

Héraðsdómur Reykjaness

Dómur 19. október 2022

Mál nr. E-2081/2021:

Auðbrekka 2, húsfélag

(Pétur Már Jónsson lögmaður)

gegn

Gagnastjórnun ehf

(Ívar Pálsson lögmaður)

Dómur

Mál þetta sem dómtekið var þann 25. ágúst 2022, var höfðað 11. október 2021 af Auðbrekku 2, húsfélagi, Suðurlandsbraut 30, Reykjavík gegn Gagnastjórnun, [...], [...]. Dómkröfur stefnanda eru að stefnda verði gert að greiða skuld að fjárhæð kr. 5.482.470 ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. vaxtalaga nr. 38/2001 sbr. III. kafla, af kr. 5.482.470 frá 15.06.2021 til greiðsludags. Þá krefst stefnandi málskostnaðar. Stefnandi krefst þess jafnframt að staðfestur verði lögveðréttur hans í fasteign stefnda, Auðbrekku 2, fnr. 205-8815, til tryggingar dómkröfunni auk dráttarvaxta og málskostnaðar í samræmi við 48. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignahús.

Stefndi krefst þess aðallega að málinu verði vísað frá dómi en sýknu verði ekki fallist á frávísun. Í báðum tilvikum krefst stefndi málskostnaðar. Stefndi gerir kröfu um skuldajöfnuð vegna tveggja reikninga vegna viðhalds samtals 470.994 krónur verði fallist á kröfu stefnanda. Þá krefst stefndi þess að lögveðkröfu stefnanda verði hafnað. Til vara er þess krafist að dómkröfur stefnanda verði lækkaðar verulega og málskostnaður felldur niður.

Með úrskurði dómsins 12. apríl 2022 var frávísunarkröfu stefnda hafnað að svo stöddu meðal annars með vísan til þess að gagnaöflun væri ekki lokið í málinu.

I.

Helstu málsatvik

Byggingarsaga húsa á lóðinni nr. 2 við Auðbrekku spannar nokkuð langan tíma og voru byggð fjögur samtengd hús á tveimur mismunandi tímabilum. Samkvæmt byggingarsögu lóðarinnar, var þann 11. september 1958 samþykkt að byggja blikksmiðju úr steinsteypu, nefndur 1. áfangi, þ.e. frambygging matshluti 01, sem virðist hafa verið

lokið 16. desember 1963. Skráð er að grunnur að 2. áfanga, þ.e. millibygging sem er matshluti 03, hafi verið kominn 22. október 1964 og í notkun 31. desember 1967. Fyrstu aðaluppdrættir af húsum á lóðinni voru samkvæmt gögnum málsins skráðir samþykktir 22. september 1966. Samkvæmt þeim stóð til að byggja verslunarhús með kjallara þar sem bakhúsið er í dag sem kjallari eða 1. hæð íbúðarblokkar.

Þann 12. október 1978 var veitt leyfi í byggingarnefnd til byggingar iðnaðar- og skrifstofuhúss á lóðinni. Samkvæmt aðaluppdrætti frá ágúst 1978 skyldi skrifstofuhúsið byggt ofan á kjallara sem þar er nefndur verkstæði, og var verkstæðið þ.e. bakhús byggt. Samkvæmt gögnum málsins hefur það hús ýmist verið nefnt bakhús, kjallari, neðsta hæð, 1. hæð yngri byggingar, atvinnuhúsnaði, verkstæði eða iðnaðarhús á einni hæð syðst á lóðinni, og er hluti af matshluta 02. Samkvæmt síðustu skráningu í byggingarsögu vegna þess húss voru lagnir lagðar í grunn 29. júlí 1981.

Þann 24. febrúar 1983 var samþykkt í byggingarnefnd að byggja verslunarhæð og þrjár íbúðarhæðir ofan á verkstæðið í stað skrifstofuhúss eins og til hafði staðið. Þann 28. júní 1984 voru nýir aðaluppdrættir samþykktir af þeirri framkvæmd og er verkstæðið þar til greint sem „1. hæð þegar byggð“. Samkvæmt skráningu í byggingarsögu, voru allar hæðir byggðar árið 1984 og húsið skráð fullgert í júní 1985 en með því var matshluti 02 fullbyggður. Byggingarár iðnaðarhúss og íbúðarblokkar var hins vegar skráð það sama samkvæmt fasteignaskrá þjóðskrár.

Á fasteignina Auðbrekku 2 var þinglýst sex eignaskiptayfirlýsingum/viðaukum á árunum 1983-1994. Í skiptasamningi 28. nóvember 1983, var fasteigninni skipt upp í eignarhlutföll tveggja eigenda. Annars vegar hluta Blikksmiðjunnar Vogs hf., tilgreindur sem verkstæði og skrifstofuhús, 69,2% af heildarfasteign. Hins vegar hluta Óskars Ingvarssonar, tilgreindur sem nýbygging með verslunar- og íbúðarhúsnaði, 30,8% af heildarfasteign, og var hlutföllum verslunarhæðar og íbúðarhúsnaðis þar skipt upp innbyrðis og sem hlutfalli af heildarfasteign. Má ráða af þeim samningi að iðnaðarhúsið hafi tilheyrt hluta Blikksmiðjunnar Vogs hf. Í skiptasamningum/viðaukum eftir 1983 var síðan um frekari uppskiptingu einstakra bygginga eða eignarhluta að ræða.

Samkvæmt eignaskiptayfirlýsingu dagsett 28. apríl 1986, sem var viðauki við skiptasamninginn frá 1983, var Útvegsbanki Íslands orðinn eigandi þeirra eigna sem áður tilheyrdi Blikksmiðjunni Vogu. Með viðaukanum var eigninni skipt í þrjá hluta sem áfram voru 69,2% af heildahúsinu Auðbrekku 2, þ.e. í; frambyggingu á tveimur hæðum, 699,98 fm, alls 32,99% af eignarhlutanum en 22,83% af heildinni; millibyggingu á einni

hæð, 454,23 fm, alls 21,04% af eignarhlutanum en 14,81% af heildinni; og byggingu við suður lóðarmörk á einni hæð, 967,90 fm, alls 45,61% af eignarhlutanum en 31,56% af heildinni. Eignaskiptayfirlýsing dagsett 21. mars 1989, varðaði skiptingu frambyggingar, sem var tilgreind 22,83% af fasteigninni Auðbrekku 2, í efri og neðri hæð. Neðri hæð var tilgreind 48,39% af frambyggingu og 11,05% af Auðbrekku 2. Efri hæð var tilgreind 51,61% af frambyggingu og 11,78% af Auðbrekku 2.

Með skiptayfirlýsingu dagsett 7. febrúar 1992, var millihúsi og bakhúsi skipt í tvo eignarhluta. Millihús var tilgreint númer 010202, 454,23 fm og 31,94% eða 14,81% af Auðbrekku 2. Bakhús var tilgreint númer 020001, 967,90 fm og 68,06% eða 31,56% af heild. Eignaskiptayfirlýsing dagsett 4. ágúst 1994, varðaði skiptingu neðri hæðar frambyggingar í tvo eignarhluta, tilgreind sem 11,05% af Auðbrekku 2, sbr. eignaskipayfirlýsingu dags. 21.03.1989. Annars vegar 144,12 fm sem væri 43,3% af neðri hæð frambyggingar og 4,78% af heildarbyggingu fasteignarinnar Auðbrekku 2 og hins vegar 188,67 fm sem væru 56,7% af neðri hæð frambyggingar og 6,27% af heildarbyggingu fasteignarinnar Auðbrekku 2. Eignaskiptayfirlýsing um hluta Auðbrekku 2, Kópavogi dagsett 28. október 1994, varðaði skiptingu atvinnuhúsahluta kjallara byggingar við suðurmörk lóðar, bakhús, matshluti 02, í þrjú eignarhluta þar sem tilgreint var við hvern eignarhluta hvert hlutfall hans væri af heildareigninni. Eignarhluti 00-01, 465,8 fm verkstæði/geymsla í austurenda 16% af heild, eignarhluti 00-02, 231,8 fm verkstæði fyrir miðju jarðhæðar 7,96% af heild og eignarhluti 00-03, 221,4 fm verkstæði í vesturenda jarðhæðar 7,60% af heild. Stefndi er eigandi eignarhluta 00-01.

Á húsfundi þann 10. október 2017 tók Eignaumsjón við rekstri stefnanda en húsið Auðbrekka 2 skiptist eins og áður segir í þrjú matshluta, þ.e. 01, 02 og 03. Á sama fundi var samþykkt tillaga stjórnar um að láta gera ástandsmat á viðhaldspörf matshluta 02 og var bókað í fundargerð undir þeim lið að skoða þyrfti sérstaklega hlutföll eignarhluta í matshluta 02.

Stefndi keypti hluta bakhúss Auðbrekku 2, fastanúmer 205-8815, matshluti: 02-0001, iðnaðarhúsnæði, 465,8 fm, sbr. afsal dagsett 7. nóvember 2017, af eiganda sem hafði átt eignina frá 1994. Stefndi kveðst hafa verið upplýstur við kaupin af fyrri eiganda að ekki væri til staðar starfandi húsfélag. Stefndi þyrfti því sjálfur sjá um sitt viðhald og aðrir fasteignaeigendur um sitt eins og verið hefði. Fljótlega eftir kaup stefnda á fasteigninni bárust honum reikningar vegna hússjóðsgjalda, sem hann greiddi og tók þátt

í starfsemi húsfélagsins. Stefndi hafi gengið út frá að öllum eigendum væri ljós framangreind skipting milli eigna og eignarhluta.

Ástandsskýrslan, sem unnin var af Verksýn, lá fyrir í mars 2018 og var kynnt á aðalfundi stefnanda þann 3. apríl 2018. Samkvæmt skýrslunni var lagt til að ráðast í miklar framkvæmdir á húsinu enda væru komnar fram umfangsmiklar skemmdir í múr og steinsteypu á talsverðum hluta útveggja hússins auk viðgerða á þaki og fleira.

Á aðalfundi stefnanda 14. janúar 2019 var samþykkt að afla tilboða í viðhaldsframkvæmdirnar en undir þeim lið var einnig fjallað um eignaskiptayfirlýsingar. Bókað var m.a. að fram hefði komið að fulltrúar annarra matshluta í húsinu teldu sér ekki skylt að taka þátt í fyrirhuguðum viðhaldsframkvæmdum. Nauðsynlegt væri að fá botn í þau mál og ganga frá endurskoðun á eignaskiptasamningi til að fá skýrar línur í þessi mál og fleiri, tengd rekstri hússins. Var samþykkt að fela stjórn að leita álits hjá kærunefnd húsamála til að fá úr því skorið hvort um væri að ræða eitt hús með matshlutum 1-3 og í framhaldi af niðurstöðu nefndarinnar yrði kostnaðarskipting rædd, áður en ákvörðun yrði tekin um kostnað við viðhaldsviðgerðir.

Krafa stefnanda fyrir kærunefnd húsamála í máli nr. 10/2019 var að viðurkennt yrði að fjöleignarhúsið Auðbrekka 2 teldist eitt hús í skilningi laga um fjöleignarhús nr. 26/1994. Niðurstaða kærunefndarinnar þann 6. maí 2019 var að Auðbrekka 2 væri tvö hús í skilningi laga um fjöleignarhús, þ.e. annars vegar matshluti 01 og 03 og hins vegar matshluti 02. Byggði nefndin á því m.a. að matshlutar 01 og 03 hafi verið byggðir árið 1963 en matshluti 02 árið 1984. Matshlutarnir séu sjálfstæðir burðarþolslega séð og lagnakerfi sjálfstæð fyrir hvern matshluta. Sameiginlegur burðarveggur tengi matshluta 02 og 03. Þá tengi sameiginlegur burðarveggur einnig matshluta 01 og 03 en þar sé þak að auki að hluta til sameiginlegt. Útlit matshlutanna sé ekki samræmt. Aftur á móti sé gert ráð fyrir í öllum eignaskiptayfirlýsingum, sem þinglýst hafi verið á eignina, að um eitt hús sé að ræða. Var kröfu stefnanda því hafnað. Stefndi lét ekki til sín taka í því máli en þar voru gagnaðilar stefnanda eigendur fasteigna í matshlutum 01 og 03.

Á aðalfundi stefnanda 14. janúar 2020 höfðu átta verktakar boðið í umræddar viðhaldsframkvæmdir og við atkvæðagreiðslu greiddu þrír eigendur atvinnuhúsnæðis kjallarahæðar, þ.e. bakhússins, þar á meðal stefndi, gegn viðhaldsframkvæmdunum. Var tillagan því felld með 50,5% atkvæðum atvinnubila gegn 30,1% atkvæðum fulltrúa 7 íbúðaeigenda.

Að fenginni þessari niðurstöðu óskaði stefnandi aftur eftir álitum kærunefndar húsamála vegna ágreinings við stefnda og eigendur hinna tveggja eignarhlutanna í kjallara fasteignarinnar. Var deilt um hvort þak og ytra byrði blokkarinnar væri í sameign allra eða sameign sumra. Stefnandi krafðist þess að viðurkennt yrði að þak fjöleignarhússins Auðbrekku 2 teldist sameign allra og að kostnaður vegna viðgerðar þaks, svo og annar kostnaður vegna viðhalds á ytra byrði hússins, væri sameiginlegur samkvæmt reglum III. kafla laga um fjöleignarhús nr. 26/1994. Stefndi andmælti þessu og byggði á sambærilegum málsástæðum og hann gerir í máli þessu þ. á m. að bakhúsið væri sérstakt hús, viðhalds- og framkvæmdakostnaður hafi aldrei verið sameiginlegur, eignarhluta stefnda væri sjálfstæður burðarþolslega, með sjálfstætt þak og lagnakerfi og ekkert sameiginleg rými með íbúðarbyggingunni. Blikksmiðjan Vogur hafi undanskilið sig frá viðhaldi og framkvæmdum við nýbyggingu sem átti að reisa ofan á hluta húsnaðisins, sbr. eignaskiptasamningur frá 1983.

Kærunefndin féllst á kröfur stefnanda þann 5. nóvember 2020 í máli nr. 63/2020. Byggði nefndin á því að samkvæmt 3. mgr. 6. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 sé sameign allra meginregla en um sameign sumra geti verið að ræða þegar það megir ráða af þinglýstum heimildum eða þegar laga sameignar, afnot hennar eða möguleikar til þess eru með þeim hætti að sanngjarnt og eðlilegt þykir að hún tilheyri aðeins þeim sem hafa aðgang að henni og afnotamöguleika, sbr. 7. gr. laganna. Sameign sumra sé undantekning frá meginreglunni og beri að túlka þröngri lögskýringu. Nefndin vísaði til 2. mgr. 6. gr. um að allt ytra byrði húss sé sameign þó fjöleignarhús samanstandi af einingum eða hlutum (stigahúsum) sem séu sjálfstæðar eða aðgreindar svo og til 1. tölul. 8. gr. um að undir sameign falli allt ytra byrði húss, útveggir, þak, gaflar og fleira. Ekki var talið unnt að byggja rétt á óundirrituðu og ódagsettu skjali um skiptingu rekstrar- og viðhaldskostnaðar. Auk þess væru frávik frá kostnaðarskiptingu laganna ekki heimil nema í húsnaði sem eingöngu hýsi atvinnustarfsemi, sbr. 2. mgr. 2. gr. laganna.

Í kjölfarið var haldinn aðalfundur stefnanda þann 18. maí 2021 með vísan til úrskurðar kærunefndar í máli nr. 10/2019. Á fundinum voru tillögur um framkvæmdir og fjármögnun þeirra vegna viðhalds á matshluta 02 samþykktar. Stefndi greiddi atkvæði á móti framkvæmdunum og lagði fram sérstaka bókun þar sem hann lýsti því yfir að hann teldi sig ekki bundinn af samþykki fundarins og að hann myndi ekki greiða sinn hluta framkvæmdarkostnaðar. Aðrir sem höfðu staðið gegn framkvæmdunum greiddu atkvæði með þeim á grundvelli álits kærunefndar, en þó með fyrirvara.

Stefnandi sendi stefnda reikning með gjalddaga 15. júní 2021 vegna hluta stefnda í framkvæmdakostnaði sem stefndi greiddi ekki. Send var innheimtuviðvörðun 29. júlí 2021, áminning 12. ágúst 2021 og lokaviðvörðun 10. september 2021 sem stefndi sinni ekki og var mál þetta höfðað í kjölfarið.

II.

Helstu málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi byggir mál sitt aðallega á 6. og 8. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994, þess efnis að allt ytra byrði fasteignarinnar, matshluta 02 teljist sameign allra í skilningi laganna. Fyrir liggi, í samræmi við niðurstöðu kærunefndar húsamála í máli nr. 10/2019, að matshluti 02, Auðbrekku 2 sé eitt hús í skilningi laganna. Sé óvissa fyrir hendi um þetta atriði beri að horfa til 6. gr. laganna sem skilgreini sameign fjöleignarhúss þannig að hún samanstandi af öllum hlutum húss innan og utan sem ekki séu ótvírætt séreign. Við túlkun á því hvað teljist séreign verði beitt þröngri lögskýringu og þannig beri að túlka vafa til samræmis við meginregluna og frávik frá henni þurfi að vera skýr og ótvíræð.

Stefnandi byggir á því að engar þinglesnar heimildir séu til staðar sem leitt geti til þess að stefndi geti staðið fyrir utan hinar umþrættu viðhaldsframkvæmdir og að hann geti ekki byggt frávik frá meginreglu um skilgreiningu sameignar og skiptingu sameiginlegs kostnaðar á öðrum gögnum, svo sem ódagsettu og óundirrituðu skjali sem stefndi hafi á fyrri stigum borið fyrir sig, sbr. og niðurstöðu kærunefndar húsamála í máli nr. 63/2020.

Stefnandi byggir á því að frávik frá kostnaðarskiptingu laga um fjöleignarhús séu að auki ekki heimil þegar húsnaði hýsi atvinnustarfsemi og íbúðarhúsnaði sbr. 2. mgr. 2. gr. laganna.

Stefnandi vísar einnig til þess og sér í lagi í ljósi málatilbúnaðar stefnda í máli kærunefndar nr. 63/2020 að samkvæmt 77. gr. laga um fjöleignarhús skuli víkja frá þinglýstum samningum, samþykktum og eignaskiptayfirlýsingum gerðum fyrir tíma laganna brjóti efni þeirra við ófrávikjanleg ákvæði þeirra.

Stefnandi byggir greiðsluskyldu stefnda á 1. og 2. tl. 13. gr., 45. gr. og sérstaklega 47. gr. laga nr. 26/1994 en samkvæmt tilvitnuðum lagaákvæðum hvíli skylda á eigendum fjöleignarhúss að greiða sameiginlegan kostnað, en kröfur stefnanda eigi rætur að rekja til slíks kostnaðar.

Þá krefst stefnandi þess að staðfestur verði lögveðréttur hans í fasteign stefnda

sem er Auðbrekka 2 fastanúmer 205-8815 til tryggingar skuldinni auk kostnaðar í samræmi við 48. gr. laga nr. 26/1994.

III.

Helstu málsástæður og lagarök stefnda

Sýknukrafa stefnda byggir á því að stefndi telur sig ekki bera skyldu til kostnaðarþátttöku í þeim viðhaldsframkvæmdum sem samþykktar voru á aðalfundi húsfélagsins 18. maí 2021.

Stefndi telur í fyrsta lagi að eignarhluti hans í húsabýrpingunni að Auðbrekku 2 sé ekki hluti þess húss eða húsfélags sem er stefnandi í máli þessu og því ekki hluti matshluta 02. Stefndi byggir á því að gildandi eignaskiptasamningur fyrir allar húseignir á lóðinni sé fyrsti eignaskiptasamningur eigenda dagsettur 28. nóvember 1983, samþykktur af byggingarfulltrúa þann 4. apríl 1984. Með henni hafi fasteigninni að Auðbrekku 2 verið skipt upp í tvo hluta eða tvö hús. Annars vegar þau hús sem þá tilheyrðu Blikksmiðjunni Vogu hf., þ.m.t. bakhúsið og hins vegar þau hús eða eignir sem tilheyrðu Óskari Ingvasyni. Verslunar- og íbúðarhúsnæði, sem byggt hafi verið ofan á hluta bakhússins, sé hins vegar sérstakt hús samkvæmt eignaskiptasamningnum og ekki hluti af því húsnæði sem vísað hafi verið til sem matshluta 01 og 03. Jafnframt sé þetta eina eignaskiptalýsingin þar sem húsi stefnanda hafi verið skipt upp í einingar. Enginn síðari viðauka hafi breytt framangreindu sem leiði til sýknu stefnda.

Að auki byggir stefndi þessa málsástæðu á því að allir eigendur hafi litið svo á að þetta væri réttarskipanin allt þar til ársins 2017 þegar stefnandi hafi falið félagi, Eignaumsjón, að reka fyrir sig húsfélagið. Misskilningur þeirrar húsfélagabjónustu breyti ekki gildum eignaskiptasamningi. Komin sé svo löng og athugasemdalaus venja fyrir þeirri skiptingu að eign stefnda sé ekki hluti húss stefnanda, að hún bindi hendur aðila.

Álit kærunefndar húsamála í máli nr. 10 frá 2019 sé byggt á misskilningi. Nefndin hafi ekki minnst á gildandi eignaskiptalýsingu. Þá virðist nefndin hafa litið svo á að þau hús sem hafi tilheyrð Blikksmiðjunni Vogu, sem séu matshlutar 01 og 03, hafi bæði verið byggð árið 1963 og að bakhúsið, sem eign stefnda sé hluti af, og hús stefndanda hafi líka verið byggð á sama tíma árið eða árið 1984. Hvoru tveggja sé rangt, sbr. málavaxtalýsingu og gögn málsins. Grundvallarforsendur álitsins séu því rangar.

Auk framangreinds bendir stefndi á að engin efnisleg rök, hvorki byggingatæknifræðileg, né lagaleg, hvorki skv. ákvæðum laga um fjöleignarhús eða meginreglum um sameign, leiði til þess að komast ætti að þeirri niðurstöðu að eign

stefnda geti ekki allt eins tilheyrt matshlutum 01 og 03 eins og gild eignaskiptalýsing greini og gengið hafi verið út frá í framkvæmd frá byggingu hússins. Húsið hafi verið hluti þeirra húsa sem byggð hafi verið áður en hús stefnanda hafi verið byggt og fyrir þá starfsemi sem rekin hafi verið í matshlutum 01 og 03, þ.e. blikksmiðja. Eign stefnda geti að auki, hvað varðar byggingartæknifræðileg rök, staðið algjörlega óháð eign stefnanda.

Verði ekki fallist á framangreint byggir stefndi á því að líta verði á matshluta 02 sem a.m.k. tvö hús í skilningi 1. mgr. 3. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994, annars vegar bakhús og hins vegar verslunarhúsnæði og íbúðarblokk. Bakhúsið, sem sé nánast gluggalaust atvinnuhúsnæði og eign stefnda tilheyri, hafi verið byggt á undan húsi stefnanda undir allt önnur not og af öðrum byggingaraðila. Íbúðar- og verslunarhúsinu hafi síðar verið komið fyrir ofan á hluta bakhússins. Engin rými séu sameiginleg á milli bakhússins og húss stefnanda, þar á meðal inngangur og bílastæði. Eignir í blokkinni séu með fjölda glugga, svölum og sameiginlegum stigagangi, sem bakhúsið hafi ekki aðgang að og þarfir því mjög mismunandi. Burðarþol, lagnakerfi og loftræsting séu aðskilin og bakhúsið gæti staðið standa algjörlega óraskað, þó íbúðarblokkin væri rifin auk þess sem viðgerðir og viðhald og annar rekstur hafi hingað til verið algjörlega aðskilin.

Verði ekki fallist á framangreint byggir stefndi á því að þak og ytra byrði íbúðarhúsnæðis stefnanda sé sameign sumra en ekki allra í skilningi 1. og 2. tl. 1. mgr. 7. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994. Ytra byrði eignarhluta stefnda og þak séu í engu sameiginleg með íbúðarblokkinni, enda annað þak yfir eignarhluta stefnda en yfir eignarhlutum í íbúðarblokkinni. Stefndi og forverar hans hafi séð um framkvæmdir, viðhald og rekstur á sínum eignarhluta alla tíð og aldrei fengið greiðslu frá húsfélagi vegna þess. Vísi stefndi í þessu samhengi til þess að eignarhluti hans var ekki skoðaður þegar húsfélagið fékk gerða ástandsskýrslu á ástandi hússins.

Stefndi telur ljóst að orðalag eignaskiptalýsingar frá 1983 verði a.m.k. ekki túlkað vægara en svo, að ytra byrði og þak íbúðar- og atvinnuhúsnæðis að Auðbrekku 2 sé sameign þeirra eigenda sem þar eiga fasteign, samkvæmt 1. tl. 1. mgr. 7. gr. laga nr. 26/1994 þar sem segi að um sameign sumra sé að ræða þegar fram kemur eða ráða má af þinglýstum heimildum að svo sé. Jafnframt verði þá ytra byrði og þak eignarhluta stefnda annað tveggja sameign þess eignarhluta með öðrum eignum á lóðinni en húsi stefnanda, einhverju þeirra, eða einfaldlega séreign stefnda ef litið yrði á eign hans sem sérstakt hús. Eignarhluti stefnda sé eini eignarhlutinn sem deili í engu ytra byrði eða þaki með öðrum eignarhlutum matshluta 02.

Stefndi telji auk þess augljóst með vísan til 2. tl. 1. mgr. 7. gr. laga um fjöleignarhús, að sanngjarn og eðlilegt sé að ytra byrði og þak íbúðarblokkar sé sameign þeirra sem séu undir því þaki og hluti þess ytra byrðis. Stefndi hafi engan aðgang að íbúðarblokk né neina afnotamöguleika né hafi viðhald hennar nokkur áhrif á eign stefnda. Stefndi telji í ljósi framangreinds að sér beri ekki að taka þátt í kostnaði við viðhald og framkvæmdir við íbúðarblokkina og því beri að sýkna hann.

Verði ekki fallist á framangreint byggir stefndi á því að kostnaðarskipting samkvæmt 45. gr. laga nr. 26/1994 sé óeðlileg og ósanngjörn í hans garð, sbr. 5. mgr. 46. gr. sömu laga, sem leiði til sýknu. Sé það bæði vegna þess að litlir sem engir snertifletir séu á milli bakhúss og íbúðarblokkar en einnig þar sem verðmætaaukning eftir framkvæmdir á íbúðarblokk, muni ekki að neinu marki skila sér til stefnda, enda ekki um neinar framkvæmdir að ræða á hans hluta, hvorki ytra byrði, né þaki. Stefndi telji því verulega ósanngjarn og óeðlilegt að hann taki þátt í kostnaði við þær framkvæmdir.

Um aðstæður sem þessar sé einmitt rætt í frumvarpi með breytingarlögum nr. 84/2021 sem breytti m.a. 2. gr. fjöleignarhúsalaga. Í lok texta um 1. gr. frumvarpsins segi: „Eðlilegt er að samið verði um að kostnaður vegna aukinna réttinda tiltekins eiganda eða eigenda í eldri húsum verði ekki sameiginlegur í skilningi ákvæði laganna heldur beri hann eða þeir kostnað í réttu hlutfalli við ábata viðkomandi af viðgerðum og framkvæmdum.“ Verði stefnda gert að greiða vegna framkvæmdanna, muni hann þurfa að greiða um 25% í viðhalds- og framkvæmdarkostnaði þar sem ábati hans sé enginn. Slík niðurstaða væri einnig sérstaklega ósanngjörn þar sem eigendur blokkarinnar virðist hafa trassað viðhald hennar miðað við útlit, umfjöllun í ástandsskýrslu Verksýnar og viðurkennt sé í stefnu, viðhaldi, sem líklega sé mun dýrara vegna vanrækslu stefnanda og félagsmanna hans. Ósanngirnin felist í því að stefndi, sem hafi haldið sínu húsnæði við, myndi þá greiða tvöfaldan kostnað án þess að húsnæði hans hækkaði í verði. Félagsmenn í stefnanda sleppi hins vegar við hluta viðhaldskostnaðar og eignir þeirra hækki auk þess í verði.

Jafnframt byggir stefndi á því að lög um fjöleignarhús nr. 26/1994 séu frávíkjanleg í því tilviki sem hér um ræðir sbr. 2. mgr. 2. gr. laga um fjöleignarhús, eins og henni hafi verið breytt með lögum nr. 84 frá 2021. Húsin hýsi atvinnustarfsemi að hluta og því heimilt að semja um fyrirkomulag eins og gert hafi verið með gildandi eignaskiptalýsingu. Verði á annað borð talið að þinglýst gögn stangist á við meginreglur

laganna vísar stefndi til þess að þau gildi engu að síður enda heimilt að semja um frávík þar sem húsið hýsi atvinnustarfsemi að hluta.

Þá telur stefndi niðurstöðu úrskurðanefndar í máli nr. 63/2020 ranga og byggða á rangri túlkun lagaákvæða og þeirra gagna sem lágu fyrir nefndinni. Kærunefndin vísir ranglega til þess í forsendum niðurstöðu að þak og ytra byrði geti í engum tilvikum verið sameign sumra, heldur sé það alltaf sameign allra samkvæmt lögnum. Stefndi vísir í fyrsta lagi til þess að í 2. mgr. 6. gr. laga um fjöleignarhús kemur fram að þrátt fyrir að fjöleignarhús samanstandi af einingum eða hlutum (stigahúsum) sem eru sjálfstæðar eða aðgreindar að einhverju leyti og hvort sem þau standa á einni lóð eða fleirum sé allt ytra byrði hússins alls staðar, þak, útveggir og gaflar í sameign allra eigenda þess. Þá komi fram í 3. mgr. 6. gr. að sameign sé sameign allra nema svo hátti að um sameign sumra sé að ræða samkvæmt 7. gr. Þannig sé ljóst að mögulegt sé að hluti húss, sem að jafnaði væri talin sameign allra, geti verið sameign sumra. Eigi það jafnt við þá hluti sameignar sem taldir eru upp í 2. mgr. 6. gr. eins og aðra. Sama megi segja um vísun til 1. tl. 8. gr., enda vísað til 6. gr. þar. Dómaframingvæmd hafi verið skýr um þetta. Nefndin hafi einnig fallist á þetta í úrskurðum sínum t.d. í álitum nr. 22/2009, þar sem tekið er sérstaklega fram að í undantekningartilvikum geti ytra byrði húss verið í sameign sumra.

Þá telji stefndi að niðurstaða nefndarinnar um að frávík frá kostnaðarskiptingu fjöleignarhúsalaga sé óheimil nema þegar um sé að ræða húsnaði sem hýsi eingöngu atvinnustarfsemi samkvæmt 2. mgr. 2. gr. laganna, sé byggð á röngum lagalegum grundvelli. Í ákvæðinu sé fjallað um heimild til að víkja frá lögnum sjálfum en ekki kostnaðarskiptingu samkvæmt lögnum. Þá eigi þetta ákvæði ekki lengur við þar sem lögnum hafi verið breytt með breytingarlögum nr. 84/2021 og taki ákvæðið nú jafnframt til þeirra fasteigna þar sem er bæði atvinnuhúsnaði og íbúðarhúsnaði. Nefndin hafi einnig ranglega vísað til 2. mgr. 2. gr. í umfjöllun um kostnaðarskiptingu en ekki til 46. gr. laganna. Í 2. mgr. 46. gr. segi að heimilt sé að víkja frá ákvæðum 45. gr. um kostnaðarskiptingu þegar um er að ræða hús sem hafa að einhverju leyti eða öllu að geyma húsnaði til annars en íbúðar. Þannig hátti til í þessu máli sem leiði til sýknu.

Stefndi krefst þess til þrautavara að kröfur stefnanda verði lækkaðar. Byggir stefndi á öllum sömu málsástæðum og reifaðar hafa verið vegna sýknukröfu.

Verði ekki fallist á sýknukröfur byggir stefndi á því að hann eigi allt að einu gagnkröfu til skuldajafnaðar, sbr. 28. gr. laga nr. 91/1991, samkvæmt tveimur reikningum vegna nýlegs viðhalds sem stefndi hefur greitt, samtals 470.994 krónur.

Þá telur stefndi að skilyrði 3. mgr. 48. gr. laga um fjöleignarhús séu ekki uppfyllt. Lögveð stofnist þegar húsfélag eða aðrir eigendur inna greiðslur af hendi eða á gjalddaga hússjóðsgjalda ef um slík vanskil er að ræða. Engin gögn liggja fyrir í málinu um að húsfélag eða aðrir eigendur hafi greitt kröfur fyrir hönd stefnda, sem leiði til sýknu.

Stefndi mótmælir kröfu um dráttarvexti og upphafstíma þeirra. Stefndi telur að þó fallist yrði á kröfu stefnanda að einhverju leyti hafi óvissa um kröfu, skortur á gögnum o.fl. leitt til þess að eðlilegt verði að telja að stefndi hafi hafnað greiðsluskyldu og látið reyna á kröfuna. Á sömu forsendum mótmælir stefndi kröfu um málskostnað. Verði að einhverju leiti fallist á kröfur stefnanda sé a.m.k. eðlilegt, verði kröfu um málskostnað ekki hafnað, að fella málskostnað niður.

IV.

Niðurstaða

Stefndi krafðist enn frávísunar málsins við munnlegan málflutning á þeim grundvelli að ekki hefði verið bætt úr vanreifun af hálfu stefnanda en framlögð gögn sýndu ekki hvernig hlutfallstala stefnda í matshluta 02 væri fundin út né hvernig matshluti 02 væri skilgreindur eða reiknaður.

Stefnandi lagði fram frekari gögn eftir að frávísun málsins hafði verið hafnað að svo stöddu, þar á meðal útboðsgögn Verksýnar og skjal um framkvæmdainnheimtu 2021. Í útboðsgögnum kemur fram að helstu magntölur verksins m.v. tilboðsskrá varði þak, klæðningar á svalahandriðum, endurnýjun þakrenna og niðurfallsröra, pappalögn á þök, endurnýjun klæðningar á þakkanti, palla og aðstöðu. Af útboðsgögnum og áður framlagðri ástandsskýrslu Verksýnar verður ráðið, að viðgerðir og kostnaður varði atriði sem talin eru upp í 1. mgr. 8. gr. laganna og teljast til sameignar en ekki séreignar. Í skjali um framkvæmdainnheimtu 2021 segir að kostnaði sé skipt í samræmi við eignaskiptayfirlýsingu hússins. Ekki er þar gerð grein fyrir forsendum útreiknings og hlutfallstölum sérhvers eignarhluta í matshluta 02. Undir liðnum „Framkvæmdakostnaður (%)“ er tilgreind sú fjárhæð sem sérhverjum eignarhluta ber að greiða. Var farið yfir þá útreikninga af lögmanni stefnanda við munnlegan flutning málsins og þeir útskýrðir. Þó vissulega hefði verið skýrara að láta forsendur útreiknings ásamt hlutfallstölum fylgja með, liggur nægilega fyrir að mati dómsins að þar hefur verið lagt til grundvallar að hlutfallstala sérhvers eignarhluta í matshluta 02 hafi hækkað í réttu hlutfalli við það að hann sé nú sérstakt hús. Rakið er í málavaxtalýsingu hvernig

eignarhlutfall hvers eignarhluta í heildarhúsinu við Auðbrekku 2 var reiknað út í þinglýstum eignaskiptasamningum og viðaukum. Af þeim verður ráðið að matshlutar 01 og 03, þ.e. frambygging og millibygging væru 37,64% af heildarfasteigninni en að matshluti 02, þ.e. bakhús, verslunarhæð og íbúðarhúsnæði, væri 62,36% af heildarfasteigninni, þar af var eignarhluti stefnda 16% af heildareigninni. Eftir að kærunefnd húsamála komst að þeirri niðurstöðu að fasteignin Auðbrekka 2 væri tvö hús í skilningi fjölbýlishúsalaga, þurfti að reikna eignarhlutfall allra eignarhluta í matshluta 02 af 62,36% í stað 100%, sem óhjákvæmilega veldur því að eignarhlutfall allra eigenda hækkar. Leiðir það til þess að eignarhlutur stefnda verður 25,6% af matshluta 02 í stað þess að hafa áður verið 16% af heildarfasteigninni. Er ljóst af greinargerð stefnda að hann hefur gert sér fulla grein fyrir þessu þar sem hann ber því við að hann sé krafinn um 25% viðgerðarkostnaðar. Af gögnum málsins er ljóst að sú fjárhæð dómkröfu stefndanda samsvarar 25,6% eignarhluta af heildarviðgerð eða 4.983.818 krónum af 19.480.500 auk 10% vegna eftirlits, 498.382 krónur eða samtals 5.482.200 krónur. Er það því mat dómsins að gerð hafi verið fullnægjandi grein fyrir dómkröfum málsins af hálfu stefnanda þannig að dómur verði lagður á málið og frávísunarkröfu stefnda hafnað.

Ekki er að sjá í gögnum málsins hvenær fasteigninni hefur verið skipt í matshluta. Hins vegar er óumdeilt að frambygging er matshluti 01, millibygging er matshluti 03 og bakhús sem verslunar- og íbúðarblokk er byggð ofan á að hluta, eru matshluti 02. Þá er óumdeilt í málinu að ekki var starfrækt sérstakt húsfélag vegna Auðbrekku 2 þar til árið 2017 og að hver og einn eigandi bar sinn kostnað vegna viðhalds og viðgerða. Einnig er óumdeilt að stefndi greiddi húsfélagsgjöld frá árinu 2017.

Stefndi heldur því í fyrsta lagi fram, að sinn eignarhluti sé ekki hluti matshluta 02 að Auðbrekku 2. Samkvæmt eignaskiptasamningi frá 1983, sem sé gildandi eignaskiptasamningur fyrir allar húseignir á lóðinni, hafi fasteigninni verið skipt í tvö hús. Annars vegar þau hús sem þá tilheyrðu Blikksmiðjunni Vogu, þ.m.t. bakhúsið/iðnaðarhúsið og hins vegar verslunar- og íbúðarhúsnæðið, sem byggt hafi verið ofan á hluta bakhússins. Stefndi heldur því einnig fram að sinn eignarhluti af bakhúsinu geti allt eins tilheyrt matshlutum 01 og 03 eins og matshluta 02 en álit kærunefndar í máli nr. 10/2019 sé byggt á misskilningi. Þá hafi allir eigendur litið svo á að þetta væri réttarskipunin til ársins 2017.

Samkvæmt eignaskiptasamningi frá 1983 er að mati dómsins augljóst að ekki var verið að skipta eignarhlutum í tvö hús, þar sem hlutfall sérhvers eignarhluta var reiknað

út og tilgreint miðað við heildahúseignina eins og er ítarlega rakið í málavaxtalýsingu. Bera allir sex þinglýstir eignaskiptasamningar og viðaukar með sér að gert var ráð fyrir að byggingar á lóðinni Auðbrekku 2 væru ein fasteign, auk þess sem engar ályktanir verða dregnar af þeim um að íbúðarbyggingin hafi átt að vera í sérstakri sameign. Fyrri tvær byggingarnar voru byggðar á svipuðum tíma á árunum 1958-1963, sem og hinar síðari tvær rúmum áratug síðar á árunum 1978-1985, sbr. málavaxtalýsingu. Því skiptir engu varðandi úrlausn málsins þó kærunefnd húsamála hafi byggt á því að fyrri byggingar hafi verið byggðar 1963 en byggingar matshluta 02 árið 1984. Hefur það heldur ekki þýðingu í málinu að eigendur hafi litið svo á að réttarskipunin um að hver sæi um viðhald og kostnað sinna eignarhluta til ársins 2017, þar sem um frávik var að ræða í andstöðu við ófrávíkjanleg ákvæði laga nr. 26/1994. Þá er útilokað að fella dóm á kröfur stefnda um að allt bakhúsið eða hans hluti þess sé sérstakt hús með matshlutum 01 og 03, þar sem eigendur matshluta 01 og 03 eru ekki aðilar að málinu, en slíkur dómur myndi hafa áhrif á eignarhluta þeirra, sbr. 2 mgr. 18. gr. laga nr. 91/1991. Er þessari málsástæðu því hafnað.

Stefndi byggir sýknukröfu einnig á því að matshluti 02 sé tvö hús í skilningi 1. mgr. 3. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994, annars vegar bakhús og hins vegar verslunarhúsnæði og íbúðarblokk. Stefndi heldur því m.a. fram í þessu sambandi að ytra byrði og þak eignarhluta stefnda gæti annað tveggja myndað sameign þess eignarhluta með öðrum eignum á lóðinni en húsi stefnanda. Þessi málsástæða er í raun tengd fyrstu málsástæðu stefnda hér að framan um að hans eignarhluti væri sérstakt hús með eignarhlutum 01 og 03 og er hafnað með sömu röksemdum og að framan greinir. Þá er að mati dómsins einnig ljóst að slík niðurstaða er ekki tæk á grundvelli laga nr. 26/1994.

Varðandi þá málsástæðu stefnda að bakhúsið eða hans eignarhluti teljist vera sértakt hús bendir dómurinn á að sú meginregla mótaðist á gildistíma laga nr. 59/1976 að sambyggingar væru skoðaðar sem eitt hús, sbr. til hliðsjónar dómur Hæstaréttar í máli nr. 239/1992. Hér skiptir einnig máli að stefnt var að því með setningu laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 að festa þessa meginreglu um víðtæka túlkun hugtaksins húss enn frekar í sessi. Verður það m.a. ráðið af 1. gr. laganna þar sem hugtakið fjöleignarhús er skilgreint, en þar segir m.a. í 3. mgr. 1. gr. að lögin gildi um: „Raðhús og önnur sambyggð og samtengd hús, bæði eingöngu til íbúðar og að einhverju leyti eða öllu til annarra nota, allt eftir því sem við getur átt.“ Í athugasemdum við 1. gr. laganna segir svo: „Með öðrum sambyggðum húsum er átt við hús, sem eru í enn minni eða lausari

tengslum við hver annað en raðhús og sambyggingar. Hér er þó fyrst og fremst verið að undirstrika hið víðtæka gildissvið frumvarpsins og varna gagnályktun.“ Í 3. gr. laganna, undir yfirskriftinni „Hugtakið hús“ er síðan þessa skilgreiningu að finna: „Með húsi í lögum þessum er átt við byggingu sem varanlega er skeytt við land og stendur sjálfstæð og aðgreind frá öðrum húsum eða skilur sig þannig frá þeim þótt sambyggð eða samtengd séu að eðlilegt og haganlegt sé að fara með hana samkvæmt lögum þessum sem sjálfstætt hús.“ Þá er í þriðja lagi lagður grunnur að afmörkun hugtaksins hús í 2. mgr. 6. gr. en þar segir: „Þótt fjöleignarhús samanstandi af einingum eða hlutum (stigagöngum) sem eru sjálfstæðar eða aðgreindar að einhverju leyti og hvort sem þau standa á einni lóð eða fleirum er allt ytra byrði hússins alls staðar, þak, útveggir og gaflar, í sameign allra eigenda þess.“ Framangreind afmörkun hugtaksins húss ræður hver séu ytri mörk sameignar einstakra eigenda fjöleignarhúss, sbr. sú regla 8. gr. laganna að allt ytra byrði húss, þar með taldir útveggir, gaflar, sökklar, þak og burðarvirki séu í sameign allra eigenda þess. Af þessum ítarlegu ákvæðum laganna má ráða að hugtakið hús sé afar rúmt skilgreint og hin ytri afmörkun sameignar skipti mestu máli þegar hið lagalega hugtak fjöleignarhús er afmarkað. Að sama skapi verður einnig lagt til grundvallar að undantekningar verði skýrðar þröngt og því jafnan löglíkur fyrir því að sambyggingar, sem að öðrum skilyrðum uppfylltum falla undir ákvæði laga nr. 26/1994, teljist eitt hús í skilningi þeirra laga og lúti reglum þeirra, a.m.k. hvað tekur til alls ytra byrðis og eignarumráða yfir því.

Matshluti 02 var hannaður frá upphafi þannig að byggð yrði nokkurra hæða bygging yfir hluta bakhúss, sem yrði þannig 1. hæð eða kjallari þeirrar byggingar, sem að sama skapi hefur í för með sér að burðarþol íbúðarbyggingarinnar og bakhúss er sameiginlegt. Bakhúsið var fullbyggt og tekið í notkun rúmu einu og hálfu ári áður en hafist var handa við að byggja ofan á það eins. Því var ráðgert frá byrjun að bakhúsið og bygging ofan á það væru eitt hús. Íbúðarbyggingin er ekki ofan á eignarhluta stefnda, sem hefur sérstakt þak og hefur stefndi séð um viðgerðir og viðhald þess. Lagnakerfi og loftræsting bakhúss eru aðskilin auk þess sem ekki er um sameiginleg rými að ræða og hvorki sameiginlegur inngangur eða bílastæði.

Því hefur þegar verið hafnað af dóminum að um mismunandi byggingartíma hafi verið að ræða sem þýðingu hafi í málinu. Seinni byggingarnar tvær sem mynda matshluta 02 voru því byggðar á svipuðum tíma og eru nýrri en hinar tvær. Þrátt fyrir að bakhúsið hafi í upphafi staðið eitt og sér og geti því vissulega staðið óháð íbúðarbyggingunni,

verður ekki hjá því litið að þak íbúðarbyggingar er þak um helmings bakhússins og að helmingur bakhússins er undirstaða íbúðarbyggingarinnar. Þó að eignarhluti stefnda sé ekki undir íbúðarbyggingunni og hafi sérstakt þak, er eignarhluti stefnda engu að síður sambyggður bakhúsinu sem myndar 1. hæð hússins, þannig að ekki getur talist eðlilegt og haganlegt að telja bakhúsið í heild eða eignarhluta stefnda sjálfsætt hús. Að því gættu sem og framangreindum sjónarmiðum um að undantekningar frá meginreglu laga nr. 26/1994 um að sambyggingar skoðist sem eitt hús verði túlkaðar mjög þröngt, þykir að mati dómsins ekki unnt að komast að annarri niðurstöðu en að bakhúsið ásamt verslunar- og íbúðarbyggingu séu eitt hús í skilningi 1. mgr. 3. gr. laga nr. 26/1994.

Stefndi heldur því fram, verði ekki fallist á að hans eignarhluti teljist sjálfstætt hús, að þak og ytra byrði íbúðarhússins sé sameign sumra en ekki allra, sbr. 1. og 2. tölul. 1. mgr. 7. gr. laga nr. 26/1994. Þak og ytra byrði íbúðarblokkar sé ekki yfir eignarhluta stefnda, heldur sé þar sérstakt þak, auk þess sem stefndi hafi séð um allt viðhald á sínum eignarhluta án aðkomu húsfélagsins, eins og fyrri eigendur. Túlkun á orðalagi þinglýstrar eignaskiptayfirlýsingar frá 1983 leiði jafnframt til slíkrar niðurstöðu.

Samkvæmt 1. tölul. 1. mgr. 7. gr. er um um sameign sumra eigenda í fjöleignarhúsi að ræða þegar það kemur fram eða má ráða af þinglýstum heimildum að svo sé. Ekki er fjallað um sameign sumra í eignaskiptasamningi frá 1983 og af þeim sökum verður slíkt eignarhald ekki ráðið af honum.

Kemur þá til skoðunar hvort 2. tölul. 1. mgr. 7. gr. laga um fjöleignarhús geti átt við, en samkvæmt honum er um sameign sumra að ræða: „Þegar lega sameignar eða afnot hennar eða möguleikar til þess eru með þeim hætti að sanngjarnt og eðlilegt er að hún tilheyri aðeins þeim sem hafa aðgang að henni og afnotamöguleika. Á það m.a. við þegar veggur skiptir húsi svo að aðeins sumir séreignarhlutar eru um sama gang, stiga, svalir, tröppur eða annað sameiginlegt húsrými, lagnir, búnað eða annað.“

Í þessu sambandi verður að líta til þess að samkvæmt 1. gr. 6. laga nr. 26/1994 teljast til sameignar 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. Í 8. gr. laganna eru taldir upp í níu töluliðum atriði og búnaður sem ótvírætt telst til sameignar fjöleignarhúss. Samkvæmt 1. tölul. telst til sameignar allt ytra byrði hússins, útveggir, þak, gaflar og útidyr, þó ekki svaladyr, svo og útitröppur og

útistigar og samkvæmt 6. tölul. er allt húsrými, hverju nafni sem það nefnist, sem ekki telst séreign, í sameign eigenda hússins, án tillits til legu, nýtingarmörguleika og nýtingarþarfa einstakra eigenda í bráð og lengd. Af 3. mgr. 6. gr. laga nr. 26/1994 leiðir síðan að meginregla laganna er að sameign sé sameign allra eigenda í fjöleignarhúsi, nema í þeim undantekningartilvikum að um sameign sumra er að ræða samkvæmt 7. gr. laganna sem ber að skýra þröngt samkvæmt almennum lögskýringarreglum. Auk þess er 8. gr. laganna mjög skýr um það hvað telst til ytra byrðis fjöleignarhúss og þar með sameignar. Því er ljóst að 7. gr. getur aðeins átt við í algjörum undantekningartilvikum þegar um ytra byrði húss er að ræða. Að teknu tilliti til framangreinds hafnar dómurinn því að um sameign sumra geti verið að ræða.

Þá byggir stefndi á því að kostnaðarskipting samkvæmt 45. gr. laga nr. 26/1994 sé óeðlileg og ósanngjörn í hans garð, sbr. 5. mgr. 46. mgr., þar sem verðmætaaukning vegna framkvæmdanna muni í engu skila sér til hans og feli ekki í sér neinar viðgerðir á hans eignarhluta.

Í 46. gr. laga nr. 26/1994 er heimild til frávika frá 45. gr. um skiptingu sameiginlegs kostnaðar. Samkvæmt 1. mgr. 46. gr. getur húsfundur ákveðið að eigandi séreignar skuli greiða stærri hlut í sameiginlegum kostnaði en leiðir af reglum 45. gr. ef hagnýting séreignar hans eða breytt hagnýting eða búnaður í henni hefur í för með sér sérstök eða aukin sameiginleg útgjöld. Einnig er heimilt samkvæmt 2. mgr. 46. gr. að víkja frá ákvæðum 45. gr. þegar um ræðir hús sem hafa að einhverju leyti eða öllu að geyma húsnæði til annars en íbúðar, svo sem blandað íbúðar- og atvinnuhúsnæði eða atvinnuhúsnæði eingöngu. Í 4. mgr. sama lagaákvæðis er áskilið að ákvarðanir og frávik frá 45. gr. á grundvelli 1. og/eða 2. mgr. 46. gr. verði að taka á húsfundi og hljóta þar samþykki 2/3 hluta eigenda, bæði miðað við fjölda og eignarhluta, sbr. og 8. tölul. B-liðar 41. gr. laganna. Ef eigandi sýnir fram á að kostnaðarskipting eftir fyrirmælum 45. gr. sé óeðlileg og ósanngjörn og húsfélagsfundur sinnir ekki kröfu hans um leiðréttingu eða ef ákvörðun fundar þar að lútandi leiðir til óviðunandi niðurstöðu getur eigandinn krafist ógildingar á kostnaðarskiptingunni og viðurkenningar á annarri skiptingu sem er sanngjarnari og eðlilegri, sbr. 5. mgr. 46. gr. Af framangreindu má ráða að heimild til frávika komi aðeins til greina þegar hagnýting séreignar, breyting á hagnýtingu séreignar eða búnaður í séreign hefur í för með sér sérstök eða aukin sameiginleg útgjöld. Atvikum er ekki háttað með þeim hætti í máli þessu og þegar af þeirri ástæðu er þessari málsástæðu hafnað.

Ennfremur byggir stefndi á því að lög um fjöleignarhús nr. 26/1994 séu frávíkjanleg í því tilviki sem hér um ræðir sbr. 2. mgr. 2. gr. laga um fjöleignarhús, eins og henni hafi verið breytt með lögum nr. 84 frá 2021 m.a. með vísan til niðurlags texta um 1. gr. frumvarpsins.

Breyting sú sem gerð var á fjöleignarhúslögunum og stefndi vísar til, miðar fyrst og fremst að því að í nýju fjölbreyttu húsnæði þar sem bæði eru íbúðir og atvinnustarfsemi verði unnt að ganga frá og þinglýsa húsfélagssamþykktum þar sem vikið er frá ákvæðum laganna, áður en eignir eru settar á sölu. Jafnframt er eigendum eldra fjölbreytts húsnæðis heimilt að samþykkja slíkar samþykktir í samræmi við ákvæði laga nr. 26/1994 en að öðru leyti gilda ákvæði laganna óskorað um málefni þeirra. Stefnandi hefur ekki sett sér slíkar samþykktir og því verður að hafna þessari málsástæðu.

Með vísan til alls framangreinds hafnar dómurinn því jafnframt að niðurstaða kærunefndar í máli nr. 63/2020 hafi verið röng og byggð á rangri túlkun lagaákvæða og þeirra gagna sem lágu fyrir nefndinni.

Stefndi krefst þess, verði fallist á dómkröfur stefnanda, að tveimur nýlegum reikningum vegna viðgerða á eignarhluta hans, samtals að fjárhæð 470.994 krónur verði skuldajafnað við kröfu stefnanda. Annar reikningurinn er dagsettur í febrúar 2018. Ekki var gerð nein grein fyrir því af hálfu stefnda að hvaða leyti skuldajöfnuður væri tækur né gerð frekari grein fyrir reikningunum, sem ekki bera með sér að vera greiddir og er þeirri kröfu því hafnað.

Með vísan til alls framanritaðs verða kröfur stefnanda teknar til greina um að stefndi greiði kr. 5.482.470 krónur. Stefnandi gerir kröfu um dráttarvexti samkvæmt 1. mgr. 6. gr. vaxtalaga nr. 38/2001 sbr. III. kafla frá 15. júní 2021 til greiðsludags. Stefnandi hefur mótmælt kröfu um dráttarvexti og upphafstíma þar sem að einhverju leyti hafi verið óvissa um kröfu, skortur á gögnum o.fl. leitt til þess að eðlilegt verði að telja að stefndi hafi hafnað greiðsluskyldu. Ekki er af gögnum málsins annað að ráða en að allir húseigendur hafi verið krafðir um sinn hluta viðgerðarkostnaðar á sama tíma og stefndi í kjölfar húsfundar 18. maí 2021 og þær greiðslur hafi verið inntar af hendi. Ekki er fallist á að óvissa hafi verið um kröfu eða vöntun hafi verið á gögnum. Er því fallist á kröfu stefndanda um dráttarvexti frá gjalddaga reiknings 15. júní 2021.

Í 1. mgr. 48. gr. laga nr. 26/1994 segir m.a. að greiði eigandi ekki hlutdeild sína í sameiginlegum kostnaði, eignist húsfélagið eða aðrir eigendur lögveð í eignarhluta hans til tryggingar kröfunni. Lögveðið nái einnig til vaxta og innheimtukostnaðar. Þá er svo

mælt fyrir í 3. mgr. að lögveðið stofnist þegar húsfélag eða aðrir eigendur inna greiðslu af hendi. Loks segir í 4. mgr. að lögveðið falli niður ef því er ekki fylgt eftir með lögsókn eða því lýst við nauðungarsölu innan árs frá stofnun þess. Upplýst er í málinu að aðrir eigendur hafi innt sínar greiðslur vegna framkvæmdanna af hendi. Er því hafnað að skilyrði 48. gr. séu ekki uppfyllt og fallist á kröfu stefnanda um að staðfesta lögveð í eignarhluta stefnda.

Samkvæmt greindum málsúrslitum verður stefndi dæmdur til að greiða stefnanda málskostnað, sbr. 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991. Málið var einnig flutt um frávísunarkröfu en að því gættu og með hliðsjón af eðli og umfangi máls þykir málskostnaður hæfilega ákveðinn 850.000 krónur.

María Thejll héraðsdómari kveður upp dóm þennan. Dómari tók við meðferð málsins 22. desember 2021 en hafði engin afskipti haft af því fyrir þann tíma. Fyrir uppkvaðningu dóms var gætt fyrirmæla 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991.

Dómsorð:

Stefndi, Gagnastjórnun ehf., greiði stefnanda Auðbrekku 2, húsfélagi, 5.482.470 krónur, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 15. júní 2021 til greiðsludags.

Staðfestur er lögveðréttur stefnanda í fasteign stefnda, Auðbrekku 2, með fasteignanúmer 205-8815, til tryggingar 5.482.470 krónur, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 15. júní 2021 til greiðsludags auk málskostnaðar.

Stefndi greiði stefnanda 850.000 krónur í málskostnað.

María Thejll