af því, hvernig íbúar hússins verja tíma sínum í þessu rými. Úr ágreiningi um það verður að skera á vettvangi húsfélagsins.

Uppsetning umræddra skilrúma var samþykkt á fundi byggingarnefndar 10. nóvember sl. með þeirri kröfu, að settir yrðu segulrofar á hurðir að setustofu. Hurðir með segulrofa eru að jafnaði opnar og hindra því ekki umgang þeirra, sem um sameignina ganga.

Fyrir fundinum lá umsókn frá Húsfélagi Breiðabliks og Páli Ásgeiri

Tryggvasyni ásamt útdrætti úr fundargerð húsfélagsins frá 28. október 1994, en þar segir m. a.: „Fundurinn lýsir samþykki sínu og staðfestingu á öllum lagfæringum og breytingum í húsinu, sem hússtjórn hefur látið framkvæma, enn fremur breytingar á skilrúmunum við setustofu á 1. hæð, þar sem brunavarnarhurð var færð til og skilrúm framlengt framan við íbúð Bents Sch. Thorsteinssonar. Sama gildir um skilrúm eða glervegg við setustofu, en það skilrúm var fjarlægt, og sömuleiðis um skilrúm það, er sett var upp milli lyftugangs á nr. 12 og setustofu. Veitir fundurinn stjórn húsfélagsins fullt og ótakmarkað umboð og heimild til að gera allar nauðsynlegar og eðlilegar ráðstafanir til að framfylgja ofangreindum samþykktum.“ Enn fremur var lagt fram bréf frá Sigurði Georgssyni hdl., f. h. Bents Schevings Thorsteinssonar.

Samkvæmt fundargerð Húsfélagsins Efstaleiti 10–14 var framangreind til-laga samþykkt með 27 atkvæðum gegn 3 eða 90% atkvæða. Í úrskurðum sínum hefur umhverfisráðuneytið lagt til grundvallar, að túlka beri ákvæði 11. gr. byggingarlaga með hliðsjón af ákvæðum laga nr. 59/1976 um húsfélög og reglugerðar nr. 280/1976 um samþykktir fyrir húsfélög, þegar um er að ræða breytingar á sameign og sameiginlega ákvarðanatöku. Er á því byggt, að samkvæmt lögum um fjölbýlishús og reglugerð um samþykktir fyrir hús-félög sé ekki krafist samþykkis allra eigenda nema þegar um er að ræða ákvörðun um byggingu ofan á eða við fjölbýlishús eða á lóð þess.

Samkvæmt áliti hönnuðar er um óverulegar breytingar að ræða til hag-ræðis fyrir íbúa hússins, þar sem fyllsta öryggis er gætt. Með kröfunni um segulloka er umgangur íbúa um sameignina óhindraður þrátt fyrir uppsetn-ingu skilrúmma. Þær framkvæmdir, sem byggingarleyfið tekur til, geta því ekki með réttu talist „verulegar breytingar á sameign“, né brjóta þær í bága við eignarréttindi umbjóðanda kæranda.“

Athugasemdir stjórnar húsfélagsins eru eftirfarandi:

„Upphaf þessa máls er það, að á sínum tíma var völdum hópi manna boðið að eignast íbúð í væntanlegri byggingu við Efstaleiti. Af ýmsum ástæðum hættu ýmsir menn við kaupin, eftir að hafist hafði verið handa við bygginguna, og losnuðu því nokkrar íbúðir á byggingartíma.

Árið 1983 óskar Bent Sch. Thorsteinsson eftir að kaupa íbúð í húsinu, sem þá var óráðstafað.

Stjórn byggingarfélagsins féllst á að selja honum íbúð í húsi nr. 14, merкта 0101. Kaupsamningur þar að lútandi var síðan gerður 22. mars 1984. (En þessi íbúð varð síðar húsvarðar- og hjúrunarkonuíbúð, eins og síðar kemur fram.)

Hinn 19. janúar 1984 leysti húsfélagið til sín horníbúð Ingibjargar Páls-

dóttur á 1. hæð í nr. 14, merktá 0104, til afnota fyrir húsvörð og hjúkrunarkonu, þar sem íbúðin var miðsvæðis og hentaði því vel.

Hinn 12. júní 1985 féllst stjórn húsfélagsins á fyrir þrábeiðni Bents Sch. Thorsteinssonar að skipta á íbúð hans og áðurnefndri horníbúð. Var kaupsamningi breytt samkvæmt þessu, og staðfestu þeir Óttarr Möller, framkvstj. byggingarinnar, og Bent Sch. Thorsteinsson þessa breytingu með upphafsstöfum sínum.

Parna er enn skýrt tekið fram, að íbúðin sé í húsi nr. 14.

Á byggingarstigi, meðan horníbúðin margnefnda var ætluð húsverði, var gert ráð fyrir dyrasíma og póstkassa við inngang nr. 12, sem næst miðju hússins. Þegar svo skiptin fóru fram og Bent Sch. Thorsteinsson eignaðist horníbúðina, mun hafa láðst að breyta lögn og tilhögun þannig, að dyrasími og póstkassi yrðu á nr. 14.

Séu framangreind málsatvik athuguð, dylst engum, að stjórnin hefur kostað kapps um að búa svo um hnútana, að Bent og fjölskylda hans gengju um dyr á húsi nr. 14, svo að ekki þyrfti að nota setustofu hússins, sem aðgengi að íbúðinni.

Rétt er að geta þess, að fjarlægðin frá íbúð Bents að útidyrum á nr. 12 og nr. 14 er nánast hin sama, og því óskiljanleg sú þráhyggja og stífni að setja á oddinn að fara ávallt leiðina um setustofu hússins. Til viðbótar má enn fremur nefna, að í skiptalýsingu þáverandi formanns stjórnar, Vilhjálms Árnasonar hrl., til borgarfógeta, dags. 23. september 1985, er fjallar um alla íbúa og íbúðanúmer í húsinu, er íbúð Bents enn einu sinni skráð í húsi nr. 14.

Að lokum verður að geta þess, að stjórn húsfélagsins sendi borgarfógeta bréf 19. september 1991 samkvæmt beiðni hans (Fg. 4). Þar er vegna mis- skilnings íbúð Bents ranglega talin í húsi nr. 12. Ástæðu þessara mistaka má hugsanlega rekja til áðurnefndrar yfirsjóunar varðandi dyrasíma og póstkassa.

Hönnun hússins.

Arkitektar hússins, þeir Garðar Halldórsson og Ingimundur Sveinsson, hönnuðu bygginguna í náinni samvinnu við hússtjórn. Voru allar ákvarðanir bornar undir og samþykktar af íbúðareigendum á formlegum fundum.

Húsið er mjög ólíkt venjulegum íbúðablokkum. Hugsunin var, að húsið væri eins og stórt heimili með 34 íbúðum, þar sem hver og einn gæti þó verið algjörlega út af fyrir sig.

Í Efstaleiti 10, 12 og 14 eru þrír inngangar með stigahúsum og lyftum. Gangur liggur eftir endilöngu húsinu á hverri hæð með gluggum að norð-austanverðu og inngangi í íbúðir gegnt gluggahlið. Gangar þessir tengjast í

kjarna hússins. Í kjallara eru bílageymslur og almennar geymslur, billjarðsalur, leikfimisalur, sturtur og „sauna“. Þar úti er sundlaug. Einnig eru í kjallara föndurherbergi og þvotta- og þurrkherbergi. Á fyrstu hæð er borðstofa, eldhúsaðstaða og setustofa. Í setustofunni er afgreiðsludiskur ásamt læstum geymsluskápum fyrir hverja íbúð.

Borðstofan og setustofan eru til afnota fyrir alla íbúa hússins. Sameiginlegt borðhald og spilakvöld eru reglulega vetrarmánuðina. Auk þess geta íbúar hússins fengið afnot af þessum salarkynnum fyrir einkasamkvæmi, t. d. afmæli, erfisdrykkjur og fleira. Setustofan hefur einnig verið notuð til móttöku gesta, og þar geta íbúar hússins komið saman til skrafs og ráðagerða. Óhætt er að fullyrða, að með sárfáum undantekningum er almenn ánægja meðal íbúa hússins með þetta frjálsa fyrirkomulag og alla þá aðstöðu, sem húsakynnin bjóða.“

2. Niðurstaða ráðuneytisins. Fallist er á það með kæranda, að uppsetning skilrúma eða veggja og hurða, sem komið hefur verið fyrir við setustofu, séu svo miklar breytingar á sameign í næsta nágrenni við íbúð hans frá samþykktum teikningum, að hann hafi mátt gera ráð fyrir, að þær yrðu ekki gerðar án samþykkis hans.

Samkvæmt því telur ráðuneytið með vísun til 11. og 14. gr. byggingarlaga nr. 54/1978, að fella verði úr gildi kærða ákvörðun byggingarnefndar Reykjavíkur frá 10. 11. 1994 og leggja fyrir nefndina að hlutast til um, að skilrúmin verði fjarlægð, þó þannig, að reglum um brunavarnir sé fullnægt.

Í framangreindri ákvörðun byggingarnefndar er ekki sérstaklega fjallað um bar- eða afgreiðsluborð og læsta smáskápa, enda hefur ekki verið sótt um leyfi fyrir þeim framkvæmdum til byggingarnefndar. Ráðuneytið getur því ekki, sbr. 8. mgr. 8. gr. byggingarlaga, tekið afstöðu til þessara innréttunga að öðru leyti en því, að það fellst ekki á þann skilning kæranda, að þær séu á gangvegi, sem hann eigi meira tilkall til en aðrir íbúar hússins. Kærandi á ekki að þurfa að fara í gegnum rými, sem öllum íbúum í húsinu nr. 10, 12 og 14 við Efstaleiti er jafnfrjálst til afnota, til að komast að og frá íbúð sinni með gesti sína og aðdrætti.

3. Úrskurðarorð.

Ákvörðun byggingarnefndar Reykjavíkur frá 10. nóvember 1994 um að samþykkja umsókn frá Húsfélagi Breiðabliks og Páli Ásgeiri Tryggvasyni um leyfi til að setja upp vegg og hurðir við setustofu í húsinu nr. 12 á lóðinni nr. 10–14 við Efstaleiti, er úr gildi felld.“

Úrskurður umhverfisráðuneytisins, dags. 21. júlí 1995, er svohljóðandi:

„I.

Með úrskurði umhverfisráðuneytisins, upp kveðnum 1. mars 1995, í máli Bents Schevings Thorsteinssonar gegn Húsfélaginu Efstaleiti 10, 12 og 14 var ákvörðun byggingarnefndar Reykjavíkur frá 10. nóvember 1994 um að heimila uppsetningu veggja og hurða við setustofu í húsinu nr. 12 á lóðinni nr. 10–12 og 14 við Efstaleiti í Reykjavík úr gildi felld.

Með bréfi stjórnar húsfélagsins, dags. 23. mars sl., fór hún þess á leit við ráðuneytið, að það tæki umræddan úrskurð til endurskoðunar, sbr. 1. tl. 2. mgr. 24. gr. stjórnssýslulaga nr. 37/1993. Vísaði stjórnin til þess, að hún hefði ekki við meðferð málsins í ráðuneytinu fengið eðlilega aðstöðu til að skýra sjónarmið sín, áður en ráðuneytið kvað upp úrskurð. Jafnframt lagði stjórnin fram greinargerð Sigurðar Líndal lagaprófessors. Þar er því haldið fram, að úrskurður ráðuneytisins hafi byggst á röngum upplýsingum um málsatvik, þar sem Bent Scheving Thorsteinsson hafi í reynd með orðum og athöfnum samþykkt uppsetningu skilrúmma eða a. m. k. sýnt afstöðu, sem fyllilega megi jafna við samþykki. Um þessa afstöðu Bents hafi ekki legið fyrir gögn, er úrskurðurinn var kveðinn upp, og því eigi húsfélagið rétt á því með vísan til 1. tl. 2. mgr. 24. gr. laga nr. 37/1993, að málið verði tekið upp að nýju til meðferðar hjá ráðuneytinu.

Með vísun til fullyrðinga hússtjórnar ákvað ráðuneytið að taka málið að nýju til meðferðar í því skyni að kanna, hvort þær ættu við rök að styðjast. Þessi ákvörðun var kynnt málsaðilum með bréfi, dags. 31. mars sl.

Í greinargerð Sigurðar Georgssonar hrl., dags. 27. apríl sl., sem hann sendi ráðuneytinu f. h. umbjóðanda síns, Bents Schevings Thorsteinssonar, er fullyrðingum stjórnar húsfélagsins, sem fram koma í umræddu bréfi, og greinargerð mótmælt sem röngum og jafnframt á það bent, að engin gögn hafi verið lögð fram þeim til stuðnings.

Í samræmi við 10. gr. stjórnssýslulaga óskaði ráðuneytið eftir því, að lagt yrði fram bréf það, sem Bent ritaði hússtjórn og vitnað er til í fundargerð af fundi stjórnar 9. janúar 1990. Jafnframt fór ráðuneytið þess á leit við embætti byggingarfulltrúans í Reykjavík, að því yrði sent afrit af umsókn húsfélagsins um leyfi fyrir uppsetningu skilrúmma auk fylgigagna. Umbeðin gögn hafa borist, og auk þess hafa verið lögð fram tvö bréf, annars vegar bréf Bents til hússtjórnar, dags. 24. janúar 1990, og hins vegar bréf hússtjórnar til Bents, dags. 25. janúar sama ár. Í þeim gögnum kemur ekkert það fram, sem bendir til þess, að Bent hafi verið samþykktur hinum umdeildu framkvæmdum í upphafi.

II.

Fram hefur komið, að tilgangur stjórnar húsfélagsins með uppsetningu skilrúmanna hafi annars vegar verið sá að loka á milli rýmis, sem tekur annars vegar til setustofu (blómaskála), bars, eldhúss og borðstofu, og hins vegar íbúðagangs vestan megin og anddyris austan megin stofunnar. Að mati hússtjórnar sé augljóst hagræði fyrir alla íbúa hússins að þessu fyrirkomulagi, þar sem með því geti gestir verið út af fyrir sig, íbúar hússins gengið um án samneytis við þá og þeir, sem næstir búa, verði fyrir sem minnstri truflun.

Bent Scheving Thorsteinsson telur á hinn bóginn, að þessar framkvæmdir brjóti í bága við eignarréttindi sín sem sameiganda í óskiptri sameign. Það, að meiri hluti geti ákveðið þá breytingu að staðsetja öl- og vínstofu í sameign fyrir framan íbúð hans, en uppsetning skilrúmanna sé liður í þeirri framkvæmd, sé óviðunandi vegna ónæðis, sem hann verði óhjákvæmilega fyrir af þeim sökum. Þá telur Bent óviðunandi að geta ekki farið inn og út úr íbúð sinni nema um gangveg, sem liggi um öl- og vínstofu.

Í 10. gr. laga nr. 59/1976 um fjölbýlishús, sem í gildi voru til 1. janúar 1995, sbr. 82. gr. 1. nr. 26/1994 um fjöleignarhús, var mælt fyrir um ákvörðunarrétt allra íbúðareigenda um fyrirkomulag og rekstur sameignar. Samkvæmt 15. gr. laganna skyldu nánari reglur um stjórn húsfélagsins o. fl. ákveðnar í samþykktum, sem félagsmálaráðuneytið setti, sbr. reglugerð nr. 280/1976 um samþykktir fyrir húsfélög, og skyldu þær gilda, nema húsfélag setti sér aðrar samþykktir og þinglýsti þeim. Í greinargerð með frumvarpi til laga um fjölbýlishús kom fram, að einungis aðalákvæði um réttindi og skyldur í fjölbýlishúsum væri að finna í lögnum, en til þess ætlast, að húsfélags-samþykktir og húsreglur segðu til um önnur atriði.

Í 1. mgr. 1. gr. reglugerðar nr. 280/1976 segir, að æðsta vald í málefnum húsfélags sé í höndum almenns fundar þess. Í 4. mgr. sömu greinar er krafist samþykkis a. m. k. 2/3 atkvæðisbærra manna, bæði hvað varðar fjölda eigenda og eignarhluta þeirra, ef ætlunin er að ráðast í verulegar breytingar á sameign. Í síðasta málslíð 4. mgr. segir svo, að reglan um samþykki 2/3 atkvæðisbærra manna eigi þó ekki við um breytingar skv. 9. gr. laganna um eignarráð og nýtingu fasteignar.

Hvorki var í þágildandi lögum um fjölbýlishús nr. 59/1976 né í reglugerð nr. 280/1976 að finna skýringar á því, hvaða ráðstafanir eða framkvæmdir í sameign teljist verulegar. Þar var ekki heldur að finna ákvæði um, hvaða reglur skyldu gilda um ákvarðanir um óvenjulegar ráðstafanir í sameign eða ráðstafanir, sem breyta tilgangi um nýtingu sameignar frá því, sem gert var ráð fyrir í samþykktum teikningum.

Í 11. gr. byggingarlaga nr. 54/1978 segir, að sá, er óski leyfis til framkvæmda samkvæmt 9. gr. byggingarlaga, skuli senda um það skriflega umsókn til hlutaðeigandi byggingarnefndar ásamt nauðsynlegum uppdráttum og skilríkjum, þar með talið samþykki meðeigenda, ef um sameign er að ræða. Í greininni er ekki kveðið á um, hvort áskilið sé samþykki meiri hluta, aukins meiri hluta eða samþykkis allra sameigenda, áður en framkvæmdir í sameign hefjast.

Hinn 28. október 1994 var haldinn almennur húsfundur í Húsfélaginu Efstaleiti 10, 12 og 14, og var eftirfarandi tillaga hússtjórnar samþykkt vegna framkvæmda, sem þegar hafði verið ráðist í og lokið:

„Fundurinn lýsir samþykki sínu og staðfestingu á öllum lagfæringum og breytingum í húsinu, sem hússtjórnin hefur látið framkvæma, enn fremur breytingum á skilrúmunum við setustofu á 1. hæð, þar sem brunavarnarhurð var færð til og skilrúm framlengt framan við íbúð Bents Schevings Thorsteinssonar. Sama gildir um skilrúm eða glervegg við setustofu, er sett var upp á milli lyftugangs á nr. 12 og setustofu. Veitir fundurinn stjórn húsfélagsins fullt og ótakmarkað umboð og heimild til að gera allar ráðstafanir til að framfylgja ofangreindum samþykktum.“

Tillaga þessi var samþykkt með 27 atkvæðum gegn þremur, en tveir sátu hjá. Afgreiðsla fundarins á tillögu stjórnar og efni hennar var tilkynnt byggingarnefnd Reykjavíkur í bréfi hússtjórnar, dags. 31. október 1994.

Eins og fram kemur í úrskurði ráðuneytisins, var uppsetning skilrúmanna talin fela í sér svo miklar breytingar frá samþykktum teikningum á sameign í næsta nágrenni við íbúð kæranda, að hann hafi mátt gera ráð fyrir, að slíkar breytingar yrðu ekki framkvæmdar án hans samþykkis. Uppsetning skilrúmanna hafi verið liður í því að koma upp vín- og ölstofu í sameign hússins að Efstaleiti 12, en telja verði þá framkvæmd óvenjulega ráðstöfun um nýtingu sameignar, og gera verði þá kröfu, að í slíka framkvæmd verði ekki ráðist, nema samþykki allra sameigenda liggi fyrir. Þessi niðurstaða er í samræmi við 1. mgr. 27. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, sem tóku gildi 1. janúar sl.

Þá fellst ráðuneytið ekki á þá röksemdafærslu, sem kemur fram í greinargerð hússtjórnar, að það sé almenn regla, að mannvirki, sem hafa verið reist án tilskilinnna leyfa, fái að standa á grundvelli hagsmunamats. Það getur ekki verið almenn réttarregla, að einstaklingar eða félög geti þannig áunnið sér réttindi með ólögætum aðgerðum.

III.

Í samræmi við 13. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993 var stjórn húsfélagsins gefinn kostur á því með bréfi ráðuneytisins, dags. 12. desember 1994, að tjá

sig um kæru Bents Schevings Thorsteinssonar. Ráðuneytið fellst því ekki á röksemdafærslu stjórnarinnar um, að hún hafi ekki fengið eðlilega aðstöðu til að skýra sín sjónarmið, áður en umhverfisráðuneytið kvað upp úrskurð.

Með vísun til gagna, sem lágu frammi, er úrskurður var kveðinn upp 1. mars sl., og gagna, sem síðar hafa verið lögð fram, fellst ráðuneytið ekki á þann skilning hússtjórnar, að úrskurður ráðuneytisins hafi verið byggður á röngum eða ófullnægjandi upplýsingum um afstöðu Bents til hinna umdeildu framkvæmda.

Að mati ráðuneytisins standa því engin rök til þess, sbr. 24. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993, að taka úrskurð umhverfisráðuneytisins til frekari meðferðar.

IV.

Úrskurðarorð.

Úrskurður umhverfisráðuneytisins, dagsettur 1. mars sl., í máli Bents Schevings Thorsteinssonar gegn Húsfélaginu Efstaleiti 10, 12 og 14 skal óbreyttur standa.“

Á fundi byggingarnefndar Reykjavíkur 31. ágúst 1995 var lagt fram bréf lögmanns stefnanda máls þessa, dags. 24. ágúst 1995. Var þar greint frá fyrirhugaðri málshöfðun og þess farið á leit, að áður boðuðum aðgerðum á grundvelli úrskurða umhverfisráðuneytisins yrði frestað, þar til endanleg dómsniðurstaða lægi fyrir. Einnig var lagt fram erindi byggingarfulltrúans í Reykjavík, dags. 30. ágúst 1995. Þar kemur fram, að á fundi byggingarnefndar 27. júlí s. á. hafi verið samþykkt að veita stefnanda máls þessa frest til 20. ágúst til þess að breyta innréttingum til þess horfs, sem verið hafi samkvæmt því byggingarleyfi, sem gildi fyrir 10. nóvember 1994. Hússtjórn hafi ekki orðið við tilmælum byggingarnefndar, og sé því lagt til með vísun til 2. mgr. 36. gr. byggingarlaga, að verkið verði unnið á kostnað Húsfélagsins Efstaleiti 10, 12 og 14, og jafnframt, að húsfélaginu verði veittur sjö daga lokafrestur til þess að vinna verkið. Byggingarnefnd samþykkti tillögu byggingarfulltrúa.

Með bréfi, dags. 19. september 1995, kærði stefnandi til umhverfisráðuneytisins synjun byggingarnefndar Reykjavíkur um, að frestað yrði að framfylgja úrskurðum ráðuneytisins frá 1. mars og 21. júlí 1995. Í niðurstöðukafla úrskurðar ráðuneytisins, dags. 18. desember 1995, segir:

„Með úrskurði ráðuneytisins, upp kveðnum 1. mars sl., í máli Bents Schevings Thorsteinssonar gegn Húsfélaginu Efstaleiti 10, 12 og 14 var ákvörðun byggingarnefndar Reykjavíkur frá 10. nóvember 1994 um að heimila uppsetningu veggja og hurða við setustofu í húsinu nr. 12 á lóðinni

nr. 10, 12 og 14 við Efstaleiti í Reykjavík úr gildi felld, sbr. og úrskurð ráðuneytisins frá 21. júlí sl.

Í 60. gr. stjórnarskrárinnar nr. 33/1944 er að finna þá meginreglu, að enginn, sem leitar úrskurðar um embættistakmörk yfirvalda, geti komið sér hjá því að hlýða yfirvaldsboði í bráð með því að skjóta málinu til dóms. Jafnframt er þá meginreglu að finna í 29. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993, að stjórnarsýslukæra fresti ekki réttaráhrifum ákvörðunar og að stjórnvald geti eingöngu frestað réttaráhrifum kærðrar ákvörðunar, meðan kæra er til meðferðar, og þá í einstökum undantekningartilfellum. Ráðuneytið getur því ekki frestað réttaráhrifum úrskurða sinna, kveðinna upp 1. mars og 21. júlí sl., með því að mæla fyrir um það, eftir að þeir hafa verið kveðnir upp. Því síður gæti lægra sett stjórnvald, í þessu tilfelli byggingarnefnd Reykjavíkur, kveðið á um frestun réttaráhrifa fyrrnefndra úrskurða ráðuneytisins, svo sem krafist er.

Samkvæmt framangreindu verður ákvörðun byggingarnefndar frá 31. ágúst sl. því ekki úr gildi felld. Jafnframt fellst ráðuneytið ekki á þá kröfu, að frestað verði að framfylgja úrskurðum þess frá 1. mars og 21. júlí sl., meðan beðið er dómsniðurstöðu í málinu.

Úrskurðarorð.

Ákvörðun byggingarnefndar frá 31. ágúst sl. skal óbreytt standa.“

Fram kemur af gögnum málsins, að 8. janúar 1996 hafði byggingarfulltrúinn í Reykjavík gert úttekt á þeim breytingum, sem stefnandi hafði látið gera í sameign Efstaleitis 10, 12 og 14 að kröfu byggingarnefndar Reykjavíkur, sbr. úrskurð umhverfiráðuneytisins frá 18. desember 1995. Komið hafi í ljós við úttektina, að þeir milliveggir og dyr, sem krafist hafði verið, að yrðu flutt, hafi verið fjarlægð og eldvarnarhurð komið fyrir á upphaflegum stað.

Það tók tvo menn ekki meira en einn dag að fjarlægja umrædd skilrúm.

Í málinu liggja frammi ljósmyndir, sem sýna annars vegar skilrúmin og hins vegar, hvernig umhorfs er, eftir að þau hafa verið fjarlægð.

Dómarinn hefur farið á vettvang og kynnt sér aðstæður.

3. Meginmálsástæða stefnanda er sú, að umræddir úrskurðir hafi slíka annmarka, að þá beri að ógilda.

Í fyrsta lagi telur stefnandi, að úrskurðirnir séu studdir röngum forsendum, þ. e. röngum upplýsingum um staðreyndir og málavexti. Í því efni bendir hann á eftirfarandi:

Eignarréttur eigenda í fjöleignarhúsi er háður meiri og fleiri takmörkunum en eignarréttur eiganda einbýlishúss. Það er meginregla, að húsfélag geti með meirihlutaákvörðun afráðið um breytingar á fyrirkomulagi sam-

eignar og innréttingum og einstakir eigendur hafi ekki neitunarvald í því efni.

Stefnandi telur, að stefndi Bent hafi ekki einungis samþykkt skilrúm að vestanverðu, heldur beinlínis óskað eftir því. Hvað varðar skilrúmið að austanverðu, hafi á aðalfundi húsfélagsins 14. apríl 1994, mótatkvæðalaust og með atkvæði lögmanns stefnda, verið samþykkt tillaga frá stjórn húsfélagsins „um athugun á að setja upp vegg milli lyftugangs og setustofu“. Stefnandi telur, að öldungis megi jafna þessari afstöðu stefnda Bents Schevings Thorsteinssonar eða lögmanns hans við samþykki.

Í öðru lagi telur stefnandi, að rökstuðningur í téðum úrskurðum fyrir niðurstöðum sé allsendis ófullnægjandi, sbr. 4. mgr. 21. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993. Bendir hann á eftirfarandi:

Úrskurðarefnið hafi varðað langvinnar deilur, sem nauðsyn hafi borið til að binda enda á. Úrskurðirnir gangi þvert á umsagnir sérfróðra aðila, án þess að nokkurt faglegt mat hafi farið fram í ráðuneytinu eða leitað hafi verið til annarra sérfræðinga. Þá gangi þeir gegn verulegum hagsmunum og vilja nær allra íbúa hússins; þegar svo standi á, verði að vanda rökstuðning sérstaklega.

Í þriðja lagi telur stefnandi, að fella beri úrskurðina úr gildi, þar sem þeir séu reistir á rangri lagatúlkun og röngum lagasjónarmiðum. Um það bendir hann á eftirfarandi:

Byggingaryfirvöld og dómstólar hafa ávallt lagt til grundvallar, að túlka beri ákvæði 11. gr. byggingarlaga með hliðsjón af ákvæðum laga nr. 59/1976 um fjölbýlishús og reglugerðar nr. 280/1976 um samþykktir fyrir húsfélög, sbr. nú fjöleignarhúsalög nr. 26/1994, þegar um er að tefla breytingar á sameign og sameiginlegar ákvarðanir. Þær breytingar og sú ákvörðun, sem hér um ræðir, voru þess eðlis, að einfaldur meiri hluti eigenda hefði mátt taka ákvörðun þar um. Jafnvel þótt breytingarnar yrðu taldar verulegar í skilningi ofangreinds reglugerðarákvæðis, liggur fyrir, að tilskilinn aukinn meiri hluti íbúðareigenda greiddi atkvæði með þeim á húsfélagsfundinum 28. október 1994. Að auki hafi verið samþykkt með öllum greiddum atkvæðum á aðalfundi húsfélagsins 14. apríl sama ár að athuga um uppsetningu skilrúms að austanverðu við setustofu.

Í fjórða lagi leiði mat á hagsmunum aðila til þess, að ógilda beri úrskurðina og að ákvörðun byggingarnefndar skuli standa.

Bent er á, að við það hafi verið miðað, að stefndi Bent gengi um dyr hússins nr. 14, svo að ekki þyrfti að fara um setustofu hússins til að komast í íbúðina. Vegalengdin sé nánast hin sama frá íbúð hans að útidyrum nr. 12 og 14, svo að honum hafi ekki verið íþyngt neitt með því að fara um síðar-

nefndan inngang. Hann hafi hins vegar af einhverjum ástæðum eða duttlungum haldið fast við að fara um inngang hússins nr. 12 og þá um setustofuna. Á móti komi miklu ríkari hagsmunir nálega allra annarra íbúa hússins af því, að fyrirkomulagið verði á þann hátt, sem ráðgert sé.

4. Málsástæður stefnda umhverfisráðherra:

Þær fullyrðingar stefnanda eru rangar, að stefndi Bent Scheving Thorsteinsson hafi óskað eftir skilrúminu að vestanverðu og samþykkt uppsetningu skilrúms að austanverðu.

Því er haldið fram, að úrskurðir þeir, sem krafist sé ógildingar á, standist að öllu leyti þær kröfur, sem gerðar séu til forms og efnis úrskurða í stjórnýslulögum nr. 37/1993. Fallist hafi verið á endurupptöku málsins, þar sem fullyrðingar stefnanda hafi bent til þess, að upplýsingar um málsatvik kynnu að einhverju leyti að hafa verið ófullnægjandi. Hafi rökstuðningur í hinum fyrri úrskurði ekki verið fullnægjandi, sé a. m. k. ljóst, að úr þeim ágalla hafi verið bætt með ýtarlegum rökstuðningi í hinum síðari.

Umrædd framkvæmd hafi verið liður í því að koma upp vín- og ölstofu í opnu rými sameignar hússins að Efstaleiti 12, sem teljist tvímælalaust óvenjuleg ráðstöfun á nýtingu sameignar. Í kjölfar breytinganna hafi stefndi Bent Scheving Thorsteinsson þurft að fara í gegnum lokað rými til að komast að íbúð sinni. Þau sjónarmið, að hann geti auðveldlega notast við inngang að Efstaleiti 14 í stað inngangs að Efstaleiti 12, séu fráleit, enda sé dyrasími og póstkassi hans í anddyri inngangs að Efstaleiti nr. 12. Það fái ekki staðist, að meiri hluti eigenda geti knúið á um breytingar, sem hefti þannig aðgengi eins sameiganda að íbúð sinni.

Á það er bent, að leggja þurfi fram samþykki meðeigenda til framkvæmda samkvæmt 9. gr., sbr. 11. gr., byggingarlaga nr. 54/1978, ef um sameign er að ræða. Svo sem ráða megi af 15. gr. laga nr. 59/1976 og greinargerð með þeim, hafi þau lög einungis falið í sér aðalákvæði um réttindi og skyldur í fjölbýlishúsum. Í greinargerð með lögum nr. 26/1994 komi fram, að lög in feli í sér nokkrar breytingar frá þágildandi lögum, en séu þó einkum ýtarlegri og nákvæmari. Enn fremur sé tekið fram, að þau taki mið af ýmsum ólögfestum meginreglum, sem taldar hafi verið gilda. Vísað er til efnis 1. mgr. 27. gr. þeirra, og verði að telja, að sams konar regla hafi gilt í tíð laga nr. 59/1976, þótt ólögfest væri. Enn fremur hafi þá verið talið, að sú ólögfesta regla gildi, að samþykki allra sameigenda þyrfti til óvenjulegra ráðstafana, enda þótt þær teldust ekki verulegar.

Enn fremur er því haldið fram af hálfu þessa stefnda, að vegna uppsetningar skilrúmma hafi stefndi Bent Scheving Thorsteinsson þurft að búa við skert aðgengi að íbúð sinni. Það sé hins vegar vandséð, hvaða hagsmuni

aðrir íbúar hússins, sem ekki eigi íbúðir, er liggi að umræddu rými, hafi af tilvist skilrúmana. Þá er á því byggt, að ekki sé almenn réttarregla, að einstaklingar eða félög geti á grundvelli hagsmunamats áunnið sér réttindi með ólögmatum aðgerðum.

Af stefnda Bent Scheving Thorsteinssyni er vísað til sömu málsástæðna og af hálfu meðstefnda og að mestu fram færð hin sömu rök þeim til stuðnings. Þessi verða þó tilgreind:

Skilrúmin hindruðu edlilegt aðgengi hans að eigin íbúð, og honum, fjölskyldu hans og gestum var gert að ganga gegnum vín- og ölstofu.

Ekki hefur verið bent á neinar rangar staðreyndir eða ranga málavexti, sem umhverfisráðuneytið hafi reist úrskurði sína á.

Úrskurðirnir ganga ekki gegn umsögnum skipulagsstjóra eða skrifstofustjóra borgarverkfræðings á þann hátt, að gefið hafi tilefni til sérstaks rökstuðnings að því leyti.

Ekki hefur verið gerð tilraun til þess að bera saman kostnað vegna ætlaðrar „sóunar verðmæta“ stefnanda og tjóns stefnda Bents Schevings Thorsteinssonar, en í ljós hefur komið, að það verk að fjarlægja umrædd skilrúm var eins dags verk fyrir tvo menn.

Rangt er, að úrskurðirnir gangi gegn verulegum hagsmunum, heldur miða þeir að því að tryggja rétt einstaklings gegn yfirgangi og löglausu athæfi meiri hluta íbúa hússins. Grenndarréttur stefnda var óvirtur og nýtingu sameignar gjörbreytt á hinu umdeilda svæði framan við íbúð hans.

5. Vitnað verður til tveggja bréfa stefnda Bents Schevings Thorsteinssonar til Karls Eiríkssonar, þáverandi stjórnarformanns og núverandi stjórnarmanns stefnanda. Í bréfi, dags. 5. janúar 1990, segir: „... Nýlega var ráðist í breytingar innanhúss, sem valdið hafa vonbrigðum og sárindum íbúa, sem næst búa því svæði, sem breytingarnar voru gerðar á. Einkum eru gerðar athugasemdir við það, hvernig að ákvörðunum var staðið.“ Í bréfi, dags. 26. janúar 1990, segir: „... Veggur sá, er settur hefur verið, er allt annar og meiri en ég hafði í huga; þó tókst mér með tilstyrk góðra manna að koma í veg fyrir, að sett yrði massíf furuhurð í miðjan vegginn og vinkill úr eikarflekum við samskeytin á vegg þessum við glervegg setustofunnar, og hefur það stórbætt framkvæmd þessa, sem er þó ekki alls kostar að mínu skapi, eins og tæpast hefur farið fram hjá íbúum hússins. Jafnframt skal á það minnst, að engan slíkan vegg var að finna á samþykktum teikningum hússins, er ég keypti íbúð mína. ... Af ofangreindu má ljóst vera, að ég mótmæli eindregið fyrirhuguðum „bar“-framkvæmdum á umræddum stað. Vissulega má finna annan stað fyrir gælufamkvæmd þessa, ef menn vilja endilega hafa vinstúku eða bar í húsinu, sem er þó engin nauðsyn. Væri

ekki ráð að halda sáttafund, áður en lengra er haldið?“ Karl Eiríksson bar fyrir dóminum, að stefndi hefði óskað eftir uppsetningu eystri skilrúmsins, þ. e. þess, sem nær er íbúð hans. Gegn eindreginni neitun stefnda hafa vitni ekki verið leidd, sem geti borið um þetta af eigin raun.

Vitnið Haraldur Blöndal hæstaréttarlögmaður bar, að hann hefði fyrir hönd stefnda Bents Schevings Thorsteinssonar að beiðni lögmanns hans sótt aðalfund stefnanda 14. apríl 1994. Hann staðfesti fram lagt bréf sitt, dags. 24. júlí 1995, þar sem segir: „... Fundargerð sú, sem vitnað er til, var ekki lesin upp og borin undir fundarmenn, svo að mér sé kunnugt. Verður hún því ekki metin gild sem frásögn af því, hvernig ég greiddi atkvæði. Engar atkvæðagreiðslur fóru fram á fundinum með nafnakalli. Rætt var á fundinum, að kannaðir yrðu tilteknir möguleikar á breytingum í húsinu. Í því fólst vitanlega ekki samþykki á neinu, – framkvæmdirnar sjálfar varð að samþykkja sérstaklega og auglýsa þær. Ég hef aldrei fyrir hönd Bents Schevings Thorsteinssonar samþykkt framkvæmdir í húsi Breiðabliks, enda ekki haft til þess umboð.“

Af því, sem að framan greinir, leiðir, að sönnur þykja ekki hafa verið færðar að því, að stefndi Bent Scheving Thorsteinsson hafi óskað eftir þeim skilrúmsvegg, sem reistur var að austanverðu, eða að hann hafi samþykkt hinn að vestanverðu.

Úrskurðir umhverfisráðuneytisins fullnægja að formi og efni þeim kröfum, sem gerðar eru samkvæmt 31. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993, m. a. að því leyti, að niðurstöður þeirra eru rökstuddar, sbr. 22. gr. sömu laga. Einkum er rökstuðningur hins síðari úrskurðar svo ýtarlegur, að engum vafa er undirorpið, að hann er fullnægjandi. Eigi verður séð, að gengið hafi verið gegn álitum umsagnaraðila á þann veg, að þurft hafi að leita til sérfræðinga á sviði byggingarfræða eða hönnunar.

Dómurinn fellst á þá meginforsendu úrskurðanna, að uppsetning skilrúmanna hafi falið í sér svo óvenjulega ráðstöfun og mikla breytingu frá samþykktum teikningum á nýtingu sameignar í næsta nágrenni við íbúð stefnda Bents Schevings Thorsteinssonar, að þær hafi ekki mátt gera án samþykkis hans. „Kærandi á ekki að þurfa að fara í gegnum rými, sem öllum íbúum í húsinu nr. 10, 12 og 14 við Efstaleiti er jafnfrjálst til afnota, til að komast að og frá íbúð sinni með gesti sína og aðdrætti“ (úrskurður 1. mars 1995). Um þetta vísast til 1. og 4. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994, sem felur í sér lögfestingu á meginreglu, er gilti einnig samkvæmt eðli máls í tíð eldri laga nr. 59/1976 um fjölbýlishús.

Íbúð stefnda Bents Schevings Thorsteinssonar er á 1. hæð að Efstaleiti nr. 12, og í anddyri við þær útidyr fjöleignarhússins nr. 10, 12 og 14, sem

þannig eru merktar, eru dyrasími hans og póstkassi. Honum verður ekki gert að nota annan inngang. Fram kom í vætti Ingimundar Sveinssonar, arkitekts að húsinu, að hann hefði talið óheppilegt, að íbúðaskipti stefnda Bents Schevings Thorsteinssonar voru samþykkt vegna nálægðar þeirrar íbúðar, sem hann fékk, en hafði verið ætluð húsverði, við kjarnahluta hússins. Þar eru haldin samkvæmi, s. s. afmælisveislur íbúa. Hagsmunamat, reist á ætluðum ríkari hagsmunum annarra íbúa hússins, þykir ekki eiga að leiða til þess, að viðhaldið verði ástandi, sem samkvæmt framanrituðu felur í sér ólögmæta skerðingu á réttindum stefnda, Bents Schevings Thorsteinssonar.

Niðurstaða dómsins er samkvæmt framanrituðu sú, að sýkna ber stefndu af kröfum stefnanda. Dæma ber stefnanda til greiðslu málskostnaðar, sem ákveðst 200.000 krónur til stefnda umhverfisráðherra/ríkissjóðs, og alls 500.000 krónur til stefnda Bents Schevings Thorsteinssonar.

Mál þetta dæmir Sigurður Hallur Stefánsson héraðsdómari.

D ó m s o r ð :

Stefndu, umhverfisráðherra og Bent Scheving Thorsteinsson, eru sýknaðir af kröfum stefnanda, Húsfélagsins Efstaleiti 10, 12 og 14.

Stefnandi greiði stefnda umhverfisráðherra 200.000 krónur í málskostnað.

Stefnandi greiði stefnda Bent Scheving Thorsteinssyni 500.000 krónur í málskostnað.
