

Helgi Jónsson, Óskar Steindórsson, Hjörtur Ásgeir Ingólfsson, Anna Jakobsdóttir, Einar Kristjánsson og Verktækni h/f, eiga að vera sýknir af kröfum stefnenda, Sólveigar Baldvinsdóttur, Ernu S. Kristinsdóttur og Magnúsar Skarphéðinssonar.

Stefnendum ber að greiða in solidum kr. 25.000 í málskostnað til stefnda Verktækni h/f og kr. 25.000 til annarra stefndu samanlagt, allt innan 15 daga frá birtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.

Priðjudaginn 17. maí 1977.

Nr. 47/1976. **Pórdís T. Guðmundsdóttir og Erlingur Þorsteinsson**

(Egill Sigurgeirsson hrl.)

gegn

Herði Frímannssyni og gagnsök

(Þorvaldur Lúðvíksson hrl.).

Sameign. Fjöllbýlishús. Byggingarmálefni.
Lögbannsgerð úr gildi felld.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Magnús P. Torfason, Benedikt Sigurjónsson, Björn Sveinbjörnsson, Logi Einarsson og Þór Vilhjálmsson.

Aðaláfrýjendur hafa áfrýjað máli þessu með stefnu 1. mars 1976. Krefjast þeir þess aðallega, að lögbann fógetaréttar Reykjavíkur 28. ágúst 1975 verði felld úr gildi og að þau verði sýknuð af kröfum gagnáfrýjanda. Þá krefjast þau málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti. Til vara krefjast þau, að hinum áfrýjaða dómi „verði breytt á þá lund, að viðurkennd verði heimild aðaláfrýjenda til að byggja suðurkvistinn, sem byggingarnefnd Reykjavíkur leyfði“, og að

málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti verði látinn falla niður.

Gagnáfrýjandi áfrýjaði málinu með stefnu 26. mars 1976. Hann krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og að aðaláfrýjendur verði dæmdir til að greiða sér óskipt málskostnað fyrir Hæstarétti.

Fyrir Hæstarétt hefur verið lagt bréf byggingarnefndar Reykjavíkur 17. febrúar 1976 til áfrýjandans Erlings Þorsteinssonar og útreikningur Gunngeirs Péturssonar skrifstofustjóra í maí 1976 um eignarhlutföll í húsinu Skaftahlið 13. Í bréfi byggingarnefndar segir svo:

„Í fundargerð byggingarnefndar Reykjavíkur 10. júlí 1975 er svofelld ályktun í 21. lið:

„Skaftahlið 13.

Erlingur Þorsteinsson, Skaftahlið 13, sækir um leyfi til að setja tvo kvisti á þak hússins nr. 13 við Skaftahlið . . . Samþykkt“.

Á teikningu, sem fylgdi umsókn, voru sýnd skilrúm í risi hússins, og er þar ritað „herbergi“. Á teikningu kemur ekki fram, að hér sé um að ræða íbúðarherbergi, enda ekkert um það að finna í sjálfri umsókninni. Var því ekki um að ræða leyfi til slíks.

Þegar leyfið var veitt, var því ekki um annað fjallað en þá útlitsbreytingu, sem fólst í þessum tveim kvistum. Loft hæð er ekki nægileg til að þar fengist samþykkt íbúðarhúsnæði, og fleira kemur til. Á teikningu af öðrum hæðum hússins kemur greinilega fram, til hverra sérnota hvert einstakt herbergi skuli ætlað. En hið afmarkaða rými í risi er auðkennt með orðunum „herbergi“ og „snyrting“.

Umrætt ris verður ekki nýtt af öðrum en umsækjanda, og er hér um að ræða ákaflega litlar útlitsbreytingar, sem samræmast útliti nálægrar byggðar. Virðast þær að auki ekki á neinn hátt skerða hagsmuni sameigenda hússins. Nefndin taldi því á fundi sínum 10. júlí, að sjálfsagt væri að leyfa umrædda breytingu, enda ekki um að ræða ofanábyggingu að hennar mati“.

Útreikningur Gunngeirs Péturssonar er á þessa leið:

„Ég undirritaður hefi samkvæmt beiðni reiknað út skiptingu milli eignarhluta í húseigninni nr. 13 við Skaftahlíð.

Útreikningurinn er gerður í samræmi við ný samþ. lög um fjölbýlishús, en þar sem reglur um útreikninginn, samanber 8. gr., hafa ekki verið settar, er í því efni farið eftir íslenskum staðli nr. 50.

Útreikningur A er gerður miðað við húsið eins og það er í dag, en útreikningur B er miðaður við, að tveir kvistir, er samþ. voru í byggingarnefnd 10. júlí 1975, væru komnir á þakið.

- A) 2. hæð reiknast vera 41,5%
 1. hæð reiknast vera 39,5%
 kjallaraíbúð reiknast vera 19,0%.
- B) 2. hæð reiknast vera 41,6%
 1. hæð reiknast vera 39,4%
 kjallaraíbúð reiknast vera 19,0%.

Eins og segir í héraðsdómi og fram kemur í bréfi byggingarnefndar Reykjavíkur hér að framan, sótti aðaláfrýjandi Erlingur Þorsteinsson ekki um leyfi til annarra breytinga á húsinu en að setja tvo smákvisti á þakið í stað þakglugga. Byggingarnefnd samþykkti breytingu þessa, en hún fjallaði ekki um gerð íbúðarhnúsnæðis í risinu. Lögbann gagnáfrýjanda 28. ágúst 1975 og kröfur hans í máli þessu beinast eingöngu að því að koma í veg fyrir fyrirhugaða breytingu aðaláfrýjenda á þakgluggum.

Eigi verður talið, að framangreind breyting sé bygging ofan á húsið samkvæmt 1. mgr. 9. gr. laga nr. 19/1959, sbr. nú lög nr. 59/1976. Meiri hluti húseigenda samþykkti breytingu þessa, sem aðaláfrýjendur hafa lýst sig reiðubúna til að kosta að öllu leyti og byggingarnefnd hefur leyft. Samkvæmt þessu ber að sýkna aðaláfrýjendur af kröfum gagnáfrýjanda í máli þessu og fella úr gildi lögbann það, er lagt var 28. ágúst 1975 „við byggingu kvists og breytingu á þaki“ hússins nr. 13 við Skaftahlíð.

Eftir þessum úrslitum ber að dæma gagnáfrýjanda til að greiða aðaláfrýjendum 120.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

D ó m s o r ð :

Aðaláfrýjendur, Þórdís T. Guðmundsdóttir og Erlingur Þorsteinsson, eiga að vera sýkn af kröfum gagnáfrýjanda, Harðar Frímannssonar, í máli þessu.

Framangreind lögbannsgerð er úr gildi felld.

Gagnáfrýjandi greiði aðaláfrýjendum 120.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 5. janúar 1976.

I.

Mál þetta, sem tekið var til dóms 17. f. m., er höfðað fyrir bæjarþingi Reykjavíkur með stefnu, birtri 8. september 1975, og var málið þingfest 11. sama mánaðar.

Stefnandi málsins er Hörður Frímannsson verkfræðingur, Skaftahlíð 13, Reykjavík.

Stefndu eru Erlingur Þorsteinsson læknir, Skaftahlíð 13, Reykjavík, og kona hans Þórdís T. Guðmundsdóttir, til heimilis að sama stað.

Stefnandi hefur jafnframt stefnt borgarstjóranum í Reykjavík f. h. byggingarnefndar Reykjavíkur til þess að gæta réttar síns í málinu.

Dómkröfur stefnanda eru þær, „að stefndu Erlingi Þorsteinsyni og Þórdísi T. Guðmundsdóttur verði dæmt óheimilt að breyta þaki hússins nr. 13 við Skaftahlíð og reisa þar kvisti eins og þau ráðgera í umsókn til byggingarnefndar og samþykkt var á fundi nefndarinnar hinn 10. júlí s.l.“ Þá krefst stefnandi staðfestingar á lögbanni því, sem lagt var við ofangreindri framkvæmd í fógetarétti Reykjavíkur hinn 28. ágúst 1975. Að lokum krefst stefnandi þess, að stefndu verði dæmd in solidum til að greiða honum málskostnað að skaðlausu.

Stefndu krefjast sýknu af öllum kröfum stefnanda og að stefnandi verði dæmdur til að greiða þeim málskostnað fyrir fógetarétti og bæjarþingi Reykjavíkur að skaðlausu samkvæmt mati dómsins. Jafnframt hafa stefndu áskilið sér rétt til skaðabóta gegn stefnanda vegna alls þess tjóns, sem þau hafa beðið og kunna að verða fyrir vegna þessa máls.

Engar kröfur eru gerðar á hendur réttargæslustefnda, og réttargæslustefndi hefur heldur engar kröfur gert í málinu.

Sáttaumleitanir af hálfu dómsins hafa ekki borið árangur.

II.

Málavextir eru þeir, að stefnandi er eigandi 1. hæðar (neðri hæðar) ásamt herbergi m. m. í kjallara fjölbýlishússins Skaftahlíðar 13 í Reykjavík. Kjallaraíbúð í ofangreindu húsi er í eigu hjónanna Ágústs Loftssonar og Ingibjargar Ólafsdóttur. Samkvæmt afsali, dags. 7. apríl 1972, er stefnda Þórdís T. Guðmundsdóttir skráður eigandi að efri hæð og risi hússins, en stefndi Erlingur Þorsteinsson er eiginmaður Þórdísar.

Hinn 7. júlí 1975 ritaði Ragnar Emilsson f. h. stefnda Erlings umsókn til byggingarnefndar Reykjavíkur, þar sem hann „sækir um leyfi til að byggja tvo kvisti á þak úr timbri á lóðinni nr. 13 við Skaftahlíð samkvæmt meðfylgjandi uppdráttum.“ Umsóknin er skráð á þar til prentað eyðublað, og er umsóknin sögð „í fullu umboði lóðarhafa (eiganda)“. Stefnandi kveðst hins vegar aldrei hafa samþykkt þessar breytingar á húsinu.

Á fundi byggingarnefndar Reykjavíkur hinn 10. júlí 1975 var framangreind umsókn samþykkt. Uppdrættir Ragnars Emilssonar eru dagsettir í júlí 1975 og áritaðir um samþykki af Hafliða Jóhannssyni, sem teiknaði húsið.

Þegar stefnandi frétti um fyrirhugaðar breytingar, kveðst hann hafa mótmælt því við stefndu, að þau hefðu leyfi sitt til þess að byggja ofan á húsið. Einnig kveðst hann hafa komið mótmælum sínum að við byggingarnefnd og byggingarfulltrúa. Varð það til þess, að stefndi Erlingur ritaði byggingarnefnd Reykjavíkur bréf hinn 15. ágúst 1975, þar sem hann tekur fram, að stefnandi hafi algerlega snúist gegn því, að nokkur kvistur yrði settur á þakið. Í bréfinu segir auk þess: „Ég leyfi mér því að spyrja háttvirta byggingarnefnd Reykjavíkur, hvort mér sé ekki leyfilegt að framkvæma verkið, þar eð meirihluti eigenda er því samþykkur sam-anber hjálagt vottorð.“

Vottorð það, sem stefndi Erlingur vitnaði í, er svohljóðandi:

„Það vottast hér með, að eigendur kjallaraíbúðarinnar í húsinu Skaftahlíð 13, Reykjavík, hafa í okkar viðurvist lýst því yfir, að þau hafi ekkert á móti því, að tveir kvistir verði settir á ris-hæð hússins í stað þakglugga, sem þar eru og mikið lekur með.

Eigendur kjallaraíbúðarinnar eru þau hjónin Ágúst Loftsson og Ingibjörg Ólafsdóttir. — Reykjavík 15. ágúst 1975.

Ragnar Emilsson

Guðm. Ásgeirsson.“

Hinn 19. ágúst 1975 ritaði Páll Líndal borgarlögmaður, sem jafnframt er formaður byggingarnefndar Reykjavíkur, í umboði borgarstjóra svohljóðandi bréf til stefnda Erlings:

„Í tilefni af bréfi yðar til byggingarnefndar, dags. 15. ágúst s.l., um leyfi til að setja tvo kvisti á rishæð Skaftahlíðar 13, er veitt var í byggingarnefnd 10. júlí s.l. og staðfest í borgarstjórn 17. júlí s.l., skal eftirfarandi tekið fram: Ég tel ekki, að byggingarnefnd geti afturkallað umrætt leyfi, þótt vilji væri fyrir hendi, þar sem umrætt leyfi virðist á engan hátt brjóta í bág við byggingarsamþykkt, og ekki annað komið fram en meirihluti eigenda sé samþykkur málinu. — Fæ ég því ekki séð annað en heimilt sé að ráðast nú þegar í framkvæmdir svo sem byggingarleyfi hljóðar um. — Þetta er og samröma álit þeirra byggingarnefndarmanna, sem til náðist í gær.“

Því er ómótmælt haldið fram af stefnanda, að stefndu hafi því næst hafist handa um breytingar á risinu hinn 21. ágúst 1975.

Hinn 22. ágúst 1975 ritaði lögmaður stefnanda borgarfégetanum í Reykjavík bréf og krafðist lögbanns við margnefndum framkvæmdum, þar sem hann taldi breytinguna á þakinu óheimila nema með samþykki stefnanda, sbr. 9. gr. laga nr. 19/1959. Sama dag var málið tekið fyrir í fógetarétti.

Hinn 27. ágúst 1975 kvað Þorsteinn Thorarensen borgarfégeti upp úrskurð, þar sem m. a. segir svo: „Það er ekki útilokað, að framkvæmdir þær, er gerðarþoli hefur hafið á þaki hússins, kunni að brjóta í bág við rétt gerðarbeiðanda. Þykir því ekki verða hjá því komist að láta umbeðið lögbann ná framgangi á ábyrgð gerðarbeiðanda gegn því, að hann setji 500.000 kr. lögbannstryggingu.“ Lögbann var því næst hinn 28. ágúst 1975 lagt „við framkvæmdum þeim, byggingu kvists og breytingu á þaki, er gerðarþoli Erlingur Þorsteinsson hefur hafið á þaki Skaftahlíðar 13.“

Stefnandi höfðaði því næst mál þetta til staðfestingar á lögbanninu.

Hörður Bjarnason, húsameistari ríkisins, hefur í yfirlýsingu, dagsettri 23. ágúst 1975, tekið fram:

„Hr. yfirlæknir Erlingur Þorsteinsson hefur óskað umsagnar minnar um það, hvort skilja beri breytingu þá á þakgluggum, sem eru í þaki hússins að Skaftahlíð 13, er samþykkt hefur verið af byggingarnefnd, þannig, að um ofanábyggingu sé að ræða eða

útlitsbreytingu. Að mínu mati er þetta útlitsbreyting, en ekki ofanábygging, því ofanábygging felur í sér víðtækari breytingar, til dæmis hækkun útveggja að einhverju leyti eða „mansard“. Umrædd breyting á tveim þakgluggum í tvo mjög litla kvisti getur ekki talist annað en lítilvægileg útlitsbreyting, og mun það einnig vera skoðun byggingaryfirvalda borgarinnar.“

Í málinu liggur fyrir eftirgreind yfirlýsing frá félagsmálaráðuneytinu, dagsett 26. ágúst 1975:

„Með bréfi, dags. 25. þ. m., hafið þér, herra yfirlæknir, óskað álits ráðuneytisins á því, hvort tiltekna breytingar, sem þér hyggist gera á þakhæð íbúðar yðar að Skaftahlíð 13 hér í borg, geti talist bygging ofan á húsið og falli undir 9. grein laga nr. 19/1959 um sameign fjölbýlishúsa. — Samkvæmt bréfi yðar og teikningum, er því fylgdu, er umrædd breyting í því fólgin, að í stað þakglugga á tveim svefnherbergjum yrðu settir kvistgluggar 130x170 sm að stærð. — Í 1. mgr. 9. greinar laga nr. 19/1959 segir, að rétt til að byggja ofan á eða við fjölbýlishús eigi íbúðar-eigendur allir eftir eignarhlutföllum, en slíkar framkvæmdir séu háðar samþykki allra eigenda hússins. — Ráðuneytið lítur svo á, að með þessum umræddu breytingum sé ekki verið að „byggja ofan á“ húsið Skaftahlíð 13 í merkingu 9. gr. laga nr. 19/1959 og falli þær því ekki undir ákvæði þeirrar greinar.

F. h. r.

Jón S. Ólafsson.“

III.

Stefnandi heldur því fram, að fyrirhuguð bygging kvista á húsið sé óheimil nema með hans samþykki, sbr. 9. gr. laga nr. 19/1959 um sameign fjölbýlishúsa, því hér sé tvímælalaust verið að byggja ofan á húsið, en rétt til þess eigi allir eigendur hússins í sameiningu og útgáfa leyfis byggingarnefndar fyrir þessu sé því markleysa, þar sem eigi hafi legið fyrir samþykki allra sameigenda. Leyfi byggingarnefndar Reykjavíkur sé veitt á röngum forsendum, þar sem stefnandi kveðst aldrei hafa samþykkt fyrirhugaðar breytingar. Þá heldur stefnandi því fram, að með hinum fyrirhuguðu breytingum, ef fram næðu að ganga, yrði raskað sambýlisháttum í húsinu. Hinar samþykktu breytingar feli það í sér, að opið geymslurými, sem verið hafi í risinu samkvæmt áður samþykktum teikningum, sé nú breytt í íbúðarhúsnæði. Samkvæmt eldri teikningu hafi aðeins verið um að ræða mannop með dráttarstiga til uppgöngu í risið. Hin samþykktu breyting

geri ráð fyrir venjulegum stiga upp í risið og tveimur afmörkuðum íbúðarherbergjum þar ásamt geymslu, sem vel megi nota til að innrétta eldhús. Í raun sé því með ofangreindri breytingu verið að skapa nýjan íverustað, sem hljóti þá að teljast ofanábygging í skilningi 9. gr. laga nr. 19/1959. Þá er því haldið fram, að hinar samþykktu breytingar brjóti í bága við byggingarsamþykkt Reykjavíkur, m. a. 79. gr. byggingarsamþykktarinnar. Stefnandi heldur því fram, að áðurgreind 9. gr. laga nr. 19/1959 eigi einmitt að vernda einstaka sameigendur gegn því, að aðrir sameigendur í fjölbýlishúsum geti stórlega raskað sambýlisháttum í slíkum byggingum. Stefnandi bendir á í því sambandi, að ef fyrirhuguð breyting næði fram að ganga, mundi stærð eignarhluta stefndu í húsinu aukast að rúmmáli. Stefnandi mótmælir vottorðum Harðar Bjarnasonar, húsameistara ríkisins, og Jóns S. Ólafssonar skrifstofustjóra sem röngum og óviðeigandi í máli þessu. Heldur stefnandi því fram, að hvorugur þessara aðilja hafi úrskurðarvald í þessu efni og heldur ekki byggingarnefnd Reykjavíkur. Hér sé um að ræða skýringu á lögum um sameign fjölbýlishúsa og það sé dómstólanna að skera úr þessum ágreiningi, en áðurgreindir þrír aðiljar hafi þar ekki úrskurðarrétt. Stefnandi mótmælir því, að 11. gr. laga nr. 19/1959 eigi við í þessu tilviki.

IV.

Af hálfu stefndu er því mótmælt sem fjarstæðu, að hin fyrirhugaða breyting á þakinu sé ofanábygging á húsið Skaftahlíð 13 og að því þurfi samþykki allra eigenda hússins samkvæmt 9. gr. laga nr. 19/1959. Hér sé aðeins um að ræða tvo smákvisti í stað þakglugga, sem þarna hafi verið og mikið leki með. Því sé hér um smáuútlitsbreytingu að ræða, sem háð sé samþykki byggingarnefndar Reykjavíkur og meiri hluta eigenda hússins, sbr. 11. gr. laga nr. 19/1959. Samþykki byggingarnefndar og meiri hluta eigenda liggi fyrir, þar sem stefnda Þórdís sé eigandi að 42.85% og eigendur kjallarans séu eigendur að 14.3% hússins. Þar sem öll hús þarna í kring séu með svipuðum kvistum, hafi stefndu fundist það mjög eðlilegt, þar sem lítill kostnaðarmunur hafi verið á að setja þarna slíka þakkvisti. Byggingarnefnd Reykjavíkur, sem hafi samkvæmt byggingarsamþykkt æðsta úrskurðarvald um slíka hluti, hafi samþykkt breytinguna. Í bréfi borgarlögmanns komi fram, að umrætt leyfi byggingarnefndarinnar brjóti á engan hátt í bág við byggingarsamþykkt. Ljóst sé, að

borgarlögmaður og byggingarnefnd telji atriði þetta heyra undir 11. gr. laga nr. 19/1959 og að meiri hluta samþykki sé því nægilegt. Húsameistari ríkisins sé á sama máli. Þá hafi félagsmálaráðuneytið í bréfi sínu staðfest það eða veitt úrskurð um það, að útlitsbreyting sú, sem um ræðir í þessu máli, falli ekki undir 9. gr. laga nr. 19/1959, „en það ráðuneyti hefir samkv. 20. gr. laganna úrskurðarvald um samþýlisháttu fólks í fjölbýlishúsum.“

Af hálfu stefndu er auk þess bent á eftirtalin atriði til stuðnings sýknukröfunni: 1) Ekkert nýtt húsnæði eigi að taka í notkun, þar sem húsnæðið í risinu eigi að vera áfram eins og það er nú. 2) Aðeins standi til að setja upp lóðréttu glugga í stað hinna skáhöllu glugga, sem nú eru. 3) Hæðarpunktur hússins breytist ekki. 4) Ofanábygging þýði breytingu á hæðarpunkti og ofanábygging sé nýr íverustaður.

V.

Húsið Skaftahlíð nr. 13 er steinsteypt íbúðarhús með timburþaki á steyptri plötu.

Samkvæmt aðaltekningum Hafliða Jóhannssonar, gerðum í júní 1946 og samþykktum í byggingarnefnd 13. júní s. á., og endurnýjun á leyfi fyrir bílskúr, sem samþykkt var í byggingarnefnd 9. nóvember 1967, er húsið alls 148.7 m² að flatarmáli, kjallari, tvær íbúðarhæðir og geymsluris auk tvískipts bílskúrs, sem talinn er 45.5 m². Í kjallara hússins eru geymslur, þvottahús og hitaklefi auk sjálfstæðrar íbúðar, sem í veðbókarvottorði er talin vera 14.3% af fasteigninni. Steyptar útitröppur eru á húsinu upp á 1. hæð, en af palli þeirra er gengið inn í anddyri íbúðar á 1. hæð og inn í stigahús íbúðar á 2. hæð. Sameiginlegur stigi niður í geymsluhluta kjallarans er fyrir íbúa 1. og 2. hæðar undir stiganum upp á 2. hæð. Í steyptri loftplötu yfir 2. hæð er samkvæmt ofangreindum aðaltekningum um það bil 0.6 m² lúguop fyrir lausan stiga. Op þetta er í svefnherbergisgangi framan við baðherbergi, og er uppgönguleið í óinnréttað gluggalaust og útloftað geymslurými.

Samkvæmt veðbókarvottorði eru eignarhlutar 1. og 2. hæðar taldir jafn stórir, eða 42.85% fasteignarinnar, en alls er fasteignin fyrir utan bílskúr 1200 m³ samkvæmt útreikningi byggingarfulltrúa.

Í veðbókarvottorði eru alls tilgreindir 7 aðilar, sem hafa verið þinglýstir eigendur 2. hæðar hússins á undan stefndu Þórdísi. Ekki verður glöggst séð af málsskjöllum, hvað hver einstakur eig-

andi hefur gert til breytingar á samþykktu geymslurými í risi, en samkvæmt dómsskjali nr. 4 má þó sjá, að einn eigandinn, Hermann Á. Hermannsson, hefur „innréttað vinnuherbergi undir risi hússins“, einangrað loftplötuna yfir 2. hæð með tréspónum og síðar innréttað tvö svefnherbergi og tvær geymslur í risinu og sett á þakið þrjá þakglugga. Eigandinn Tómas Á. Tómasson virðist samkvæmt sama dómsskjali hafa látið endurnýja þakglugga og setja í þá tvöfalt gler og endurbæta innréttinguna undir risinu, um leið og framkvæmd var viðgerð á þakinu fyrir reikning fasteignareigenda.

Dómendur fóru á vettvang og skoðuðu aðstæður hinn 5. desember 1975. Kom þá í ljós, að stigi hefur verið gerður upp í risið, þó ekki á þeim stað, sem aðalteikningar sýna lúguop, heldur þar sem fatahengi í skála er sýnt. Hann fullnægir ekki ákvæðum byggingarsamþykktar Reykjavíkur, hvorki um breidd (er um 60 cm), handriðshæð né ganghæð, þegar kemur upp í efstu tröppu og pall, sbr. 68. gr. og 71. gr. byggingarsamþykktar. Hvergi í risinu næst lágmarkshæð byggingarsamþykktar varðandi íbúðarými í risi, sbr. 79. gr. samþykktarinnar. Viðgerð á sperrutám var vel sýnileg, og hafa spænir verið fjarlægðir, a. m. k. á þeim hlutum loftsins, sem nú eru nýttir fyrir geymslu. Glerullarmottur hafa verið lagðar á plötuna út við þakfótinn. Plasteinangrun hefur verið sett á milli sperra yfir íveruherbergjum, en rakavarnarlag er ekki sýnilegt. Í gangi meðfram stiga og í suðurherbergi er súðin múrhuðuð svo og veggir. Austurherbergi er klætt trépanil, veggir og súð, en í fönðurkompu, sem jafnframt er gegnumgangsrými inn undir suðursúðina, er súðin ekki klædd innan við plasteinangrunina. Snyrtiklefi undir norðursúðinni er klæddur plötum, og er hann gegnumgangsrými að geymslu undir norðursúðinni, sem er eins og suðursúðin hvorki einangruð né klædd innan á sperrur. Raka var ekki að merkja í þeim hlutum þakhæðar, sem skoðaðir voru. Sýnilegt var þó, að lekið hefur með þakgluggum, og er sennilegt, að það sé þéttingarraki að mestu.

Breytingar þær á aðaluppdráttum, sem samþykktar voru af byggingarnefnd Reykjavíkur 10. júlí 1975 og síðar voru staðfestar í borgarstjórn, fela í sér samþykki alls þess, sem á hinum nýju uppdráttum er sýnt. Samkvæmt hinum nýju uppdráttum heimilar byggingarnefnd stiga af 2. hæð upp í risið og í risinu tvö íbúðarherbergi, snyrtiherbergi, geymslu og gang svo og gerð tveggja kvista, annars á suðurhlið, en hins á austurhlið þaksins.

Samkvæmt áðurgreindri teikningu virðast báðir kvistirir vera samtals um 3.5 m³.

Svo sem nú hefur verið lýst, felst í samþykkt hinna nýju uppdráttu ekki aðeins heimild fyrir tveim nýjum kvistum, heldur og heimild til að breyta geymslurisi í íbúðarhúsnæði. Í ljósi framanskráðs verður að líta svo á, að hin fyrirhugaða breyting þaksins verði ekki framkvæmd gegn mótmælum stefnanda, sbr. 9. gr. laga nr. 19/1959, en eins og á stendur, á 11. gr. laganna ekki hér við. Ber því að taka kröfur stefnanda til greina, enda þykir áðurgreint bréf félagsmálaráðuneytisins eigi standa því í vegi, að hinir almennu dómstólar skeri úr ágreiningi aðiljanna eins og hann hefur verið lagður fyrir.

Þá ber og að staðfesta lögbann það, sem stefnandi lét leggja á hinn 28. ágúst 1975.

Eftir þessum úrslitum ber stefndu in solidum að greiða stefnanda málskostnað, sem ákveðst kr. 30.000.

Bjarni Kristinn Bjarnason borgardómari kvað upp dóm þennan ásamt meðdómendum Guðmundi Kr. Kristinssyni arkitekt og Skúla H. Norðdahl arkitekt.

Dómsorð:

Framangreint lögbann er staðfest.

Stefndu, Erlingi Þorsteinssyni og Þórdísi T. Guðmundsdóttur, er óheimilt að breyta þaki hússins nr. 13 við Skaftahlíð og reisa þar kvisti eins og þau hafa ráðgert.

Stefndu greiði in solidum stefnanda, Herði Frímannssyni, kr. 30.000 í málskostnað innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.

Lögbannsgerð fógetaréttar Reykjavíkur 27. ágúst 1975.

Gerðarbeiðandi, Hörður Frímannsson, Skaftahlíð 13, hefur krafist þess, að lagt verði lögbann við framkvæmdum, þ. e. byggingu kvists og breytingum á þaki, er gerðarþoli, Erlingur Þorsteinsson, hefur hafið á húsinu nr. 13 við Skaftahlíð.

Gerðarþoli, Erlingur Þorsteinsson, Skaftahlíð 13, hefur aðallega krafist þess, að synjað verði um hina umbeðnu lögbannsgerð, en til vara, að lögbann verði aðeins leyft gegn 500 þúsund króna tryggingu af hálfu gerðarbeiðanda. Hann krefst málskostnaðar úr hendi gerðarbeiðanda.

Lögbannsbeiðni er dagsett 22. þessa mánaðar og var samdæg-

urs tekin fyrir í fógetaréttinum. Er gerðarþoli hafði lagt fram greinargerð þann 26. þessa mánaðar og nokkur önnur skjöl, var málið tekið til úrskurðar.

Í lögbannsbeiðni segir gerðarbeiðandi, Hörður Frímannsson, að gerðarþoli muni hafa fengið leyfi byggingarnefndar til þess að byggja kvist á húsið, en hann kveðst ekki fyrir sitt leyti hafa veitt samþykki sitt til þess og vera því mótfallinn. Sé þessi afhöfn gerðarþola honum óheimil, sbr. t. d. 9. gr. laga 19/1959.

Gerðarbeiðandi tekur fram, að ekki liggi fyrir leyfi til að hafa íbúðarhúsnæði í risi hússins.

Málsútlistun gerðarþola í greinargerð er á þessa leið: „Lögmáður gerðarbeiðanda byggir kröfu sína um lögbanntilgang á því, að hér sé um ofanábyggingu á húsið Skafthlíð 13 að ræða, og því þurfi samþykki allra eigenda hússins samkv. 9. gr. laga nr. 19/1959.

Þessari staðhæfingu er algerlega mótmælt sem fjarstæðu. Hér er aðeins um tvo smákvisti að ræða í stað þakglugga, sem þarna voru fyrir og mikið lak með. Hér er því aðeins um smáútlitsbreytingu að ræða, sem háð er samþykki byggingarnefndar Reykjavíkur og meirihluta eigenda hússins, sbr. 11. gr. laga nr. 19/1959. — Samþykki byggingarnefndar og meirihluta eigenda liggur fyrir, þar sem gerðarþoli er eigandi að 42.85% og eigendur kjallarans, Ágúst Loftsson og Ingibjörg Ólafsdóttir, að 14.3% hlutum hússins.

Gerðarþola var brýn nauðsyn að laga þakglugga þá, sem fyrir voru, þar sem mikið lak með þeim. — Þar sem öll hús þarna í kring eru með svona kvistum, fannst gerðarþola mjög eðlilegt, þar sem lítill kostnaðarmunur var á, að setja þarna slíka þakkvisti eins og eru þarna á öllum nálægum húsum, og var þetta strax samþykkt af byggingarnefnd Reykjavíkur, sem hefur æðsta úrskurðarvald um slíka hluti samkv. byggingarsamþykkt Reykjavíkur.

Í lögnum nr. 19/1959 kemur skýrt fram, að með orðunum að byggja ofaná eða við fjölbýlishús er átt við heila hæð ofan á hús, en ekki breytingu á gluggum eða útliti hússins, sem er sett sérstaklega undir 11. grein laganna. Sjá hér til hliðsjónar vottorð húsameistara ríkisins, sem er sömu skoðunar. Hér er því alls ekki um það að ræða að raska með ólögmætum hætti rétti gerðarbeiðanda, eins og 20. gr. lögbannsлага notar sem auðkenni á afhöfninni.

Ég vil til varúðar taka fram, að gerðarþoli mun einn kosta verk það, sem hér er um að ræða.

Í bréfi borgarlögmans kemur fram, að umrætt leyfi byggingarnefndar brjóti á engan hátt í bág við byggingarsamþykkt, enda ekki annað komið fram, en meirihluti eigenda sé samþykkur málinu.

Er ljóst af þessu, að borgarlögmaður og byggingarnefnd telur atriði þetta heyra undir 11. gr. laga 19/1959 og að meirihlutasamþykki sé því nægilegt, og bendir húsameistari ríkisins einnig á þetta atriði. Og félagsmálaráðuneytið hefur í bréfi sínu staðfest það eða veitt úrskurð um það, að útlitsbreyting sú, sem um ræðir í þessu máli, falli ekki undir 9. grein laga nr. 19/1959, en það ráðuneyti hefir samkv. 20. grein laganna úrskurðarvald um samþýlisháttu fólks í fjölþýlishúsum.

Eins og fram kemur í bréfi umbj. m., hafði gerðarbeiðandi lýst því yfir, að hann myndi ekki hindra umbj. m. í þeirri aðgerð að breyta þakgluggunum í smákvisti, enda talaði umbj. m. um þetta við hann, áður en hann hófst handa um undirbúning að þessari framkvæmd. Einnig talaði umbj. m. við eigendur kjallaraíbúðarinnar, sem ekki kváðust hafa neitt að athuga við þessa framkvæmd. Umbj. m. var því algerlega í góðri trú, að ekki kæmi til neinna mótaðgerða í þessu máli og að allir hefðu samþykkt verk-ið. Í trausti þess hefur hann keypt allt efni til verksins og ráðið iðnaðarmenn til vinnunnar. Af þeim sökum verður umbj. m. fyrir miklum kostnaði og tjóni vegna þeirrar lögbannsbeiðni, sem hér er fyrir, og áskilur sér fullan skaðabótarétt gegn gerðarbeiðanda af þessu efni, og er því gerð krafa um háa lögbannstryggingu, ef til lögbanns kynni að koma mót von minni.

Leyfi byggingaryfirvalda og félagsmálaráðuneytisins virðist vera nægilegt, til þess að lögbannsbeiðni þessari verði synjað.

Skjöl þau, er gerðarþoli vitnar til í greinargerð, hafa komið fram í máli þessu. Það kemur fram í bréfi borgarlögmans, að leyfi til þessarar breytingar liggur fyrir, og hefur komið fram í málinu staðfestur uppdráttur að húsinu með breytingunum. Bréf húsameistara ríkisins hefur verið lagt fram sem rskj. nr. 6 og bréf félagsmálaráðuneytisins sem rskj. 9. Loks liggur fyrir ljósrit úr veðmálaskrá, rskj. 10, og koma eignarhlutföll að húsinu Skaftahlíð 13 þar fram.

Það er ekki útilokað, að framkvæmdir þær, er gerðarþoli hefur hafið á þaki hússins, kunni að brjóta í bág við rétt gerðarbeiðanda. Þykir því ekki verða hjá því komist að láta umbeðið lög-

bann ná framgangi á ábyrgð gerðarbeiðanda gegn því, að hann setji 500.000 kr. lögbannstryggingu.

Málskostnaðarkrafa gerðarþola verður ekki tekin til greina. Þorsteinn Thorarensen borgarfégeti kvað upp úrskurð þennan.

Því úrskurðast:

Lögbann fer fram á ábyrgð gerðarbeiðanda gegn 500.000 kr. tryggingu af hans hálfu.

Málskostnaðarkröfu gerðarþola er hafnað.

Miðvikudaginn 18. maí 1977.

Nr. 4/1976. **Byggingasamvinnufélag atvinnubifreiðastjóra í Reykjavík og nágrenni**
(Hilmar Ingimundarson hrl.)

gegn

Práni Sveinssyni

(Jón E. Ragnarsson hrl.).

Byggingarsamvinnufélög. Úrsögn. Endurgreiðsla.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Magnús Þ. Torfason, Ármann Snævarr, Benedikt Sigurjónsson, Björn Sveinbjörnsson og Þór Vilhjálmsson.

Áfrýjandi hefur áfrýjað máli þessu með stefnu 5. janúar 1976, að fengnu áfrýjunarleyfi 31. desember 1975. Krefst hann sýknu að svo stöddu af kröfum stefnda og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Nokkur ný gögn hafa verið lögð fyrir Hæstarétt.

Með skírskotun til forsendna hins áfrýjaða dóms þykir mega staðfesta hann.

Eftir þessum málalokum ber að dæma áfrýjanda til að