

Fimmtudaginn 21. október 1999.

Nr. 182/1999.

**Ólafur Guðmundsson og
Ragnheiður Antonsdóttir**

(Gunnar Sólnes hrl.)

gegn

Sveini Jóhanni Friðrikssyni

(Hreinn Pálsson hrl.)

og gagnsök

Fjöleignarhús.

S átti efri hæð í fjöleignarhúsi en Ó neðri hæð. S taldi þakið á húsinu ónýtt og vildi skipta um það en Ó vildi fresta endurnýjun þaksins í eitt ár og gera bráðabirgðaviðgerð á því fyrir veturinn. S endurnýjaði þakið og krafði Ó um greiðslu hluta kostnaðarins.

Talið var að skilyrði 38. gr. laga um fjöleignarhús hefðu verið uppfyllt þegar S réðst í framkvæmdina og að þar sem Ó hefði fallist á nauðsyn framkvæmdarinnar yrði hann að bera hallann af því að ekki lá fyrir að skynsamlegt hefði verið að fresta henni í eitt ár með tilheyrandi kostnaði af bráðabirgðaviðgerð. Á hinn bóginn var krafa S lækkuð á þeim grunni að hann hefði sjálfur unnið verkið í stað þess að bjóða það út og væri ósannað að verkið hefði þurft að vera svo dýrt sem hann hélt fram. Var niðurstaða héraðsdóms, sem skipaður var sérfróðum meðdómsmönnum, um fjárhæð kröfunnar staðfest.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Arnljótur Björnsson og Markús Sigurbjörnsson.

Aðaláfrýjendur skutu málinu til Hæstaréttar 30. apríl 1999. Þau krefjast aðallega sýknu af kröfu gagnáfrýjanda og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti, en til vara að krafa hans verði lækkuð og málskostnaður felldur niður.

Gagnáfrýjandi áfrýjaði héraðsdómi 7. júní 1999 og krefst þess að aðaláfrýjendur verði dæmd til að greiða sér 700.975 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 665.716 krónum frá 26. apríl 1996 til 10. maí sama árs, en af 700.975 krónum frá þeim degi til greiðsludags. Þá er þess krafist að viðurkenndur verði

lögveðréttur gagnáfrýjanda í eignarhluta aðaláfrýjenda í fasteigninni Hafnarstræti 9 á Akureyri og að aðaláfrýjendur verði dæmd til greiðslu málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

I.

Samkvæmt héraðsdómsstefnu gerði gagnáfrýjandi þá kröfu á hendur aðaláfrýjendum að þeim yrði gert í sameiningu að greiða sér 642.772 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga af 607.513 krónum frá 26. apríl 1996 til 10. maí sama árs, en af 642.772 krónum frá þeim degi til greiðsludags. Krafa gagnáfrýjanda var á sama veg í gagnáfrýjunarstefnu. Við munnlegan flutning málsins fyrir Hæstarétti breytti hann hins vegar kröfu sinni til hækkunar í það horf, sem áður greinir. Gegn andmælum aðaláfrýjenda fær þessi breyting á kröfu ekki komist að samkvæmt 1. mgr. 111. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sbr. 2. mgr. 163. gr. og 166. gr. sömu laga, eins og þeim var breytt með 17. gr. og 20. gr. laga nr. 38/1994. Kemur því aðeins til álíta krafa gagnáfrýjanda, eins og hann gerði hana í gagnáfrýjunarstefnu.

II.

Málsaðilar eru eigendur fasteignarinnar Hafnarstræti 9 á Akureyri. Tilheyrir efri hæðin gagnáfrýjanda, en neðri hæðin aðaláfrýjendum. Í málinu er deilt um hvort skilyrðum 38. gr. laga nr. 26/1994 um fjöl-eignarhús var fullnægt þegar gagnáfrýjandi réðst í að gera við þak hússins seinni hluta árs 1995 og hvort framkvæmdir hans voru innan þeirra marka að geta talist nauðsynleg viðgerð í skilningi ákvæðisins. Hvílir sönnunarbyrði um bæði þessi atriði á gagnáfrýjanda, sbr. 2. mgr. grein-arinnar.

Við mat á fyrrnefnda atriðinu er einkum að líta til vottorðs bygginga-fulltrúans á Akureyri 15. ágúst 1995 og framburðar Þórarins Arinbjarnarsonar trésmíðameistara og Haraldar Árnasonar byggingatækni-fræðings fyrir héraðsdómi. Verður nægilega ráðið af þessum gögnum að húsið hafi legið undir skemmdum sumarið 1995 vegna vanrækslu á viðhaldi þaksins. Að tilhlutan gagnáfrýjanda héldu húseigendur fund 8. júní 1995, þar sem rætt var um endurbætur á þakinu og lögð fram kostnaðaráætlun fyrrnefnds Haraldar Árnasonar, en ákvarðanir ekki teknar. Eigendur héldu annan fund 18. júlí sama árs, þar sem fært var í fundargerð að húseigendur væru „sammála að það þurfi að fara í fram-

kvæmdir í þeim anda sem kostnaðaráætlun segir til um. ... Íbúi neðri hæðar vill fara í framkvæmdir á næsta ári þar sem tímaleysi ásamt peningaleysi hrjáir hann. Íbúi efri hæðar vill fara í framkvæmdina strax þar sem hann hefur efasemdir um að þakið haldi út næsta vetur.“ Var ákvörðunartöku aftur slegið á frest. Enn var haldinn fundur 8. ágúst 1995. Lét aðaláfrýjandinn Ólafur þá í ljós efasemdir um að húsið lægi svo undir skemmdum að viðgerðir þyldu ekki bið til næsta vors. Gagnáfrýjandi var andstæðrar skoðunar og kvaðst samkvæmt fundargerð „eindregið vilja fara í nauðsynlegar endurbætur/viðhald á þaki ...“. Áskildi hann sér rétt til að hefjast handa við verkið. Var aðaláfrýjandanum Ólafi jafnframt gerð grein fyrir lögveðrétti, sem gæti fallið á eignarhluta hans vegna kostnaðar af verkinu. Að öllu þessu gættu má fallast á með gagnáfrýjanda að aðaláfrýjendur hafi ekki fengist til samvinnu um nauðsynlegar framkvæmdir, svo sem um ræðir í 1. mgr. 38. gr. laga nr. 26/1994.

Aðaláfrýjendur byggja á því að gagnáfrýjandi hafi við endurbæturnar farið út fyrir takmörk þeirra framkvæmda, sem heimilar séu á grundvelli umræddrar lagagreinar. Hefði verið nægilegt að gera minni háttar lagfæringar á þakinu til að tryggja að það héldist í stað, svo og lagfæra loftun. Gagnáfrýjandi fékk sem fyrr segir Harald Árnason til að meta ástand þaksins áður en hann hóf framkvæmdir og gera kostnaðaráætlun. Var það mat Haraldar að ekki væri um annað að ræða en að skipta um þakið, enda væri burðarvirki þess ónýtt að verulegu leyti. Óumdeilt er að verulegur fúi var kominn í burðarvirkið. Þá verður að líta til þess að aðaláfrýjandinn Ólafur bar fyrir dómi að hann hafi ekkert haft á móti framkvæmdunum sem slíkum. Hann hafi hins vegar óskað eindregið eftir því að þeim yrði frestað í eitt ár vegna aðstæðna sinna og ráðfært sig við smið, sem hefði talið að auðvelt væri að gera við þakið þannig að það þyldi næsta vetur. Aðaláfrýjendur hafa á hinn bóginn ekki lagt fram neina kostnaðaráætlun um slíka bráðabirgðaviðgerð eða gert með öðrum hætti sennilegt að skynsamlegt hefði verið að leggja út í viðgerðir á þakinu, sem aðeins væru ætlaðar til eins árs.

Að öllu þessu athuguðu verður að líta svo á, að aðaláfrýjendum sé skylt að greiða hlutdeild í nauðsynlegum kostnaði vegna viðgerðar á þakinu.

III.

Aðaláfrýjendur halda fram að háaloft undir þakinu sé séreign

gagnáfrýjanda og beri honum einum að greiða kostnað við innra byrði þaksins. Samkvæmt 1. og 2. tölulið 5. gr. laga nr. 26/1994 telst til séreignar allt afmarkað húsrými, sem gert er að séreign samkvæmt þinglýstum heimildum, og allt, sem liggur þar innan veggja, auk alls innra byrðis umliggjandi veggja, gólfa og lofta, þar á meðal einangrun. Engin gögn hafa verið lögð fram um að umrætt háaloft sé séreign gagnáfrýjanda í þessum skilningi. Verða aðaláfrýjendur því að bera sinn hluta kostnaðar af viðgerð á innra byrði þaksins.

Svo sem greinir í héraðsdómi hefur eignaskiptasamningur ekki verið gerður um fasteignina Hafnarstræti 9, en samkvæmt gögnum, sem lögð voru fram við munnlegan flutning málsins fyrir Hæstarétti, hefur nú verið gert uppkast að slíkum samningi. Er þar ráðgert að eignarhluti aðaláfrýjenda verði talinn 44,9% hússins, en gagnáfrýjanda 55,1%. Í kröfu gagnáfrýjanda, eins og henni er komið að fyrir Hæstarétti samkvæmt áðursögðu, er miðað við að eignarhluti aðaláfrýjenda sé 40,99%. Það eignarhlutfall á sér ekki viðhlítandi stoð í gögnum málsins. Verður því að leggja til grundvallar eignarhlutföll, eins og þau hafa verið greind í þinglýstum heimildum, en samkvæmt því verða aðaláfrýjendur talin eigendur að 40% af fasteigninni og gagnáfrýjandi 60%. Kostnaði af viðgerð þaksins verður að skipta því til samræmis.

Þegar gagnáfrýjandi hóf framkvæmdir lá fyrir eindregin krafa aðaláfrýjenda um að leitað yrði tilboða í þær. Þessa kröfu virti gagnáfrýjandi að vettugi og réðst sjálfur í viðgerðirnar, þótt sérlega rík ástæða væri til þess eins og málum var háttað að standa þannig að verkinu að hagsmunir hans rækjust ekki á framkvæmd þess á þennan hátt. Þá var tímaskráningu hans vegna verksins áfátt. Gagnáfrýjandi hefur ekki hnekkst staðhæfingum aðaláfrýjenda um að unnt hefði verið að vinna verkið með ódýrari hætti. Að öllu þessu athuguðu þykir fjárhæð kröfu gagnáfrýjanda hæfilega ákveðin í héraðsdómi, sem skipaður var sérfróðum meðdómsmönnum. Með vísan til 48. gr. laga nr. 26/1994 verður gagnáfrýjanda játaður veðréttur í eignarhluta aðaláfrýjenda fyrir kröfunni.

Ákvæði héraðsdóms um málskostnað skal vera óraskað. Rétt er að málskostnaður fyrir Hæstarétti falli niður.

D ó m s o r ð :

Héraðsdómur skal vera óraskaður.

Málskostnaður fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur Héraðsdóms Norðurlands eystra 4. febrúar 1999.

Ár 1999, fimmtudaginn 4. febrúar, var dómþing Héraðsdóms Norðurlands eystra sett í skrifstofu dómsins að Hafnarstræti 107, Akureyri, og haldið af Ásgeiri Pétri Ásgeirssyni héraðsdómara ásamt meðdómsmönnum Herði Blöndal byggingaverkfræðingi og Gísla Gunnlaugssyni byggingatæknifræðingi. Fyrir er tekið mál nr. E-294/1996: Sveinn Jóhann Friðriksson gegn Ólafi Guðmundssyni og Ragnheiði Antonsdóttur.

Mál þetta, sem dómtekið var 10. desember sl., hefur Hreinn Pálsson hrl. höfðað með stefnu, útgefinni á Akureyri 1. október 1996 og birtri 7. s.m., f.h. Sveins Jóhanns Friðrikssonar, kt. 250652-4889, Hafnarstræti 9, Akureyri, á hendur Ólafi Guðmundssyni, kt. 070158-5589, og Ragnheiði Antonsdóttur, kt. 030258-2239, báðum til heimilis að Hafnarstræti 9, Akureyri, til greiðslu skuldar in solidum og til viðurkenningar á lögveðsrétti í eignarhlut stefndu í Hafnarstræti 9, neðri hæð, Akureyri.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að stefndu verði dæmd til að greiða honum kr. 642.772,- með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987, af kr. 607.513,- frá 26.04.1996 til 10.05.1996 og af kr. 642.772,- frá þ.d. til greiðsludags. Þá er þess krafist að viðurkenndur verði lögveðsréttur til handa stefnanda fyrir kröfunni í eign stefndu, neðri hæð Hafnarstrætis 9, Akureyri, ásamt hlutdeild í leigulóðarréttindum, en hvort tveggja nemi 40,99% allrar eignarinnar. Þá er krafist málskostnaðar samkvæmt málskostnaðarreikningi, kr. 253.483,- og að dráttarvextir leggist við höfuðstól skuldarinnar á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 26.04.1997, sbr. 12. gr. vaxtalaga.

Máli þessu var vísað frá dómi, ex officio, með dómi uppkveðnum 15. desember 1997, en vísað heim í hérað með dómi Hæstaréttar 23. janúar 1998.

Stefnandi rekur málavexti svo að hann sé eigandi efri hæðar hússins nr. 9 við Hafnarstræti á Akureyri, en það er tvílyft einbýlishús, steinsteypt og með svo-nefndu valmapaki. Eigendur neðri hæðar séu stefndu í máli þessu, Ólafur og Ragnheiður. Á síðustu árum hafi þak hússins verið að gefa sig og þakleki angrað íbúa efri hæðar og valdið skemmdum og óþrifnaði. Hafi stefnandi haft orð á því af og til við stefnda Ólaf að úr þessu þyrfti að bæta, en undirtektir verið litlar. Loks hafi stefnandi ráðist í það að fá Harald Árnason byggingatæknifræðing til þess að gera kostnaðaráætlun við nauðsynlegar lagfæringar. Í framhaldi af því hafi verið boðað til fundar þann 18. júlí 1995 og hafi stefnandi og stefndi Ólafur auk Haraldar setið þann fund. Á fundinum hafi verið farið yfir málin og kostnaðaráætlun. Hafi verið helst að skilja á stefnda Ólafi að hann gæti af fjárhagsástæðum ekki farið út í slíkan kostnað. Eftir að stefnandi hafði leitað sér aðstoðar lögmanns hafi verið boðað til fundar á skrifstofu hans, þ.e.a.s. Hreins Pálssonar hrl., og á ný verið rætt um framkvæmdir og málin rædd. Rituð hafi verið fundargerð vegna þessa fundar er haldinn var 8. ágúst 1995, sbr. dskj. nr. 9. Eins og

fundargerð þessi beri með sér þá virtist stefndi í senn ekkert vilja skipta sér af málinu en þó hafa hönd í bagga og t.d. láta bjóða verkið út. Þar sem stefnandi gat ekki vænst þess að stefndu stæðu að endurbótum eða greiddu sinn hlut treysti hann sér ekki til að greiða fyrir vinnuþáttinn auk efniskaupa og þar sem hann er sjálfur lærður húsasmiður hafi verið nærtækast að hann ynni sjálfur verkið, en að sjálfsögðu hefðu stefndu getað lagt fram eigin vinnu eða annarra hefðu þau viljað standa að verkinu. Enn hafi komið til að stefndi Ólafur virtist álíta að hægt væri að gera við þakið með ódýrari hætti eða styrkja þakið þannig að það þyldi næsta vetur, sem bókað var eftir honum. Síðari hluta ágústmánaðar 1995 hafi stefnandi byrjað á því að rjúfa þakið og hafi þá stefndi Ólafur komið ásamt Þórarni Arinbjarnarsyni húsasmið til þess að líta á aðstæður, án þess að gera athugasemdir. Hafi stefnandi enn fremur kvatt á verkstað starfsmann byggingafulltrúaembættisins á Akureyri og hafi Jóhannes Ottósson skoðað þakið. Hafi þakið þá aðeins verið rofið en ekkert frekar gert. Hafi Jóhannes gefið út vottorð, sbr. dskj. nr. 10, er sýni að ástand þaksins var orðið slæmt og því full þörf úrbóta. Er vottorð þetta dagsett 15. ágúst 1995 og hljóðar svo:

„Úttekt var gerð á þaki hússins Hafnarstræti 9 að beiðni eiganda efri hæðar. Kominn er fúi í sperruenda á flestum stöðum og talsverður fúi í þakviði kringum skorstein. Einnig er þakrenna sem er steipt víða illa farin, bæði sprungin og farin að morkna. Pappi á þaki er orðinn sprunginn og heldur illa vatni má því búast við leka inn á þakið og enn frekari skemmdum á þakviðum ef ekki verða gerðar úrbætur.“

Aldrei hafi stefndu kynnt sér framkvæmd endurbótanna svo stefnandi vissi. Hins vegar hafði stefndi Ólafur sent bréf, dags. 20. september 1995, þar sem hann mótmælti framkvæmdum, taldi þær umfangsmeiri en þörf væri á og taldi sig ekki bera neina greiðsluskyldu á þeim. Síðan hafi nokkrar bréfaskriftir átt sér stað. Fundur hafi verið haldinn 20. nóvember 1995 en ekki leitt til neinnar niðurstöðu. Þegar stefndu höfðu fengið ljósrit efnisnótna hafi stefndi Ólafur komið á fund lögmanns stefnanda, Hreins Pálssonar hrl., 26. janúar 1996, og þá verið reiðubúinn til að greiða 40% efniskostnaðar en neitað að greiða nokkuð í vinnu þar sem framkvæmdin hefði ekki verið á hans vegum eins og hann hafi orðað það. Aldrei hafi þessi greiðsla verið innt af hendi. Eftir að stefndu höfðu leitað sér lögmannsaðstoðar hjá Jóni Kr. Sólnes hrl. og hafnað greiðslukröfum í bréfi dagsettu 23. apríl 1996 hafi verið fyrirséð að til málaferla myndi koma.

Málsástæður og lagarök stefnanda eru þau að eins og hér að framan hefur verið lýst hafi húsið og einkum þó íbúð stefnanda legið undir skemmdum síðustu ár. Stefndu hafi ekki viljað standa að nauðsynlegum úrbótum, sem falla undir sameiginlegar framkvæmdir og ekki komið sjálf fram með neina áætlun um hvenær þau væru tilbúin til slíks og á hvaða forsendum, enda þótt þeim gæfist færi á því á tveimur formlegum fundum, sem haldnir voru og stefndi

Ólafur sótti. Stefnandi varð því að ráðast einn í verkið til að koma í veg fyrir frekari skemmdir og óþægindi. Í samræmi við ákvæði 1. mgr. 38. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 hafi stefnanda verið slíkt heimilt og allt að því skylt og með þeim réttaráhrifum að stefndu yrðu að sínum hluta bundin af kostnaði við slíka framkvæmd.

Samkvæmt 2. mgr. 38. gr. laga nr. 26/1994 hafi stefndi staðið rétt að því að undirbúa verkið með því að afla sönnunar á nauðsyn viðgerðarinnar og fengið til þess Harald Árnason byggingatæknifræðing. Lá þá fljótlega fyrir kostnaðar-áætlun sem var kynnt á fundi er stefndi Ólafur sótti, en aldrei kom fram af hans hálfu að eiginkona hans væri jafnframt skráð eigandi og hafi það ekki verið fyrr en aflað var veðbókaravottorðs vegna málshöfðunar þessarar að það kom í ljós og er henni því eðlilega stefnt. Líta verði svo á að stefndi Ólafur hafi komið fram í málinu með hennar vitund og umboði. Þegar kostnaðaráætlun þessi, það er magnskrá, lá fyrir, en hún nam kr. 1.537.500,-, var þó ekki vitað með vissu hvernig ástand þaksins var og var það ekki fyrr en þakið hafði verið opnað að sást að endurnýja varð það að fullu svo sem áætlunin hljóðað reyndar um. Þá endurskoðaði Haraldur Árnason byggingatæknifræðingur fyrri áætlun sína og varð niðurstaða nýju áætlunarinnar kr. 1.640.600,-. Heildarkostnaður reyndist síðan nema kr. 1.560.817,- eða nær því sem fyrri áætlunin hljóðaði upp á. Þó svo að stefndi Ólafur teldi framkvæmdina umfangsmeiri en þörf væri á hefði aldrei komið neitt fram hjá honum hvað hann teldi hæfilegt eða hvernig að lagfæringum skyldi staðið. Hafi því í alla staði verið eðlilegt að stefnandi framkvæmdi verkið sjálfur og á þann hátt sem athugun og áætlun Haraldar Árnasonar byggingatæknifræðings miðaði við. Í bréfi lögmanns stefnda á dskj. nr. 24 komi fram mótmæli við reikningum sem stefnda Ólafi höfðu verið sendir, þ.e.a.s. dskj. nr. 6 og 7. Áður en stefnandi víkur að þeim mótmælum telur hann rétt að skýra kröfugerðina nánar.

Við reikningsgerð á dskj. nr. 7 hafi verið gerð þau mistök að reiknað var með 40% hlut stefndu, en þar eigi að miða við 40,99% hlut eins og raunar sé tekið fram á reikningum, en hlutfallstala þessi er miðuð við skiptingu hitakostnaðar hjá Hitaveitu Akureyrar. Við þetta breytast sundurliðaðar fjárhæðir reikningsins, sem fram kemur á dskj. nr. 5.

Rétt er samhengis vegna að rekja dskj. nr. 5, sem er reikningur dagsettur 22. mars 1996, sem stefnandi gerir stefndu, segir þar:

„An 40,99% í viðhaldi húss.

Efni samkvæmt meðfylgjandi reikningum,

þ.m.t. teiknivinna	kr.	199.321
Akstur (Sveinn Friðriksson)	kr.	18.241
Vinna 208 klst. á kr. 1.300	kr.	270.400

1) Þar af vsk. af vinnu kr. 66.248,-

Alls	kr.	487.962
1) 24,5% vsk.	kr.	119.551
Samtals	kr.	607.513 ⁴⁴

Dskj. nr. 7 sem er reikningur dagsettur sama dag af stefnanda á hendur stefnda Ólafi hljóðar svo:

„An 40,99% í viðhaldi húss.

Efni	kr.	191.533
Akstur	kr.	17.800
Vinna	kr.	273.279
Alls	kr.	482.612
%Vsk.	kr.	118.240
Samtals	kr.	600.852 ⁴⁴

Hækkun á efnislið varð þar sem láðst hafði að taka inn einn reikning í sundurliðunina. Þar sem vinna Haraldar Árnasonar var innifalin í efnislið á dskj. nr. 7 var því atriði ekki breytt þegar leiðréttur reikningur var gerður, þó að auðvitað ætti þetta að vera sér liður. Reikningurinn á dskj. nr. 6 frá Fjölni hf., samtals að fjárhæð kr. 35.259,- er miðaður við hluta stefndu í húsinu, en þar sem greiðslu hans var hafnað hafi stefnandi greitt hann þann 10. maí 1995, enda hafi hann verið ábyrgur fyrir þeirri leigu á verkfærum og akstri sem í reikningnum felst og hafi með greiðslu hans öðlast kröfurétt á hendur stefnda, enda hafi hér verið um að ræða nauðsynlegan þátt í verkframkvæmdinni.

Þannig er stefnufjárhæðin samanlögð upphæð þessara tveggja reikninga á dskj. nr. 5 og 6, þ.e.a.s. kr. 607.513,- + kr. 35.259,- eða alls kr. 642.772,-, sem er stefnufjárhæð máls þessa.

Varðandi mótmæli stefnda Ólafs vegna efniskostnaðar þá segir stefnandi að alla reikninga fyrir utan einn hafi stefndi Ólafur fengið í ljósriti eftir fund 20. nóvember 1995. Í lok janúar 1996 hafi hann verið tilbúinn að greiða sinn hlut í efni en hafi þó ekki staðið við það. Mótmæli lögmanns stefndu gegn efniskostnaði séu byggð á áliti kærunefndar fjöleignarhúsa, sem aftur sækir stoð í 2. tl. 5. gr. laga nr. 26/1994. Telji lögmaðurinn að annað en klæðning, pappi og þakefni sé sérkostnaður stefnanda. Þessu mótmælir stefnandi vegna þess að yfir efri hæð eða eignarhluta hans sé steypt plata og einangruð að innan. Við endurnýjun þaksins var einangrun aukin, en þar hafi verið fyrir trékurl, sem bæði hafi verið lélega frá gengið og orðið rakt af leka og mikil fúkkalykt. Hafi stefnandi enn fremur haft í huga að hitun er sameiginleg og að betri einangrun myndi lækka sameiginlegan hitunarkostnað. Þetta þaksvæði falli líka allt undir sameign samkvæmt 1. tl. 8. gr. laga nr. 26/1994 og beri stefndu því að greiða sinn hlut í því. Að því er varðar mótmæli stefndu gegn akstri þá gæti misskilnings stefndu þar sem hér

sé um að ræða akstur vegna margvíslegra aðdrátta, en enginn aðkeyptur akstur nema þær ferðir sem Fjölur hf. hafi farið og séu á reikningi á dskj. nr. 6 og skipt niður samkvæmt eignarhlutföllum af Fjölni hf. Með þessu móti komu fjórar ferðir á kr. 700,- eða kr. 2.800,- í hlut stefndu, sbr. dskj. nr. 6. Að því er varðar vinnulaunaþátt stefnanda þá komi það fram á dskj. nr. 5, sbr. dskj. nr. 25, að vinnustundir hafi verið 507 við verkið. Af þeim komi miðað við eignarhlutfall 208 stundir í hlut stefndu. Tímakaup sem stefnandi miðar við er kr. 1.300,- á tímann fyrir utan virðisaukaskatt. Þetta geti ekki talist óeðlilegt, enda sé stefnandi fagmaður og þar með trygging fyrir að vinnan sé í samræmi við þær kröfur sem gerðar eru til hennar. Hér breyti engu þótt stefnandi sé eigandi að hluta hússins og þrátt fyrir ákvæði 65. gr. laga nr. 26/1994 um vanhæfi við ákvarðanatöku reyndi í raun ekkert á slíkt þar sem stefndu vildu ekki standa að þessari bráðnaðsynlegu framkvæmd. Þótt atkvæðagreiðsla hefði átt sér stað og lítið væri svo á að framkvæmdir féllu undir 9. tl. B 41. gr. laga nr. 26/1994 liggi fyrir að atkvæði stefnanda gegn mótaskvæði stefndu hefði ekki náð 2/3 hlutum eins og tilskilið sé. Á slíku hafi ekki heldur verið þörf þar sem stefnandi byggði á nauðsyn framkvæmdarinnar, sbr. 1. mgr. 38. gr. laga nr. 26/1994, sbr. 4. mgr. 39. gr. in fine sömu laga. Telji stefndu að vinnulaunaþátturinn sé hærri en eðlilegt geti talist hafi þau þá leið að fá mat á það, en ella verði að miða við að sá þáttur sé bæði eðlilegur og sanngjarn.

Krafa stefnanda um staðfestingu lögveðsréttar á neðri hæð Hafnarstrætis 9 ásamt leigulóðarréttindum sé byggð á 48. gr. laga nr. 26/1994. Upphafstími dráttarvaxta reiknings sé samkvæmt 3. mgr. 9. gr. vaxtalaga, en sbr. dskj. nr. 22, innheimtubrэф, dags. 26. mars 1996 hafi reikningarnir á dskj. nr. 6 og 7 fylgt.

Málkostnaðarkrafan er byggð á ákvæðum einkamálalaga.

Stefndu rekja málavexti og málsástæður svo að húseignin Hafnarstræti 9 hér í bæ sé tvær hæðir með aðskildum íbúðum á hvorri hæð, en rými undir þaki tilheyrir efri hæð hússins og sé innangengt úr henni. Hafi stefndu eignast neðri hæð hússins með afsali dagsettu 7. janúar 1978, ekki sé til að dreifa eignaskiptaútreikningi eða eignaskiptasamningi um eignina. Um miðjan apríl 1995 hafi stefndu fengið fyrst vitneskju munnlega frá stefnanda um meintan þakleka á húsinu. Stefndu hafi sjálf aldrei séð nein merki um þakleka og því sé þar aðeins til að dreifa frásögn stefnanda. Á húsfundi þann 8. júní 1995 var málið fyrst rætt og hafi stefnandi lagt fram drög að kostnaðaráætlun vegna hugsanlegra úrbóta á þaki hússins. Stefndu hafi þá um það bil verið að fara í sumarfrí og hafi verið ákveðið á fundinum að fresta málinu í bili og halda annan húsfund þann 18. júlí s.á. Jafnframt ætluðu stefndu að láta skoða þakið af sinni hálfu. Haldinn hafi verið húsfundur á nýjan leik þann 8. ágúst 1995 á starfsstofu lögmanns stefnanda, Hreins Pálssonar hrl., þar sem málin voru rædd og fundargerð rituð. Á þessum fundi hafi stefndi Ólafur mótmælt því

sérstaklega að farið yrði út í meiri háttar endurbætur og breytingar, þar með útlitsbreytingar, án samþykkis eigenda neðri hæðar og bent á þann möguleika að styrkja þakið fyrir veturinn. Strax að loknum þessum fundi hafi stefndi hins vegar hafið framkvæmdir á þakinu. Hafði stefndi Ólafur þá strax samband við lögmann stefnanda og bar fram mótmæli við málsmeðferðinni. Þessu til staðfestingar ritaði lögmaður stefnanda stefnda Ólafi orðsendingu sem fylgdi með endurrit af fundargerð húsfundar sem haldinn var 8. ágúst 1995, sbr. dskj. nr. 29. Í orðsendingu þessari segir svo:

„Ólafur! Sveinn ræddi við mig um hvort þú værir til í að láta Þórarin Arinbjarnarson athuga ásamt Haraldi Árna hversu miklar framkvæmdir væri nauðsynlegt að fara í, en bæði er kostnaðarsamara og meira umstang að biðja um dómkvaddan matsmann/menn. Vinsaml. láttu mig vita, en þú mátt hringja í mig heim, ef þægilegra væri.“

Rétt sé tilgreint í stefnu að stefndi Ólafur kom ásamt Þórarni Arinbjarnarsyni til að líta á þakið í kjölfar orðsendingar lögmanns stefnanda, en stefndi Ólafur hafði óskað eftir því við lögmann stefnanda að starfsmaður byggingafulltrúans á Akureyri kæmi á staðinn í umrætt sinn. Þetta hafi ekki gengið eftir þar sem hvorki Haraldur Árnason né starfsmaður byggingafulltrúans komu á staðinn og voru þar því aðeins stefnandi, stefndi Ólafur og Þórarinn Arinbjarnarson og urðu þar engar umræður um málið eða umfang viðgerðarinnar. Því sé ranglega haldið fram í málinu að stefndi hafi ekki viljað standa að nauðsynlegum úrbótum því stefndu vildu lágmarka framkvæmdir við nauðsynlegar úrbætur sem ekki var hægt að áætla sérstaklega og óskuðu sérstaklega eftir því að stefnt yrði að því að láta vinna verkið að mestu sumarið 1996. Stefndu hafa því verið til fullrar samvinnu við stefnanda um nauðsynlegar úrbætur og var því stefnanda ekki nauðsynlegt að ráðast einn í verkið eins og hann gerði.

Stefnandi byggði rétt sinn á að ráðast í framkvæmdirnar á þakinu við ákvæði 38. gr. laga nr. 26/1994. Telja stefndu að stefnanda hafi borið að fá dómkvadda matsmenn til þess að meta m.a. nauðsyn og umfang verksins þar sem samkomulagi var ekki til að dreifa. Þannig telja stefndu að stefnandi hafi ekki staðið löglega að framkvæmdum. Engin eignaskiptalýsing sé til um fasteignina og telja stefndu að það hefði verið eðlilegra að byrja framkvæmd verksins með því að gera slíkan samning og staðreyna þannig réttar hlutfallstölur á eignarhaldi málsaðila, sem í dag sé óljóst. Mótmælt er staðhæfingum um nauðsyn á kostnaði sem stofnað var til, sbr. dskj. nr. 6. Lyfta hafi verið ónauðsynleg ef fagmannlega hafi verið staðið að verki t.d. með handlangi og séu handverkfæri svo sem borvél, naglabýssa o.s.frv. venjuleg smíðaáhöld sem fagmenn leggi sér til. Þá er því mótmælt að samkvæmt þessum reikningi sé leiga á lyftu að fjárhæð kr. 20.000,- öll krafín af stefndu. Stefndu telja að háaloft undir þaki fasteignarinnar Hafnarstræti 9 þar sem innangenget sé úr íbúð stefnanda sé séreign hans og benda máli sínu

til stuðnings á úrskurði í álitssgerðum kærunefndar fjöleignarhúsa í málum nr. 66 og 72/1995 svo og 2. tl. 5. gr. laga nr. 26/1994.

Um vinnubátt verksins sé það að segja að með útboði eða með því að leita eftir tilboðum hefði mátt lækka tilkostnað við nauðsynlegar framkvæmdir verulega, sbr. meginreglu 39. gr. og 65. gr. laga nr. 26/1994. Ljóst sé af framansögðu að endurbætur á þaki hússins, sem stefnandi vann sumarið 1995 geti ekki talist nauðsynlegar endurbætur eða viðhald. Þakgerð hússins sé breytt, eldri þakrennur séu klæddar af, skorsteinn brotinn niður og fjarlægður, þak klætt með bárujárnri er áður hafði verið lagt þakpappa og utanáliggjandi þakrennum komið fyrir. Þannig þurfi að fá leyfi allra eigenda og stjórnvalda til slíkra breytinga, sbr. 30., 36., 37., 38., 39. og 41. gr. 6., lið a og 3. og 9. lið b laga nr. 26/1994. Sérstaklega er mótmælt reikningi Hraðsögunar hf., sbr. fylgiskjal með dskj. nr. 5 að fjárhæð kr. 8.113,- fyrir sögun á svalagólfi efri hæðar þar sem gólfplötur svala sé skilgreindur sem séreign, sbr. 5. gr. 8. tl. laga nr. 26/1994. Hins vegar var handrið á svölum sem var í sameign eigenda hússins fjarlægt með ólögmætum hætti af stefnanda, sem ber að setja það upp á nýjan leik stefndu að kostnaðarlausu, sbr. 4. tl. 8. gr. sömu laga. Sama máli gegni ennfreður um skorstein hússins sem fjarlægður var með ólögmætum hætti, en skorsteinninn hafi verið tvöfaldur með loftræstikerfi fyrir báðar hæðir hússins, sem þar með sé ekki lengur virkt.

Til lagaraka vísa stefndu til 129. og 130. gr. laga um meðferð einkamála og 4. gr. 2. og 8. tl. 5. gr., 4. tl. 8. gr., 30. gr., 36. gr., 37. gr., 38. gr., 39. gr., 41. gr. og 65. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús.

Verða nú raktir framburðir vitna og aðila og önnur gögn málsins eftir atvikum.

Áður en aðalmeðferð hófst fór dómurinn á vettvang ásamt stefnanda og stefnda Ólafi og lögmönnum aðila.

Stefnandi, Sveinn Jóhann Friðriksson húsasmíðameistari, bar að ástæða endurbótanna hefði verið mikill fúi í þakinu og hætta á að þakið færi af. Auðséð hefði verið að það mátti ekki bíða lengi að þakviðgerð færi fram. Steypur þakrennur hafi víða verið með steypuskemmdum. Hafi hann rætt um þetta við stefndu, en þau ekki tilbúin að fara í aðgerðir. Hafi stefnandi haft samband við Harald Árnason byggingatæknifræðing. Hafi hann gert kostnaðaráætlun. Hafi Þórarinn Arinbjarnarson húsasmíðameistari litið á þakið og virtist sammála um þær þakviðgerðir sem kostnaðaráætlun hljóðaði upp á. Hafi hann imprað á að gera eignaskiptasamning um eignina en engin viðbrögð fengið. Skiptaprósentan 40,99% er hann krefur stefndu um í kostnaðarhlutdeild sé til komin vegna skiptingar á hitaveitukostnaði.

Í sambandi við fasteignamat hafi hann hins vegar séð skiptinguna 40% og 60%. Hafi verklegar framkvæmdir við þakið hafist 9. ágúst 1995 og lokið snemma í október þ.á.

Við verklok hafi Haraldur Árnason tæknifræðingur tekið verkið út og endurskoðað í ljósi þess allar magnskrár og kostnaðaráætlun að sinni beiðni. Við upphaf verks hafi hann ekki tilkynnt stefndu hvað hann ætlaði að taka á tímann, en í mars 1996 við gerð skattaskýrslu hafi allur kostnaður legið fyrir og m.a. heildarvinna hans 507 klukkustundir alls og reyndar miklu fyrr eða í nóvember árið áður og hafi stefndu verið kunnugt um það.

Aðspurður um tímaskráningu vegna vinnu hans við verkið, þá væri undirbúningur við verkið innifalinn í þessum tímum, en ekki seta á húsfundum, en fundir með tæknilegum ráðgjafa, Haraldí Árnasyni. Ekki kvaðst hann hafa glögg gögn yfir tímaskráninguna og ekki haldið nákvæma tímaskráningu yfir verkið, en taldi að meiri tími hefði farið í verkið en 507 klukkustundir. Hafi hann unnið verkið að mestu einn, en fengið örlitla aðstoð í skiptivinnu, sem reiknist inn í heildartímafjölda hans. Hann kvaðst ekki hafa nákvæm gögn yfir þetta, en þetta gætu verið um 50 tímar, þessi skiptivinna. Þetta hafi ekki verið fagvinna heldur vinna við handlang, þ.e.a.s. verkamannavinna, og væri vinna þessi innifalinn í vinnukröfu hans. Hafi skilningur hans verið að stefndi Ólafur gerði kröfu um að verkið yrði boðið út.

Aðspurður um þakleka þá sagði hann að hann hafi ekki verið viðvarandi, en komið fram í einangrun í þaki. Þakleki hafi einu sinni skilað sér niður í íbúð stefnanda á efri hæð þegar að snjór þiðnaði af þaki. Rými undir þaki taldi hann tilheyrja sameign, en ekki hægt að nota það nema af efri hæð, þar sem að það væri aðeins aðgengilegt fyrir íbúa efri hæðar. Ekki hafi verið sótt um leyfi til breytinga á þakgerð og taldi hann ekki þörf á því. Ekki hafi hann ráðfært sig við stefndu er teikningar voru gerðar. Þurft hefði að ráðast í verkið helst á þessu sumri. Hafi hann talið þakið það illa farið að þetta þyrfti að gerast, en bráðabirgðaviðgerð óframkvæmanleg vegna kostnaðar, þ.e.a.s. óhagkvæmni, þ.e.a.s. gera við sperrur og endurnýja klæðningu of dýrt og ófullnægjandi. Hafi hann talið að þakið gæti þess vegna alveg farið af húsinu. Skorsteinninn hafi verið farinn að láta á sjá og laus niður við plötu og ekkert steypujárn þar. Hafi hann ekki viljað hafa skorsteininn yfir höfði sér í þessu ástandi og því hafi hann fjarlægst hann.

Hann kvaðst hafa fengið afsal fyrir eigninni 1990. Hafi hann fundið fúkkalykt og kannað ástand þaksins fyrir kaupin. Hafi hann fundið fúa út í sperrusteypuendum og einnig hafi hann fundið fúa norðan til í þakinu er hann keypti, en fúi þessi hafi ágerst ört. Ástand þaksins hafi ef til vill haft einhver áhrif á kaupverð til lækkunar, en hann taldi sig hafa greitt fullt verð fyrir eignina m.v. ástand. Hafi hann vitað að þakið þyrfti aðgerða við innan langs tíma.

Aðspurður um dskj. nr. 6 þá upplýsti hann að hann hafi verið starfsmaður Fjölfnis hf., en það sem hann hafði leigt til verksins hafi verið stór naglabysa, sem að tengd hafði verið við loftpressu. Reikningur frá Hraðsögun hafi verið

vegna sögunar á svölum á efri hæð. Reikningur hans vegna aksturs hafi verið í sambandi við útréttingar við verkið.

Stefndi, Ólafur Björgvin Guðmundsson stálsmiður, bar að stefnandi hafi sagt honum frá meintum þakleka vorið 1995, en þá hafi verið mikill snjór hér í bæ og mörg þök hafi lekið þá. Hafi stefndi verið nýkominn heim frá Noregi er þetta skeði. Síðan gerist það að haldinn sé húsfundur 8. júní 1995 í íbúð stefnanda, þar sem að mættur hafi verið Haraldur Árnason byggingatæknifræðingur. Hafi verið til umræðu tvær kostnaðaráætlanir vegna þaksins að fjárhæð kr. 1.200.000,- til 1.500.000,- sem hugsanlega hefði verið hægt að lækka með útboði. Er þetta skeði hafi hann verið nýbúinn að skipta um atvinnu og verið að byrja í nýrri vinnu 1. júlí og hafi hann óskað eftir að framkvæmdum við þakið yrði frestað um eitt ár þar sem hann sá fram á að geta ekki unnið við verkið.

Hafi hann ráðfært sig við smið, sem hafi sagt að það væri ekkert mál að gera við þakið þannig að það þyldi næsta vetur. Hafi hann skýrt frá þessu á fundi sem haldinn var 18. júlí. Síðan hafi verið haldinn fundur 8. ágúst þar sem að stefnandi hafi lagt ríka áherslu á að fara í verkið. Hafi hann mótmælt þessu og þá að verkið yrði boðið út. Daginn eftir eða 9. ágúst hafi stefnandi hafið framkvæmdir.

Hafi verið ákveðinn fundur þar sem að fulltrúi byggingafulltrúa og Haraldur Árnason tæknifræðingur myndu mæta. Hafi stefndi sjálfur mætt svo og Þórarinn Arinbjarnarson húsasmíðameistari, en enginn annar. Í framhaldi af þessu hafi hann mótmælt þessum framkvæmdum skriflega. Í sjálfu sér hafi hann verið samþykkur því að farið yrði í framkvæmdir á þakinu, en þeim frestað í eitt ár.

Aðspurður um þá hættu að þakið væri alveg að fara af húsinu hafi hann ekki vitað þar sem hann væri ekki fagmaður. Aldrei hafi verið um það rätt hvað stefnandi áskildi sér í laun fyrir sína vinnu. Varðandi skiptingu á eignarhlutum í húsinu hafi hann eingöngu þekkt skiptinguna 40% og 60%. Um skiptaprósentuna 40,99% kvaðst hann ekkert vita.

Fyrst á fundi 20. nóvember 1995, sbr. dskj. nr. 17, hafi hann heyrt um kostnað af verkinu, en áður hafi hann fengið senda endurskoðaða magnskrá. Á þessum fundi hafi hann óskað eftir að sjá reikninga fyrir verkið. Hafi honum aldrei verið kynntar teikningar af breytingum á þakgerð hússins. Þó svo að hann hafi verið peningalítill sumarið 1995 hefði hann greitt sinn hlut ef verkið hefði farið í útboð. En hann hefði fyrst og fremst óskað eftir frestun á verkinu af fjárhags-ástæðum og vegna eigin tímaleysis. Hafi hann búið lengi í húsinu og aldrei borið á þakleka. Hafi hann staðið að viðgerð á þakrennu á sínum tíma, blikklæðning verið sett á þakrennur 1978-1979. Hafi hann boðist til þess á sínum tíma að greiða 40% af efniskostnaði gegn því að málinu lyki.

Rætt hafi verið að gera eignaskiptasamning og hafi hann ekki staðið í vegi fyrir því, en honum hafi ekki verið kunnugt um að þakið væri orðið lélegt.

Hafi hann ekkert fylgst með gangi verksins vegna þess að hann hafi ekki haft

tök á því og viti því ekkert um tímann sem fór í verkið. Hafi hann óskað eftir að fá uppgefna tíma sem fóru í verkið þann 20. nóvember 1995 og hafi fengið tímafjöldann upp úr því. Svo sem áður greinir hafi aldrei verið rætt um verð á vinnu stefnanda.

Vitnið Haraldur Sigmar Árnason byggingatæknifræðingur bar að kostnaðar-áætlanir á dskj. nr. 8 og 13 hafi hann gert að beiðni stefnanda. Hafi hann farið upp á þakið og skoðað það rækilega. Burðarkerfi þaksins hafi verið fúíð og ónýtt. Hafi ekki komið annað til en að endurnýja burðarkerfið. Hafi fúinn verið mestur við sperrur í steypu og víðar. Það hefði mátt gera bráðabirgðaviðgerð, en það hefði orðið margfalt dýrara. Hefði stefndi, Ólafur, verið jákvæður að fara í viðgerðir á þakinu, en vildi bíða með verkið og gera við það til bráðabirgða.

Dskj. nr. 13 væri endurskoðuð magnskrá eða kostnaðaráætlun. Efnismagnið hafði aukist, var orðið 80 m² í stað 41 m², því ákveðið hafi verið að rífa meira. Hafi hann skoðað áður en að framkvæmdir hófust og meðan á þeim stóð. Verkið hafi gengið eðlilega. Hafi hann sent uppdrætti til byggingafulltrúa. Hafi skorsteinn verið felldur og þakrennum breytt. Hafi þetta verið minniháttar breytingar og leyft að halda áfram í samræmi við teikningarnar.

Varðandi bráðabirgðaviðgerð hefði þurft að taka þær upp, þ.e.a.s. vinna þær aftur, t.d. að halda þakinu niðri. Skorsteinninn hafi verið þannig að gat hafði verið á honum sem að loftaði inn í þakrýmið og hafi það verið til skaða. Hafi hann verið beðinn að meta hvað þyrfti að gera mikið þegar þakið var rífið. Í hverju bráðabirgðaviðgerð hefði falist, upplýsti hann að hún hefði falist í því að festa þakið niður á plötuna og það verið meira vinna en efni. Ekki hafi hann athugað með kostnað með bráðabirgðalausn í huga. Er hann skoðaði þakið upphaflega hafi ekki verið hægt að sjá að nein öndun væri á þakinu. Hafi honum ekki verið kunnugt um að loftun fyrir húsið væri um skorsteininn. Hafi hann litið á skorsteininn og mat hans og stefnanda að fjarlægja skorsteininn.

Fyrir dóminn kom sem vitni Jóhannes Ottósson byggingaiðnfræðingur og starfsmaður byggingafulltrúans á Akureyri. Staðfesti hann úttekt sína á dskj. nr. 10, sem rakin er hér að framan. Sagði hann að sperruendar hafi verið talsvert mikið fúnir og fúí í kringum skorstein. Þakpappinn illa farinn og rennur orðnar morknar. Taldi hann að þakið hefði hugsanlega getað fokið af.

Aðspurður hvort leyfi hefði þurft til að fella skorstein og klæða þakrennur þorði hann ekki að segja til um hvort svo hefði verið, því sé sótt um leyfi til að gera endurbætur, leyfi þurfi til breytinga. Byggingafulltrúaembættið hafi engar athugasemdir gert við þessar breytingar. Hafi úttektin verið gerð að beiðni stefnanda. Aðspurður vissi hann ekki hvernig skorsteinn var hannaður og fann ekki í sínum gögnum að verkið hefði verið tekið út. Við skoðunina hafi verið búið að taka járn af þakinu þannig að sést hafi hvernig timbrið var og pappinn. Framkvæmdir hafi ekki verið hafnar. Hafi hann farið upp á þakið og inn á loftið. Hafi

fúinn náð mislangt inn á þakið, þannig að ástand þaksins var mismunandi. Nánast allir sperruendur hafi verið fúnir svo og fúi í kringum skorstein.

Fyrir dóminn kom sem vitni Þórarinn Arinbjarnarson húsasmíðameistari. Kvaðst hann hafa komið tvisvar sinnum á staðinn að Hafnarstræti 9 vegna þaksins að beiðni stefnda, Ólafs. Hafi hann sagt Ólafi að þessu mætti bjarga við þannig að stóla þakið betur niður og loftræsta það, þá væri þakið ekki að fara þannig lagað. Lágmarksviðgerðin hefði kostað ca. kr. 100.000,- sem bráðabirgðaaðgerð. Hefði þetta dugað eitthvað, erfitt væri að meta hvað hagstæðast hefði verið að gera. Fyrri skiptið er hann kom á staðinn hafi ekkert verið unnið í þakinu og í seinna skiptið hafi átt að koma starfsmaður frá byggingafulltrúa, en enginn kom og eitthvað hafi verið byrjað að vinna við þakið.

Aðspurður kvaðst hann hafa skipt um þak á húsi árið 1996 er hafi verið með fölsku lofti, sem hafi verið meira verk, en í þessu tilfelli hefði platan verið steypt og hefði það verk kostað ca. kr. 700.000,- og verið svipuð stærð á þaki. Hafi þeir unnið tveir við það verk og hafi verið í tvær vikur að hann minnti og þá væntanlega unnið 5 daga vinnuviku 10 tíma á dag að því að vitnið minnti.

Á dskj. nr. 3 er veðbókavottorð yfir eignarhluta stefnanda í húseigninni að Hafnarstræti 9, sem hann eignast með kaupsamningi 12. júní 1990, með afsali 8. október s.á. er eignarhlutinn efri hæð og hluti kjallara.

Á dskj. nr. 4 er veðbókavottorð yfir eignarhluta stefndu í húsinu er þau eignast með afsali 7. janúar 1978. Segir svo um eignarhluta þeirra: neðri hæð, 2/5 hlutar hússins.

Stefnandi hefur lagt fram á dskj. nr. 34 sundurliðaða tímaskráningu vegna þakviðgerðarinnar og er hún dagsett 17. mars 1998 og er sundurliðunin þannig:

Fjarlægja skorstein, sperrusteypu þaks	
og hreinsun þakplötu	113 tímar.
Sperrur, stólun og þakfestingar	93 tímar.
Borðaklæðning og negling eldri klæðningar	46 tímar.
Þakpappi	11 tímar.
Bárustál, kjölur skotrenna	94 tímar.
Steypuviðgerðir á þakbrúnum, þakrenna	29 tímar.
Steinull og vindpappi	25 tímar.
Loftun þaks	25 tímar.
Flutningur	13 tímar.
Sjónvarpsloftnet og lagnir í báðar íbúðir	14 tímar.
Stytting svalagólfs	3 tímar.
Þakniðurföll og lagnir	21 tími.
Umsjón, fjármögnun o.fl.	20 tímar.
Samtals	507 tímar.

Í athugasemdum segir stefnandi að með fylgi blöð úr almanaki, sem hann færði inn á tíma, en einnig hafi sambýliskona hans fært þar inn vaktir sínar á sjúkrahúsi. Við þetta sé að athuga að 20 tímar sem taldir eru sem síðasti liður í upptalningunni hafi ekki verið færðir inn, en flestir hafi þeir orðið til vegna margs konar undirbúnings, m.a. vegna lánamöguleika, viðtala við byggingafulltrúa, undirbúnings funda vegna verksins o.fl. Þetta telur hann sig ekki geta sundurgreint nánar.

Samkvæmt meðfylgjandi dagatali er stefnandi vísar til hefst tímaskráning hans 8. ágúst 1995 og er skráður vinnutími hvern dag í ágúst 10 klst. utan 20. ágúst 6 klst. og alls eru í ágústmánuði skráðar 246 klst. og í september alls skráðar 230 klst. og í október eru skráðar 16 klst. og lýkur skráningu 3. október. Samkvæmt þessu eru alls skráðar 492 klst.

Við endurflutning málsins kom fram að lögmennt aðila höfðu lagt mjög mikla vinnu í að reyna sættir en án árangurs.

Fyrir dómi þann 10. desember sl. bar stefnandi að undir liðnum fjarlægja skorstein o.fl. hafi verið fleiri atriði eins og t.d. að halda þakinu þurru, en verkið hafi hann unnið í tveimur hlutum, þ.e. undirbyggingu og klæðningu. Hann hafi nýtt það sem fyrir var óskemmt af þakinu. Ekki taldi hann loftið innanvert vera séreign heldur sameign og hafi ekki sundurliðað hve mikil vinna fór í loftið innanvert. Hann kvaðst hafa tekið sér frí til að vinna við þakið, en annars hafi hann starfað hjá Fjölni hf. Á þessum tíma hafi verið mikið að gera hjá því fyrirtæki og unnin yfirvinna hjá því. Varðandi tímaskráningu vegna skiptivinnu þá hafi skiptivinnan verið metin inn í hans tíma tæplega að hálfu leyti. Tímarnir hafi verið metnir á tæplega 1 og notaðir til áfyllingar á hans tímum, en hann hafi ekki skrifað meira en 10 tíma á dag á sjálfan sig. Aðspurður hvernig hann myndi t.d. skrá þrjá menn sem ynnu 10 tíma í 1 dag svaraði hann því til að skiptivinnan hafi ekki verið unnin samfelld heldur þegar þurfti. Bróðir hans, Magnús, hafi unnið þessa vinnu t.d. þegar setja þurfti járn á þakið og að hluta til við hreinsun og rif. Þetta hafi verið aðstoð fyrst og fremst, en hann hafði áður unnið fyrir Magnús. Skiptivinna af þessum 507 tímum séu ca. 25 tímar í skiptivinnu við Magnús, þ.e. metið hans tíma í tímaskrift sinni sem 25 klst. þó svo að Magnús hafi unnið mun meira eða um 50 klst. og vísar í því sambandi til framburðar síns fyrir dómi þann 17. nóvember 1997 þar sem fram hafi átt að koma að 50 tíma í vinnu Magnúsar hafi hann metið sem 25 klst. í sinni reikningsgerð.

Niðurstaða.

Stefnandi byggir kröfur sínar á hendur stefndu á grundvelli 1. mgr. 38. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, með þeim rökum að eignarhluti hans hafi legið undir skemmdum vegna ástands þaksins. Telur hann sig hafa fært fullnægjandi sönnun fyrir nauðsyn framkvæmdanna, skv. 2. mgr. 38. gr. sömu laga, með

því að fá Harald Árnason byggingatæknifræðing til athugunar á þakinu og gerðar kostnaðaráætlunar svo og með úttekt starfsmanns byggingafulltrúa, Jóhannesar Ottóssonar, frá 15. ágúst 1995. Má á það fallast.

Til þess ber að líta að sannað er að stefndi Ólafur vildi lágmarka viðhald og kostnað og bíða með framkvæmdir til ársins 1996. Samkvæmt framburði Þórarins Arinbjarnarsonar húsasmíðameistara hefði lágmarksviðgerð kostað ca. kr. 100.000,- sem bráðabirgðaviðgerð, en erfitt hafi verið að meta hvernig hagstæðast hafi verið að standa að henni. Ljóst má vera að yfirvofandi þakleki hefur staðið stefnanda nær sem raunveruleg ógn sem íbúa efri hæðar hússins en stefndu og verður að skoða viðbrögð hans í því ljósi. Einnig ber að líta á hag hans af að vinna verkið sjálfur sem fagmaður og einnig að stefndu töldu sig geta fengið verkið ódýrara í útboði. Til þess ber einnig að líta að skv. 65. gr. fjöl-eignarhúsálaga átti stefnandi sérstakra fjárhagslegra hagsmuna að gæta í sambandi við verk það sem hann vann.

Samkvæmt framburði hans hér fyrir dómi svo og tímaskráningu sem rakin hefur verið getur hún ekki talist trúverðug. Ekki liggur enn fyrir eignaskipta-samningur um eignina og telur því dómurinn eftir atvikum rétt að taka tillit til kostnaðarskiptingar skv. veðbókarvottorði þannig að í hlut stefndu komi 40% kostnaðarhlutdeild. Samkvæmt þessu er því tekin til greina krafa stefnanda á reikningi hans, dagsettum 22. mars 1996, sbr. dskj. nr. 5, um efni samkvæmt meðfylgjandi reikningum og þar með talin teiknivinna kr. 194.507,- án vsk. svo og er vinna stefnanda í þágu stefndu metin í einu lagi á kr. 150.000,- án vsk. Virðisaukaskattur af efni og vinnu er kr. 84.404,-. Er krafa stefnanda því tekin til greina, samtals kr. 428.911,-.

Stefndu eru sýknuð af öðrum fjárkröfum stefnanda og er þá tekið tillit til þess að stefnandi eyðilagði loftræstingu hjá stefndu með því að fjarlægja skorsteininn af húsinu upp á sitt eindæmi. Ekki er fallist á það sjónarmið stefndu að þakrýmið fyrir ofan íbúð stefnanda sé séreign hans þó svo að hægt sé að komast þar upp um mannop í loftinu. Þá ber stefndu að greiða stefnanda dráttarvexti frá því að mál þetta var höfðað með stefnubirtingu 3. október 1996 til greiðsludags og kr. 100.000,- í málskostnað og er virðisaukaskattur innifalinn í þeirri fjárhæð.

Þá er viðurkennt lögveð fyrir kröfunni í eign stefndu að Hafnarstræti 9, neðri hæð, Akureyri, ásamt hlutdeild í leigulóðarréttindum.

Dóm þennan kvað upp Ásgeir Pétur Ásgeirsson héraðsdómari ásamt með-dómsmönnum Herði Blöndal byggingaverkfræðingi og Gísla Gunnlaugssyni byggingatæknifræðingi.

D ó m s o r ð :

Stefndu, Ólafur Guðmundsson og Ragnheiður Antonsdóttir, greiði stefnanda, Sveini Jóhanni Friðrikssyni, kr. 428.911,- ásamt dráttarvöxtum frá 3. október 1996 til greiðsludags og kr. 100.000,- í málskostnað.

Viðurkenndur er lögveðsréttur stefnanda í eign stefndu í neðri hæð Hafnarstrætis 9, Akureyri, ásamt hlutdeild í leigulóðarréttindum.
