

## D Ó M U R

**Héraðsdóms Reykjaness miðvikudaginn 22. desember 2010 í máli E-5260/2009:**

**Gunnar Gunnarsson**

*(Stefán Karl Kristjánsson hdl.)*

**gegn**

**Hamraborg 14, húsfélagi**

*(Katrín Smári Ólafsdóttir hdl.)*

og

**Hamraborg 16, húsfélagi til réttargæslu**

*(enginn)*

Mál þetta, sem tekið var til dóms 29. nóvember sl., er höfðað 15. desember 2009 á hendur stefnda og 12. ágúst 2010 á hendur réttargæslustefnda.

Stefnandi er Gunnar Gunnarsson, Hamraborg 14, Kópavogi.

Stefndi er Hamraborg 14, húsfélag, Hamraborg 14, Kópavogi. Réttargæslustefndi er Hamraborg 16, húsfélag, Hamraborg 16, Kópavogi.

Stefnandi krefst þess að stefndi greiði stefnanda 1.289.755 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af 10.478 krónum frá 2. mars 2005 til 7. apríl 2005, af 79.101 krónu frá þeim degi til 12. apríl 2006, af 144.101 krónu frá þeim degi til 23. febrúar 2007, af 174.479 krónum frá þeim degi til 20. maí 2007, af 1.174.479 krónum frá þeim degi til 1. júní 2007, af 1.213.682 krónum frá þeim degi til 6. janúar 2008, af 1.289.755 krónum frá þeim degi til greiðsludags. Þá er krafist málskostnaðar úr hendi stefnda að viðbættum virðisaukaskatti.

Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda og málskostnaðar úr hendi stefnanda.

Ekki eru gerðar kröfur á hendur réttargæslustefnda og hefur hann ekki látið sig málið varða.

Stefnandi er eigandi að tveimur íbúðum í húsinu númer 14 við Hamraborg í Kópavogi, íbúðum 02.04 og 02.05. Viðgerðir að utan stóðu yfir á árinu 2003 og fram á vor 2004 á húsunum númer 14 og 16 við Hamraborg. Útboðslýsingu og eftirlit með framkvæmdunum annaðist Verkfræðistofan, Hamraborg 10, Kópavogi ásamt stjórnnum húsfélaganna. Stofnaður var sjóður um framkvæmdir og í honum voru 21 íbúð í Hamraborg 14 ásamt fyrirtækjum í Hamraborg 14a. Í máli þessu krefur stefnandi hið stefnda húsfélag um greiðslu á nokkrum reikningum. Nánar er um að ræða reikning frá Háborg vegna plexiglers á svölum íbúðar númer 02.04 að fjárhæð 10.478 krónur; eftirstöðvar reikninga frá Íspan ehf. og Glerisetningum ehf. að fjárhæð 68.623 krónur; reikning vegna vinnu, eftirlits, útfærslu og umsjónar með klæðningu á vegg á milli húsanna að Hamraborg 14 og 16, að fjárhæð 65.000 krónur; reikning frá Hannesi málara ehf., vegna sköfunar, tvíspörtlunar og grunnmálunar á vegg eftir leka í íbúð númer 02.05, að fjárhæð 30.378 krónur, reikning frá Bliksmiðjunni Auðási ehf. vegna lofttúðu í þvottaherbergi í sameign, að fjárhæð 16.466 krónur, reikning frá Álfaborg vegna stigategpa og motta (9 stykkja), að fjárhæð 22.737 krónur, reikning vegna vinnu við losun stíflu á niðurföllum á þaki o.fl., að fjárhæð 76.073 krónur, reikning vegna lekatjóns og afnotamissis, að fjárhæð 1.000.000 króna.

Stefnandi aflaði matsgerðar með beiðni dagsettri 11. mars 2010, þar sem óskað var eftir skoðun og mati á orsökum leka í útvegg íbúðar 02.05 (merkt 2e) í húsinu, hve umfangsmikið tjón hafi orðið og hve langan tíma það hafi tekið umræddan vegg að þorna. Þá var óskað eftir mati á viðgerð vegna lekans með tilliti til umfangs. Þann 25. mars 2010 var Jón Sigurjónsson byggingaverkfræðingur dómkvaddur til þess að framkvæma hið umbeðna mat. Matsgerð hans er dagsett 26. maí 2010. Þar kemur fram að ástæða fyrir vatnsleka í útvegg svefnherbergis í íbúð 2e hafi verið af völdum viðgerða á svölum hússins Hamraborgar 16 og að viðgerðin hafi kostað 461.700 krónur þegar viðgerðin fór fram. Ennfremur að eðlileg þóknun til matsbeiðanda fyrir umsjón með klæðingu veggjarins sé 55.000 krónur. Þá er viðgerð (málun og spartl) inni metin á 94.125 krónur með virðisaukaskatti. Útþornunartími steypuraka telur matsmaður vera 8-12 mánuðir þar til veggurinn sé að fullu þornaður.

Stefnandi gaf skýrslu fyrir dómi, svo og Sigurbjörg Þórðardóttir formaður húsfélags stefnda. Þá gáfu skýrslu vitnin Sigurður Hall, Magnús Sigurbjörn Kummer Ármannsson, Magnús Guðbjartsson, Þorlákur Hermannsson, Einar Karl Kristinsson, Valgeir Hannesson, Örn Karlsson, Daníel Reynir Dagsson, Jón Sigurjónsson, byggingaverkfræðingur og matsmaður, Elínborg Stefánsdóttir, Þorsteinn Ingi Sigfússon, eðlisfræðingur og Reynir Björnsson.

## II

Stefnandi kveður að eftir framkvæmdirnar við húsið hafi komið í ljós að ekki hafi verið nægilega vandað til verka og flestir þeirra reikninga sem krafa stefnanda sé byggð á, megi rekja til þessara framkvæmda en einnig til erindisreksturs stefnanda í þágu húsfélagsins.

Stefnandi gerir nánari grein fyrir kröfunni á eftirfarandi hátt:

1. Reikningur frá Háborg ehf. vegna plexiglers á svölum íbúðar 02.04 að fjárhæð 10.478 krónur.

Á svölum íbúðar 02.04 hafi verið plexigler fyrir framkvæmdirnar 2003. Við lok framkvæmda kom í ljós að glerið hafði eyðilagst. Verktakar hafi ekki lagað glerið og því hafi stefnanda verið nauðugur einn kostur að gera það sjálfur.

2. Eftirstöðvar reikninga frá Íspan ehf. og Glerisetningum ehf. að fjárhæð 68.623 krónur.

Eftir að utanhúsframkvæmdum við Hamraborg 14 lauk hafi komið í ljós að rúður í íbúð 02.04 hafi verið rispaðar og ónýtar. Stefnandi hafi þurft að skipta um rúður vegna þessa og keypt gler og þjónustu hjá Íspan ehf. fyrir 130.912 krónur og hjá Glerisetningum ehf. fyrir 137.711 krónur. Kópavogsbær, sem hafi verið fyrri eigandi íbúðarinnar, hafi viðurkennt hluta ábyrgðar og greitt 200.000 krónur. Eftirstöðvar, 68.623 krónur kveður stefnandi að greiða eigi úr hússjóði stefnda.

3. Reikningur vegna vinnu, eftirlits, útfærslu og umsjón með klæðningu á vegg á milli húsanna að Hamraborg 14 og 16, að fjárhæð 65.000 krónur.

Í kjölfar framkvæmda við húsin hafi komið í ljós að veggur milli húsanna að Hamraborg 14 og 16 hafi allur verið krosssprunginn. Reynir Björnsson, fyrrverandi formaður húsfélagsins að Hamraborg 14, hafi ætlað að útvega menn til að gera við vegginn og fengið til þess Magnús Guðbjartsson hjá Virki ehf. Virki ehf. hafi hins vegar ekki lokið verkinu og svo fór að Reynir bað stefnanda um að ljúka málinu. Stefnandi hafi þá fengið Þorlák Hermannsson og Daníel R. Dagsson til þess að taka verkið að sér. Byggingarleyfi vegna þessa hafi verið gefið út án teikninga en með því skilyrði að stefnandi sæi um eftirlit og útfærslu á klæðningunni svo ekki þyrfti að láta teikna og leggja fyrir byggingarnefnd. Leyfið hafi verið veitt af byggingarfulltrúa Kópavogs, Gísla Norðdahl, 9. febrúar 2006. Það hafi Gísli staðfest í bréfi til stefnanda, dagsettu 14. nóvember 2008.

4. Reikningur frá Hannesi málara ehf., vegna sköfunar, tvíspörtlunar og grunnmálunar á vegg eftir leka í íbúð 02.05., að fjárhæð 30.378 krónur.

Vegna framkvæmdanna hafi lekið inn í íbúð stefnanda númer 02.05. Hafi stefnandi því þurft að kaupa þjónustu málara til þess að skafa, tvíspartla og mála vegginn.

5. Reikningur frá Bliksmiðjunni Auðás ehf. vegna lofttúðu í þvottaherbergi í sameign, að fjárhæð 16.466 krónur.

Þurrkari í þvottahúsi sameignar hafi stíflast mörgum sinnum. Nágrannar stefnanda hafi margsinnis leitað til hans um aðstoð vegna þessa og mátti stefnandi margsinnis setja þurrkarann aftur í gang. Stefnandi hafi margsinnis skorað á stjórn húsfélagsins að bæta úr en þeim óskum hafi ekki verið sinnt. Stefnandi hafi því brugðið á það ráð að láta smíða og setja upp lofttúðu og hafi þurrkarinn ekki bilað eftir þessa einföldu og ódýru aðgerð stefnanda.

6. Reikningur frá Álfaborg vegna stigateppa og níu motta, að fjárhæð 22.737 krónur

Nýtt teppi hafi verið lagt á stigaganginn árið 2005. Stefnandi hafi þá keypt níu mottur og lagt þrjár fyrir framan íbúðir sínar. Hinar sex hafi verið settar fyrir framan aðrar íbúðir. Húsfélagið hafi síðan keypt 12 eins mottur til viðbótar frá Álfaborg og látið setja fyrir framan hinar íbúðirnar. Hugðist húsfélagið greiða stefnanda fyrir þær mottur sem hann hafi lagt út fyrir en það hafi ekki verið gert.

7. Reikningur vegna vinnu við losun stíflu á niðurföllum á þaki o.fl., að fjárhæð 76.073 krónur.

Dagana 14. desember 2007 til 6. janúar 2008 hafi gengið yfir mikið vatns- og vonskuveður. Í kjölfarið hafi safnast mikið vatn á þak Hamraborgar 14 og hafi farið að leka inn í íbúðir á efstu hæð. Íbúi á efstu hæð, Guðlaugur R. Guðmundsson, hafi þá beðið stefnanda um að skoða aðstæður. Stefnandi hafi orðið við ósk Guðlaugs. Mikill veðurofsi hafi verið og hafi stefnandi þurft að binda sig áður en hann hafi farið út á þak hússins. Þar hafi stefnandi losað stíflur í niðurföllum á þaki yfir íbúð 05.01. Hafi allt vatn losnað sem flóði yfir þakið og valdið leka inn í íbúð 05.01 og inn í sameignina. Þá hafi stefnandi sópað og þrifið allt þakið yfir tveimur íbúðum, þétt þrjá stóra þakglugga, þétt með lofttúðum og hreinsað stíflur vegna laufa. Stefnandi hafi unnið þetta í nokkrum lotum, samtals í 18 klukkustundir og forðað nágrönnum sínum frá stórtjóni. Þó hafi orðið vatnsskemmdir hjá einum íbúa, Ester Helgadóttur, á efstu hæð. Stefnandi gerir kröfur um að fá greiddan kostnað vegna þessa.

8. Reikningur vegna lekatjóns og afnotamissis, að fjárhæð 1.000.000 krónur.

Meðan á utanhúsframkvæmdum hafi staðið hafi tvennar svalir verið brotnar niður og endursteyptar á 2. og 3. hæð í húsinu númer 16 við Hamraborg. Þessar framkvæmdir hafi valdið því að útveggur við Hamraborg 14, sem svalirnar séu fastar við, hafi allur orðið krosssprunginn, enda einfaldur veggur 12,5 metra á hæð. Þá hafi allar þensluraufar verið galopnar og ófrágengnar og illa hafi verið gengið frá af völdum verktakanna, sem hafi látið litað blikk yfir þensluraufar og samskeyti til að hylja vinnubrögð sín. Mikill leki hafi komið inn í íbúð 2e og hafi mælst þar mikill raki sem hafi tekið mánuði að þorna. Því hafi verið eina leiðin að klæða og einangra vegginn að utan. Hafi það verið gert á vormánuðum 2006, frá 1. hæð upp á 5. hæð, sbr. tölulíð 3 að framan. Skemmdir hafi orðið á vegg í svefnherbergi vegna leka og mikils raka, sem hafi valdið því að spónn á innihurðum hafi sprungið og sé sýnilegt þeim sem á horfa. Íbúðin hafi verið nýuppgerð og nýmáluð. Hafi því þurft að spartla og mála vegginn allan upp á nýtt en lagfæra þurfti skemmdir vegna lekans. Fyrirhugað hafði verið að leigja út íbúðina eða selja en sökum þessa hafi stefnandi verið það ómögulegt. Því krefjist stefnandi bóta vegna þess kostnaðar sem hafi hlotist af þessu, þar með talið leigutap í 10 mánuði, en húsaleiga á þeim tíma reiknist 100.000 krónur á mánuði frá 1. janúar 2006 til 1. nóvember 2006. Stefnandi hafi viðurkennt að lekinn í svefnherberginu sé tilkominn vegna skemmda á brandvegg í kjölfar fyrrgreindra framkvæmda. Um það vitni bréf Reynis Björnssonar, þáverandi formanns húsfélagsins að Hamraborg 14, til byggingarfulltrúa Kópavogs, sem dagsett sé 7. febrúar 2006.

Stefnandi kveður, að öllu framangreindu virtu, að skipta megi kröfu hans í tvo þætti; Annars vegar vegna vinnu hans í þágu húsfélagsins og hins vegar vegna þess tjóns sem utanhúsframkvæmdir hafi valdið honum. Vinna stefnanda í þágu húsfélagsins hafi ekki verið bundin skriflegum óskum heldur hafi nágrannar stefnanda leitað til hans og óskað aðstoðar. Liðlegheit stefnanda hafi afstýrt stórtjóni þegar hann hafi farið upp á þak hússins í vonskuveðri og þétt þakumbúnað eignarinnar. Þá hafi þurrkari í sameign ítrekað bilað og hafi stefnandi margsinnis lagað hann. Hafi stefnandi farið þá leið að kaupa nýja lofttúðu fyrir þurrkarann með þeim afleiðingum að hann hafi ekki bilað í kjölfarið. Kröfu vegna þessa sé mjög í hóf stillt, aðeins sé krafist endurgreiðslu útlagðs kostnaðar. Stefnandi geri aðeins sanngjarna kröfu um endurgreiðslu útlagðs kostnaðar svo og að honum sé greidd vinna, annars vegar þegar sérfræðikunnátta hans hafi sparað húsfélaginu umtalsverðar upphæðir og þegar hann hafi lagt líf sitt í hættu til að afstýra tjóni á húsinu.

Að öðru leyti sé krafa stefnanda vegna þess tjóns sem hann hafi sannanlega orðið fyrir vegna utanhúsframkvæmda við Hamraborg 14 og 16. Fyrir liggja að lekinn sé vegna skemmda í brandvegg, sem hafi leitt til sprungna í veggnum, þannig að þéttingar milli húsanna hafi gefið sig. Vegna þessa hafi lekið inn í íbúð stefnanda með tilheyrandi framangreindu tjóni. Stefnandi hafi haft yfirumsjón með viðgerðum vegna þessa samkvæmt heimild frá Kópavogsbæ. Sé því krafist launa vegna þeirrar vinnu.

Hvað lagarök varðar vísar stefnandi til 8., 37., 38., 43. og 52. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 auk meginreglna þeirra laga. Þá sé vísað til meginreglu um góða viðskiptahætti og þeirra skjala sem lögð eru fram í þessu máli. Krafa stefnanda byggja á rétti hans til endurgjalds vegna vinnu hans í þágu stefnda. Um greiðsluskyldu stefndu sé vísað til meginreglna vinnuréttar um greiðslu verkkaups og meginreglna samningaréttar um skyldu til efnda samninga. Krafan um vexti styðst við lög nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Krafan um málskostnað styðst við 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Krafa um virðisaukaskatt á málflutningsþóknun styðst við lög nr. 50/1988 en stefnandi sé ekki virðisaukaskattskyldur og beri því nauðsyn til að fá dóm fyrir skatti þessum úr hendi stefnda.

### III

Stefndi kveðst mótmæla öllum kröfum, lagarökum og málsástæðum stefnanda. Stefndi kveður stefnanda eiganda tveggja íbúða á 2. hæð í húseigninni að Hamraborg 14 Kópavogi og sé sem slíkur félagi í húsfélaginu, sbr. 2. mgr. 56. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, með þeim réttindum og skyldum sem því fylgja. Stefndi hafi margoft sent stjórn Húsfélagsins kröfu um greiðslu reikninga vegna þess sem hann segi viðhald eða framkvæmdir eða annars sem hann hafi tekið upp hjá sjálfum sér. Sumir þessara reikninga vísi til meints viðhalds eða framkvæmda við séreign stefnanda. Stjórn húsfélagsins hafi fyrir hönd húsfélagsins ítrekað hafnað greiðsluskyldu samkvæmt öllum reikningum sem mál þetta varði. Stefndi kveðst mótmæla því að meintar framkvæmdir heyri undir nauðsynlegar viðgerðir, sbr. 1. mgr. 38. gr. laga nr. 26/1994 enda hafi stefnandi ekki gætt 2. mgr. 38. gr. laganna hafi hann talið svo vera. Stefnandi hafi aldrei haft heimild til að koma fram fyrir hönd stefnda, gera samninga fyrir hans hönd eða skuldbinda

stefnda á nokkurn hátt.

Hvað varði kröfur stefnanda samkvæmt töluliðum 1-7 í stefnu, beri atvik að baki umþrættum kröfum á hendur hinu stefnda húsfélagi öll að sama brunni. Stefnandi hafi, allt frá því að hann festi kaup á íbúð að Hamraborg 14, farið mikinn í húsinu og hafi að því er virðist ráðið menn til vinnu og fest kaup á smáhlutum, án nokkurs samráðs, hvað þá heimildar frá stjórn stefnda. Þetta hafi stefnanda verið ljóst frá öndverðu. Komi það fram á reikningunum sjálfum, sem séu vegna útlagðs kostnaðar, þeir séu allir stílaðir á stefnanda sjálfan, en ekki hið stefnda húsfélag. Stofnað hafi verið til umræddra skuldbindinga í eigin nafni stefnanda. Síðan geri stefnandi stefnda ýmsa reikninga vegna útlagðs kostnaðar, sem engin heimild hafi verið fyrir, hvorki samkvæmt löglegum húsfundi né heimild eða umboði frá stjórn stefnda. Stefnanda hafi ítrekað verið bent á það að afskipti hans af málefnum húsfélagsins séu afþökkuð.

Þá megi geta þess að stefnandi sé löggiltur fasteignasali og hafi um árabil starfað sem slíkur. Þá hafi stefnandi fest kaup á tveimur íbúðum í húsinu að Hamraborg 14, og hafi um tíma átt þrjár íbúðir í húsinu. Stoði því lítt fyrir stefnanda að bera fyrir sig góða trú hvað varði kröfur til umboðs þegar stofnað sé til skuldbindinga gagnvart húsfélagi. Ljóst sé að stefnanda hafi á þeim tíma, sem umrædd verkefni eiga að hafa átt sér stað, verið fullljóst hvaða reglur gildi um ákvarðanatöku um framkvæmdir á vegum húsfélaga svo og þau umboð sem þarf til framkvæmda og þegar stofna eigi til skuldbindinga fyrir húsfélag. Telja verði að gera verði ríkari kröfur til stefnanda en ella sökum þessa. Krafa stefnanda sé sett upp í sjö liðum og sé henni mótmælt í heild sinni sem og einsökum liðum.

Stefndi kveðst mótmæla kröfu stefnanda um bætur fyrir afnotamissi íbúðar 2e, (02.05) og missi leigutekna. Ósannað sé að stefndi hafi með aðgerðum sínum eða aðgerðarleysi valdið því að stefnandi hafi ekki getað haft þau not af eignum sínum sem hann kaus, hvort sem það var með leigu þeirra eða til annars. Þá sé krafan ekki studd neinum gögnum, nema reikningi sem stefnandi hafi útbúið sjálfur og krafist greiðslu á. Ekki hafi heldur verið reynt að útlista hana eða rökstyðja þannig að ætla megi að tjón af því tagi hafi í raun orðið. Ósannað sé að umfang lekaskemmda hafi verið svo mikið sem stefnandi fullyrðir og að tekið hafi svo langan tíma að lagfæra umræddan vegg og koma íbúðinni í leiguhæft ástand. Stefnandi haldi því fram að til hafi staðið að leigja íbúðina eða selja. Engin gögn hafi verið lögð fram er renni stöðum undir þá fullyrðingu stefnanda. Krafa stefnanda vegna missis leigutekna taki til tímabilsins 1. janúar til 1. nóvember 2006, en eftir það hafi íbúðin verið í leiguhæfu ástandi. Stefndi telji rétt að benda á það að enn þann dag í dag, tæpum þremur árum síðar hafi umrædd íbúð ekki enn verið leigð út. Þá hafi stefnandi ekki sýnt fram á að meint tjón hans megi rekja til sakar stefnda. Ljós sé að hafna beri alfarið kröfu um bætur vegna meints missis leigutekna.

Hvað lagarök varðar kveðst stefndi byggja á lögum nr. 26/1994 um fjöleignarhús, sérstaklega 56., 69. og 2. mgr. 38. gr. laganna. Þá sé vísað til sönnunarreglna einkamálaréttarfars og skaðabótaréttar um að sá sem heldur fram tjóni beri að sýna fram á tjónið, grundvöll þess, umfang og ábyrgð annarra á tjóni. Málskostnaðarkrafa stefnda eigi sér stoð í 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Krafa stefnda um virðisaukaskatt á málflutningsþóknun sé reist á lögum nr. 50/1988. Stefndi sé ekki virðisaukaskattskyldur og sé því nauðsynlegt að taka tillit til skattsins við ákvörðun málskostnaðar.

#### IV

Stefnandi krefst greiðslu á 1.289.755 krónum, annars vegar fyrir vinnu og útlagðan kostnað sem hann telur í þágu hins stefnda húsfélags vegna sameignar hússins Hamraborgar 14 í Kópavogi, og hins vegar bóta fyrir tjón og afnotamissi af íbúðum stefnanda í húsinu, merktum 02.04 og 02.05. Bætur fyrir afnotamissi að fjárhæð 1.000.000 króna kveður stefnandi vera tapaðar leigutekjur af íbúð 02.05 í 10 mánuði.

Samkvæmt 37. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús er eiganda heimilt að gera brýnar ráðstafanir til að koma í veg fyrir yfirvofandi tjón á sameign eða einstökum séreignarhlutum sem ekki þola bið eftir sameiginlegri ákvörðun húsfélags eða stjórnar þess. Skal þess gætt að slíkar ráðstafanir verði ekki umfangsmeiri og kostnaðarsamari en nauðsyn krefur og telst þá kostnaðurinn sameiginlegur. Jafnframt er eiganda rétt að gera þær ráðstafanir vegna sameignarinnar sem eru lögboðnar og þola ekki bið. Þá er eiganda samkvæmt 1. mgr. 38. gr. laganna heimilt að láta framkvæma nauðsynlegar viðgerðir á sameign á kostnað allra ef hún eða séreignarhlutar liggja undir skemmdum vegna vanrækslu á viðhaldi og húsfélag eða aðrir eigendur hafa ekki þrátt fyrir tilmæli og áskoranir fengist til samvinnu og til að hefjast handa í því skyni. Með 2. mgr. 38. gr. er sú skylda lögð á viðkomandi eiganda að afla jafnan sönnunar á nauðsyn viðgerðarinnar, umfangi hennar og kostnaði við hana og öðrum atriðum er máli skipta. Óhjákvæmileg og óveruleg frávik skipta þó ekki máli. Þá er í 50. gr. laganna tekið fram að eigandi séreignar skuli sjá um og kosta allt viðhald og allan rekstur hennar, þar með talið á búnaði, tækjum og lögnum sem séreign tilheyrir. Telst allur slíkur kostnaður sérkostnaður. Í 52. gr. segir að húsfélag sé ábyrgt gagnvart einstökum eigendum og afnotahöfum þegar tjón stafar af vanrækslu á viðhaldi sameignar, mistökum við meðferð sameignar eða bilun á búnaði sameignar og sameiginlegum lögnum, þótt engum sem húsfélag ber ábyrgð á verði um það kennt.

Krafa stefnanda samkvæmt töluliðum 1-7 að framan er samkvæmt reikningum sem eiga það sammerkt að vera stílaðir á stefnanda sjálfan eða gefnir út af honum á stefnda. Reikningarnir varða sumpartinn viðgerð á séreignarhluta stefnanda. Á það við um reikninga frá Háborg ehf., Íspan ehf., Glerisetningum ehf. og Hannesi málara ehf., sbr. töluliði 1, 2 og 4. Upplýst er í málinu að stefnandi fékk greiddar 200.000 krónur frá Kópavogsbæ, fyrri eiganda íbúðar 02.04, vegna skemmda á gleri, sem voru til staðar þegar stefnandi keypti íbúðina. Reikningar frá stefnanda sem tilgreindir eru í töluliðum 3 og 7 að framan eru að stærstum hluta sagðir vera vegna vinnu stefnanda við sameign hússins. Þeir reikningar eru gefnir út á hendur stefnda 12. apríl 2006 og 6. janúar 2008. Reikningar sem tilgreindir eru í töluliðum 5 og 6 eru stílaðir á stefnanda og eru annars vegar vegna lofttúðu í þvottaherbergi í sameign og vegna motta í sameign.

Að mati dómsins er ósannað að stefndi hafi leitað til stefnanda um að vinna í þágu stefnda eða leggja út fyrir ýmsum kostnaði sem stefnandi krefst greiðslu á. Því er raunar haldið fram af stefnda að vinnuframlag stefnanda í þágu hins stefnda húsfélagsins hafi verið afþakkað, en stefndi hafnaði því skriflega að greiða umþrætta reikninga frá stefnanda. Kemur þetta fram í bréfum stjórnar stefnda til stefnanda, dagsettum 29. september 2007 og 25. nóvember 2008. Fyrir liggur að stefnandi aflaði ekki staðfestingar á nauðsyn þeirra viðgerða sem hann kveðst hafa

framkvæmt í þágu stefnda. Þá er ósannað að viðgerðir á sameign eða séreignarhluta stefnanda í húsinu hafi ekki þolað bið eftir sameiginlegri ákvörðun hins stefnda húsfélags eða stjórnar stefnda. Stefnandi hefur því ekki fylgt ákvæðum laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, sbr. 37. og 38. gr., en þess í stað stofnað til umræddra skuldbindinga í eigin nafni án ákvörðunar eða heimildar stefnda sem er að lögum nauðsynlegt til að stefnda verði gert að greiða reikningana. Þannig er ljóst að stefnandi hefur sinnt ýmsum viðvikum, eða talið sig vera að sinna verkefnum í þágu hins stefnda húsfélags, en án heimildar eða umboðs. Fram hjá þessu verður ekki litið við mat á greiðsluskyldu stefnda á þeim reikningum sem um ræðir. Er niðurstaða dómsins sú að sýkna stefnda af kröfu stefnanda um greiðslu reikninga sem tilgreindir eru í kröfufiliðum 1-7 að framan. Á það einnig við um kröfu stefnanda um að stefndi verði dæmdur til að greiða eftirstöðvar reikninga frá Háborg ehf., Íspan ehf. og Glerisetningum ehf. vegna skemmda á gleri, þ.e. þann hluta sem Kópavogsbær greiddi ekki, enda engin stoð fyrir því að stefndi beri ábyrgð á þessu tjóni stefnanda, sem mun hafa orðið af völdum verktaka sem vann að lagfæringum á húsinu.

Stefnandi hefur ennfremur krafið stefnda um greiðslu bóta fyrir afnotamissi af íbúð 0205, merkt 2e í húsinu Hamraborg 14 að fjárhæð 1.000.000 króna. Byggir stefnandi á því að hann hafi ekki getað leigt íbúðina út vegna leka og raka sem í henni var og stafaði frá skemmdum á útvegg hússins sem stefndi kveður tilkominn vegna viðgerða á svölum hússins númer 16 við Hamraborg sem er áfast við Hamraborg 14. Krafa stefnanda er byggð á reikningi útgefnum 20. apríl 2007 á stefnda, réttargæslustefnda, Sævar Geirsson og Verkfræðistofuna Hamraborg 10 fyrir umræddum afnotamissi sem hann telur vera 100.000 krónur á mánuði tímabilið frá 1. janúar 2006 til 1. nóvember 2006, eða í 10 mánuði. Engra gagna nýtur við í málinu um tilraunir stefnda til að leigja íbúðina, hvorki á greindu verði né öðru á því tímabili sem um ræðir. Að mati dómsins er ósannað að stefnandi hafi boðið íbúðina til leigu og ennfremur að ástand hennar hafi verið með þeim hætti sem lýst er og þannig að íbúðina mætti ekki leigja út. Fram kom í skýrslu matsmannsins, Jóns Sigurjónssonar byggingaverkfræðings, fyrir dómi að hann hefði ekki mælt raka í veggnum og að ytri aðstæður hafi veruleg áhrif á þann tíma sem tæki slíkan vegg að þorna. Enn fremur að ekki hefði verið lagt mat á hvort íbúðin hefði verið óíbúðarhæf og þá ekki hvað lengi. Samkvæmt þessu er ósannað að stefnandi hafi orðið fyrir tjóni af þessum sökum sem stefndi beri ábyrgð á. Verður því að hafna kröfu stefnanda um bætur vegna tapðrar leigu af íbúðinni.

Samkvæmt framangreindu er óhjákvæmilegt að sýkna stefnda af kröfum stefnanda í málinu. Með vísan til málsatvika og 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála verður ekki hjá því komist að dæma stefnanda til að greiða stefnda málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn 250.000 krónur. Virðisaukaskattur er ekki innifalinn í fjárhæðinni.

Jón Höskuldsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

#### **Dómsorð:**

Stefndi, Húsfélagið Hamraborg 14, er sýkn af kröfum stefnanda, Gunnars Gunnarssonar, í málinu.

Stefnandi greiði stefnda 250.000 krónur í málskostnað.

Jón Höskuldsson