

Héraðsdómur Reykjaness

Dómur 3. maí 2022

Mál nr. E-2330/2021:

Heiðarhjalli 21-23, húsfélag
(*Ingunn Ósk Magnúsdóttir lögmaður*)
gegn
Gunnari Gunnarssyni
(*Þórður Guðmundsson lögmaður*)

Dómur

Mál þetta var höfðað 10. nóvember 2021 og dómtekið 5. apríl 2022.

Stefnandi er Heiðarhjalli 21-23, húsfélag, kt. 000000-0000, [...].

Stefndi er Gunnar Gunnarsson, kt. 000000-0000, [...].

Dómkröfur stefnanda eru þær að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda skuld að fjárhæð 1.743.381 króna ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001, af 257.218 krónum frá 28.02.2021 til 05.07.2021, af 273.393 krónum frá 05.07.2021 til 23.07.2021, af 425.402 krónum frá 23.07.2021 til 05.08.2021, af 441.577 krónum frá 05.08.2021 til 14.08.2021, af 830.827 krónum frá 14.08.2021 til 08.09.2021, af 1.220.077 krónum frá 08.09.2021 til 17.09.2021, af 1.236.252 krónum frá 17.09.2021 til 17.10.2021, af 1.252.427 krónum frá 17.10.2021 til 22.10.2021 og af 1.743.381 krónu frá 22.10.2021 til greiðsludags. Þá krefst stefnandi staðfestingar á lögveði í fasteign stefnda [...], fnr. [...], vegna vangoldinna húsfélagsgjalda á tímabilinu 30. janúar 2021 til 22. september 2021, samtals að upphæð 1.743.381 krónur, sbr. 1. mgr. 48. gr., sbr. 47. gr., laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Þá er krafist málskostnaðar samkvæmt mati dómsins í samræmi við framlagt málskostnaðaryfirlit.

Stefndi krefst aðallega sýknu af kröfum stefnanda. Til vara er þess krafist að dómkröfur stefnanda verði stórlega lækkaðar. Þá er krafist, bæði í aðal- og varakröfu, málskostnaðar úr hendi stefnanda að skaðlausu samkvæmt mati dómsins og að tekið verði tillit til þess við ákvörðun málskostnaðar að stefndi hafi ekki með höndum virðisaukaskattsskylda starfsemi.

Málavextir og sönnunarfærsla:

Eignaskiptasamningur fyrir Heiðarhjalla 17, 19, 21 og 23 í [...] var útgefinn 2. maí 1993 þar sem hvert tilgreint húsnúmer telst sérstakur matshluti auk tveggja matshluta vegna bílgeymslna. Lóðarleigusamningar voru gefnir út fyrir hvert hús. Sömu teikningar liggja fyrir um Heiðarhjalla 21 og 23. Húsin standa aðgreind og sjálfstæð en tengjast saman á einni hlið. Burðarvirki og þak hvors matshluta er sjálfstætt.

Samkvæmt eignaskiptasamningnum eru þrjár íbúðir í Heiðarhjalla 21 en tvær í Heiðarhjalla 23 og er stefndi eigandi annarrar þeirrar. Allar íbúðirnar eru jafnstórar að grunnfleti eða 122,3 fm, að frátalinni íbúðinni í kjallara í Heiðarhjalla 21, sem er nokkru minni, eða 84,7 fm. Íbúðir á 2. hæð beggja húsanna eru með hærri eignaprósentu í húsinu en neðri hæð, þar af eign stefnda, en eignaprósenta hans innan matshluta Heiðarhjalla 23 er 58,02%. Hlutfallstala íbúðar stefnda innan húsfélagsins Heiðarhjalli 21-23 er 25,95%.

Á húsfundi stefnanda 18. febrúar 2019, þar sem mætt var af hálfu allra íbúða nema af hálfu stefnda, var ákveðið að bjóða út málningu á þaki og yfirferð á þakskeggi og málun beggja matshluta. Á aðalfundi stefnanda 5. maí 2020 voru mættir eigendur fjögurra íbúða og skráð að eigandi fimmtu íbúðarinnar væri mættur í gegnum síma eða messenger. Samþykkt var fyrirbyggjandi tilboð verktaka í málun á þaki húsanna beggja, og að smiður á þeirra vegum færi áður yfir þakrennur og flasningar.

Á húsfundi stefnanda 17. ágúst 2020, sem haldinn var á skrifstofu Húseigendafélagsins, voru mættir fjórir af fimm eigendum íbúðanna, þar af stefndi, sem efaðist um lögmæti boðunar til fundarins. Þá gerði stefndi athugasemdir við kostnað vegna flasninga, 105.000 krónur án vsk., þar sem sá kostnaður kæmi húsinu að Heiðarhjalla 23 ekkert við, enda ekki um sama búnað að ræða. Í skriflegri yfirlýsingu eins eiganda, sem lögð var fram á fundinum, kom fram að ekki hefði reynst unnt að fá málaraverktakann í það verk, og því hefði verið leitað til annars um það. Hafi það verið samþykkt af öllum eigendum með tölvupósti, nema af hálfu stefnda. Í framhaldi þessa var lögð fram tillaga á fundinum um að taka tilboði, sem þá lá fyrir í rennuhreinsun, og að greiða fyrrgreindan kostnað vegna flasninga til þess eiganda sem lagt hafði hann út, og var það samþykkt af öllum nema stefnda. Þá var lögð fram tillaga um að ráðist yrði í málun á ytra byrði hússins Heiðarhjalla 21-23, skv. tilboði verktaka, í samstarfi við Heiðarhjalla 17-19. Var það samþykkt af öllum nema stefnda, og sama átti við um ákvörðun um lit hússins.

Kostnaður fyrrgreindra framkvæmda var greiddur af stefnanda, sem sendi að því loknu reikninga á eigendur íbúða í húsfélaginu nr. 21-23, í samræmi við hlutfallsprósentu hvers og eins, og varðar ágreiningur málsins þann kostnað auk húsfélagsgjalda.

Stefnda voru sendar innheimtuviðvaranir og innheimtubrэф, sem stefnandi leggur fram auk afrita reikninga, húsfunda og verksamnings. Stefnandi leggur meðal annars fram fundarboðun vegna húsfundar 17. ágúst 2020, eignaskiptasamning, lóðarleigusamninga, upplýsingar úr fyrirtækjaskrá um húsfélög að Heiðarhjalla 17-23 auk fasteignaskráa, upplýsingar um matshluta, uppáskrift meistara, hæðar- og mæliblað, afstöðumynd raflagna, grunnmynd burðarvirkis, aðaluppdrætti, loftmynd, útlits- og afstöðumynd húsanna auk yfirlits um greiðslur stefnda sem bakfærðar voru af hálfu stefnanda á tímabilinu 10. júní 2021 til og með 10. desember 2021. Engar skýrslutökur fóru fram, en gengið var á vettvang fyrir upphaf aðalmeðferðar.

Málsástæður og lagarök stefnanda:

Stefnandi vísar til þess að fasteign stefnda tilheyri húsfélaginu Heiðarhjalla 21-23, og að stefnandi fari með rekstur sameignar fasteignarinnar, og byggist krafan á ógreiddum framkvæmda- og húsgjöldum. Annars vegar reikningum vegna málunar á þaki og yfirferða á þakskeggi hússins, og hins vegar reikningum vegna þakhreinsunar og málunar á ytra byrði hússins. Stefnandi sé þinglýstur eigandi fasteignarinnar Heiðarhjalla 23, fnr. [...], og á eigendur íbúða í fjölbýli sé lögð sú ófrávíkjanlega skylda að vera í húsfélagi og að fylgja löglegum ákvörðunum þess, auk þess að greiða hlutdeild séreignar sinnar í sameiginlegum kostnaði fjölbýlishússins.

Stefnandi bendir á að samþykkt reikninga vegna málunar á þaki og yfirferðar á þakskeggi megi rekja til húsfundar 18. febrúar 2019. Á fundinum hafi fulltrúar allra eignarhluta verið mættir og samþykkt útboðið. Á húsfundi 5. maí 2020 hafi síðan verið samþykkt tilboð tilgreinds verktaka. Fulltrúar allra eignarhluta hafi verið mættir og samþykkt ákvörðun húsfélagsins, þar á meðal stefndi.

Hvað varðar reikninga vegna rennuhreinsunar og málunar á ytra byrði hússins hafi þær framkvæmdir verið samþykktar á húsfundi þann 17. ágúst 2020. Gengið hafi verið til samninga við tiltekinn verktaka vegna rennuhreinsunar og annan verktaka vegna málunar á ytra byrði hússins. Fjórir af fimm fulltrúum eignarhlutanna hafi verið mættir á húsfundinn, fulltrúar þriggja eignarhluta hafi verið samþykkir tilboðunum en einn verið á móti, þ.e. stefndi. Þrátt fyrir mótmæli stefnda hafi tilboðin verið samþykkt með vísan

til d-liðar 1. mgr. 41. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994. Samkvæmt verksamningi hafi greiðslum verið skipt í þrjá hluta; fyrsta greiðslan skyldi innt af hendi þegar ¼ af verkinu yrði lokið, næsta þegar ½ yrði lokið og síðasta greiðslan þegar verkkaupi hefði staðfest að verkinu væri lokið. Heildarkostnaður framkvæmdanna hafi verið greiddur af húsfélaginu. Stefndi hafi hins vegar ekki greitt vegna umræddra verka, auk þess sem hann hafi ekki greitt húsfélagsgjöld frá því í júní 2021.

Nánari sundurliðun á kröfu stefnanda á hendur stefnda og stefnufjárhæð sé samtala ógreiddra reikninga, samtals 1.728.881 króna, sbr. eftirfarandi:

Nr.	Útgáfudagur	Gjalddagi	Fjárhæð
1	31.01.2021	29.01.2021	257.218
2	17.06.2021	05.06.2021	16.175
3	23.06.2021	14.06.2021	152.009
4	17.07.2021	05.07.2021	16.175
5	14.07.2021	08.07.2021	389.250
6	08.08.2021	02.08.2021	389.250
7	17.08.2021	05.08.2021	16.175
8	17.09.2021	05.09.2021	16.175
9	22.09.2021	20.09.2021	490.954

Stefnandi byggir á því að stefnda sé skylt, sem þinglýstur eigandi íbúðar í Heiðarhjalla 21-23, að greiða sameiginlegan kostnað fjöleignarhússins í samræmi við eignarhlutfall sitt í húsinu, sbr. 45. og 47. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Krafa stefnanda njóti lögveðsréttar, sbr. 48. gr. laga nr. 26/1994, en stefnandi þurfi dóm til að viðhalda þeim rétti og til að geta náð fram fullnustu kröfu sinnar.

Um greiðsluskyldu stefnda vísar stefnandi til 1. og 2. töluliðar 13. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Í 1. tölulið 13. gr. sé fjallað um skyldu til að vera í húsfélagi og að fara eftir löglegum ákvörðunum þess og virða þær. Þá sé í 2. tölulið 13. gr. fjallað um skyldu til að greiða hlutdeild í sameiginlegum kostnaði. Framkvæmdirnar hafi verið samþykktar af meirihluta eignarhluta húsfélagsins, með vísan til d-liðar 1. mgr. 41. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Aðilar húsfélagsins hafi reynt án árangurs að ræða við stefnda um greiðslu umrædda gjalda, en stefndi hafnað því að honum bæri skylda til þess að greiða gjöld í félagið. Skuld þessi hafi ekki fengist greidd þrátt fyrir innheimtutilraunir og sé því nauðsynlegt að höfða mál til greiðslu hennar. Við ákvörðun málskostnaðar sé þess krafist að tekið verði tillit til kostnaðar sem stefnandi hafi orðið fyrir vegna innheimtu skuldarinnar, sem hafi stofnast áður en hún hafi verið send í löginnheimtu, í samræmi við 12. gr. laga nr. 95/2008.

Stefnandi byggir á því að fjölbýlishúsið að Heiðarhjalla 21-23 í [...] sé eitt sjálfstætt hús í skilningi laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús með vísan til 2. mgr. 3. gr., sbr. 4. tl. 3. mgr. 1. gr., laga nr. 26/1994, enda sé ytra byrði húsanna sameiginlegt, sbr. 6. og 8. gr. sömu laga. Stefndi hafi ekki leitað til kærunefndar húsamála, en nefndin hafi margoft kveðið á um að hús sambærileg Heiðarhjalla 21-23 falli undir fjöleignarhúsalögin, sem eitt hús í skilningi laganna.

Stefnandi hafnar því að ákvörðun aðalfundar 5. maí 2020 sé ólögleg, enda sé öllum ljóst að heimsfaraldur gekk yfir á þeim tíma. Undantekningar með vísan til force major ættu að eiga við í þessu tilfalli. Þá hafi endanleg ákvörðun um málefnið verið tekin á húsfundinum 17. ágúst 2020.

Hvað varðar lækkunarkröfu vegna endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu á verkstað vísar stefnandi til þess að aðrir eigendur í húsfélaginu hafi þurft að leggja stefnda til peninga vegna vanefnda hans. Engar endurgreiðslur hafi enn átt sér stað vegna þessa, en að endurgreitt verði þegar stefndi hafi greitt. Innborganir stefnda hafi verið bakfærðar þar sem engar skýringar hafi komið um hvað hann hafi verið að greiða, þrátt fyrir ítrekanir þess efnis, meðal annars aðalfundi stefnanda 5. maí 2020, þar sem stefndi hafi lofað að afhenda gögn til skýringar, en ekki gert. Stefnandi hafi ekki vitað hvort stefndi hafi verið að greiða inn á húsfélagsgjöld eða í framkvæmdasjóð. Að mati stefnanda feli lækkunarkröfur stefnda jafnframt í sér viðurkenningu á greiðsluskyldu.

Um lagatílvísanir sé vísað til meginreglu kröfuréttarins um efnidir fjárskuldbindinga, sem fái m.a. stoð í lögum nr. 50/2000 um lausafjárkaup. Þá sé vísað til skyldu til að greiða hlutdeild séreignar í sameiginlegum kostnaði, sem hvílir á þeim sem sé eigandi séreignarinnar á hverjum tíma samkvæmt lögum nr. 26/1994 um fjöleignarhús, sbr. einkum ákvæði 1. og 2. tl. 13. gr., 45. gr. og sérstaklega 47. gr. laganna. Vegna lögveðs sé vísað til 1. mgr. 48. gr., sbr. 47. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Sú krafa sé ekki fyrnd, sbr. 93. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, og 15. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu, enda hafi ekki verið liðið ár frá fyrsta gjalddaga þegar málið var þingfest. Kröfur um dráttarvexti styður stefnandi við reglur III. kafla vaxtalaga nr. 38/2001 með síðari breytingum og þá sérstaklega 1. mgr. 6. gr. laganna. Krafa um málskostnað styðjist við 1. mgr. 130. gr. laga 91/1991 um meðferð einkamála. Krafa um að tekið verði tillit til áfallins innheimtukostnaðar styðjist við 7. og 12. gr. laga nr. 95/2008. Krafan um málskostnað styðjist við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Varðandi varnarþing sé vísað til 32. gr. laga nr. 91/1991.

Málsástæður og lagarök stefnda.

Stefndi byggir á því að hann sé ekki bundinn af ákvörðunum stefnanda sem hafi leitt til þess kostnaðar sem stefnandi krefji hann um. Ekki hafi verið um lögmætar ákvarðanir að ræða, og séu þær því ekki bindandi fyrir stefnda.

Stefndi byggir á því að Heiðarhjalli 21 og 23 teljist tvö sjálfstæð fjöleignarhús í skilningi laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, sbr. 2. mgr. 1. gr. og 1. mgr. 3. gr. sömu laga. Samkvæmt síðarnefnda ákvæðinu sé með húsi átt við byggingu, sem er varanlega skeytt við land og standi sjálfstæð og aðgreind frá öðrum húsum eða skilji sig þannig frá þeim, þótt þau séu sambyggð eða samtengd, að eðlilegt sé og haganlegt að fara með hana sem sjálfstætt hús samkvæmt lögnum. Stefndi byggir á því að byggingarnar skilji sig hvor frá annarri með þeim hætti að eðlilegt sé og haganlegt að fara með Heiðarhjalla 21 og 23 sem tvö sjálfstæð hús. Heiðarhjalli 21 skilji sig frá Heiðarhjalla 23, bæði lagalega og á annan hátt, þannig að með öllu sé óeðlilegt að viðhald á ytra byrði fyrrnefnda hússins sé lagt á eigendur eignarhluta í fjöleignarhúsinu Heiðarhjalla 23 og öfugt. Í 3. gr. laga nr. 26/1994 sé beinlínis gert ráð fyrir að hús geti verið sérstök hús þótt samtengd séu, mæli eðlisrök með því. Umræddar framkvæmdir sem mál þetta varði hafi lotið að viðhaldi og viðgerð á ytra byrði húsanna, sem teljist sameign hvors húss um sig og því hafi borið að taka ákvörðun um þær á húsfundi hvors húsfélags. Það hafi ekki verið gert. Stefnanda hafi því ekki verið heimilt að taka slíka ákvörðun svo bindandi sé fyrir annað húsfélag og einstaka eigendur innan þess.

Stefndi telur að þrátt fyrir þá meginreglu laga nr. 26/1994 að jafnan séu löglíkur fyrir því að sambyggingar, sem að öðrum skilyrðum uppfylltum falli undir ákvæði fjöleignarhúsalaganna, teljist eitt hús í skilningi laganna og lúti reglum þeirra, a.m.k. hvað varðar ytra byrði og eignarumráð yfir því, að fyrir hendi séu atriði sem styðja frávik frá meginreglunni. Óumdeilt sé að fjöleignarhúsin tvö séu á sameiginlegri lóð með fjöleignarhúsunum Heiðarhjalla 17 og 19, og því séu sameiginleg réttindi og skyldur vegna hennar. Húsin nr. 21-23 séu sambyggð en hafi ekkert sameiginlegt húsrými. Eina samtengingin milli þeirra sé að gaflar húsanna liggja saman. Ekki sé um millivegg að ræða í þeim hefðbundna skilningi. Þá hafi þau sameiginlega geymslu samtengda bílskúrum, og greiði húsin sameiginlega rafmagnskostnað af því rými. Hvort hús hafi algjörlega sjálfstætt þak, þar með talið burðarvirki. Innri lagnakerfi séu sjálfstæð, bæði raf- og vatnslagnir, og standi húsin hvort fyrir sig skil á hita- og rafmagnskostnaði. Enginn sameiginlegur inngangur sé að húsunum og þá þjóni útitröppur eingöngu íbúum 2. hæðar

í hvoru húsi fyrir sig. Að mati stefnda verði ekki fram hjá því horft að rekstur húsanna að því er varðar ytra byrði hafi verið aðskilinn í yfir 20 ár eða frá byggingu þeirra til ársins 2017, og sé sitt hvort húsfélagið starfandi í krafti fjöleignarhúsalaga. Stefnandi og fjöleignarhúsið að Heiðarhjalla 21 eigi því að teljast sjálfstæð hús í skilningi fjöleignarhúsalaga og kostnaður við viðgerð og viðhald á ytra byrði eigi með réttu að tilheyra eingöngu hvoru húsi fyrir sig.

Ef ekki verður fallist á að fjöleignarhúsin að Heiðarhjalla 21 og 23 teljist tvö hús í skilningi laga nr. 26/1994, sé sýknukrafa stefnda byggð á því að fjöleignarhúsin að Heiðarhjalla 17, 19, 21 og 23 teljist eitt hús í skilningi laganna. Stefndi sé því ekki greiðsluskyldur á grundvelli laga nr. 26/1994 þar sem ráðist hafi verið í framkvæmdir á ytra byrði húsanna á grundvelli samþykktar félagsfundar stefnanda en ekki með ákvörðun á sameiginlegum fundi Heiðarhjalla 17, 19, 21 og 23, húsfélags, eins og fjöleignarhúsalögin áskilji. Húsin fjögur standi á sameiginlegri lóð og því séu réttindi og skyldur sameiginleg. Samkvæmt gildandi eignaskiptasamningi frá 1993 séu húsin fjögur hvert sinn matshlutinn og tvær bílgeymslur hvor sinn matshlutinn. Beinlínis sé tekið fram í eignaskiptasamningnum að hver matshluti sé hluti af stærra fjöleignarhúsi. Við útreikning á skiptifleti og eignarhluta sé meðal annars miðað við eignarhlut í heild, þar með talið í bílgeymslum. Hlutfallstala stefnda í fjöleignarhúsinu Heiðarhjalla 17-23 sé 11,71%. Samkvæmt eignaskiptasamningnum megi ráða að það sé hlutverk heildarinnar að halda utan um rekstur, framkvæmdir og viðhald á ytra byrði sjálfstæða fjöleignarhússins, sem húsin fjögur falli undir. Í þessu sambandi bendir stefndi á að allir eigendur Heiðarhjalla 17-23 hafi verið viðstaddir sameiginlegan húsfund 16. október 1995. Að mati stefnda beri einnig að horfa til þess að útlit húsanna og hönnun sé samræmd sem tvíbýlis- og þrúbýlishús, byggð af sama byggingaraðila á árunum 1993-1994 og myndi þau útlitslega samræmda heild. Ekkert í byggingarsögu hússins eða skráðum gögnum bendi til þess að um aðskildar eignir sé að ræða. Þvert á móti bendi ýmislegt til hins gagnstæða. Þannig bendi byggingarsaga hússins, eignaskiptasamningur og lóðarleigusamningur í raun til þess að um eitt hús sé að ræða.

Samkvæmt 2. gr. laga nr. 26/1994 séu ákvæði laganna ófrávíkjanleg nema annað sé tekið fram í þeim eða leiði af eðli máls. Eigendum sé því almennt óheimilt að skipa málum sínum, réttindum og skyldum á annan veg en mælt sé fyrir um í lögnum. Samkvæmt 1. mgr. 56. gr. laganna séu húsfélög í öllum fjöleignarhúsum í krafti ákvæða laganna og þurfi því ekki að stofna þau sérstaklega og formlega. Til staðar sé skráð

húsfélag fyrir fjöleignarhúsið Heiðarhjalla 17, 19, 21 og 23 og eðlilegast, að teknu tilliti til fyrirliggjandi eignaskiptasamnings og lóðarleigusamninga að húsin fjögur teljist eitt sjálfstætt fjöleignarhús að því er varðar viðhald og framkvæmdir á ytra byrði þeirra. Það húsfélag hafi því eingöngu verið bært til að taka ákvörðun um framkvæmdirnar sem um ræði, ekki stefnandi. Ákvarðanir stefnanda hafi því ekki verið í samræmi við ákvæði laga nr. 26/1994 þar um, þar sem um ófrávíkjanlegar reglur er að ræða. Stefndi vísar hér meðal annars til 2. mgr. 6. gr. laga nr. 26/1994, þar sem segir að þótt fjöleignarhús samanstandi af einingum eða hlutum, sem séu sjálfstæðar eða aðgreindar að einhverju leyti, og hvort sem þau standi á einni lóð eða fleirum, sé allt ytra byrði hússins alls staðar, þak, útveggir og gaflar í sameign allra eigenda þess. Löglíkur séu fyrir því að sambygging á borð við Heiðarhjalla 17, 19, 21 og 23, og að öðrum skilyrðum uppfylltum falli undir ákvæði fjöleignarhúsalaga, teljist eitt hús í skilningi laganna og lúti reglum þeirra, a.m.k. hvað tekur til alls ytra byrðis og eignarumráða yfir því.

Samkvæmt framangreindu telur stefndi að húsin að Heiðarhjalla 21 og 23 séu eingöngu einingar eða húsfélagsdeildir innan húsfélagsins Heiðarhjalli 17-23, sbr. 76. gr. laganna, og hafi þau eingöngu heimild til að taka ákvarðanir varðandi sameiginleg innri málefni sem eingöngu varði þá einingu, sbr. 2. mgr. 7. gr. og 3. mgr. 39. gr. laga nr. 26/1994. Í því máli sem hér sé til úrlausnar hafi stefnandi ráðist í viðgerðir og viðhald á ytra byrði húsanna tveggja sem lögum samkvæmt hafi borið að taka ákvörðun um á húsfundi Heiðarhjalla 17, 19, 21 og 23, húsfélags, með vísan til 57. gr. laganna, sbr. og 8. tl. 1. mgr. 8. gr. laganna. Ákvarðanir um framkvæmdir þær sem stefndi sé hér krafinn um greiðslu á hafi þ.a.l. ekki verið teknar með lögætum hætti að mati stefnda.

Ef hins vegar verði fallist á að Heiðarhjalli 21 og 23 teljist eitt fjöleignarhús í skilningi laga sé sýknukrafa stefnda byggð á því að þak og annað ytra byrði Heiðarhjalla 23 teljist sameign sumra, sbr. 2. tl. 1. mgr. 7. gr. laga nr. 26/1994. Þar komi fram að þegar lega sameignar eða afnot hennar eða möguleikar séu með þeim hætti að sanngjarnt og eðlilegt sé að hún tilheyri aðeins þeim sem aðgang hafi að henni og afnotamöguleika, sé um sameign sumra að ræða. Stefndi byggir á því að þetta eigi við í málinu og vísi til ólíks eðlis bygginganna, þ.e. að um tví- og þríbýlishús sé að ræða, skýrra skila milli þeirra og þak- og þakburðarvirki séu algjörlega sjálfstæð. Vegna þessara atriða verði að telja að sanngjarnt sé og eðlilegt að ytra byrði Heiðarhjalla 23, þar með talið þak, sé í sameign þeirra sem þar eiga eignarhlut. Kostnaður vegna viðhalds og viðgerða þaks, svo og annar kostnaður vegna viðhalds á ytra byrði skiptist aðeins á milli þeirra sem hlut eiga í

sameign. Vegi þar afar þungt að mati stefnda sý staðreynd að magntölur að því er varðar útveggi húsanna tveggja séu ekki þær sömu og halli þar verulega á Heiðarhjalla 23. Heiðarhjalli 23 beri því ábyrgð á öllum viðhalds- og framkvæmdakostnaði á ytra byrði þess húss. Stefnda sé á þessum grunni ekki skylt að taka þátt í kostnaði vegna viðhalds á þaki og öðru ytra byrði Heiðarhjalla 21, einungis sé skylda fyrir eigendur í hvoru húsi fyrir sig að því er varðar útlitsatriði, enda þótt þau teljist sjálfstæð hús að öðru leyti.

Verði talið að stefndi beri greiðsluskyldu gagnvart stefnanda á þeim grunni að húsin að Heiðarhjalla 21-23 teljist eitt hús í skilningi laga, sé varakrafa stefnda sý að kröfur stefnanda verði lækkaðar verulega. Stefndi byggir meðal annars á því að allar ákvarðanir sem teknar voru á aðalfundi stefnanda 5. maí 2020 hafi verið ólögmatar, þar með talin sý ákvörðun að samþykkja tilboð um málun á þaki.

Stefndi bendir á að misræmi virðist vera í kröfugerð og framlögðum gögnum með stefnu að því er varðar hlutdeild stefnda í kostnaði vegna málunar á þaki. Þannig segi í dráttarvaxtakröfu að fjárhæðin sé 257.218 krónur, en í framlögðum gögnum sé miðað við 257.058 krónur. Engar skýringar sé að finna á þessu misræmi. Þá sé vakin athygli á því að samkvæmt framlögðu yfirliti yfir greiðslur til stefnanda vegna hússjóðsgjalda hafi stefndi frá og með 1. júní 2021 greitt samtals 129.400 krónur, og stefnandi bakfært á móti samtals 80.875 krónur. Þannig sé ekki tekið tillit til mismunar upp á 48.525 krónur eða greiðslu í hússjóð fyrir samtals þrjá mánuði í kröfugerð stefnanda.

Stefndi bendir á að fyrir liggja að einn eigenda hafi samþykkt í atkvæðagreiðslu á aðalfundi stefnanda 5. maí 2020 tillögu um að taka tilboði í málun á þaki án þess að vera viðstödd fundinn. Samkvæmt fundargerð hafi hún ekki verið viðstödd fundinn heldur hlustað á hann og samþykkt tillöguna í gegnum síma. Áður en fjöleignarhúsalögum hafi verið breytt með lögum nr. 84/2021 hafi lögin gert ráð fyrir því að félagsmenn mættu á ákveðinn stað og væru viðstaddir fund í eigin persónu. Engin heimild hafi verið þegar umræddur húsfundur var haldinn til að halda rafrænan húsfund, hvað þá að fjarstaddur félagismaður tæki þátt í atkvæðagreiðslu um málefni húsfélagsins svo bindandi væri. Það hafi fyrst verið eftir gildistöku breytingarlaganna hinn 7. júlí 2021 að löglegt hafi verið að slíkt form húsfunda jafngilti því að mæta á húsfund í eigin persónu. Sú ákvörðun að samþykkja tilboð í málun á þaki teljist því ekki bindandi fyrir stefnda þar sem lögmatu samþykki hafi ekki verið til að dreifa. Hlutur stefnda, miðað við að Heiðarhjalli 21-23 teljist eitt fjöleignarhúss sé 25,95%, þannig að frá kröfufjárhæð stefnanda eigi að dragast 257.058 krónur.

Á sama grunni telur stefndi þá ákvörðun um húsgjöld, sem tekin var á sama fundi og umræddur eigandi var fjarstaddur, ekki hafa verið í samræmi við ákvæði laga nr. 26/1994. Ógreidd húsfélagsgjöld frá júní 2021, samtals að fjárhæð 64.700 krónur, miðað við vanskil frá júní 2021, skuli því dragast frá heildarkröfu í málinu.

Stefndi byggir einnig á því að sú ákvörðun að taka tilboði í rennuhreinsun á báðum húsunum og frágang blikklista/flasninga sé ólögmæt og ekki bindandi fyrir stefnda. Á aðalfundi stefnanda 5. maí 2020 hafi verið rætt um að fenginn yrði smiður á vegum þess verktaka sem átti að mála þökin, til að fara yfir þakrennur, flasningar o.fl., og send yrði rukkun á eigendur ef um viðbótarkostnað yrði að ræða. Á húsfundi 17. ágúst 2020 hafi í tengslum við þetta verið lesin upp yfirlýsing á fylgiskjali með fundargerð. Í henni sé rakið að ekki hafi tekist að setja málin í þann farveg að fyrrgreindur smiður sæi sér fært að sinna þessu tiltekna verki og því hafi verið leitað annarra leiða í samráði við Húsfélagið Heiðarhjalla 17-19. Niðurstaða þess samstarfs hafi leitt til þess að tilboð hafi fengist upp á 105.000 krónur án virðisaukaskatts. Tilboðið hafi verið lagt fyrir alla íbúðareigendur með tölvupósti og allir nema einn hafi samþykkt það. Reikningur vegna hreinsunar á rennum og frágangi blikklista hafi verið greiddur af eiganda einnar íbúðar í Heiðarhjalla 21 og sendur stefnanda til endurgreiðslu. Stefndi hafi gert athugasemdir við þetta á húsfundinum 17. ágúst 2020, og af hverju verið væri að blanda Heiðarhjalla 23 í þessa framkvæmd, enda ekki um sams konar búnað að ræða. Búið hafi verið að hreinsa þakrennur og gera við þakkant á Heiðarhjalla 23, og því hafi stefndi gert fyrirvara við greiðsluþátttöku.

Stefndi telur með vísan til framangreinds að ekki hafi verið rétt staðið að ákvörðunartöku innan stefnanda, þegar samþykkt hafi verið með tölvupósti annarra eigenda að ráðast í þessar framkvæmdir. Um sé að ræða ákvörðun sem skuli tekin á sameiginlegum húsfundi, enda eigi allir eigendur óskoraðan rétt á að taka þátt í öllum ákvörðunum er varði sameignina, sbr. 4. mgr. 39. gr. laga nr. 26/1994. Sá háttur að ganga á milli eigenda með skjal eða senda tölvupóst um einhver sameiginleg málefni, sem eigendum sé hverjum í sínu lagi ætlað að samþykkja með undirritun sinni eða synja, sé að mati stefnda ekki í samræmi við fyrirmæli laga nr. 26/1994 fyrir gildistöku títtnefndra breytingarlaga. Ákvörðun þannig tekin sé því ekki lögmæt og skuldbindandi fyrir stefnda, og gildi þá einu þótt tilskilinn meirihluti hafi samþykkt þá ákvörðun.

Stefndi bendir á að af fundargerð umrædds fundar megi einnig ráða að tillagan hafi verið lögð fram um að tilboði yrði tekið í rennuhreinsun og hún samþykkt með þremur atkvæðum gegn einu atkvæði stefnda í kjölfar umræðu um að tilboðið hafi áður verið samþykkt og verki lokið. Í fundarboði 9. ágúst 2020 hafi þessa máls ekki verið getið, heldur eingöngu umræða og ákvarðanatataka um málun á þaki hússins. Samkvæmt 1. mgr. 62. gr. laga nr. 26/1994 skuli á öðrum húsfundum en aðalfundi fjalla um þau mál sem tiltekin séu í fundarboði. Ekki verði séð af fundargerð að fundurinn hafi samþykkt afbrigði og tekið málið til umfjöllunar og atkvæðagreiðslu á þeim grunni, sbr. 4. mgr. 62. gr. laganna. Verði stefnandi að bera hallann af skorti á sönnun um það hvort fundarboð hafi borið með sér að til staði að taka ákvörðun um að taka tilboði um þakhreinsun. Skilyrði 62. gr. laganna hafi því ekki verið fullnægt svo taka mætti ákvörðun um framkvæmdina á fundinum.

Stefndi byggir einnig á því að kostnaðarskipting vegna rennuhreinsunar og frágangs á blikklistum sé óeðlileg og ósanngjörn í hans garð. Heimild 46. gr. laga nr. 26/1994 til frávika frá reglum 45. gr. sömu laga um skiptingu sameiginlegs kostnaðar eigi hér við. Í 5. mgr. 46. gr. laganna komi fram að sýni eigandi fram á að kostnaðarskipting eftir fyrirmælum 45. gr. sé óeðlileg og ósanngjörn í hans garð og húsfélagsfundur sinni ekki kröfu hans um leiðréttingu eða ef ákvörðun fundar þar að lútandi leiðir til óviðunandi niðurstöðu, geti eigandi krafist ógildingar á kostnaðarskiptingu og viðurkenningar á annarri sanngjarnari og eðlilegri. Stefndi hafi andmælt greiðsluskyldu sinni á húsfundinum 17. ágúst 2020, þar sem engin raunveruleg viðgerðarþörf hafi verið til staðar á þaki fjöleignarhússins Heiðarhjalla 23, hvorki hreinsun á rennum né frágangur á blikklistum, enda engir slíkir listar til staðar þar. Þannig hafi ekki verið tekið tillit til eldri viðgerða og viðhalds á ytra byði hússins að Heiðarhjalla 23. Í samræmi við þau sjónarmið, sem fram koma í 5. mgr. 46. gr. laga nr. 26/1994, byggir stefndi á því að honum sé óskýlt að bera kostnað af viðgerð á þaki hins hússins. Stefnda sé heimilt að koma þessu sjónarmiði að hér á grundvelli 7. mgr. 46. gr. laganna. Beri því að draga frá kröfu stefnanda 152.009 krónur vegna hlutar stefnda í umræddri framkvæmd.

Lækkunarkröfu sinni til frekari stuðnings bendir stefndi jafnframt á að stefnandi hafi í kröfugerð sinni ekki tekið tillit til endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu á verkstað í samræmi við ákvæði laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt, sbr. reglugerð nr. 449/1990 með síðari breytingum, áður en kostnaði við framkvæmdirnar var skipt niður

á eigendur í fjöleignarhúsunum tveimur. Þannig segi skýrt í ákvæði 2. mgr. 6. gr. reglugerðar nr. 449/1990, sbr. 1. gr. reglugerðar nr. 439/2009, að húsfélög sem hafi kennitölu eigi rétt til endurgreiðslu vegna sameiginlegs kostnaðar við endurbætur og viðhald húseignar félagsaðila. Sé skorað á stefnanda að leggja fram viðhlítandi gögn um hlutdeild hvers og eins sameigenda að teknu tilliti til endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu á vinnustað í þeim framkvæmdum sem kröfur stefnanda byggjast á. Hlutdeild stefnda í þessum endurgreiðslum nemi a.m.k. 252.387 krónum, sem teljist innborgun upp í dómkröfur stefnanda miðað við 100% endurgreiðslu virðisaukaskatts. Samtals hljóði lækkunarkrafan upp á að minnsta kosti 726.154 krónur, með vísan til alls framangreinds.

Stefndi mótmælir dráttarvaxtakröfu stefnanda og telur hana verulega vanreifaða. Krefst hann lækkunar eða niðurfellingar. Í stefnu málsins sé krafan sögð byggð á samtals níu reikningum og sundurliðun þar sem fram komi útgáfudagar, gjalddagar og fjárhæð hvernar kröfu sem stefnandi telji stefnda bera skyldu til að greiða. Vakin sé athygli á því að útgáfudagar reikninga séu oftast en ekki á eftir gjalddaga, sem standist ekki almennar reglur kröfuréttar. Engin gögn hafi verið lögð fram með stefnu sem staðfesti þessar upplýsingar sem dráttarvaxtakrafa stefnanda byggist á. Á þeim „reikningum“ sem hafi fylgt sé einungis búið að skeyta saman reikningum verktaka og sundurliðun stefnanda á greiðslu hvers eigenda eftir hlutfallstölu. Gjalddagar komi þar hvergi fram. Þar sem gjalddagar virðist ekki hafa verið ákveðnir sérstaklega telur stefndi að miða beri við þann tíma sem viðsemjandi afhenti sína greiðslu og því vart hægt að líta svo á að um vanefnd stefnda sé að ræða. Allavega sé ljóst að ekki sé heimilt í þeim tilvikum þegar ekki er samið um gjalddaga kröfu að reikna dráttarvexti fyrr en mánuði eftir að kröfuhafi sannanlega krafði skuldara með réttu um greiðslu, sbr. 3. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Ef fallist verði á að stefnandi eigi rétt til dráttarvaxta telur stefndi, í samræmi við almennar tillitsskyldur og að teknu tilliti til vanreifunar á grundvelli kröfunnar, að rétt sé að miða við dráttarvexti frá dómsuppsögudegi að telja.

Stefndi bendir jafnframt á að hann hafi greitt til stefnanda í júlí og ágúst 2021 samtals 798.655 krónur í hús- og framkvæmdasjóð, sem stefnandi hafi bakfært án nokkurra skýringa. Ekki verði séð að stefnda sé óheimilt að greiða beint til kröfuhafa eftir að krafa sé komin í innheimtuferli, þar sem fyrst eigi að ráðstafa greiðslu upp í kostnað og vexti og síðast upp í höfuðstól. Stefnanda hafi því borið að senda stefnda ítrekun vegna eftirstöðva höfuðstóls, sem eigi þá eftir að greiða, í stað þess að neita því að taka við greiðslu. Stefndi byggir á því að uppfyllt séu skilyrði 7. gr. laga nr. 38/2001

um vexti og verðtryggingu fyrir því að upphafsdagur dráttarvaxta miðist við uppsögu dóms.

Stefndi mótmælir kröfu stefnanda um staðfestingu á lögveði í fasteign stefnda og telur hana verulega vanreifaða. Ekkert liggja fyrir um í gögnum málsins hvenær til hennar hafi verið stofnað og hvort stefnandi eða aðrir eigendur hafi greitt skuld stefnda. Valdi þetta stefnda verulegum vandkvæðum um varnir, þar með talið hvort lögveðskröfur séu í heild eða að hluta til mögulega fyrndar, sbr. 4. mgr. 48. gr. laga nr. 26/1994. Samkvæmt 3. mgr. 48. gr. laga nr. 26/1994 stofnist lögveð þegar húsfélag eða aðrir eigendur inna greiðslu af hendi eða á gjalddaga hússjóðsgjalda ef um slík vanskil er að ræða. Þar sem ekki liggja fyrir upplýsingar í málinu um hvenær kostnaðurinn hafi verið greiddur í skilningi fjöleignarhúsalaga, beri að hafna kröfu stefnanda um staðfestingu á lögveðsrétti í eignarhluta stefnda.

Stefndi bendir einnig á að til þess að lögveð geti stofnast vegna vangreiddra hússjóðsgjalda verði að stofna til gjaldanna með lögumætum hætti. Með hússjóði sé verið að jafna niður föstum greiðslum á hvern eiganda til að mæta útgjöldum, sem af sameign leiði, í stað þess að jafna útgjöldum niður eftir að þau eru fallin á. Hljóti það að teljast forsenda fyrir lögveði, til tryggingar greiðslum í sameiginlegan hússjóð, að hann sé virkilega notaður til að mæta sameiginlegum útgjöldum, en ekki í öðrum tilgangi. Miðað við þá staðreynd að húsin að Heiðarhjalla 21 og 23 hafi ekkert sameiginlegt húsrými og að sjálfstætt lagnakerfi sé fyrir hvort hús, verði að telja að slík forsenda sé ekki til staðar. Á þeim grundvelli beri að hafna kröfu stefnanda um staðfestingu á lögveði vegna vangreiddra hússjóðsgjalda.

Um lagarök vísar stefndi til ákvæða fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994, einkum 1. – 3. gr., 6. – 8. gr., 39. gr., 45. – 46. gr., 48. gr., 56. – 57. gr. og 76. gr., laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, grundvallarreglna einkamálaréttarfars um glöggan og skýran málatilbúnað, meginreglna kröfuréttar um stofnunarhætti og lögvernd krafna, laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt, einkum 42. gr., reglugerðar nr. 449/1990 með síðari breytingum og laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Krafa um málskostnað styðjist við 130. gr., sbr. 129. gr., laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, Um virðisaukaskatt á málskostnað vísast til laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt.

Forsendur og niðurstaða:

Stefndi byggir einkum á því að Heiðarhjalli 21 og 23 teljist tvö sjálfstæð fjöleignarhús í skilningi laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús en að öðrum kosti beri að telja Heiðarhjalla 17-19 og 21-23 sem eitt fjöleignarhús. Sé hins vegar fallist á að Heiðarhjalli 21-23 teljist eitt húsfélag sé sýknukrafan á því byggð að þak og annað ytra byrði Heiðarhjalla 23 teljist sameign sumra, sbr. 2. tl. 1. mgr. 7. gr. laga nr. 26/1994.

Eins og getur í málavaxtalýsingu standa húsin að Heiðarhjalla 21 og 23 aðgreind og sjálfstæð, svo sem hvað varðar burðarvirki og þak, en óumdeilt er að þau samtengjast á einum gafli, og gilda því um þau lög nr. 26/1994, sbr. 4. tl. 3. mgr. 1. gr. laganna.

Í 1. mgr. 3. gr. laga nr. 26/1994 segir að með húsi í lögum þessum sé átt við byggingu sem 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. Í 2. mgr. 3. gr. sömu laga segir að þótt sambyggð eða samtengd hús teljist tvö sjálfstæð hús, þá gilda ákvæði laganna eftir því sem við getur átt um þau atriði og málefni sem sameiginleg eru, svo sem lóð, ef hún er sameiginleg að öllu leyti eða nokkru, og um útlit og heildarsvip ef því er að skipta. Kemur því fyrst til skoðunar hvort einhver atriði og/eða málefni húsanna teljist sameiginleg, eða hvort eðlilegra og haganlegra sé að fara með þau að öllu leyti eins og tvö sjálfstæð hús.

Í 2. mgr. 6. gr. laga nr. 26/1994 segir að þótt 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, þá sé allt ytra byrði hússins alls staðar, þak, útveggir og gaflar, í sameign allra eigenda þess, sbr. og 8. gr. laganna um nánari skilgreiningu á því hvað falli undir sameign fjöleignarhúss.

Með gögnum málsins fylgdu ýmsar teikningar af Heiðarhjalla 21 og 23. Samkvæmt þeim er ljóst að húsin voru hönnuð og byggð eftir sömu teikningum, og eru ávallt teiknuð sem ein heild, sem Heiðarhjalli 21-23 í útlitsteikningum arkitekts. Þá verður ekki annað leitt af málatilbúnaði stefnda en að hann byggi sjálfur á því að húsin nr. 21-23 myndi útlitslega og samræmda heild ásamt Heiðarhjalla 17-19. Af því og skoðun dómsins á vettvangi þykir ljóst, bæði hvað varðar útlit og heildarsvip húsanna nr. 21-23, að líta beri á þau sem eitt hús í skilningi laga nr. 26/1994, og er því ekkert því til fyrirstöðu að um það sé rekið eitt húsfélag, og sé ytra byrði beggja húsanna, svo sem þak og útveggir, því í sameign.

Ósannað er að rekstur Heiðarhjalla 21-23, að því er varðar ytra byrði húsanna, hafi verið aðskilinn í yfir 20 ár, eins og stefndi byggir á. Samkvæmt gögnum málsins var stefnandi, Heiðarhjalli 21-23, húsfélag, stofnað á árinu 1994, en húsfélag fyrir Heiðarhjalla 23 var ekki stofnað fyrr en á árinu 2018. Ekkert liggur fyrir um ákvarðanir eða starfsemi síðarnefnda húsfélagsins.

Um þá málsástæðu stefnda að Heiðarhjalli 17-19 og 21-23 teljist eitt hús í skilningi laga nr. 26/1994, þá er óumdeilt að Heiðarhjalli 21-23 er ekki sambyggður eða samtengdur Heiðarhjalla 17-19 með neinum hætti. Þegar af þeirri ástæðu, og með vísan til 1. og 3. gr. laga nr. 26/1994, getur ytra byrði Heiðarhjalla 21-23 ekki talist í sameign með Heiðarhjalla 17-19, þótt einhver málefni allra húsanna kunni að vera sameiginleg, svo sem lóð.

Samkvæmt 2. tl. 1. mgr. 7. gr. laga nr. 26/1994 getur verið um sameign sumra að ræða. Á það einkum við þegar lega sameignar eða afnot eru með þeim hætti að sanngjarnt og eðlilegt er að hún tilheyri aðeins þeim sem aðgang eða afnotamöguleika hafi af henni, svo sem þegar veggur skiptir húsi þannig að aðeins sumir séreignarhlutar eru um sama gang, stiga, svalir, tröppur eða annað sameiginlegt húsrými, lagnir, búnað eða annað.

Að mati dómsins er með engum hætti fram komið hvernig aðgangur eða afnotamöguleiki stefnda að ytra byrði hússins og þaki, eigi að leiða til þess að sá hluti hússins sé fremur í sameign sumra. Sú staðreynd að annað húsið er tvíbýlishús en hitt þrúbýli, og er þá vísað til eðlis húsanna af hálfu stefnda, breytir hér engu, enda kemur skýrt fram í athugasemdum við 1. gr. frumvarps þess er varð að lögum nr. 26/1994 að gildissvið laganna sé víðtækt og rúmt og þau hús sem falla undir ákvæði þess geti verið mjög mismunandi að stærð, eðli og gerð. Að öðru leyti eiga við sömu rök og að framan, um að húsin við Heiðarhjalla 21-23 teljist eitt hús í skilningi laga nr. 26/1994, og sé ytra byrði þeirra því í sameign allra eigenda.

Til vara krefst stefndi verulegrar lækkunar dómkrafna, eða 726.154 króna lækkunar.

Stefndi krefst þess að honum verði ekki gert að greiða 257.058 krónur vegna málunar á þaki auk 64.700 króna vegna húsgjalda fjóra mánuði 2021, þar sem ekki hafi verið staðið rétt að ákvarðanatöku á aðalfundi stefnanda 5. maí 2020.

EKKI hefur verið sýnt fram á að ákvarðanir sem teknar voru á fundinum 5. maí 2020 hafi ekki haft nægilegt samþykki atkvæða, sbr. 41. gr. laga nr. 26/1994, jafnvel þótt atkvæði þess sem tengdist fundinum símleiðis yrði ekki talið með. EKKI er á því byggt

að ekki hafi verið rétt staðið að boðun fundarins, sbr. 40. gr. laganna, og svo virðist sem allir hlutaðeigendur hafi átt óskoraðan rétt til að taka þátt í ákvörðunum er vörðuðu sameignina, sbr. 39. gr. laganna. Þá getur húsfundur tekið ákvarðanir skv. C-, D- og E-liðum 41. gr. án tillits til fundarsóknar, enda sé hann löglega boðaður og haldinn. Sú staðreynd að einn eigenda hafi samþykkt ákvarðanir í gegnum síma getur því ekki leitt til þess að stefnda beri ekki að greiða framangreindan kostnað og húsgjöld.

Stefndi krefst lækkunar sem nemur 152.009 krónum vegna rennuhreinsunar og vinnu við flasningar. Á fundinum 5. maí 2020 var rætt um að smiður á vegum þess aðila sem fenginn var til að mála þakið myndi kíkja á þakrennur og flasningar, og ef kæmi til viðbótarkostnaðar vegna þess yrði sá kostnaður sendur beint á íbúana. Upplýst er að málaraverktakinn hafi ekki getað sinnt verkinu og því verið leitað til annars um það, sem hafi fjarlægt flasningar, og kostnaður þess numið 105.000 krónum án vsk. Hafi einn eigenda í húsinu lagt út fyrir þeim kostnaði og fengið samþykki allra fyrir því í tölvupósti, nema frá stefnda. Sérstakt fylgiskjal með yfirskriftinni „Vegna málunar á þaki hússins ...“ var síðan lagt fram á húsfundi 17. ágúst 2020 og umræða um það fór fram undir dagskrárliðnum „Umræða og ákvarðanataka um málun á þaki hússins“, þar sem meðal annars kom fram að enn væri eftir að hreinsa rennur. Á þeim fundi var síðan samþykkt, með þremur atkvæðum gegn atkvæði stefnda, að fyrirliggjandi tilboði um rennuhreinsun yrði tekið og að húsfélagið greiddi þeim eiganda, sem lagt hafði út fyrrgreindan kostnað vegna flasninga.

Samkvæmt framangreindu var samþykkt á aðalfundi stefnanda 5. maí 2020 að mögulegur viðbótarkostnaður vegna þakrenna og flasninga yrði innheimtur sérstaklega, og með þeim hætti sem gat um. Sú ákvörðun var tekin samhliða málun þaksins. Stefndi var mættur á þann fund og gerði ekki athugasemdir við þá ákvörðun eða hvernig staðið yrði að innheimtu þess kostnaðar. Þótt ekki hafi verið getið sérstaklega um það í fundarboðun fundarins 17. ágúst 2020 að lagt yrði fram tilboð í rennuhreinsun, þá gerði stefndi engar athugasemdir við að málefnið væri tekið á dagskrá undir liðnum „Umræður og ákvarðanataka um málun á þaki hússins“ eða með sama hætti og á fundinum 5. maí 2020. Skilyrði 62. gr. laga nr. 26/1994 var því fullnægt. Stefndi tók þátt í umræðu og ákvarðanatöku á fundinum 17. ágúst 2020, þar sem hann vísaði meðal annars sjálfur til þess að umrætt málefni hefði áður verið rætt. Samkvæmt því voru uppfylltar meginreglur um töku ákvarðana, sbr. 39. gr. laga nr. 26/1994. Lögleg ákvörðun um möguleg útgjöld

vegna þessa hafði þannig verið tekin 5. maí 2020, og breytir því engu þótt síðar hafi verið upplýst um og leitað samþykkis fyrir þeim kostnaði með tölvupósti.

Að öðru leyti virðast athugasemdir stefnda um rennur og flasningar snúa að því að búið hafi verið að hreinsa rennur á húsi nr. 23, og að ekki sé um sama frágang að ræða hvað varðar flasningar á húsum nr. 21 og 23. Um þær málsástæður má vísa til þess sem fyrr gat um ytra byrði húsanna um að þak, og þar með rennur, séu í sameign allra óháð stærð eða eðli þeirra húsa sem mynda fjöleignarhúsið. Þótt frágangur flasninga á þaki kunni að vera mismunandi milli húsa er ósannað hvernig kostnaðarskipting sameignar geti verið ósanngjörn í garð stefnda vegna þess, sbr. 45. og 46. gr. laga nr. 26/1994, enda liggur ekkert fyrir að öðru leyti um þann frágang í húsunum. Þá liggja engin gögn fyrir um einstaka rennuhreinsun á húsi nr. 23, eða hvort venja hafi myndast um þá hreinsun, eða annað sem varðar kostnað við sameign hússins.

Stefndi krefst lækkunar, þar sem draga beri frá kröfum stefnanda endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu á verkstað, og nemi hlutdeild hans vegna þessa a.m.k. 252.387 krónum, sem með réttu verði að teljast innborgun hans upp í dómkröfur.

Í málinu liggja ekki fyrir nein gögn um að endurgreiðsla á virðisaukaskatti hafi átt sér stað til stefnanda eða þá hvenær hún hafi átt sér stað hafi það gerst. Einnig er óljóst hver endanleg fjárhæð endurgreiðslu hvers og eins kann að verða. Þá liggur ekki fyrir hvernig þau útgjöld sem um er deilt í þessu máli voru í reynd fjármögnuð. Verður helst ráðið af málflutningi stefnanda að aðrir íbúar fjöleignarhússins hafi sjálfir lagt stefnanda til fé til að standa undir ógreiddum hluta stefnda. Eins og mál þetta liggur fyrir þykir ekki hægt að fallast á að endurgreiðsla virðisaukaskatts teljist innborgun stefnda, enda hefur stefndi ekki greitt þann virðisaukaskatt sem til endurgreiðslu kann að koma til hans.

Stefndi vekur athygli á því að hann hafi frá og með 1. júní 2021 greitt samtals 129.400 krónur í hússjóð en stefnandi bakfært 80.875 krónur, og því sé ekki tekið tillit til mismunar að fjárhæð 48.525 krónur í kröfugerð. Þá bendir stefndi einnig á að hann hafi greitt í júlí og ágúst 2021 samtals 798.655 krónur í hús- og framkvæmdarsjóð, sem stefnandi hafi bakfært án skýringa. Óljóst þykir hvers sé krafist af hálfu stefnda, að öðru leyti en því að greiðslurnar eigi að hafa áhrif á upphafsdag dráttarvaxta.

Með vísan til framangreinds hefur verið fallist á að stefnda beri að greiða stefnanda umkrafðar kröfur málsins, þó er gerð sú breyting að krafa að fjárhæð 257.218 krónur er lækkuð til samræmis við fyrirliggjandi reikning í 257.058 krónur. Samtala höfuðstóls verður því 1.743.221 króna.

Stefndi mótmælir dráttarvaxtakröfu stefnanda á þeim grunni að engin gögn liggja fyrir um útgáfudag reikninga á hendur honum. Stefndi lagði fram leiðréttingu dómkrafna við upphaf aðalmeðferðar með óbreyttum höfuðstól en upphafsdagur dráttarvaxta höfðu verið færðir aftur. Með gögnum málsins fylgdi síðan afrit reikninga verktaka á hendur stefnanda ásamt kostnaðarskiptingu hvernar íbúðar. Ekki er ágreiningur um fjárhæðir þeirra reikninga. Hins vegar liggja ekki fyrir reikningar stefnanda á hendur stefnda vegna þeirra framkvæmda, og hvenær hann var krafinn um greiðslu sinnar hlutdeildar í þeim reikningum. Þá gætir nokkurs ósamræmis um útgáfu- og gjalddaga í þeim gögnum sem stefndi lagði fram. Þar sem ekki nýtur við reikninga til að staðreyna útgáfu- og gjalddaga þykir rétt að dráttarvextir reiknist af kröfum vegna framkvæmda við húsið frá höfðun málsins 10. nóvember 2021, sbr. 4. mgr. 5. gr. vaxtalaga nr. 38/2001.

Dráttarvextir vegna hússjóðsgjalda reiknast frá gjalddaga, sbr. 1. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001, og greiðsluseðlar á hendur stefnda liggja fyrir um þá fjóra mánuði sem um er deilt, samtals að fjárhæð 64.700 krónur. Að teknu tilliti til leiðréttra dómkrafna stefnanda, þar sem krafist er dráttarvaxta mánuði eftir gjalddaga krafanna, verður stefnda gert að greiða stefnanda dráttarvexti vegna vangreidds hússjóðs eins og nánar greinir í dómsorði.

Í 3. mgr. 48. gr. laga nr. 26/1994 kemur fram að lögveð stofnist þegar húsfélag eða aðrir eigendur inna greiðslur af hendi eða á gjalddaga hússjóðsgjalda ef um slík vanskil er að ræða. Eins og fram er komið er um fjóra gjalddaga að ræða vegna hússjóðs á árinu 2021, og var mál þetta höfðað innan árs frá stofnun gjaldanna. Verður því staðfestur lögveðsréttur vegna höfuðstóls þeirra gjalda, samtals 64.700 krónur.

Um þá málsástæðu stefnda, hvað varðar staðfestingu lögveðs hússjóðsgjalda, að ekkert liggja fyrir um það í hvað sameiginlegur hússjóður er notaður, þá kemur fram í gögnum málsins að á aðalfundinum 5. maí 2020 var samþykkt að hússjóður og framkvæmdasjóður yrði óbreyttur, og var sérstaklega bókað að stefndi væri sammála húsfélagsgjöldunum. Þá kom fram í máli stefnda að sameiginlegur rekstur væri um geymslu. Getur það því ekki vafist fyrir stefnda í hvað sameiginlegur hússjóður er notaður, og getur ekki leitt til þess að hafna beri kröfu stefnanda um staðfestingu lögveðs vegna hússjóðsgjalda. Stefndi krefst hins vegar í sinni kröfugerð staðfestingar á tilgreindum höfuðstól, en ekki er sett fram sundurliðuð krafa til staðfestingar lögveðs vegna vaxta eða innheimtukostnaðar, sem ákvarðast því ekki.

Fram er komið að ákvarðanir um útgjöld vegna framkvæmda við húsið að Heiðarhjalla 21-23 voru teknar með lögumætum hætti. Stefnandi er greiðandi allra reikninga vegna framkvæmda, einnig kostnaðar við flasningar, sem einn eigenda hafði lagt út fyrir, enda ákveðið á fundi húsfélagsins 17. ágúst 2020 að stefnandi greiddi kostnað þess eiganda. Stefnandi er því kröfuhafi gagnvart stefnda um allan sameiginlegan kostnað vegna framkvæmda við húsið, jafnvel þótt aðrir eigendur hafi mögulega lagt stefnanda til peninga í því sambandi vegna vanefnda stefnda. Hins vegar liggja ekki fyrir neinar staðfestingar þess efnis að stefnandi hafi innt af hendi greiðslur til verktakanna, og eins og fram er komið voru ekki lögð fram nein gögn um endurgreiðslu virðisaukaskatts, þrátt fyrir áskorun, sem hefðu þó getað staðfest að greiðslur til verktakanna hefðu átt sér stað. Líkt og segir í 3. mgr. 48. gr. laga nr. 26/1994 stofnast lögveð þegar húsfélag eða aðrir eigendur inna greiðslur af hendi. Þar sem ósannað er hvort og þá hvenær stefnandi hafi innt af hendi greiðslur vegna framkvæmdanna ber gegn mótmælum stefnda að hafna því að staðfesta lögveð þess hluta krafna stefnanda.

Af framansögðu virtu, og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, verður stefnda gert að greiða stefnanda málskostnað eins og í dómsorði greinir að meðtöldum virðisaukaskatti.

Bogi Hjálmtýsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndi, Gunnar Gunnarsson, greiði stefnanda, Heiðarhjalla 21-23, húsfélagi, skuld að fjárhæð 1.743.221 króna ásamt dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af 16.175 krónum frá 5. júlí 2021 til 5. ágúst 2021, af 32.350 krónum frá 5. ágúst 2021 til 5. september 2021, af 48.525 krónum frá 5. september 2021 til 5. október 2021, af 64.700 krónum frá 5. október 2021 til 10. nóvember 2021 og af 1.743.221 krónu frá 10. nóvember 2021 til greiðsludags.

Staðfestur er lögveðsréttur stefnanda í íbúð stefnda, Heiðarhjalla 23 í [...], fastanúmer [...], vegna vangoldinna húsfélagsgjalda, til tryggingar kröfu að fjárhæð 64.700 krónur.

Stefndi greiði stefnanda 588.680 krónur í málskostnað.

Bogi Hjálmtýsson