

# LANDSRÉTTUR

Dómur föstudaginn 19. nóvember 2021.

Mál nr. 373/2020:

**Ragnar Þór Egilsson**

(Ómar Örn Bjarnþórsson lögmaður)

**gegn**

**Bergþóru Heiðu Guðmundsdóttur**

(Guðmundur Óli Björgvinsson lögmaður)

**Lykilorð**

*Eignaréttur. Fjöleignarhús. Sameign. Eignarheimild. Sönnun. Dagsektir.*

**Útdráttur**

Ágreiningur málsaðila laut að því hvort þvottaherbergi í kjallara fasteignarinnar Á væri í óskiptri sameign þeirra eða séreign R. Í dómi Landsréttar kom fram að samkvæmt lögum nr. 26/1994 um fjöleignarhús væri hugtakið sameign skilgreint neikvætt miðað við séreign og væri sameign meginregla. Löglíkur væru því jafnan fyrir því að umþrætt húsrými og annað væri í sameign. Sameignina þyrfti ekki að sanna og sá sem héldi því fram að tiltekið rými væri séreign yrði að bera sönnunarbyrði fyrir þeirri fullyrðingu. Þá kom fram að eignaskiptayfirlýsing fyrir fasteign fæli í sér samning eigenda fjöleignarhúss og markaði grundvöll að réttindum þeirra og skyldum innbyrðis. Í eignaskiptayfirlýsingu fyrir fasteignina Á kæmi fram að íbúð R væri auðkennd í fasteignamati með tilgreindu skráningarnúmeri en þar væri ekki getið þess skráningarnúmers sem samkvæmt opinberum gögnum vísaði til sameiginlegs rýmis í kjallara. Að því leyti var eignaskiptayfirlýsingin ekki talin renna stoðum undir það að þvottaherbergið væri séreign R. Að því gættu og með hliðsjón af meginreglum fjöleignarhúsalaga var ekki talið að R hefði tekist sönnun þess að þvottaherbergið væri séreign hans. Var því fallist á niðurstöðu hins áfrýjaða dóms um að þvottaherbergið teldist vera í óskiptri sameign málsaðila.

## Dómur Landsréttar

Mál þetta dæma landsréttardómararnir Arnfríður Einarsdóttir og Ragnheiður Harðardóttir og Kristinn Halldórsson héraðsdómari.

**Málsmeðferð og dómkröfur aðila**

- 1 Áfrýjandi skaut málinu til Landsréttar 22. júní 2020. Áfrýjað er dómi Héraðsdóms Reykjaness 3. júní 2020 í málinu nr. E-2011/2019.
- 2 Áfrýjandi krefst þess að hinum áfrýjaða dómi verði hrundið og hann sýknaður af kröfum stefndu. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Landsrétti.
- 3 Stefnda krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms auk málskostnaðar fyrir Landsrétti.

## Málsatvik og sönnunarfærsla

- 4 Helstu málsatvik og málsástæður aðila eru raktar í hinum áfrýjaða dómi. Svo sem þar greinir var fjöleignarhúsið að Álfrólsvogi 27 í Kópavogi byggt sem parhús 1952 og skiptist í austurenda og vesturenda. Óumdeilt er og ljóst af framlögðum gögnum að báðum endum var síðar skipt upp í fleiri íbúðir. Eins og rakið er í hinum áfrýjaða dómi keypti áfrýjandi með þáverandi sambýliskonu sinni íbúð í kjallara í austurenda hússins af Boga Þóri Guðjónssyni og undirrituðu þau kaupsamning 17. september 1987. Samkvæmt kaupsamningnum keypti áfrýjandi þriggja herbergja íbúð í kjallara í austurenda hússins ásamt öllu sem fylgdi og fylgja þar, þar með talinni tilheyrandi hlutdeild í sameign og leigulóðarréttindum.
- 5 Áður en til þessara íbúðarkaupa áfrýjanda kom var framangreindur Bogi Þórir eini eigandi alls eignarhlutans í austurenda Álfrólsvogar 27. Í fyrrnefndum kaupsamningi er sérstaklega tekið fram að seljandi láti þinglýsa eignaskiptayfirlýsingu fyrir húsið fyrir útgáfu afsals. Það gekk eftir og var gerð eignaskiptayfirlýsing fyrir austurendann 21. október 1987 sem liggur frammi í málinu. Þar kemur fram að skipting fasteignarinnar hafi verið reiknuð út þannig að um yrði að ræða tvo eignarhluta, annars vegar tvær efri hæðir hússins, þar með talinn bílskúr og iðnaðarhúsnæði, sem verði 70,61% alls hússins, og hins vegar þriggja herbergja íbúð í kjallara, sem verði 29,39% hússins. Jafnframt kemur fram að stærri eignarhlutinn sé auðkenndur í fasteignamati með tölunum 02 01 01, 02 02 01, 03 01 01 og 03 01 02, en minni eignarhlutinn sé þar auðkenndur með tölunum 02 00 01. Fyrir liggur að yfirlýsingunni var þinglýst 2. nóvember 1987.
- 6 Seljandi gaf út afsal til áfrýjanda og fyrrum sambýliskonu hans 26. september 1988. Hið afsalaða er þar skilgreint sem þriggja herbergja íbúð merkt 02 00 01 í kjallara austurenda hússins nr. 27 við Álfrólsvog í Kópavogi ásamt öllu sem henni fylgir og fylgja þar, þar með talinni tilheyrandi hlutdeild í sameign og leigulóðarréttindum. Þá segir að hið selda teljist vera 29,39% alls hússins. Fyrrum sambýliskona áfrýjanda afsalaði eignarhlut sínum í kjallaraíbúðinni til áfrýjanda 8. nóvember 1989 og er áfrýjandi nú einn eigandi hennar.
- 7 Fyrir liggur að á árinu 2019 kom upp ágreiningur milli málsaðila um eignarhald á þvottarými í kjallara. Ágreiningslaust er að áfrýjandi skoraði á stefndu að fjarlægja eigur sínar úr þvottaherberginu sem hann telur sig eiga. Í málinu liggur frammi skjal sem ber yfirskriftina: „Ég er búin að loka hér. Þú átt ekkert í þessu hér.“ Er því ómótmælt af hálfu áfrýjanda að um sé að ræða skjal sem stafar frá honum og fest hafi verið á hurð þvottaherbergisins í byrjun september 2019 svo sem lýst er í hinum áfrýjaða dómi. Í skjalinu er vísað til þess að íbúð áfrýjanda sé þriggja herbergja íbúð, auðkennd í fasteignamati með tölunum 02 00 01 sem sé 29,39% hússins samkvæmt eignaskiptayfirlýsingu. Þá segir að hann eigi alla jarðhæðina, „[þ]essa 64,3m<sup>2</sup>“ með því herbergi sem sé 10 m<sup>2</sup> og notað sé sem þvottaherbergi.

- 8 Málsaðilar gáfu skýrslur við aðalmeðferð málsins fyrir Landsrétti. Áfrýjandi kvaðst hafa keypt kjallaraíbúðina af seljanda, Boga Þóri Guðjónssyni, sem þriggja herbergja íbúð. Áður en til þess kom hefði seljandi reynt að bjóða til sölu tveggja herbergja íbúð í kjallaranum en það hefði ekki gengið. Þegar íbúðin hefði síðan verið auglýst sem þriggja herbergja íbúð hefðu áfrýjandi og sambýliskona hans ákveðið að kaupa hana. Enga tilgreiningu á fermetrafjölda íbúðarinnar hefði verið að finna í söluauglýsingum á þeim tíma en áfrýjandi kvað íbúðina vera jafnstóra að grunnfleti og íbúðin á miðhæð hússins. Áfrýjandi kvaðst hafa tekið vel í ósk seljanda um að íbúar efri hæðar fengju að nota þvottaherbergið. Þá tók hann fram að veggur milli rýma, sem á teikningum væru nefnd hitun og þvottur, væri ekki lengur til staðar og að þvottaaðstaðan tæki yfir bæði þessi rými.
- 9 Stefnda lýsti því í skýrslu sinni að hún hefði á sínum tíma keypt bæði hæð og ris í austurenda hússins ásamt sameign og bílskúr og staðfesti að á þeim tíma hefði framangreind eignaskiptayfirlýsing legið fyrir. Stefnda kvaðst síðar hafa óskað eftir því við Þjóðskrá Íslands að fram færi mæling á stærð íbúðar hennar en aftur á móti hefði hún engan reka gert að því að gerð yrði ný eignaskiptayfirlýsing fyrir húsið. Stefnda kvaðst hafa notað þvottaherbergið í kjallaranum á meðan hún bjó í eigninni en innangengt væri þaðan í íbúð hennar. Tvö inntök væru í þvottahúsinu og hefði hún greitt fyrir rafmagnsnotkun vegna þvottavélar og þurrkara í sinni eigu sem þar væru. Á hinn bóginn gat hún ekki upplýst hvort hún hefði greitt eða tekið þátt í greiðslu hitareikninga vegna þvottarýmisins.
- 10 Stefnda lýsti erfiðum samskiptum við áfrýjanda í skýrslu sinni, meðal annars kærur af hans hálfu. Hún kvað sér ekki hafa verið orðið vært í húsinu og því hefði hún þurft að flytja úr íbúð sinni og byggi nú annars staðar.
- 11 Í hinum áfrýjaða dómi var fallist á með stefndu að umrætt þvottarými væri í sameign málsaðila. Voru viðurkenningarkröfur stefndu og aðrar stefnukröfur því teknar til greina.

### **Niðurstaða**

- 12 Ágreiningur aðila máls þessa lýtur að því hvort þvottarými í kjallara í austurenda fjöleignarhússins að Álfhólsvegi 27 í Kópavogi er í sameign eigenda, svo sem stefnda heldur fram, eða séreign áfrýjanda eins og hann reisir kröfugerð sína á.
- 13 Í málinu liggur fyrir þinglýst eignaskiptayfirlýsing 21. október 1987 vegna austurenda hússins sem á þeim tíma var í eigu eins manns. Í yfirlýsingunni er íbúð áfrýjanda tilgreind sem þriggja herbergja íbúð í kjallara, sem verði 29,39% hússins, auðkennd í fasteignamati með tölunum 02 00 01.
- 14 Málsaðila greinir á um það hvort fermetrafjöldi íbúðar áfrýjanda sé rétt tilgreindur 64,3 m<sup>2</sup> í opinberum gögnum, meðal annars í fasteignaskrá og fasteignayfirliti í þjóðskrá. Áður er rakið að íbúð áfrýjanda er í afsali til hans og fyrrum sambýliskonu hans skilgreind sem þriggja herbergja íbúð merkt 02 00 01 í kjallara austurenda

- hússins nr. 27 við Álfhólsveg í Kópavogi ásamt öllu sem henni fylgir og fylgja ber, þar með talin tilheyrandi hlutdeild í sameign og leigulóðarréttindum. Þá segir að hið selda teljist vera 29,39% alls hússins. Á hinn bóginn er hvorki í afsalinu né kaupsamningi, sem gerður var 17. september 1987, getið stærðar íbúðarinnar í fermetrum talið. Þess fermetrafjölda er heldur ekki getið í framlagðri eignaskiptayfirlýsingu fyrir austurendann sem lýst er hér að framan.
- 15 Í málinu liggur fyrir skjal frá byggingarfulltrúanum í Kópavogi 9. júní 1978 sem sýnir upphaflega skráningu í fasteignamati vegna Álfhólsvegar 27. Samkvæmt því er íbúð áfrýjanda auðkennd með númerinu 00 01 og sögð vera 64,3 m<sup>2</sup> að stærð. Samkvæmt yfirlýsingu frá Þjóðskrá Íslands 26. febrúar 2020 ber sú íbúð nú skráningarnúmerið 02 00 01. Þar er þess jafnframt getið að tilgreining í skjali byggingarfulltrúans frá 1978 á 16,7 m<sup>2</sup> rými í kjallara merktu 00 00 vísi til sameignar í kjallara.
  - 16 Eins og rakið er í héraðsdómi segir í 4. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús að séreign sé afmarkaður hluti af húsi eða lóð eins og honum er lýst í þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu, skiptasamningi og/eða öðrum þinglýstum heimildum um húsið, ásamt því sem honum fylgir sérstaklega, hvort heldur er húsrými í húsinu sjálfu, bílskúr á lóð þess eða sameiginlegri lóð margra húsa, lóðarhluti, búnaður eða annað samkvæmt sömu heimildum, ákvæðum laganna eða eðli máls.
  - 17 Sameign í fjöleignarhúsi er á hinn bóginn skilgreind þannig í 6. gr. laganna að um sé að ræða alla þá hluta húss, bæði innan og utan, og lóðar sem ekki eru ótvírætt í séreign samkvæmt 4. gr. laganna, svo og öll kerfi, tækjabúnaður, lagnir og tilfæringar sem þjóna aðallega þörfum heildarinnar eða hluta hennar með þeim hætti að sanngjarnt og eðlilegt sé að allir eigendur eða eftir atvikum tiltekinn hópur þeirra beri kostnað og áhættu af þeim. Segir í athugasemdum við frumvarp það sem varð að fjöleignarhúsalögum að hugtakið sameign sé skilgreint neikvætt miðað við séreign og sé sameign meginregla. Löglíkur séu því jafnan fyrir því að umþrætt húsrými og annað sé í sameign. Sameignina þurfi ekki að sanna og verði sá sem heldur því fram að tiltekið rými sé séreign að bera sönnunarbyrði fyrir þeirri fullyrðingu.
  - 18 Samkvæmt dómaframkvæmd felur eignaskiptayfirlýsing í sér samning eigenda fjöleignarhúss og markar grundvöll að réttindum þeirra og skyldum innbyrðis, sbr. dóma Hæstaréttar 22. október 2015 í máli nr. 252/2015 og 19. nóvember sama ár í máli nr. 194/2015. Eins og gerð er grein fyrir í hinum áfrýjaða dómi telst þinglýst eignaskiptayfirlýsing gild þar til ný eignaskiptayfirlýsing hefur verið gerð og undirrituð.
  - 19 Sem fyrr greinir er íbúð áfrýjanda í eignaskiptayfirlýsingu tilgreind sem þriggja herbergja íbúð í kjallara, sem verði 29,39% hússins, auðkennd í fasteignamati með tölunum 02 00 01. Í eignaskiptayfirlýsingunni er ekki getið skráningarnúmers sem samkvæmt framangreindum opinberum gögnum vísar til 16,7 m<sup>2</sup> rýmis í kjallara. Að þessu leyti rennir hún ekki stoðum undir þann málalíbúnað áfrýjanda að þvottarýmið

sé séreign hans. Að þessu gættu og með hliðsjón af framangreindum meginreglum verður ekki talið að áfrýjanda hafi tekist sönnun þess að þvottarými í kjallara hússins sé séreign hans. Ekki haggar þeirri niðurstöðu að óvissa er um hvernig hlutfallstölur í austurenda hússins voru reiknaðar og að íbúðin var tilgreind þriggja herbergja í eignaskiptayfirlýsingu, kaupsamningi og afsali. Þegar af þessum sökum verður staðfest niðurstaða hins áfrýjaða dóms um að þvottarými í kjallara teljist vera í sameign málsaðila.

- 20 Samkvæmt framangreindu verður hinn áfrýjaði dómur staðfestur að öðru leyti en því að dagsektir sem þar voru ákvarðaðar skulu falla á að liðnum 30 dögum frá uppsögu þessa dóms.
- 21 Eftir framangreindum úrslitum verður áfrýjanda gert að greiða stefndu málskostnað fyrir Landsrétti eins og nánar greinir í dómsorði.

### **Dómsorð:**

Hinn áfrýjaði dómur skal vera óraskaður að öðru leyti en því að þar greindar dagsektir úr hendi áfrýjanda, Ragnars Þórs Egilssonar, til stefndu, Bergþóru Heiðu Guðmundsdóttur, skulu falla á að liðnum 30 dögum frá uppsögu þessa dóms.

Áfrýjandi greiði stefndu 500.000 krónur í málskostnað fyrir Landsrétti.

### **Dómur Héraðsdóms Reykjaness 3. júní 2020**

Mál þetta, sem var höfðað 31. október 2019, var dómtekið 13. maí 2020. Stefnandi er Bergþóra Heiða Guðmundsdóttir, Álfhólsvegi 27, Kópavogi. Stefndi er Ragnar Þór Egilsson, Álfhólsvegi 27, Kópavogi.

Dómkröfur stefnanda eru þær að viðurkennt verði með dómi að þvottahús á neðri hæð fasteignarinnar Álfhólsvegur 27, austurendi, Kópavogi, sé óskipt sameign stefnanda og stefnda í þeim hlutföllum sem leiðir af hlutdeild hvors um sig í séreign fasteignarinnar hverju sinni.

Jafnframt er þess krafist að viðurkennt verði með dómi að framkvæmdir stefnda í sameiginlegu þvottahúsi og í stigagangi upp í eign stefnanda og eftir atvikum á stigapalli stríði gegn sameignarrétti stefnanda og séu ólögðar.

Þá er þess krafist að stefnda verði gert að koma sameigninni og séreign stefnanda í fyrra horf og fjarlægja öll ummerki um framkvæmdir að viðlögðum dagsektum að fjárhæð 30.000 krónur hvern dag sem verkinu er ekki lokið, fimmtán dögum frá þeim degi sem dómur gengur í málinu.

Til vara gerir stefnandi þá kröfu að viðurkennt verði með dómi að þvottahús á neðri hæð fasteignarinnar Álfhólsvegur 27, austurendi, Kópavogi, sé óskipt sameign stefnanda og stefnda í þeim hlutföllum sem greinir í eignaskiptayfirlýsingu frá 21. október 1987 þannig að eignarhlutur stefnanda í sameigninni sé 70,61% og eignarhlutur stefnda sé 29,39%. Samhliða varakröfu eru gerðar sömu kröfur hvað varðar framkvæmdir stefnda og úrbætur að viðlögðum dagsektum eins og greinir í aðalkröfu.

Til þrautavara er þess krafist að viðurkennt verði með dómi að framangreint þvottahús sé óskipt sameign stefnanda og stefnda í öðrum hlutföllum en greinir í aðal- og varakröfu. Samhliða þrautavarakröfu eru gerðar sömu kröfur hvað varðar framkvæmdir stefnda og úrbætur að viðlögðum dagsektum eins og greinir í aðal- og varakröfu.

Loks er þess krafist að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda málskostnað.

Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda. Þá gerir stefndi kröfu um málskostnað.

#### I.

Fasteignin Álfhólsvegur 27, Kópavogi, er fjöleignarhús, byggt árið 1952. Samkvæmt teikningu frá desember 1951, samþykktari af byggingarnefnd Kópavogs 28. september 1972, var eignin parhús sem skiptist í tvo jafna hluta, austur- og vesturenda. Húsið skiptist í kjallara, hæð og ris. Á framangreindri teikningu var þvottahús í kjallara hússins, í hvorum enda.

Nýjar teikningar af húsinu voru samþykktar af byggingarnefnd 31. október 1974 vegna byggingar bílskúrs og geymslu.

Uppmæling af húsinu var gerð af byggingarfulltrúa Kópavogs 9. júní 1978. Þar kemur fram að rými í kjallara merkt 00-01 og 00-02 væri hvort um sig 64,3 fm. Þá var skilgreint 16,7 fm rými í kjallara í hvorum enda, merkt 00-00. Íbúð á hæð í hvorum enda fyrir sig, rými 01-01 og 01-02, væri 81 fm, en risíbúð, rými 02-001 og 02-02, væri 66,1 fm.

Á fundi byggingarnefndar Kópavogs 26. febrúar 1987 voru samþykktar teikningar vegna umsóknar um leyfi fyrir sérstakri íbúð í risi í vesturenda hússins.

Eignaskiptayfirlýsing fyrir vesturenda hússins var gerð 20. mars 1987 þar sem eigendur þar höfðu ákveðið að skipta eignarhlutanum. Í eignaskiptayfirlýsingunni kemur fram að í vesturenda væru þrjár íbúðir, ein á hverri hæð og í kjallara væri að auki þvottaherbergi sameiginlegt fyrir allar íbúðir og stigagangur fyrir 1. og 2. hæð. Íbúðin í kjallara, merkt 00-01, sé 29,80% af vesturenda en 14,9% af heildareigninni, íbúð á 1. hæð, merkt 01-01, sé 39,89% af vesturenda en 19,94% af heild, og íbúð í risi, merkt 02-02, væri 30,31% af vesturenda en 15,16% af heild. Þá er í eignaskiptayfirlýsingunni tekið fram að hverri íbúð fylgdi 1/3 af sameiginlegu þvottahúsi.

Með kaupsamningi 17. september 1987 keypti stefndi með þáverandi sambýliskonu sinni, af Boga Þóri Guðjónssyni, þriggja herbergja íbúð í kjallara austurenda Álfhólsvegar 27, ásamt öllu sem fylgir og fylgja ber, þ.m.t. hlutdeild í sameign og lóðarréttindum. Þáverandi sambýliskona stefnda afsalaði sínum eignarhluta til stefnda með afsali 8. nóvember 1989.

Eignaskiptayfirlýsing fyrir austurenda hússins var gerð 21. október 1987 þar sem fram kemur að tvær efri hæðir hússins, þ.m.t. bílskúr og iðnaðarhúsnæði, væri 70,61% alls hússins. Þessi hluti hússins væri auðkenndur í fasteignamati sem 02-0101, 02-0201, 03-0101 og 03-0101. Í kjallara hússins væri þriggja herbergja íbúð, 29,39% hússins. Þessi hluti væri auðkenndur í fasteignamati sem 02-00-01.

Stefndi fékk 26. september 1988 útgefið afsal fyrir íbúðinni í kjallaranum þar sem fram kemur að um sé að ræða þriggja herbergja íbúð merkt 02-0001 í kjallara austurenda hússins og að hið selda væri 29,39% alls hússins.

Stefndi segir að þegar hann keypti kjallaraíbúðina hafi hann og seljandi, Bogi Þórir Guðjónsson, gert með sér samkomulag um að íbúar efri hæðanna gætu notað þvottaherbergið áfram eins og áður. Stefndi hafi ekki haft mikil not fyrir þvottarýmið á þessum tíma auk þess sem samskipti hans og fyrri eigenda hafi verið með ágætum og afnot þeirra af rýminu hafi verið honum að meinlausu. Þrátt fyrir þetta samkomulag hafi það verið á hreinu að stefndi hafi keypt allan kjallarann, þ.m.t. þvottahúsið. Þetta samkomulag hafi haldið gildi sínu áfram er efri hæðir hússins hafi verið seldar þeim Ingibjörgu Jónsdóttur og Guðmundi Rúnari Jónssyni.

Stefnandi hefur lagt fram í málinu fasteignayfirlit yfir fasteignina. Stefnandi kveður að skráning á flatarmáli fasteignarinnar sé eins í bæði vestur- og austurenda. Séreignir í kjallara séu enn skráðar 64,3 fm, eins og í upphaflegri skráningu. Hins vegar hafi íbúð á 1. hæð ekki lengur verið talin 81 fm heldur aðeins 66,8 fm. Loks hafi íbúðir í risi aðeins verið taldar 54,7 fm en ekki 66,1 fm, eins og í upphaflegri skráningu. Stefnandi hafi talið þetta vera mistök í skráningu og óskað eftir því að þau yrðu leiðrétt og hafi það verið gert. Í núverandi skráningu hafi skráning á eignarhluta stefnanda verið leiðrétt og skráning á sameign sömuleiðis verið leiðrétt hvað varðar fermetrafjölda.

Teikningum var breytt fyrir jarðhæð hússins, sem voru samþykktar 26. apríl 1990, en þar kemur fram að þvottahús og hitakompa í kjallara í hvorum enda hússins væru sameinuð í eitt rými.

Með kaupsamningi 18. apríl 2017 keypti stefnandi eign með fastanúmer 205-8044, sem væru eignarhlutar 02-0101, 03-0101 og 03-0102. Í söluyfirliti sem fylgdi eigninni segir að um sé að ræða íbúð

á tveimur hæðum, 190 fm, þar af 70 fm bílskúr. Á aðalhæð væri stofa, eldhús, baðherbergi og hjónaherbergi en á efri hæð fjögur svefnherbergi og baðherbergi. Í kjallara væri stórt þvottaherbergi. Þá fylgdi bílskúr.

Stefnandi kveður að frá þeim tíma sem hann flutti í húsið hafi þvottahúsið verið nýtt sem sameign og svo hafi verið allt frá því að stefndi keypti sína eign á árinu 1989. Í byrjun september 2019 hafi stefndi fest miða á dyr þvottaherbergis þar sem hann hafi lýst þeirri skoðun að hann ætti þvottaherbergið einn og skorað á stefnanda að taka þvottavélar út úr herberginu. Stefnandi hafi jafnframt lýst því yfir að hann hygðist nýta rýmið og rífa m.a. stiga frá efri hæð og niður á jarðhæð.

Með bréfi lögmanns stefnda 24. september 2019 var skorað á stefnanda að fjarlægja þvottavélar innan 7 daga frá dagsetningu bréfsins. Stefnandi mótmælti því með bréfi 1. október 2019 að stefndi ætti sameignina og skoraði á stefnda að láta af öllum aðgerðum. Stefnandi segir að sama dag hafi stefndi hafið niðurrif og framkvæmdir í þvottahúsinu. Einnig hafi stefndi byrgt fyrir dyr á stigagangi við íbúð stefnanda og m.a. komið þannig í veg fyrir að hún komist í fatahengi sem þar er á stigapalli. Stefnandi hafi því höfðað mál þetta.

## II.

Stefnandi byggir á því að þvottahúsið sé í óskiptri sameign stefnanda og stefnda. Stefnandi telur að þetta sé ljóst af framlögðum gögnum, eins og teikningum, skráningu í Þjóðskrá Íslands, upphaflegri skráningu og eignaskiptayfirlýsingum.

Stefnandi byggir á því að staðreyndin sé sú að miðhæð í eigu stefnanda sé í raun 81 fm eins og sjá megi af teikningum, samþykktum 28. september 1972 og 26. febrúar 1987, og uppmælingu 9. júní 1978. Stefnandi telur að ekki sé um það deilt að allir fermetrar á miðhæð séu í séreign hennar.

Í gögnum málsins sé að finna skráningu allra eignarhluta fasteignarinnar á þeim tíma sem ágreiningur um þvottahúsið kom upp. Þar sé ekki gert ráð fyrir því að öll jarðhæð sé í séreign. Samkvæmt uppmælingu frá 9. júní 1978 sé sérstakur eignarhluti 00-00, samtals 16,7 fm, talinn í kjallara. Miðað við að eignarhlutanum sé ekki ætlað sérstakt númer í seinna tölugildi sé ljóst að hér sé um að ræða sameign. Stefnandi bendir á að ef lagðir séu saman eignarhlutar 00-00 og 00-01 á skjali vegna uppmælingar 9. júní 1978 sé útkoman 81 fm, en það sé nákvæmlega grunnflatarmál austurenda fasteignarinnar. Þá sé ljóst að þessi skilningur á sameigninni samrýmist núverandi skráningu hjá Þjóðskrá.

Á fasteignayfirliti vegna eignarhluta stefnda sé séreign stefnda talin 64,3 fm eða að sama flatarmáli og á skjali vegna uppmælingar 9. júní 1978. Stefnandi sé síðan talinn eiga 14,5 fm í sameign allra í fasteigninni. Á fasteignayfirliti vegna eignarhluta stefnanda sé hún talin eiga 190,3 fm í séreign og 27,8 fm í sameign allra. Stefnandi byggir á því að þessi skráning standist ekki en ástæður hennar megi rekja til mistaka þegar gerð var ný íbúð í risi í vesturenda.

Stefnandi telur ljóst af gögnunum að á þeim tíma sem ágreiningur kom upp hafi skráning eignarhluta stefnanda ekki verið rétt. Séreign stefnanda hefði átt að vera stærri hluti af eignarhluta hennar þar sem engin þörf hafi verið á að stofna til sameignar á miðhæð. Jafnframt sé sérkennilegt að stærð sameignar sé ekki skilgreind með sama hætti í báðum endum hússins þrátt fyrir að flatarmál séreignarhluta sé það sama. Þá sé ljóst að sameignarhlutar falli almennt varla undir þá skilgreiningu að teljast sameign allra.

Eftir að stefnandi komst að þessu hafi hún farið fram á að skráning eignarinnar yrði leiðrétt og hafi verið fallist á að leiðrétta þessa augljósu skekkju. Á framlögðu fasteignayfirliti sé að finna núverandi skráningu eftir leiðréttingu. Skjalið beri með sér að íbúð á hæð sé nú skráð 81 fm í samræmi við teikningar af húsinu. Jafnframt hafi skráning á sameign verið leiðrétt þannig að hún sé nú í samræmi við upphaflega skráningu á skjali vegna uppmælingar 9. júní 1978.

Allt að einu sé ljóst af gögnunum að séreign stefnda nái ekki til þvottarýmisins og að það rými var og hefur verið skilgreint sem sameign í öllum opinberum skjölum sem til séu um eignina.

Stefnandi bendir á að eignaskiptayfirlýsing vegna austurenda hússins nefni ekki sérstaklega sameignina. Á þeim tíma sem eignaskiptayfirlýsing var gerð hafi verið í gildi reglugerð nr. 281 frá 25. júní 1976 um ákvörðun eignarhluta í fjölbýlishúsum. Í 8. gr. reglugerðarinnar hafi verið kveðið á um að reikna skuli hlutfallstölu hvorrar íbúðar þannig að skiptiflatarmál eignarhluta sem samanstandur af íbúð, bílskúr og sérgeymslum að viðbættum þeim hluta viðbótarflatarmáls sem íbúð á skuli deilt með þannig fengnu

flatarmáli allra íbúðanna og margfaldað með 100. Þetta geri hlutfallstölu íbúðarinnar í allri sameign. Um viðbótarflatarmál segi í 4. gr. reglugerðarinnar að hún sé flatarmál þess húsrýmis sem skipt sé jafnt á milli íbúða fjöleignarhúss. Sérstaklega sé tekið fram að til slíks húsrýmis heyri þvottahús og sameiginlegar geymslur. Um útreikning á vægi geymslna og bílskýla segi að við útreikning á geymslum skuli margfalda flatarmál með 0,5 og við útreikning á bílskýlum skuli margfalda með 0,6. Án þess að hafa aðgang að útreikningum þess sem framkvæmdi útreikninga á árinu 1989 sé ekki hægt að sjá nákvæmlega hvernig hlutfallstalan hafi verið fundin út. Lauslegur útreikningur sýni þó ótvírætt að eignaskiptayfirlýsingin geri ekki ráð fyrir að þvottahúsið sé í séreign ef reiknað sé samkvæmt reglugerðinni.

Stefnandi byggir jafnframt á því að jafnvel þó að sameignar sé ekki getið í eignaskiptalýsingu sanni það ekki að sameignin sé ekki fyrir hendi. Teikningar af rýminu merki sérstaklega rýmið sem þvottahús. Þá gefi hönnun hússins skýrt til kynna að gert sé ráð fyrir því að rýmið sé sameiginlegt enda hafi átt að vera innangengt inn í rýmið bæði utan frá og í gegnum gang sem tengi stiga við efri hæðir hússins. Stefnandi vísar einnig til fyrirliggjandi söluyfirlits en þar komi fram afstaða fyrri eigenda til þvottahússins.

Þá byggir stefnandi á því að þvottahús eigi að hafa fylgt öllum eignarhlutum hússins að Álfrólsvægi 27. Þetta telur stefnandi leiða af eðli máls og þeim reglum sem í gildi voru þegar eignaskiptayfirlýsingin var gerð og þegar fasteignin var byggð. Þannig hafi verið skylda að gera ráð fyrir sameiginlegu þvottahúsi í fjöleignarhúsum, sbr. ákvæði greinar 6.7.1 í byggingarreglugerð nr. 292/1979 sem í gildi hafi verið þegar eignaskiptayfirlýsing var gerð. Þvottahús í fjöleignarhúsum hafi verið talin til sameignar samkvæmt ákvæði 4. gr. reglugerðar nr. 281/1976 um ákvörðun eignarhluta í fjöleignarhúsum og loks megi sjá af 11. mgr. 31. gr. byggingarsamþykktar Kópavogs frá árinu 1954, sem hafi byggst á fyrirmynd af byggingarsamþykkt frá 1948, að gert hafi verið ráð fyrir því að þvottahús fylgdu íbúðum. Jafnframt sé vísað til ákvæðis 6. t. 8. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús en þar komi sérstaklega fram að til sameignar skuli meðal annars teljast þvottahús sem ekki teljast til séreignar.

Þá vísar stefnandi til þess að eignaskiptayfirlýsing í vesturendanum, þar sem eignarhlutföll séu nánast þau sömu og í austurendanum, vísi skýrlega til þess að þvottahúsið sé í sameign. Stefnandi byggir á því að þetta styrki málalíbúnað stefnanda. Þvottarýmin hafi enda ávallt verið nýtt sem sameiginleg þvottahús bæði í austur- og vesturenda samkvæmt upplýsingum stefnanda. Notkun stefnanda og annarra eigenda sem á undan henni hafa komið hafi í versta falli skapað hefðarrétt til handa stefnanda.

Stefnandi telur að um eignarhlutann fari eftir ákvæði 2. mgr. 10. gr. laga nr. 26/1994, sbr. einnig 14. gr. sömu laga. Þannig sé í aðalkröfu þess krafist að dómurinn viðurkenni að um sameign sé að ræða og um eignarhlut hvors sameiganda um sig fari eftir framangreindu ákvæði hver sem hlutfallstalan sé talin vera á hverjum tíma.

Í öllum tilfellum gerir stefnandi þá kröfu að viðurkennt verði að framkvæmdir stefnda séu ólögðar og að honum verði gert að koma rýminu í fyrra horf að viðlögðum dagsektum.

Stefnandi telur að framkvæmdir stefnda í sameign séu ólögðar og stríði gegn rétti stefnanda. Stefndi hafi hvorki fengið byggingarleyfi fyrir framkvæmdum eða skilað inn teikningum vegna þeirra eins og áskilið sé í 5. mgr. 3. gr. og 1. mgr. 9. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010 og ákvæðum byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Hvað byggingarreglugerð varðar er vísað til greinar 2.3.1 en þar komi fram að óheimilt sé að breyta lagnakerfum, notkun eða útliti fasteignar án þess að fá byggingarleyfi. Jafnframt vísar stefnandi til greinar 2.4.1 en ljóst sé að stefndi hafi ekki skilað inn þeim gögnum sem þurfi til að sækja um byggingarleyfi. Þegar af þessum ástæðum séu framkvæmdir stefnda ólögðar.

Þá telur stefnandi að framkvæmdir stefnda stríði gegn rétti stefnanda sem sameiganda. Í þessu sambandi vísar stefnandi til almennra reglna eignarréttar auk ákvæða 30. gr., 31. gr. og 34. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús.

Krafa um að stefndi komi fasteigninni í fyrra horf að viðlögðum dagsektum er byggð á ofangreindum málsástæðum um ólögð málalíbúnað stefnanda og á 4. mgr. 114. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Við fjárhæð dagsekta og tíma sem stefndi hefur til að verða við úrbótum sé tekið tillit til eðlis framkvæmdanna og áhrifa þeirra á rétt stefnanda.



Um lagarök vísar stefnandi til almennra reglna eignarréttar og kröfuréttar. Þá vísar stefnandi til reglna laga nr. 160/2010 um mannvirki og til reglna laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Stefndi vísar einnig til byggingarreglugerðar nr. 292/1979, reglugerðar nr. 281/1976 um ákvörðun eignarhluta í fjöleignarhúsum, byggingarsamþykktar Kópavogs frá árinu 1954, sem hafi verið byggð á fyrirmynd af byggingarsamþykkt frá 1948, og byggingarreglugerðar nr. 112/2012.

Hvað varðar kröfu um dagsektir er vísað til 4. mgr. 114. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

Um málskostnað er vísað til reglna 21. kafla laga nr. 91/1991, sérstaklega til 1. og 2. mgr. 131. gr. laganna en stefnandi telur að dæma beri stefnda til að greiða álag á málskostnað.

### III.

Stefndi mótmælir öllum málsástæðum stefnanda. Stefndi byggir sýknukröfu sína á því að þvottarýmið, sem deilt sé um, sé séreign hans samkvæmt þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu um skiptingu fasteignarinnar, dags. 21. október 1987.

Eignaskiptayfirlýsingin sé eina þinglýsta skjalið um skiptingu eignarinnar og njóti sérstaks gildis sem heimild um skiptingu fasteignarinnar, enda marki hún grundvöll að réttindum og skyldum eigenda fasteignarinnar innbyrðis. Samkvæmt eignaskiptayfirlýsingu hafi austurenda fasteignarinnar verið skipt í tvo eignarhluta. Annars vegar hluta sem innihaldi tvær efri hæðir hússins, auk bílskúrs og iðnaðarhúsnæðis, og hins vegar hluta sem innihaldi þriggja herbergja íbúð í kjallara. Samtals sé fyrrnefndur hluti 70,61% hússins og sá síðari 29,39%. Það sé ekkert flókið við innihald þessarar yfirlýsingar. Í henni felist einfaldlega að kjallarinn sé sérstakur eignarhluti sem nemi 29,39% af heildarstærð austurenda fasteignarinnar.

Stefndi bendir sérstaklega á að húsinu hafi ekki verið skipt upp fyrr en með eignaskiptayfirlýsingu 21. október 1987. Fyrir þann tíma hafi austurendi hússins verið í eigu eins og sama aðila og því verulega villandi þegar stefnandi tali um að þvottahúsið í austurenda hússins hafi verið í sameign einhverra fyrir gerð eignaskiptayfirlýsingar. Fasteignin að Álfrólsvægi sé byggð árið 1952 sem parhús og eðlilegt að það sé innangengt í þvottahúsin á neðstu hæð. Hvernig sem húsið hafi verið byggt eða skipulagt þá breyti það ekki þeirri staðreynd að austurhluta hússins hafi fyrst verið skipt upp í tvo eignarhluta árið 1987 með eignaskiptayfirlýsingu. Þessi yfirlýsing hafi verið gerð sérstaklega til að breyta fyrra fyrirkomulagi, svo að unnt væri að selja stefnda og þáverandi sambýliskonu hans þriggja herbergja íbúð í kjallara fasteignarinnar. Eignaskiptayfirlýsingin hafi hlotið samþykki byggingarfulltrúans í Kópavogi og verið þinglýst á eignina. Þeirri tilhögun sem yfirlýsingin mæli fyrir hafi ekki verið hnekkkt með gerð nýrrar eignaskiptayfirlýsingar, eða öðrum hætti, og sé hún því sú heimild sem gildi um skiptingu fasteignarinnar. Teikningar og skipulag hússins fyrir þennan tíma hafi takmarkað vægi við úrlausn þessa máls þar sem eignaskiptayfirlýsing feli í sér samkomulag sem marki nýjan grundvöll að skiptingu fasteignarinnar og réttindum og skyldum eigenda hennar.

Með eignaskiptayfirlýsingu hafi verið ætlunin að skapa eignarhluta sem væri þriggja herbergja íbúð í kjallara hússins. Þessi skilningur eigi sér stoð í kaupsamningi þeim sem stefndi og þáverandi sambýliskona hans hafi gert við fyrrverandi eiganda og afsali sem gefið hafi verið út í kjölfar kaupanna. Þar komi skýrt fram að um sé að ræða þriggja herbergja íbúð í kjallara austurenda fasteignarinnar við Álfrólsvægi 27. Þegar teikningar hússins séu skoðaðar megi sjá greinilega að kjallarinn geti ekki verið þriggja herbergja nema þvottarýmið sé talið sem eitt herbergi. Ef rýmið telst ekki hluti af íbúðinni í kjallaranum, þá sé íbúðin ekki nema tveggja herbergja. Sú sé einmitt raunin í vesturenda fasteignarinnar, sbr. kaupsamning frá 7. september 2007, þar sem þvottarýmið sé skilgreint sem sameign samkvæmt eignaskiptayfirlýsingu.

Stefndi hafnar öllum tilvísunum stefnanda til eignaskiptayfirlýsingar vesturenda hússins og málsástæðum hans um að túlka beri eignaskiptayfirlýsingu austurenda til samræmis við hana. Ef ætlun eigenda austurenda fasteignarinnar hefði verið að haga málum með sama hætti og var gert í vesturenda, þá hefði eignaskiptayfirlýsing þeirra hljómað sambærilega. Eignaskiptayfirlýsing vesturenda fasteignarinnar hafi verið samþykkt af hálfu eigenda austurenda, Boga Þóris Guðjónssonar. Hann hafi því haft vitneskju um hvernig vesturenda fasteignarinnar hafi verið skipt upp. Bogi hafi gert eignaskiptayfirlýsingu fyrir sína

eign, þ.e. austurendann, rétt um hálfu ári síðar þar sem ekki sé kveðið á um að þvottahús í kjallara sé sameign. Með því hafi ætlun hans verið augljóslega að haga málum með öðrum hætti en gert hafi verið í vesturenda fasteignarinnar.

Tilvísunum stefnanda til eldri teikninga og fullyrðingum um að íbúðir í austur- og vesturenda séu eins er mótmælt. Grunnstærðirnar séu þær sömu en til séu ýmsar teikningar af fasteigninni sem endurspegli hvorki útlit né skipulag hennar í dag. Sem dæmi þá hafi eigandi kjallarans í vesturenda breytt íbúð sinni á árinu 1990 þegar hann hafi bæði síkkað glugga og breytt skipulagi íbúðarinnar. Af þessu tilefni hafi hann fengið arkitekt til að teikna grunnmynd af húsinu og hafi grunnmyndin alfarið verið teiknuð eftir mælingu á íbúðinni í vesturenda og svo spegluð yfir á austurenda. Íbúð stefnda sé ekki alveg eins og á þessari teikningu þar sem meðal annars staða eldhúss og klósetts sé önnur. Á þessari teikningu megi einnig sjá tvennar aukadyr á bakhlíð hússins sem hafi aldrei verið settar upp. Teikningin hafi verið teiknuð fyrir íbúa vesturenda hússins og þessar dyr hafi að öllum líkindum átt að gera íbúum efri hæða kleift að ganga inn og út úr þvottarýminu í sameign þeirra án þess að fara í gegnum séreign íbúðarinnar í kjallaranum, þ.e. anddyri hennar. Engin þörf hafi verið fyrir slíkar dyr á austurenda fasteignarinnar þar sem allur kjallarinn sé séreign stefnda.

Þá segir stefndi að munur á kjallaraíbúðum austur- og vesturenda sjáist greinilega á samanburði á eignaskiptayfirlýsingum og kaupsamningum um þessar tvær eignir. Eignaskiptayfirlýsing fyrir vesturenda tilgreini sameign sérstaklega en ekki eignaskiptayfirlýsing fyrir austurenda. Ástæða þessa sé augljóslega sú að ekki hafi átt að skipta vestur- og austurenda með sama hætti. Þetta liggir í augum uppi, enda sé skipting tveggja efstu hæðanna líka með öðrum hætti. Munur íbúðanna komi að sama skapi greinilega fram í kaupsamningum sem hafi verið gerðir um kjallaraíbúðirnar að Álfrólsvégi 27. Er stefndi kaupir eign sína hafi hann fest kaup á þriggja herbergja íbúð í kjallara austurenda fasteignarinnar. Þegar íbúðin í vesturenda hafi verið seld á árinu 2007 hafi á hinn bóginn verið seld tveggja herbergja íbúð. Íbúð stefnda geti ekki verið þriggja herbergja íbúð nema þvottarýmið teljist til hluta eignarinnar. Að sama skapi geti eignarhlutfall stefnda í austurenda fasteignarinnar ekki verið 29,39% nema rýmið sé hluti eignarinnar.

Stefndi bendir á að í stefnu vísi stefnandi til skráninga Þjóðskrár Íslands á Álfrólsvégi 27 þar sem skráning á flatarmáli fasteignarinnar sé eins í bæði vestur- og austurenda. Stefnandi segist viss um að þegar vesturenda fasteignarinnar hafi verið skipt upp með eignaskiptayfirlýsingu hafi miðhæð og ris verið skráð eins í báðum endum fyrir mistök. Stefnanda detti hins vegar ekki í hug að skrifa skráningu kjallarans á sömu mistök, heldur beri þessar skráningar fyrir sig sem sönnun um að kjallaraíbúðirnar séu eins. Stefnandi telur að þessi skýring standist ekki. Líklegra sé að fyrir mistök hafi báðir endar hússins verið skráðir eins í heild sinni er íbúar í vesturenda fasteignarinnar hafi gert eignaskiptayfirlýsingu fyrir sinn hluta. Þessi skráning hafi síðan ekki verið leiðrétt þegar eignaskiptayfirlýsing austurenda fasteignarinnar hafi verið gerð, líklega fyrir mistök. Stefnandi segir að hann hafi lengi viljað halda húsfund til að koma þessum málum í lag og leitað m.a. til Húseigendafélagsins árið 2018 til að knýja fram húsfund, en það hafi ekki borið árangur. Nú hafi stefnandi upp á sitt eindæmi látið „leiðrétta“ skráningu eignar sinnar, án þess að fara eftir settum reglum um hvernig skuli breyta skráningu fasteigna. Þetta sé alvarlegt mál og furðar stefndi sig á vinnubrögðum Þjóðskrár Íslands þar sem þessi breyting styðjist hvorki við gildandi eignaskiptayfirlýsingu né samþykki byggingarfulltrúa. Stefnandi byggir enn fremur á því að skráning Þjóðskrár Íslands gangi ekki framar eignaskiptayfirlýsingu, dags. 21. október 1987, sem byggist á þeim mælingum sem hafi legið fyrir á þeim tíma er yfirlýsingin var gerð. Þetta komi skýrt fram á fyrirliggjandi fasteignayfirliti þar sem segi orðrétt: „ATH: Þinglýst eignaskiptayfirlýsing er sú heimild sem gildir um skráningu fasteigna. Ef misræmi er á milli upplýsinga í fasteignaskrá og þinglýstrar eignaskiptayfirlýsingar þá gildir þinglýst eignaskiptayfirlýsing.“

Stefndi telur að eldri teikningar af húsinu og opinber skráning á stærð fasteignarinnar sýni að þvottarýmið í kjallaranum geti vart talist annað en séreign hans þegar þetta sé borið saman við þau hlutföll sem greini í þinglýstum eignaskiptayfirlýsingum. Stefnandi vísi í stefnu sinni til uppmælinga byggingarfulltrúa Kópavogs frá 9. júní 1978, með sundurliðun flatarmáls hverrar einingar fasteignarinnar á þeim tíma sem mælingin var gerð. Heildarflatarmál austurenda fasteignarinnar sé samkvæmt mælingunni 228,1 fm. Í þessari mælingu sé ekki að finna flatarmál viðbyggingar sem byggð hafi verið við austurenda

fasteignarinnar og tilheyri eignarhlut stefnanda, en samkvæmt teikningu frá júlí 1974 sé stærð þessara tveggja eininga samtals 72,87 fm. Samkvæmt þeim teikningum og opinberu mælingum sem hafi verið til er eignaskiptayfirlýsing fasteignarinnar var gerð 21. október 1987, virðist heildarflatarmál austurenda fasteignarinnar því vera 300,97 fm. Telur stefndi í þessu ljósi fráleitt að halda því fram að eign hans eigi að nema 64,3 fm, enda séu 29,39% af rúmum 300 fm talsvert meira, eða um 88 fm.

Þá telur stefndi að tilvísanir stefnanda til þess að svipuð eignarhlutföll beggja eignaskiptayfirlýsinga sýni fram á að þvottahúsið í austurendanum sé sameign séu verulega villandi. Það gefi auga leið að eignarhlutföll verði þau sömu þar sem þvottarýminu í vesturenda fasteignarinnar sé skipt jafnt á milli þriggja eignarhluta. Einnig verði að benda á að vesturendi fasteignarinnar sé jafnmargir fm samkvæmt uppmælingu frá 1978. Viðbygging austurenda fasteignarinnar sé ekki tilgreind í þeirri mælingu en í dag sé heildarflatarmál vesturenda minna en austurenda. Þegar 29,80% séu reiknuð af heildarflatarmáli vesturenda fasteignarinnar geri það um 68 fm, sem sé nánast sama flatarmál og fáist ef stærð þvottarýmisins sé deilt í þrjá jafna hluta og lagt saman við stærð íbúðarinnar í kjallaranum, sem sé 69,86  $((16,7/3) + 64,3 = 69,86)$ .

Stefndi kveðst hafa heimilað fyrrverandi eigendum efri hæðanna í austurenda fasteignarinnar að nýta þvottarýmið, enda hafi samskipti verið með ágætum og afnot þeirra honum að meinlausu. Stefndi hafi þó átt þetta rými frá því að hann festi kaup á íbúð sinni. Það sé stefnda algjörlega óviðkomandi þótt fyrrverandi eigandi eignar stefnanda hafi tilgreint á söluyfirliti að íbúðinni fylgdi aðgangur að þvottahúsi í kjallara. Það sé grundvallarregla í íslenskum rétti að sá sem afsali fasteign geti ekki afsalað viðtækari rétti en hann á og ef slíkt eigi sér stað þá þurfi kaupandi að beina kröfu sinni að seljanda, ekki að réttmætum eiganda. Stefndi eigi því enga kröfu á hendur stefnda á grundvelli þess sem komi fram í söluyfirliti.

Stefndi krefst einnig sýknu af kröfu stefnanda þess efnis að viðurkennt verði að framkvæmdir stefnda séu ólögmetar og honum gert að koma þvottarýminu í fyrra horf að viðlögðum dagsektum. Stefndi telur framkvæmdirnar í engu stríða gegn rétti stefnanda. Byggist krafa stefnda í fyrsta lagi á því sem þegar hefur komið fram um að rýmið sem um ræðir sé séreign stefnda. Þá byggist krafa um sýknu af þessari kröfu stefnanda einnig á því að framkvæmdir hans séu ekki byggingarleyfisskyldar.

#### IV.

Í máli þessu er deilt um það hvort þvottahús í kjallara í austurenda fjöleignarhússins að Álfrólsvægi 27 í Kópavogi sé í sameign eigenda eða séreign stefnda. Húsið var byggt sem parhús á árinu 1952, sem skiptist í austurenda og vesturenda, en báðum endum hússins var síðar skipt upp í fleiri íbúðir.

Samkvæmt 4. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús er séreign afmarkaður hluti af húsi eða lóð eins og honum er lýst í þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu, skiptasamningi og/eða öðrum þinglýstum heimildum um húsið, ásamt því sem honum fylgir sérstaklega, hvort heldur er húsrými í húsinu sjálfu, bílskúr á lóð þess eða sameiginlegri lóð margra húsa, lóðarhluti, búnaður eða annað samkvæmt sömu heimildum, ákvæðum laganna eða eðli máls.

Sameign er hins vegar samkvæmt 6. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús allir þeir hlutar húss, bæði innan og utan, og lóðar sem ekki eru ótvírætt í séreign samkvæmt 4. gr. laganna, svo og öll kerfi, tækjabúnaður, lagnir og tilfæringar sem þjóna aðallega þörfum heildarinnar eða hluta hennar með þeim hætti að sanngjarnt og eðlilegt er að allir eigendur eða eftir atvikum tiltekinn hópur þeirra beri kostnað og áhættu af þeim.

Þannig er hugtakið sameign skilgreint neikvætt miðað við séreign og er sameign meginregla. Eru því jafnan löglíkur fyrir því að umþrætt húsrými og annað sé í sameign. Sameignina þarf ekki að sanna og verður sá sem heldur því fram að tiltekið rými sé séreign sín að bera sönnunarbyrði fyrir þeirri fullyrðingu.

Fyrir liggur að eignaskiptayfirlýsing var gerð fyrir austurenda hússins 21. október 1987 og henni þinglýst. Eignaskiptayfirlýsing, sem hefur verið þinglýst á eign, telst gild þar til ný eignaskiptayfirlýsing hefur verið gerð og undirrituð. Í téðri eignaskiptayfirlýsingu kemur fram að austurendanum, sem var í eigu eins og sama aðila, Boga Þóris Guðjónssonar, var skipt upp í tvo hluta. Annars vegar í tvær efri hæðir hússins, sem væri 70,61% alls hússins, og hins vegar í þriggja herbergja íbúð í kjallara, sem væri 29,39% hluti hússins. Í eignaskiptayfirlýsingunni er þess ekki getið að í kjallara hússins sé þvottahús sem eigi að vera í sameign en það útilokar ekki að það teljist sameign. Í þinglýstum kaupsamningi 17. september 1987

kemur fram að seljandi, Bogi Þórir Guðjónsson, hafi selt stefnda og þáverandi sambýliskonu hans þriggja herbergja íbúð í kjallara austurenda. Samkvæmt hefðbundnum skilningi getur íbúðin ekki verið þriggja herbergja nema umrætt þvottahús tilheyri íbúðinni. Skipting eignarinnar í vesturenda hússins var gerð með öðrum hætti en í austurenda hússins. Þar var með eignaskiptayfirlýsingu 20. mars 1987 eigninni skipt upp í þrjár íbúðir en að auki var þvottahús sameiginlegt fyrir allar íbúðir. Nánar tiltekið var um að ræða íbúð í kjallara, íbúð á hæð og íbúð í risi. Í þeirri eignaskiptayfirlýsingu er sérstaklega tilgreint að hlutdeild í þvottahúsi skiptist í þrjá jafna hluta. Þá kemur þar fram að stigagangur væri sameiginlegur fyrir hæðina og risið. Undir þessa eignaskiptayfirlýsingu ritaði meðal annars Bogi Þórir Guðjónsson. Þetta bendir til þess að ætlunin hafi verið að skipta eigninni í austurenda með öðrum hætti en í vesturendanum. Þá liggur fyrir að íbúð í kjallara í vesturenda var seld sem tveggja herbergja íbúð en ekki þriggja herbergja eins og gert var í austurendanum.

Ágreiningslaust er að umrætt þvottahús hefur verið notað sameiginlega af eigendum austurenda hússins allt frá því eigninni var skipt upp árið 1987 og þar til stefndi lokaði þvottahúsið af á síðastliðnu ári sem séreign sína. Bendir sameiginleg notkun þvottahússins eindregið til þess að það sé í sameign eigenda. Samkvæmt grein 6.7.1 í byggingarreglugerð nr. 292/1979, sem var í gildi er umrædd eignaskiptayfirlýsing var gerð, átti að jafnaði að fylgja aðgangur að þvottahúsi. Er þetta einnig til stuðnings því að þvottahúsið sé í sameign eigenda. Óljóst er hvernig hlutfallstölur í austurenda voru reiknaðar og hvort í þeim sé gert ráð fyrir að umrætt þvottahús sé sameign eða séreign stefnda. Hlutfallstölur íbúða í kjallara í vesturenda og austurenda eru svipaðar og gefur það vísbendingu um að þvottahúsið sé í sameign en ekki séreign stefnda. Ágreiningslaust virðist með aðilum að íbúð stefnda sé 64,3 fm en í bréfi stefnda til stefnanda segir meðal annars: „Ég er búin að loka hér. Þú átt ekkert í þessu. ... Ég á alla jarðhæðinna [sic]. Þessa 64,3m<sup>2</sup>.“ Þá kemur fram í fasteignayfirliti úr Þjóðskrá Íslands að íbúð stefnda er skráð 64,3 fm. Reyndarteikningar af austurenda hússins liggja ekki fyrir en það er hins vegar ljóst af fyrirliggjandi teikningum að grunnflötur hússins er 81 fm. Samkvæmt uppmælingu frá 9. júní 1978 er umrætt þvottahús 16,7 fm og íbúð í kjallara 64,3 fm. Samtals eru þetta 81 fm. Þannig fær það engan veginn staðist að allur kjallarinn og þar með umrætt þvottahús sé séreign stefnda. Er því fallist á með stefnanda að umrætt þvottahús sé sameign. Af þessu leiðir að framkvæmdir stefnda í þvottahúsinu, stigagangi og stigapalli eru ólögmatar. Er því fallist á kröfur stefnanda eins og greinir í dómsorði.

Eftir atvikum og með hliðsjón af umfangi málsins verður stefndi dæmdur til að greiða stefnanda 1.300.000 krónur í málskostnað.

Dóm þennan kveður upp Sandra Baldvinsdóttir héraðsdómari.

#### **Dómsorð:**

Viðurkennt er að þvottahús á neðri hæð (kjallara) fasteignarinnar Álfhólsvegur 27, austurendi, Kópavogi, er í sameign stefnanda, Bergþóru Heiðu Guðmundsdóttur, og stefnda, Ragnars Þórs Egilssonar, sem skiptist eftir hlutfallstölu séreignarhluta þeirra.

Þá er viðurkennt að framkvæmdir stefnda í sameiginlegu þvottahúsi og í stigagangi upp í séreign stefnanda og á stigapalli eru ólögmatar. Stefnda er skylt að koma sameign í fyrra horf að viðlögðum 30.000 króna dagsektum fyrir hvern dag sem verkinu er ekki lokið, fimmtán dögum frá þeim degi sem dómur gengur í málinu.

Stefndi greiði stefnanda 1.300.000 krónur í málskostnað.