

Héraðsdómur Norðurlands eystra

Dómur 13. febrúar 2023

Mál nr. E-202/2022:

Heiðarbyggð, félag sumarbústaðaeigenda

(Valdemar Karl Kristinsson lögmaður)

gegn

Árveigu Aradóttur

(Sveinn Guðmundsson lögmaður)

Dómur

Kröfugerð og málsmeðferð

- Mál þetta, sem dómtekið var að lokinni aðalmeðferð 27. janúar sl., var höfðað 20. júní sl. af Heiðarbyggð, félagi sumarbústaðaeigenda, kt. [...], [...], Akureyri, á hendur Árveigu Aradóttur, kt. [...], [...], Akureyri.
- Stefnandi krefst að stefnda verði dæmd til að greiða stefnanda 1.200.000 krónur ásamt dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, af 300.000 krónum frá 1. júní 2021 til 8. október 2021, og af 1.200.000 krónum frá þeim degi til greiðsludags. Þá krefst stefnandi málskostnaðar.
- Loks krefst stefnandi að staðfestur verði lögveðsréttur hans í fasteignum stefndu sem eru [...] fnr. [...] og [...] fnr. [...] til tryggingar 900.000 króna af dómkröfunni auk þargreindra dráttarvaxta og málskostnaðar í samræmi við 21. gr. laga nr. 75/2008.
- Stefnda krefst sýknu og málskostnaðar.

Málsatvik

- Stefnandi er félag sumarbústaðaeiganda í Heiðarbyggð í landi Geldingsár í Svalbarðsstrandarhreppi. Í málinu er deilt um skyldu stefndu til þátttöku í kostnaði af vegaframkvæmdum í sumarhúsaðverfinu í Heiðarbyggð, en stefnda hefur verið einn félagsmanna stefnanda frá árinu 2009 eða allt frá því hún keypti þrjár lóðir á svæðinu, [...], fnr. [...], [...], fnr. [...] og [...] fnr. [...]. Vegaframkvæmdirnar áttu sér talsverðan aðdraganda samkvæmt gögnum málsins, en samkvæmt fundargerð aðalfundar stefnanda dags. 12. maí 2015 voru félagsmenn stefndanda farnir að viðra hugmyndir um framkvæmdina þá. Þann 11. janúar 2020 var haldinn kynningarfundur um veginn þar sem ítarlega var farið yfir fyrirhugaðar framkvæmdir og kostnaðaráætlun.
- Þann 7. júní 2020 var haldinn aðalfundur, sem boðað var til með auglýsingu í vikuritinu Dagskránni 20. maí 2020, í Facebook hópi félagsins 18. maí 2020, sem og með tölvupósti til félagsmanna 3. júní 2020. Í fundarboði kom einnig fram að farið yrði í vettvangsferð 6. júní 2020 um fyrirhugað vegarstæði. Á aðalfundinum voru fyrirhugaðar framkvæmdir

ræddar og kynntar með ýmsu kynningarefni og að lokum var lögð fram tillaga um að hver eigandi skyldi greiða 400.000 krónur fyrir hverja lóð til félagsins sem myndi í framhaldinu annast greiðslur til verktaka. Tillaga þessi var samþykkt með meira en 2/3 hluta greiddra atkvæða, en eigendur 21 lóðar af 42 sóttu fundinn, sem telst fullnægjandi til þess að ákvörðun fundarins sé bindandi fyrir félagsmenn samkvæmt 22. gr. laga nr. 75/2008.

- 7 Stefnanda hefur neitað greiðsluskyldu vegna vegaframkvæmdanna.
- 8 *Skýrslur fyrir dómi.* Aðilaskýrslur gáfu Ólafur Stefánsson, formaður stefnanda og stefnda. Vitnaskýrslur gáfu Bjarni Sigurðsson, eiginmaður stefndu og Birgir Stefánsson, eigandi lóðar nr. [...] í Heiðarbyggð og félagsmaður í stefnanda frá árinu 2016.
- 9 *Ólafur Stefánsson*, forsvarsmáður stefnanda, kvaðst hafa verið félagsmaður frá stofnun félagsins. Hann hafi tekið við formennsku í félaginu eftir að umræddur aðalfundur var haldinn. Aðdragandi vegaframkvæmdanna hafi verið langur, en árið 2019 hafi verið hafist handa við að ákveða hvaða leið ætti að fara með nýja veginn o.fl. Það hafi verið kynnt á fjölmönnum fundi félagsmanna í janúar 2020. Áfram hafi verið unnið að undirbúningi og aðalfundur haldinn 7. júní 2020, að undangenginni vettvangsgöngu um vegarstæðið daginn áður.
- 10 Boðað hafi verið til fundarins með hefðbundnum hætti, en a.m.k. í mörg ár hafi aðalfundur verið auglýstur í Dagskránni með tveggja vikna fyrirvara og einnig á Facebook síðu félagsins. Þá hafi tölvupóstur verið sendur á netföng allra félagsmanna sem voru með skráð netföng hjá félaginu. Eftir aðalfundinn hafi hann farið til fundar við Bjarna Sigurðsson eiginmann stefndu á vinnustað hans í því skyni að kynna honum ákvörðun fundarins. Á fundi þeirra hafi m.a. hafi orðið að samkomulagi að Bjarni myndi útvega þeim röralagnir fyrir veginn, en hann hafi verði með fyrirtæki er framleiði slíkar lagnir. Bjarni hafi síðan komið akandi með rörin á vettvang og afhent þau til vegagerðar félagsins. Þeirra á milli hafi þó ekkert verið rætt um kostnað við vegarlagninguna.
- 11 Yfirstandandi vetur sé annar veturinn sem vegurinn hafi verið til staðar og aðgengi að sumarhúsabyggðinni sé mun betra, vegurinn lengur opinn en áður var vegna færðar og leiðin talsvert styttri. Þá þjóni vegurinn sem flóttaleið, en vegurinn hafi m.a. einnig verið hugsaður í því skyni. Lagning vegarins hafi alltaf verið í umræðunni og á áætlun frá 2015. Áður en vegurinn kom hafi snjór verið ruddur einungis 4 sinnum á ári vegna mikils kostnaðar við snjómokstur.
- 12 Upplýsti Ólafur að Reyniber ehf. eigi lóðina að [...] í dag, sem áður var í eigu stefndu. Stefnanda hafi óskað eftir að reikningar frá stefnanda fyrir félagsgjöldum yrðu sendir þangað. Samkvæmt þinglýstum kaupsamningi hafi eignin verði seld Reyniberi ehf. af stefndu í september 2022.
- 13 Aðspurður hvort einhver tilkynning hafi komið um að stefnda væri ekki notandi netfangsins [...], sem skráð var sem netfang stefndu hjá stefnanda, kvað Ólafur enga slíka tilkynningu hafa borist.

- 14 *Stefnda* kvað vikuritið Dagskránnu ekki borið út í íbúð hennar, sem sé staðsett í skrifstofuhúsnæði. Hún hafi ekki verið að nota netfangið [...] á þessum tíma og ekki fengið póstin með fundarboðinu. Þá kvaðst stefnda ekki nota Facebook. Hún hafi farið þangað inn eftir að hún ræddi við gjaldkera félagsins, 7. október 2021 og tekið þá skjáskot af fundarboðinu. Það sé ástæða þess að síða félagsins beri með sér að hún hafi farið inn á hana og séð fundarboðið. Hún hafi enga hugmynd haft um fundinn fyrr en í október 2021 eftir að hún ræddi við gjaldkera stefnanda vegna innheimtukrafna á hendur henni fyrir vegargjöldunum.
- 15 Þá kvaðst stefnda ekki kannast við að hafa séð söluyfirlit vegna lóðanna sem liggur fyrir í málinu. Hún kannist ekkert við textann í skjalinu um styttingu vegarins. Kunni hún enga skýringu á því hvers vegna sonur hennar hafi verið skráður eigandi lóðanna hjá fasteignasölnunni. Fasteignasalinn á fasteignasölnunni Byggð hljóti að hafa ruglast um hver væri þinglýstur eigandi. Stefnda kannaðist þó við að hafa leitað til fasteignasölnunnar um sölu eignarinnar 2016 ásamt eiginmanni sínum, en ekki að hafa séð söluyfirlitið né gefið upplýsingar um vegaáformin til fasteignasölnunnar. Hún hafi ekkert fylgst með hvernig gengið hafi að selja eignina og kannaðist ekki við að hafa átt nein önnur samskipti við fasteignasölnuna eftir að hafa sett eignina þar á sölu.
- 16 Aðspurð kannaðist stefnda við að hafa selt eignina Heiðarbyggð árið 2022, eins og þinglýst gögn bera með sér. Aðspurð hvers vegna fullyrt sé í greinargerð stefndu að hún hafi verið löngu hætt við að selja lóðirnar þegar ákvörðun um vegalagninguna hafi verið tekin, sagði stefnda þau hjónin hafa sett lóðirnar á sölu 2016, en þau verið hætt við að selja. Lóðirnar hafi samt „hangið“ áfram inni til sölu hjá fasteignasölnunni.
- 17 Hún hafi ekki áttað sig á greiðslukröfum vegna vegaframkvæmdanna fyrr en hún hafi óskað eftir að félagsgjöldin vegna lóðanna þriggja sem hún átti yrðu sameinuð í eina fjárhæð. Hún hafi ekki getað greitt félagsgjöldin vegna hinna ógreiddu fjárhæða sem tilheyrðu vegargjöldunum, en kerfið raði kröfunum þannig að ekki sé hægt að greiða nema elstu kröfur séu greiddar fyrst. Gjaldkeri félagsins hafi þá upplýst hana um að eldri kröfurnar væru vegna vegargjaldanna. Þetta hafi komið henni á óvart því hún hafi haldið áður að greiðsluseðlar upp á hundrað þúsund krónur væru bara einhver vitleysa. Hún hafi átt von á 10 þúsund króna greiðsluseðlum sem samsvari félagsgjöldunum.
- 18 *Birgir Stefánsson*, sagði vegaáformin hafa staðið lengi til. Reynt hafi verið að ná samkomulagi við landeiganda um að fórna landi undir veginn á þessum stað, en hann hafi verið tregur til. Hann hafi síðan fallist á það um ári fyrir aðalfundinn 2020. Sagði hann ávinning af nýja veginum mismikinn fyrir lóðaeigendur, þeir sem ættu lóðir efst í hverfinu hafi hagnast minna á nýja veginum en þeir sem ættu lóð neðst þar sem stytting leiðarinnar til þeirra væri minni. Nýja vegarstæðið sé hins vegar snjólétt svæði og allir hagnist á því, mokstur vegarins kosti brot af því sem kostað hafi að hreinsa Vaðlaheiðarvegin. Mokstur sé því mun reglulegri núna, en kosti minna. Vitnið kvaðst hafa haft samband við Bjarna Sigurðsson, eiginmann stefndu, síðla vetrar 2020 í aðdraganda aðalfundarins það ár, og rætt vegaáformin við hann. Það hafi allir vitað að til

stóð að taka ákvörðun af eða á um veginn á aðalfundinum. Nokkuð skýr fjárhagsáætlun hafi verið lögð fram á aukafélagsfundi til kynningar á framkvæmdunum í janúar 2020.

- 19 *Bjarni Sigurðsson*, eiginmaður stefndu, kvaðst enga vitneskju hafa haft um boðun fundarins. Aðspurður neitaði hann að kannast við að Ólafur Sverrisson hafi rætt vegaframkvæmdina að neinu leyti við sig þegar hann kom til fundar við hann eftir ákvörðun aðalfundar 2020. Ólafur hafi bara beðið um að fá rör, en ekkert hafi verið nefnt í hvaða tilgangi. Þá kannaðist vitnið heldur ekki við að Birgir Stefánsson hafi rætt við sig um vegagerðina.
- 20 Vitnið kannaðist ekki við texta í söluyfirliti fasteignasölnunnar Byggðar, þar sem vegagerðin var tilgreind og kostnaður vegna hennar. Þau hjónin hafi viljað losna við lóðirnar 2016 og farið þá til fundar á fasteignasölnuna og falið henni að selja lóðirnar, en ekki fylgt því eftir á nokkurn hátt og engin samskipti haft við fasteignasölnuna eftir það.

Málsástæður stefnanda

- 21 Stefnandi kveður kröfu sína til komna vegna vegarframkvæmda sem stefnandi ákvað að fara í félagsmönnum til hagsbóta, en eldri vegtenging við byggðina sé snjóþung og erfið yfirferðar vegna lítills viðhalds. Umræddar vegaframkvæmdir hafi átt sér langan aðdraganda, en á kynningarfundi 11. janúar 2020 hafi ítarlega verið farið yfir fyrirhugaðar framkvæmdir og kostnaðaráætlun, þannig að öllum félagsmönnum hafi mátt vera ljóst að taka ætti ákvörðun um framkvæmdina á næsta aðalfundi félagsins.
- 22 Stefnanda hafi ekki mætt á aðalfund félagsins 2020, en hafi mætavel vitað að til stæði að taka ákvörðun um lagningu vegarins á fundinum. Fundarboðun hafi verið með lögmætum og venjubundnum hætti. Boðað hafi verið á þremur mismunandi vettvöngum, þ.e. í fyrsta lagi í vikuritinu Dagskránni sem dreift sé á öll heimili á Akureyri og m.a. talin grundvöllur fyrir sveitarfélög til að auglýsa breytingar á skipulagi, í öðru lagi í Facebook-hópi félagsins 18. maí 2020, en stefnda sé meðlimur í hópnum og hafi séð tilkynninguna eins og fram komi í gögnum málsins, og í þriðja lagi með tölvupósti 3. júní 2020 til meðlima félagsins. Einnig hafi vitnið Birgir Stefánsson, eigandi lóðar nr. [...] í Heiðarbyggð og félagsmaður í stefnanda, rætt við Bjarna Sigurðsson, eiginmann stefndu um fyrirhugaðan fund og ákvarðanatöku um framkvæmdina síðla vetrar 2020, eins og vitnið skýrði frá fyrir dómi.
- 23 Stefnanda hafi vitað að fundurinn samþykkti framkvæmdina, en til marks um það hafi núverandi formaður félagsins, Ólafur Sverrisson, farið til fundar við eiginmann stefndu 28. september 2020 þar sem rætt hafi verið um veginn, eins og fram hafi komið í aðilaskýrslu hans fyrir dómi.
- 24 Ennfremur hafi stefnda verið með lóðirnar til sölu, en fram komi á söluyfirliti að kominn sé „...nýr vegur í hverfið sem styttr leiðina töluvert og bætist því kostnaður kr. 400.000 við hverja lóð.“ en söluyfirlitið sé samið með vísan til 11. gr. laga nr. 70/2015, um sölu fasteigna og skipa, þar sem fram komi hvað beri að tilgreina í söluyfirlitum. Samkvæmt yfirlýsingu fasteignasala hjá fasteignasölnunni Byggð, sem hafði lóðirnar til sölu, hafi upplýsingar um veginn verið settar inn eftir samtal við eiginmann stefndu.

25 Þá byggi stefnandi einnig á að stefndu beri að greiða kröfu stefnanda á grundvelli lóðarleigusamninga, dags. 15. mars 2009, um fyrrnefndar lóðir sem stefnda gerði við jarðeiganda. Í umræddum lóðaleigusamningum komi skýrt fram í 9. gr. að leigutaka „ber skylda til að taka þátt í vatns og vegaf framkvæmdum á svæðinu og fylgja þeim reglum sem félagið setur um notkun þessara atriða, með undirritun samnings þessa þó hann vilji ekki vera meðlimur í félaginu.“

26 Krafa stefnanda sundurliðist þannig:

Nr.	Útgáfudagur	Gjalddagi	Fjárhæð
1.	01.06.2021	01.06.2021	100,000.00
2.	01.06.2021	01.06.2021	100,000.00
3.	01.06.2021	01.06.2021	100,000.00
4.	08.10.2021	08.10.2021	900,000.00

Umsaminn gjalddagi í viðskiptum stefndu við stefnanda sé sá dagur sem fram komi hér að ofan og sé stefnufjárhæð og dráttarvextir miðaðir við það tímamark. Skuldin hafi ekki fengist greidd þrátt fyrir innheimtutilraunir og sé því nauðsynlegt að höfða mál til greiðslu hennar.

27 Stefnandi byggi greiðsluskyldu stefndu á 2. mgr. 21. gr. laga nr. 75/2008 um frístundabyggð og leigu lóða undir frístundahús, en samkvæmt tilvitnuðu lagaákvæði hvíli skylda á eigendum til að greiða sameiginlegan kostnað. Lögveðskröfu sína byggi stefnandi á 3. mgr. 21. gr. laganna þar fram komi að greiði félagsmaður ekki hlutdeild sína í sameiginlegum kostnaði eignist félag um frístundabyggð lögveð í eign hans á félagssvæðinu til tryggingar kröfunni.

28 Stefnandi hafi gert tilraunir til innheimtu krafna sinna hjá stefnda fyrir löginnheimtu, eins og gögn málsins beri með sér. Því sé þess krafist að við ákvörðun málskostnaðar verði tekið tillit til kostnaðar stefnanda af innheimtuviðvörðun og milliinnheimtu.

29 Innheimta þeirra krafna sem stefnt sé fyrir hafi hafist 1. júní 2021. Það hafi þó ekki verið fyrir en í október sama ár, þegar kröfurnar voru komnar í milliinnheimtu, að stefnda hafi haft samband við gjaldkera stefnanda og óskað eftir að 9 af 12 kröfum yrðu sameinaðar í eina með einn gjalddaga, 10. október 2021, en að öðru leyti hafi hún engar athugasemdir gert við kröfurnar. Það hafi ekki verið fyrir en 15. mars 2022 að kröfunum, sem þá voru komnar í löginnheimtu, hafi verið mótmælt þegar stefnanda barst bréf frá lögfræðingi stefndu.

30 Stefnandi byggi kröfur sínar á lögum nr. 75/2008 um frístundabyggð og leigu lóða undir frístundahús, sérstaklega 21. gr þeirra laga, og á reglum samninga- og kröfuréttar um loforð og efndir fjárskuldbindinga. Kröfur um dráttarvexti, þ.m.t. vaxtavexti, styðji stefnandi við lög um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001. Krafa um málskostnað styðjist við 1. mgr. 130. gr. laga 91/1991 um meðferð einkamála.

Málsástæður stefndu

- 31 Stefnanda kveður ekki hafa verið boðað réttilega til fyrrgreinds aðalfundar stefnanda, þar sem ákvörðun um vegaf framkvæmdirnar var samþykkt. Í 20. gr. laga nr. 75/2008 um frístundabyggð og leigu lóða undir frístundahúsi komi fram að aðalfund skuli boða bréflaga með a.m.k. tveggja vikna fyrirvara. Í fundarboði skuli greina fundartíma, fundarstað og dagskrá, geta þeirra mála sem ræða á og meginefnis tillagna sem leggja á fyrir fundinn. Í frumvarpi til laganna segi um ofangreint ákvæði að nauðsynlegt sé að vernda félagsmenn fyrir ákvörðunum félagsins sem væru íþyngjandi og jafnframt að ekki yrðu settar svo strangar kröfur um þátttöku í ákvörðunum að félagið yrði óstarfhæft. Því þyrfti að gera auknar kröfur til fundarboðunar þegar fyrir liggi tillaga um ákvarðanir sem leiði af sér útgjöld sem séu meiri en nemur árlegum tekjum þess af félagsgjöldum. Í greininni sé kveðið á um að í þessum tilvikum beri að boða fund með sannanlegum hætti sem feli í sér að fund skuli boða með ábyrgðarbréfi. Sama gildi um ákvarðanir sem fela í sér bindingu til langs tíma fyrir félagið. Í staðinn sé slakað á kröfum um þátttöku í ákvörðunum.
- 32 Fundarboð stefnanda hafi einungis verið auglýst í Dagskránni, sem sé borin í flest hús á Akureyri og Facebook hópi félagsins, og ekkert verið minnst á fyrirbyggjandi atkvæðagreiðslu vegna vegaf framkvæmdar. Fundarboð sem stefnandi lagði fram vegna aðalfundar hafi verið sent af formanni félagsins þann 18. júní 2020 eða 11 dögum eftir framangreindan aðalfund. Að því sögðu sé ljóst að stefnandi hafi boðað ranglega til aðalfundar árið 2020 skv. 20. gr. laga nr. 75/2008 og því sé framangreind atkvæðagreiðsla vegna vegaf framkvæmdar ekki lögleg. Þá sé stefndu ekki skylt að greiða sinn hlut kostnaðar vegna ákvörðunar sem hafi verið ólöglega tekin, sbr. 2. mgr. 21. gr. laga nr. 75/2008. Þá mótmæli stefnda að stefnandi geti eignast lögveð í eign stefndu til tryggingar kröfu sem hafi verið ólöglega stofnað til, sbr. 3. mgr. 21. gr. laganna.
- 33 Þá sé það rangt að vegaf framkvæmdirnar, sem eru nú orðnar að veruleika, hafi verið félagsmönnum til hagsbóta því eldri vegtenging við byggðina hafi verið snjóþung og erfið yfirferðar vegna lítills viðhalds. Raunin sé sú að vegurinn liggi fyrir utan deiliskipulag frístundabyggðasvæðis Heiðarbyggðar, en teikning af svæðinu sýni að nýi vegurinn muni frekar nýtast komandi einbýlishúsalóðum sem landeigandi sé að byggja þar upp.
- 34 Stefnanda telji það ekki vera hlutverk félags sumarhúsastæðaeigenda í Heiðarbyggð að taka þátt í stofnkostnaði á vegi að einbýlishúsalóðum sem sé fyrir utan deiliskipulag sumarhúsalands Heiðarbyggðar, heldur sé það hlutverk landeiganda eðli máls samkvæmt. Samkvæmt vegalögum nr. 80/2007 sé markmið laganna að setja reglur um vegi og veghald sem stuðla að greiðum og öruggum samgöngum sbr. 1. gr. laganna. Þá segi í 11. gr. laganna að einkavegir séu vegir sem hvorki teljast þjóðvegir né sveitarfélagsvegir og eru í eigu einstaklinga, fyrirtækja eða opinberra aðila. Ákvæði 2. mgr. 13. gr. laganna kveði á um að eigendur einkavega hafi veghald þeirra. Þá sé veghald skilgreint í 5. tl. 3. gr. laganna sem forræði yfir vegi og vegsvæði, þ.m.t. vegagerð, þjónusta og viðhald vega.

- 35 Um staðhæfingu stefnanda um að stefnda hafi auglýst lóðir sínar til sölu með texta um að nýr vegur verði lagður í hverfið sem stytta leiðina töluvert og bætist því kostnaður kr. 400.000 við hverja lóð, segir í greinargerð stefndu að hún sé löngu hætt við að selja og lóðirnar hafi átt að fara af söluskrá fyrir einhverjum árum síðan. Einnig hafi ofangreindur texti verið staðlaður og fylgt öllum nýlegum lóðum eða sumarhúsauglýsingum á svæðinu. Kvaðst stefnda fyrir dómi ekki kannast við að hafa veitt fasteignasalanum þessar upplýsingar.
- 36 Þá gerir stefnda athugasemdir við ákvæði 9. gr. lóðarleigusamnings landeiganda við stefndu, sem mælir fyrir um að „*leigutaka beri skylda til að taka jafnan þátt í vatns og vegaf framkvæmdum á svæðinu og fylgja þeim reglum sem félagið setur um notkun þessara atriða, með undirritun samnings þessa þó hann vilji ekki vera meðlimur í félaginu.*“, þar sem stefnda telur framangreint ákvæði ósanngjarnt í skilningi 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa á þann hátt að landeigandi sé að knýja fram samningsskilmála sem séu honum einhliða til hagsbóta. Eðli máls samkvæmt eigi ofangreind vegaf framkvæmd undir landeiganda en ekki leigutaka frístundasvæðis Heiðarbyggðar. Það verði að teljast ósanngjarnt ef stefndi eigi að taka þátt í stofnkostnaði vegna vegaf framkvæmda sem heyri að engu leyti undir stefndu eða sé henni til hagsbóta.
- 37 Þá mótmæli stefnda sérstaklega upphafstíma dráttarvaxtakröfu stefnanda og krefjist þess ef fallist verði á kröfur stefnanda að upphafstími dráttarvaxta verði í fyrsta lagi við þingfestingu málsins, sbr. framangreindar málsástæður um boðun fundar og lögmæti hans, en einnig í samræmi við 3. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.
- 38 Um lagarök vísi stefnda til laga nr. 75/2008, einkum 20. og 21. gr. laganna, vegalaga nr. 80/2007, einkum 1., 3., 11. og 13. gr. laganna og 3. mgr. 5. gr. laga nr. 50/1988 um vexti og verðtryggingu. Um málskostnað vísi stefnda til ákvæða 129. og 130. gr. laga um meðferð einkamála.

Forsendur og niðurstaða

- 39 Í máli þessu er deilt um skyldu stefndu til þátttöku í kostnaði af vegaf framkvæmdum í sumarhúsahverfinu í Heiðarbyggð, en stefnda hefur verið einn félagsmanna stefnanda frá því hún keypti þrjár lóðir í hverfinu árið 2009. Óumdeilt er á milli aðila að nægur fjöldi hafi mætt á fundinn til þess að taka þar lögmæta ákvörðun um lagningu vegarins. Stefnda telur sig engu að síður óbundna af ákvörðun fundarins.
- 40 Í fyrsta lagi hefur stefnda borið því við að ekki hafi verið boðað til fundarins með lögmætum hætti og því sé ákvörðun hans ekki bindandi fyrir hana. Í 2. mgr. 20. gr. laga nr. 75/2008 um frístundabyggð og leigu lóða undir frístundahús (fbl.) er mælt fyrir um að boða skuli til aðalfundar bréflaga með tveggja vikna fyrirvara. Geta skuli þeirra mála sem ræða eigi á fundinum og meginefnis tillagna sem leggja eigi fyrir fundinn. Ljóst er að auglýsing stefnanda í Dagskránni, 18. maí 2020 uppfyllir ekki framangreint skilyrði, þar sem í auglýsingunni er ekki getið um fyrirhugaða tillögu að ákvörðun um

vegarlagningu. Þá uppfyllir auglýsing í vikuriti ekki skilyrði laganna um bréflaga boðun til félagsmanna.

- 41 Fyrir liggur að bæði var getið um hina fyrirhuguðu tillögu um vegarlagningu í tilkynningu í Facebook-hópi félagsmanna 18. maí 2020 og í tölvupósti til félagsmanna 3. júní 2020. Að mati dómsins verður 2. mgr. 20. gr. laganna um að boða skuli bréflaga til fundar ekki skýrð svo bókstaflegum skilningi að átt sé fortakslaust við að það sé gert á pappírformi. Í þessu samhengi má til samanburðar horfa til 1. mgr. 92. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sem mælir fyrir um að tilkynningar sem dómari sendi frá sér til aðila skuli birtar honum eða sendar á *sannanlegan hátt* eftir ákvörðun dómara. Í framkvæmd hefur verið talið fullnægjandi að slíkar tilkynningar séu sendar með tölvupósti. Er það í samræmi við þá öru þróun sem orðið hefur í samskiptaháttum. Í frumvarpi til laga nr. 75/2008 var mælt fyrir um að gerðar yrðu kröfur um að fundi, þar sem til stæði að taka ákvarðanir um útgjöld umfram árlegar tekjur félags af félagsgjöldum, skyldi boða með sannanlegum hætti, sem fæli í sér að fundarboð yrði sent með ábyrgðarbréfi. Í meðförum þingsins var horfið frá þessu skilyrði og látið nægja að mæla fyrir um að fund skyldi boða *bréflaga*. Í því felst að ekki er gerð krafa um að fundarboðun sé sannanleg. Að mati dómsins verður hér fyrst og fremst að horfa til þess markmiðs að félagsmönnum séu veittar fullnægjandi upplýsingar á textaformi þannig að þeim gefist viðhlítandi ráðrúm til að kynna sér tillögur sem fyrir liggur að bera upp til ákvörðunar. Hvort það er gert með pappír eða rafrænum hætti hefur ekki úrslitabýðingu að mati dómsins, heldur hvort tilkynningin hafi verið gerð aðgengileg félagsmönnum. Verður í því sambandi að hafa í huga þá þróun sem orðið hefur í rafrænum samskiptum frá þeim tíma er löggin voru sett.
- 42 Í samræmi við framangreint, og þá venju hjá stefnanda að boða til félagsfunda með tölvupósti, verður að telja fundarboð í tölvupósti fullnægjandi í skilningi laganna. Fyrirgreindur tölvupóstur með tilkynningu um fundinn var sendur 3. júní sl. þeim félagsmönnum sem höfðu skráð netfang hjá stefnanda. Á meðal þeirra var stefnda. Hún hefur hins vegar borið því við að hún hafi verið hætt að nota umrætt netfang og því ekki fengið fundarboðið. Að mati dómsins hlýtur ábyrgðin á því að félagsmaður hætti að nota netfang sem hann hefur gefið upp í því skyni að móttaka tilkynningar frá félaginu, en láti undir höfuð leggjast að tilkynna stjórn félagsins um nýtt netfang, að hvíla hjá honum sjálfum, enda hefur stjórn félagsins engin tók á því að fylgjast með netfanganotkun félagsmanna. Mótbára stefndu er því haldlaus. Hitt er annað mál að fundarboðið var sent félagsmönnum með þessum hætti 4 dögum fyrir aðalfundinn, en ekki 14 eins og mælt er fyrir um í lögnum. Verður vikið að þýðingu þess hér síðar.
- 43 Facebook tilkynning félagsins var send félagsmönnum með lögboðnum fyrirvara. Óumdeilt er að stefnandi hefur um árabíl haldið úti Facebook-síðu, þar sem félagsmönnum hafa verið sendar upplýsingar um málefni félagsins, þ.m.t. boð á aðalfundi. Jafnframt liggur fyrir að stefnda var ein þeirra félagsmanna sem hafði aðgang að umræddri síðu og tilkynningum sem þar voru birtar. Sú mótbára stefndu fyrir dómi að hún sé hætt að nota Facebook er haldlaus að mati dómsins, enda getur það hvort félagsmenn kjósi að nálgast upplýsingar og tilkynningar um starfsemi félagsins sem þeim

eru sendar, ekki verið á ábyrgð félagsins, fremur en hvort þeir skipti um netföng án þess að tilkynna það félaginu, heldur hlýtur ábyrgðin að hvíla hjá félagsmönnum sjálfum. Stefnda kom engum tilkynningum á framfæri við stjórn stefnanda um að hún óskaði eftir að henni yrðu sendar tilkynningar með öðrum hætti, þar sem hún væri hætt að nota umræddan miðil. Að mati dómsins verður stefnda að bera hallann af því, enda var henni ljóst að umræddur vettvangur væri notaður til að miðla upplýsingum um málefni félagsins. Engu að síður verður tilkynningu á síðu á samfélagsmiðli ekki jafnað til bréflegrar tilkynningar í skilningi laganna og telst framangreind tilkynning því ekki fullnægjandi ein og sér. Á hinn bóginn má líta til þessarar boðunar við mat á því hvort stefndu hafi mátt vera kunnugt um fundinn og efni hans.

- 44 Samkvæmt framangreindu liggur fyrir að stefnandi birti tilkynningu á Facebook hópi félagsins innan lögboðinna tímamarka, en birting á síðunni fullnægir ekki skilyrði laganna um bréflaga tilkynningu. Jafnframt liggur fyrir að tilkynning stefnanda á uppgefið netfang stefndu, sem uppfyllir að mati dómsins skilyrðið um bréflaga birtingu, var ekki send innan lögboðinna tímamarka. Kemur þá til skoðunar hvaða þýðingu það hefur í málinu.
- 45 Að mati dómsins verður eins og áður segir að horfa til þess að markmið fyrirmæla um bréflaga boðun innan tveggja vikna er að tryggja að stjórn gefi félagsmönnum kost á að kynna sér fyrirhugaðar ákvarðanir þannig að þeir geti gætt hagsmuna sinna. Í máli þessu horfir hins vegar svo við að stefnda sjálf hafði komið málum svo fyrir, án vitneskju stjórnar félagsins, að útilokað var að hún fengi umræddan tölvupóst jafnvel þó hann hefði verið sendur á uppgefið netfang hennar tveimur vikum fyrir fundinn. Samkvæmt því hafði sá annmarki á fundarboðinu að það var ekki sent fyrir en fjórum dögum fyrir fundinn, engin áhrif á möguleika stefndu á að kynna sér efni fundarboðsins.
- 46 Til viðbótar framangreindu horfir dómurinn til þess að bæði stefnda og eiginmaður hennar voru ótrúverðug í skýrslugjöf sinni fyrir dómi og var helst á þeim að skilja að þau hafi lagt sig fram um að koma málum þannig fyrir að þau myndu sem minnst vita um málefni sumarhúsafélagsins. Kom fram að auk þess að kannast hvorki við að hafa fylgst með framangreindri Facebook síðu, vikuritinu Dagskránni sem helst er notað til upplýsingagjafar um málefni er varða íbúa Akureyrar, né hirða um að breyta netfangi því sem stefnda hafði gefið upp gagnvart stjórn félagsins, þá hefðu þau aldrei sótt fundi félagsins frá því stefnda keypti þar lóðir árið 2009. Er málatilbúnaðurinn allur með miklum ólíkindum.
- 47 Aftur á móti var Birgir Stefánsson trúverðugur í framburði sínum fyrir dómi og leggur dómurinn til grundvallar framburð hans um að hann hafi átt samtal við eiginmann stefndu um fyrirhugaða vegarlagningu síðla vetrar 2020. Þá verður einnig að leggja til grundvallar að félagsmenn hafi verið boðaðir til kynningarfundar um vegarlagninguna, sem fram fór í janúar 2020, með tölvupósti eins og Birgir taldi fullvíst fyrir dómi. Með vísan til alls framangreinds verður að slá því föstu að stefndu hafi í það minnsta mátt vera kunnugt um fyrirhugaðan fund og að þar stæði til að taka ákvörðun um lagningu vegarins.

- 48 Að mati dómsins getur samkvæmt öllu framansögðu ekki komið til álita að sá annmarki, að fundarboðið í tölvupóstinum 3. júní 2020 hafi ekki verið sent með 14 daga fyrirvara, geti haft þá þýðingu að stefnda geti borið hann fyrir sig í því skyni að komast undan greiðsluskyldu í málinu.
- 49 Ennfremur liggur fyrir að stefnda hreyfði engum mótmælum við ákvörðun fundarins um vegarlagningu fyrir en 15. mars 2022, eftir að kröfurnar voru komnar í löginneheimtu, en þá voru liðin tæp tvö ár frá því ákvörðunin var tekin og vegaf framkvæmdunum lokið að fullu. Innheimtuaðgerðir hófust 1. júní 2021 og stefnda hefur viðurkennt að hafa í síðasta lagi í október það ár verið kunnugt um málið án þess að hreyfa neinum athugasemdum. Engu að síður liggur fyrir að kröfurnar voru komnar í heimabanka stefndu í júní það ár, en hún kvaðst bara hafa talið það „vera einhvern rugling“.
- 50 Að mati dómsins bera gögn málsins með sér að stefndu hafi verið kunnugt um ákvörðunina löngu fyrr, eins og upplýsingar á söluyfirliti fasteignasölnnar Byggðar um lóðir stefndu bera með sér, en sölumaður fasteignasölnnar kvað upplýsingarnar komnar frá eiginmanni stefndu. Voru framburðir þeirra hjóna með ólíkindum um að þau hefðu engin samskipti átt við fasteignasölnuna um sölu lóðanna frá því að þau leituðu þangað 2016. Þá liggur fyrir að fullyrðing í greinargerð stefndu, um að hún hafi verið löngu hætt við að selja lóðirnar þegar til vegaf framkvæmdanna kom, fær ekki staðist enda hafði hún gengið frá sölu einnar lóðarinnar skömmu áður en greinargerðin var rituð. Þá upplýsti hún aðspurð fyrir dómi að hún hafi ekki haft samband við fasteignasölnuna Byggð til að taka eignirnar úr sölu.
- 51 Þá verður að leggja til grundvallar trúverðugan framburð Ólafs Stefánssonar um að þegar hann fór til fundar við Bjarna Sigurðsson, eiginmann stefndu, eftir að ákvörðun um vegaf framkvæmdirnar var tekin og fékk hjá honum rör til notkunar við framkvæmdirnar hafi þeir rætt um framkvæmdirnar, enda þykir með ólíkindum sú fullyrðing Bjarna að hin nýsamþykkt ákvörðun fundarins hafi hvorki verið rædd þeirra á milli né að neinu leyti vikið að því í hvaða tilgangi þeir þyrftu rörin, sem Bjarni ók sjálfur með á vettvang vegaf framkvæmdanna og afhenti þar.
- 52 Ber málaltilbúnaður stefndu allur með sér að um fyrirslátt sé að ræða.
- 53 Jafnvel þó stefndu hafi ekki verið kunnugt um ákvörðun um vegaf framkvæmdirnar fyrir en í október 2021, þá hefur hún sýnt algjört skeytingarleysi með því að hreyfa engum andmælum fyrr.
- 54 Samkvæmt framansögðu er það niðurstaða dómsins að mótbárur stefndu varðandi boðun fundarins séu haldlausar og geti ekki firrt hana greiðsluskyldu gagnvart stefnanda.
- 55 Þess skal getið til viðbótar að mótbárur stefndu gegn skuldbindingu sinni til þátttöku í vegagerð á svæðinu samkvæmt ákvæðum 9. gr. lóðarleigusamnings sem stefnda gerði við landeiganda 15. mars 2009, sbr. málsgreinar 25 og 36 hér að framan, eru haldlausar, en í 3. tl. 3. mgr. 3. gr. fbl. segir sérstaklega að í lóðarleigusamningi skuli mælt fyrir um hvort og að hve miklu leyti skuli greiða kostnað vegna *lagningar* og viðhalds vega. Þá segir í 1. tl. 1. mgr. 19. gr. laganna að sé ekki á annan veg samið sé hlutverk félags í

frístundabyggð m.a. að taka ákvarðanir um lagningu og viðhald akvega og göngustíga að og innan svæðis. Er því ótvírætt að ákvörðun um lagningu vegar í þágu félagsmanna er ekki bundin við að vegurinn sé allur innan hinnar skipulögðu frístundabyggðar, eins og lögmaður stefndu vildi halda fram. Tilvísanir til vegalaga hafa enga þýðingu í þessu samhengi. Þá hefur stefnda ekki fært fram haldbær rök fyrir því að samningurinn sé ógildanlegur á grundvelli 36. gr. samningalaga, en upplýst er í málinu að vegurinn er öllum eigendum frístundahúsa á svæðinu til hagsbóta, eins og fram kom í framburðum Ólafs Sverrissonar og Birgis Stefánssonar, og ráða má af staðháttum og gögnum málsins.

- 56 Samkvæmt framansögðu fellst dómurinn á kröfur stefnanda í máli þessu. Ber stefndu því að greiða sinn hluta kostnaðar samkvæmt 2. mgr. 21. gr. laga nr. 75/2008. Verður jafnframt staðfest lögveðskrafa stefnanda með vísan til 3. mgr. 21. gr. laganna.
- 57 Í málinu hefur dómurinn fallist á allar kröfur stefnanda og ber stefnda því samkvæmt 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála að greiða stefnanda málskostnað. Eins og stefnda hefur hagað málatilbúnaði sínum þykir eiga hér við ákvæði 2. mgr., sbr. c-lið 1. mgr. 131. gr., laganna. Með hliðsjón af framansögðu, tímaskýrslu lögmanns stefnanda og umfangi málsins, þykir málskostnaður hæfilega ákveðinn eins og í dómsorði greinir að meðtöldum virðisaukaskatti.
- 58 Af hálfu stefnanda flutti málið Valdemar Karl Kristinsson lögmaður, en Sveinn Guðmundsson lögmaður af hálfu stefndu.

Hlynur Jónsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefnda, Árveig Aradóttir, kt. [...], greiði stefnanda, Heiðarbyggð félagi sumarbústaðaeigenda, kt. [...], 1.200.000 krónur ásamt dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, af 300.000 krónum frá 1. júní 2021 til 8. október 2021, og af 1.200.000 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Stefnda greiði stefnanda 1.699.007 krónur í málskostnað.

Staðfestur er lögveðsréttur stefnanda í fasteignum stefndu, að [...] fnr. [...] og [...] fnr. [...], til tryggingar 900.000 króna af hinni tildæmdu kröfu auk dráttarvaxta frá 8. október 2021, og tildæmdum málskostnaði.