

## D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 26. júní 2008 í máli nr. E-331/2007:

**Prestbakki 11-21, húsfélag**

*(Dýrleif Kristjánsdóttir hdl.)*

**gegn**

**Herberti Þ. Guðmundssyni og**

**Svölu Guðbjörgu Jóhannesdóttur**

*(Guðrún Finnborg Þórðardóttir hdl.)*

Mál þetta, sem dómtekið var 13. júní sl., var höfðað með stefnu birtri 10. janúar 2007. Mál milli sömu aðila sem var höfðað 14. janúar 2008, var sameinað máli þessu 14. mars sl. og eru þau rekin saman.

Stefnandi er Prestbakki 11-21, húsfélag, Prestbakka 13, Reykjavík.

Stefndu eru Herbert Þ. Guðmundsson og Svala Guðbjörg Jóhannesdóttir, bæði til heimilis að Prestbakka 15, Reykjavík.

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru þær að stefndu verði dæmd in solidum til að greiða 3.900.000 kr. með dráttarvöxtum af 50.000 kr. frá 1.1.2006 til 1.2.2006, af 100.000 kr. frá 1.2.2006 til 1.3.2006, af 150.000 kr. frá 1.3.2006 til 1.4.2006, af 200.000 kr. frá 1.4.2006 til 1.5.2006, af 250.000 kr. frá 1.5.2006 til 1.6.2006, af 300.000 kr. frá 1.6.2006 til 1.7.2006, af 350.000 kr. frá 1.7.2006 til 1.8.2006, af 400.000 kr. frá 1.8.2006 til 1.9.2006, af 450.000 kr. frá 1.9.2006 til 1.10.2006, af 500.000 kr. frá 1.10.2006 til 1.11.2006, af 550.000 kr. frá 1.11.2006 til 1.12.2006, af 600.000 kr. frá 1.12.2006 til 1.1.2007, af 650.000 kr. frá 1.1.2007 til 1.2.2007, af 700.000 kr. frá 1.2.2007 til 1.3.2007, af 750.000 kr. frá 1.3.2007 til 1.4.2007, af 800.000 kr. frá 1.4.2007 til 1.5.2007, af 850.000 kr. frá 1.5.2007 til 1.6.2007, af 900.000 kr. frá 1.6.2007 til 1.7.2007, af 1.400.000 kr. frá 1.7.2007 til 1.8.2007, af 1.900.000 kr. frá 1.8.2007 til 1.9.2007, af 2.400.000 kr. frá 1.9.2007 til 1.10.2007, af 2.900.000 kr. frá 1.10.2007 til 1.11.2007, af 3.400.000 kr. frá 1.11.2007 til 1.12.2007, af 3.900.000 kr. frá 1.12.2007 til greiðsludags.

Þá krefst stefnandi málskostnaðar.

Stefndu krefjast sýknu og málskostnaðar en til vara krefjast þau verulegrar lækkunar á kröfum stefnanda.

## MÁLSATVIK

Stefndu keyptu 12. mars 1991 fasteignina Prestbakka 15, en hún er hluti af raðhúsallengju þar sem einnig eru húsin 11, 13, 17, 19 og 21. Í kaupsamningi kom fram að nauðsynlegt væri að klæða neðra þak og milliveggi hússins uppi á þaki, þá þyrfti að gera við rennur. Stefndu réðust því í viðgerðir, en ekki fór fram viðgerð á öðrum hlutum raðhússins.

Stefnandi krefst nú greiðslu hússjóðsgjalda fyrir árin 2006 og 2007, en þau voru 50.000 krónur á mánuði frá 1. janúar 2006 til 1. júní 2007, og 500.000 krónur á mánuði frá 1. júlí til 1. desember 2007. Gjöldin voru lögð á vegna viðgerða á raðhúsinu en aðilar deila um skyldu stefndu til að greiða fyrir viðgerðirnar. Stefndu telja meðal annars að ákvarðanir húsfunda hafi verið ólögmatar.

Haldinn var fundur í raðhúsinu 6. apríl 2005 en á hann mættu eigendur húsanna nr. 13, 17, 19 og 21. Fram kom á fundinum að leka hefði orðið vart í þessum hlutum hússins og rætt var um að það þyrfti að fá fagaðila til að meta ástand þess og gera tillögur um úrbætur. Þá þyrfti að fá kostnaðarmat og mat á hvernig kostnaður ætti að skiptast milli eigenda. Stungið var upp á Almennu verkfræðistofunni til að framkvæma matið. Næst var boðað til húsfundar 12. apríl 2005. Á þann fund mættu eigendur húsa nr. 11, 13, 19 og 21 en eigandi nr. 17 boðaði forföll. Mættu samþykktu að fá sérfræðing á vegum Almennu verkfræðistofunnar til að skoða húsið og gera úttekt á skemmdum.

Aftur var haldinn húsfundur 2. júní og mættu þá eigendur allra raðhúsanna. Stefndi Herbert sat fundinn og lýsti sig mótfallinn úttekt á húsinu en eigendur nr. 11, 13, 19 og 21 voru samþykkir því að úttektin yrði gerð. Eigandi nr. 17 var farinn af fundinum þegar þetta var rætt. Kostnaður við úttektina átti að vera 168.264 krónur skv. tilboði. Bókuð var ákvörðun um að panta skoðunina, á grundvelli samþykkis eigenda fjögurra húsa af sex.

Á húsfund 13. júlí 2005 mætti stefnda Svala, og eigendur annarra húsa en nr. 17. Skýrslu Ragnars Ómarssonar byggingarverkfræðings hjá almennu verkfræðistofunni hf. hafði verið dreift til íbúanna fyrir fundinn. Í skýrslunni lýsir Ragnar því að best sé að klæða steypa hluta byggingarinnar með loftandi klæðningu, sums staðar þurfi þó að brjóta þá niður og steypa upp að nýju. Einnig telur hann að það þurfi að klæða þakið á húsi nr. 17 og lagfæra og endurklæða þök á nr. 11, 13, 19 og 21 að einhverju leyti. Við endurnýjun á þakpappa megi gera ráð fyrir einhverjum viðgerðum á þakviðum, einkum við skil á veggjum. Þá er talið að gluggarnir þurfi viðhald.

Fram kom hjá öllum fundarmönnum að þeir teldu eðlilegt að hver eigandi sæi um viðgerð og viðhald á sínu þaki. Mögulega þyrfti að ganga formlega frá því atriði. Samþykkt var að stefnt yrði að viðgerð á norðurgafli og ef til vill báðum göflum hússins, þá var ákveðið að leita eftir tilboðum í hönnun á klæðningu. Bókað var að fundarmenn væru ekki sammála um hvort veggir milli einstakra íbúða tilheyrðu eingöngu íbúðum sitt hvor megin við veggina, að því er varðaði viðhald, og ákveðið að hafa samband við lögfræðing Húseigendafélagsins. Á fundi 12. september var mætt af hálfu allra hluta Prestbakkaraðhússins nema nr. 17 og 19 og kom Guðfinna Jóhanna Guðmundsdóttir hdl. til að skýra fjöleignarhúsalöggjöfina

fyrir fundarmönnum.

Boðað var til aðalfundar 22. nóvember 2005 en mætt var af hálfu allra eigenda á fundinn. Tillaga um stofnun hússjóðs og 50.000 króna hússjóðsgjöld frá og með 1. desember það ár var samþykkt af fjórum eignarhlutum gegn tveimur. Önnur tillaga um að taka tilboði Hauks A. Viktorssonar um hönnun á klæðningu útveggja og frágang á þaki, að fjárhæð 410.000 krónur var einnig samþykkt af hálfu fjögurra hluta hússins en tveir voru andvígir henni. Haukur Viktorsson teiknaði raðhúsið, þegar það var byggt. Frestað var ákvörðun um það hvort gengið skyldi til samninga við Almennu verkfræðistofuna varðandi hönnun og undirbúning fyrirhugaðra viðgerða og fundarmenn voru sammála um að leita eftir frekari tilboðum og fá nánari útfærslu á tilboðinu frá verkfræðistofunni.

Á fundi 2. febrúar 2006 var ekki mætt af hálfu stefndu eða íbúa á nr. 17. Af mættu var samþykkt tilboð frá Ragnars Ómarssonar byggingarverkfræðings hjá Almennu verkfræðistofunni. Tilboðinu er lýst þannig í fundargerðinni að það sé vegna hönnunar á burðarvirki klæðningar auk umsjónar og eftirlits með fyrirhuguðum verkframkvæmdum utanhúss. Hönnun og undirbúningur viðgerða skyldi kosta 1.485.000 krónur og eftirlit 1.635.000 krónur.

Haldinn var aðalfundur 6. júní 2007 þar sem allir mættu, en stefndu komu á fundinn undir lok hans. Það var samþykkt af öllum mættu að ráða Ástráð Guðmundsson byggingarstjóra og að hækka hússjóðsgjöld í 500.000 krónur frá 1. júlí í sex mánuði. Stefndu voru ekki við atkvæðagreiðsluna. Þá kemur fram í fundargerðinni að eftirlit Almennu verkfræðistofunnar falli niður, og þar með 1.635.000 krónur af reikningnum, en í staðinn komi viðbótarkostnaður vegna taxtahækkunar stofunnar, 385.977 krónur.

Á fundi 12. júlí 2007 samþykktu fimm eignarhlutar að ganga til samninga við Ara Oddsson múrarameistara um múrviðgerðir á þaki og veggjum sem standa upp úr þaki, auk viðgerða á svölum. Stefndu greiddu atkvæði gegn tillögunni. Þá var samþykkt með sama hætti að ganga til samninga við Einar Magna Sigmundsson húsasmíðameistara um trésmíðavinnu vegna þakviðgerða og að taka tilboði Dúkpaks ehf. um dúk á þakið. Skipt var um smíði þar sem Einar Magni forfallaðist en Ingvar Einarsson og Arnór Friðþjófsson tóku að sér verkið á sama verði. Á fundi 7. nóvember 2007 var samþykkt með fjórum atkvæðum gegn einu að taka tilboði í álplötur og blikksmíðavinnu. Einnig var samþykkt með fjórum atkvæðum að fyrirnefndir Ingvar og Arnór yrðu ráðnir til að sjá um uppsetningu álklæðningarinnar og til að klára trésmíðavinnu.

Loks var haldinn aðalfundur 6. mars 2008.

Í greinargerð Almennu verkfræðistofunnar 11. desember 2006 er viðhalds og kostnaðaráætlun endurmetin. Gert var ráð fyrir því að heildarkostnaður yrði 18.550.000 krónur með vikmörkum +/-15%. Þar var gert ráð fyrir þakklæðningu, endurnýjun á þakkanti, breytingu á þakgluggum, endurnýjun á niðurfallsbrunnnum og niðurfallsrörum, endursteypu á skilveggjum og steiptum hlutum upp úr þaki, múrviðgerðum og málum svalaveggja, viðgerð á svalagólfum, álklæðningu á göflum, skilveggjum og steiptum hlutum upp úr þaki og endurnýjun svalahandlista. Lögð var fram verðáætlun fyrir 12. júní sl. og þar kemur fram að gert sé ráð fyrir að viðgerðir muni kosta 21.347.232 krónur.

Í málinu liggur frammi matsgerð Baldvins Ólasonar dagsett 1. september 2007. Í henni leggur hann mat á ástand stoðveggja upp úr þakflötum sem og langveggja í húsi stefndu og ber saman við aðra húshluta. Telur hann ekki ástæðu til að brjóta niður og endurbyggja stoðveggi aðra en veggstöpul í íbúð 17 og á milli íbúða 17 og 19. Þá telur hann augljóst að hluti útveggja hússins nr. 15 sé haldinn steypuskemmdum en kveður ekki vera unnt að fullyrða um hversu umfangsmiklar skemmdirnar séu þótt útveggir íbúðar nr. 15 séu almennt í betra ásigkomulagi en annarra íbúða.

Matsmaður lagði einnig mat á þak eignarhluta nr. 15 og bar saman við önnur þök taldi hann að þak á íbúð matsbeiðanda væri í góðu ástandi og þyrfti ekki að lagfæra, ólíkt því sem segi í verklýsingu Almennu verkfræðistofunnar um önnur þök. Um glugga og gluggakarma segir að ástand glugga sé svipað í öllum íbúðum hússins og telur kostnað við viðgerðir á gluggum nr. 15 vera 53.000 krónur.

Fyrir dóminn kom stefndi Herbert Þ. Guðmundsson og lýsti meðal annars viðgerðum eftir að hann keypti húsið að Prestbakka en hann taldi húsið í raun fyrst hafa verið fullbyggt eftir viðgerðina. Herbert kvað sitt þak og þakið á Prestbakka 17 vera steipt en hin vera timburþök. Hann kvað aldrei hafa lekið hjá sér. Herbert kvað hefðina vera þá að hver gerði við sitt hús. Meðal annars hefði verið gert við annan endagaflinn á kostnað íbúa í því raðhúsi, hefði þetta verið rétt áður en stefndu keyptu sitt hús.

Herbert sagði að stefndu hefði í upphafi litist vel á að taka þátt í að gera við endagafla hússins en svo hefðu framkvæmdir orðið mun umfangsmeiri en rétt hefði verið í upphafi. Taldi hann einnig að viðgerðir væru óþarflega dýrar.

Vitnið Ástráður Guðmundsson, eftirlitsaðili með framkvæmdum á Prestbakka 11-21 og byggingarstjóri lýsti þakinu á Prestbakka nr. 15. Hann kvað þakið ekki vera hefðbundið miðað við núgildandi reglur þótt ef til vill hefðu engar athugasemdir verið gerðar við það á þeim tíma sem þakið var lagt. Lýsti hann hugsanlegum annmörkum á niðurfallsröri og loftun í þaki hússins.

Ástráður sagði að nokkuð mismunandi hefði verið hversu mikið þurfti að gera við húsin en viðgerð á nr. 17 hefði verið meiri og dýrari en á hinum húsunum þar sem þak nr. 17 væri steipt. Hann kvað ekki vera eðlilegt að steinsteipt þak með svona litlum halla væri ekki klætt.

Þá sagði Ástráður aðspurður, að sprungu- og múrviðgerðir væru ódýrari kostur en að klæða húsið eins og gert var á Prestbakka. Hann sagðist hafa stungið upp á ódýrari leiðinni en þá hefði verið búið að ákveða að klæða húsið. Kosti sprungu- og múrviðgerðir um helmingi minna en að klæða húsið. Ástráður kvað húsið hafa verið mælt eitthvað vitlaust í upphafi af Almennu verkfræðistofunni, og því væri framkvæmdin orðin aðeins dýrari en gert hefði verið ráð fyrir í upphafi. Unnt hefði verið að nýta vinnu stefndu við sitt hús og hefði hún því lækkað heildarkostnaðinn eitthvað.

Vitnið Baldvin Ólafsson matsmaður gaf skýrslu og staðfesti matsgerð sína. Kvað hann viðhald á nr. 15 virðast hafa verið snöggtum betra en á öðrum hlutum. Hann kvað bárujárnið á nr. 15 eiga nokkuð langan líftíma enn. Þá taldi hann að hinir eigendurnir hefðu ef til vill betur gert við hús sín fyrr. Hann kvað vera uppbyggingu á þaki nr. 15 vera hefðbundna og sagði að hún yrði samþykkt. Þá taldi hann loftun nægilega en sagðist ekki hafa skoðað ástand þakrenna.

## MÁLSÁSTÆÐUR OG LAGARÖK STEFNANDA

Stefnandi kveður skuldina vera vegna vanefnda stefndu á gjöldum í hússjóð á tímabilinu janúar 2006 til desember 2007. Gjöldin hafi verið samþykkt á löglegum húsfundum og verið vegna sameiginlegs kostnaðar við framkvæmdir að Prestbakka. Við munnlegan flutning málsins benti lögmaður stefnanda á það að allt ytra byrði hússins, sem gert var við, væri sameign allra eigenda og væri því um að ræða sameiginlegan kostnað skv. 43. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994.

Lögmaðurinn benti á að Kristín Ingunnardóttir, eigandi Prestbakka 13 væri bókasafnsfulltrúi á Almennu verkfræðistofunni og launþegi þar, en ekki eigandi. Þá kvað lögmaðurinn ekki ennþá vera ljóst hver yrði heildarkostnaður við framkvæmdirnar en sagði kostnaðaráætlun hafa staðist vel. Kvað hún hér vera um að ræða venjulegt viðhald húss og því væri einfaldur meirihluti nægjanlegur til ákvarðananna. Allar ákvarðanir hefðu þar að auki verið samþykktar með tveimur þriðju hluta atkvæða eða enn stærri meirihluta. Kvað hún rétt að hver eigandi hefði séð um sitt hús, en taldi það ekki leiða til þess að reglur fjöleignarhúsalaga giltu ekki.

Af hálfu stefnanda var kröfu um lækkun mótmælt. Stefndu hafi verið boðið að fá skipt um þak en ekki viljað það. Nauðsynlegt hafi verið að skipta um þak á Prestbakka 15 á sínum tíma. Hins vegar hefði skort byggingarleyfi fyrir framkvæmdunum og þær verið ólöglegar, og hefði vitnið hefði Ástráður Guðmundsson einnig lýst mögulegum annmörkum á viðgerð stefndu. Jafnframt væri það þannig að þótt mismikið hefði þurft að gera við húsin í raðhúsalengjunni þyrftu allir að bera kostnaðinn jafnt.

Stefnandi vísar til meginreglu samningaréttarins um skuldbindingagildi samninga. Þá vísar hann til meginreglu kröfuréttarins um efndir fjárskuldbindinga og 48. gr. fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994 um lögveð vegna ógreiddra hússjóðsgjalda. Kröfur um dráttarvexti eru studdar við 1. mgr. 6. gr. vaxtalaga nr. 38/2001 og málskostnaðarkrafa við 1. mgr. 130. gr. um meðferð einkamála nr. 91/1991. Þá krefst stefnanda virðisaukaskatts á málskostnað með vísan til laga nr. 50/1988.

## MÁLSÁSTÆÐUR OG LAGARÖK STEFNNDU

Stefndu byggja sýknukröfu sína á því að ákvarðanir stefnanda séu haldnar slíkum annmörkum að stefndu geti ekki talist bundin við þær.

Á húsfélagsfundum stefnanda þann 13. júlí 2005 hafi verið lögð fram svokölluð ástandsskoðun á sameign, sem var unnin af Ragnari Ómarssyni starfsmanni Almennu verkfræðistofunnar hf. Á fundinum hafi verið ákveðið að leita tilboða í hönnun og undirbúning framkvæmdanna, umsjón með útboði og eftirlit á grundvelli ástandsskoðunarinnar, en bókað hafi verið að allir viðstaddir „teldu það eðlilegt að hver eigandi sæi um viðgerð og viðhald á sínu þaki“. Á húsfélagsfundum 22. nóvember 2005, hafi verið lagt fram tilboð frá Ragnari Ómarssyni, þeim hinum sama og unnið hafði ástandsskoðunina. Ákveðið hafi verið að leita frekari tilboða. Næsti fundur var haldinn 2. febrúar 2006 og fyrir honum hafi aðeins legið nýtt tilboð frá Ragnari Ómarssyni, töluvert lægra en það fyrra. Það tilboð hafi svo verið samþykkt á fundinum af eigendum Prestbakka 11, 13, 19 og 21.

Stefndu byggja á því að framangreind ákvarðanatöku sé ólöglegt þar sem annar eigandi Prestbakka 13 starfi á Almennu verkfræðistofunni hf. og faðir hennar búi á Prestbakka 19. Þarna sé því um greinileg hagsmunatengsl að ræða. Um sé að ræða afar viðamiklar og kostnaðarsamar framkvæmdir og sé framangreind ákvarðanatöku því í hæsta máta óeðlileg. Stefndu hafi ávallt mótmælt fyrirhuguðum framkvæmdum þar sem þau hafi talið að ekki hefði verið sýnt fram á að þörf væri á svo miklum viðgerðum til að varna húsinu skemmdum. Það eina sem liggja fyrir um nauðsyn þessa sé fyrrnefnd ástandsskoðun Almennu verkfræðistofunnar hf. Stefndu telja að aðrir möguleikar hafi aldrei verið kannaðir eða annað álit fengið á ástandi hússins. Þá sé ljóst að þegar fyrir lá ákvörðun um að leita frekari tilboða hafi vírst sem að Almenna verkfræðistofan hf. hafi einungis lækkað tilboð sitt og það hafi síðan verið samþykkt af eigendum fjögurra eignarhluta af sex.

Stefndu byggja einnig á því að enn sé ekki ljóst hver verði heildarkostnaður framkvæmdanna. Ekkert hafi verið lagt fram um hvað þær hafi kostað hingað til annað en plagg sem beri heitið „kostnaður og áætlun vegna framkvæmda Húsfélagsins Prestbakka 11-21“ en það hafi fylgt fundarboði vegna húsfundar sem haldinn hafi verið 11. apríl 2007. Stefndi telur að fjárhæðin sé orðin miklum mun hærri en samkvæmt áætlunum. Á fundi 6. júní 2007 hafi verið ákveðið með atkvæði fjögurra eigenda af sex að hækka húsfélagsgjöldin í 500.000 krónur á mánuði en ómögulegt sé að greiða svo há gjöld. Á fundi sem haldinn hafi verið í nóvember 2007 hafi verið ákveðið að ráða tvo smiði í tímavinnu til að sjá um uppsetningu og frágang álklæðningar annarri smíðavinnu og skyldi tímakaupið vera 3.400 krónur auk virðisaukaskatts. Ljóst sé að í því slæma veðri sem hafi verið hafi lítið verið hægt að vinna við verkið. Telja verði að það sé afar vanhugsað að ráða smiði í útivinnu á tímakaupi um hávetur enda hafi verkinu miðað hægt áfram.

Stefndu byggja á því að óhæft sé að fjórir eigendur af sex geti bundið alla með ákvarðanatökum sínum óháð því hvers eðlis þær séu. Vísa stefndu til ákvarðana sem teknar voru á fundum um framkvæmdirnar og hússjóðsgjöldin. Um sé að ræða viðamiklar framkvæmdir og kostnaðarsamar, þá sé gjaldkeri húsfélagsins jafnframt eigandi að Prestbakka 13.

Stefndu telji að hin framlögðu gögn með stefnu séu svo órökstudd og óljós að sýkna verði stefndu af greiðslu gjaldanna. Það verði að teljast í hæsta máta óeðlilegt að krefjast að stefndi um greiði kröfu og dráttarvexti af henni, þegar krafan hafi ekki enn stofnast og gæti jafnvel fallið niður. Ekki geti heldur staðist að

stefndu verði krafín um greiðslu dráttarvaxta af þeim himinháu húsfélagsgjöldum sem ákveðin hafi verið að fjórum eigendum af sex, án þess að það liggi fyrir hver endanlegur kostnaður verði. Stefndu benda á að eignarhlutar hússins hafi verið byggðir á ólíkum tímum og af mismunandi aðilum. Þá hafi hver eigandi séð um að viðhalda sinni eign. Það hvernig staðið var að byggingu húss og hvernig byggingarkostnaði var skipt, sé eitt þeirra atriða sem líta skuli til við ákvörðun þess hvort um sé að ræða séreign eða sameign, sbr. 9. gr. fjöleignarhúsalaga. Stefndi kveður Prestbakka 11-13 hafa verið byggð 1973, Prestbakka 15, 17 og 19 ári 1971 en nr. 21 árið 1972. Í um 35 ár hafi hver eigandi séð um viðhald á sínu húsi enda hafi ekki verið starfrækt neitt húsfélag í húsinu fram að árinu 2006. Í kaupsamningi þegar stefndu keyptu húsið hafi komið fram að nauðsynlegt væri að gera við þak. Hafi þau því klætt þakið á húsinu og kostnaðurinn af því verið töluverður. Ekkert hinna húsanna hafi hins vegar verið með klætt þak og viðhaldi þeirra húsa verulega áfátt, sé hús stefndu enda metið til herra verðs hjá Fasteignamatari ríkisins. Sú hefð hafi þannig skapast í húsinu að hver eigandi hafi séð um sína eign og það eigi líka við um nálæg raðhús. Líta verði til þessa við mat á því hvort stefndu teljist bundin af því að taka þátt í viðgerðum á húsum annarra eigenda.

Samkvæmt framansögðu telja stefndu að ekki sé unnt að telja stefndu bundin við ákvarðanir stefnanda og því beri að sýkna stefndu af kröfum stefnanda.

Verði ekki fallist á að stefndu séu óbundin af ákvörðunum stefnanda gera þau til vara kröfu um lækkun. Stefndu byggja lækkunarkröfu á því að þau eigi ekki að þurfa að greiða fyrir framkvæmdirnar sem þau séu krafín um greiðslu á.

Stefndu segjast ávallt hafa viðhaldið eignarhluta sínum án þess að krefja aðra eigendur hússins um hlutdeild í viðhaldskostnaði. Við kaup stefndu á Prestbakka 15 í mars 1991 hafi verið kveðið á um það í kaupsamningi að nauðsynlegt væri að klæða neðra þak og milliveggi hússins uppi á þaki. Þá hafi þurft að gera við rennur. Í ljósi þessa hafi stefndu klætt allt þakið, stoðveggi uppúr þakfleti og fram af veggjum með báruðu stáli. Framkvæmdirnar hafi verið mjög kostnaðarsamar en nauðsynlegar til að varna skemmdum.

Stefndu byggja á því að þau eigi ekki að þurfa að sæta því nú, að þurfa að taka þátt í kostnaði hinna eigenda hússins sem hafi látið það hjá líða að viðhalda sínum húshlutum.

Stefndu vísa til verksamnings og verklýsingar Almennu verkfræðistofunnar máli sínu til stuðnings en þar segi „Þak á húsi nr. 15 er steipt með uppstólaðri stálklæðningu og þarfnast ekki viðgerða.“ Ljóst sé hins vegar af verklýsingunum að viðamiklar viðgerðir voru nauðsynlegar á þökum hinna eignarhlutanna. Stefndu telja ósanngjarnt ef þau þurfa að greiða jafn mikið fyrir framkvæmdirnar og aðrir eigendur húseignanna þrátt fyrir að nær ekkert þurfi að lagfæra þeirra eignarhluta. Ef sú yrði niðurstaðan væru eigendur hinna eignarhlutanna að hagnast á þeim framkvæmdum sem stefndu létu gera á sinn kostnað. Fram komi ítrekað í álitum kærunefndar fjöleignarhúsamála að eðlisrök leiði til þess að taka beri tillit til eldri viðgerða og viðhalds að því marki sem það leiði til lækkunar á heildarkostnaði þess verks sem til standi að vinna við húsið, en slík sjónarmið eigi sér nokkurn stuðning í 1. mgr. 2. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús.

Stefndu vísa til þess að matsgerð dómkvadds matsmanns styðji það sem stefndu hafi haldið fram um að þeirra eign sé í mun betra ásigkomulagi en hinar og að nær ekkert þurfi að framkvæma á henni. Eigi það við um bæði vegg og þök, en stefndu vísa í matsgerð um þetta atriði. Í matsgerðinni komi einnig fram hversu mikið kosti að gera við glugga á húsi stefndu.

Þá byggja stefndu varakröfu sína á því að kostnaður af að svalaloft verði háþrýstipvegið og svalagólf flotuð, skuli aðilar ekki bera sameiginlega þar sem innra byrði svalaveggja og gólfllötur séreign skv. 8. tl. 1. mgr. 5. gr. fjöleignarhúsalaga. Stefndu geti því ekki talist vera bundin við ákvarðanir stefnanda um þetta sbr. 50. gr. fjöleignarhúsalaga. Stefndu telja að 26. gr. laganna eigi ekki við þar sem stefndu hafi einmitt sinnt viðhaldi á sinni eign.

Eftir standi þá hlutdeild í kostnaði sem stafi af klæðningu á gaflveggjum hússins, skilveggjum og steiptum hlutum upp úr þaki. Stefndu telji sér óskyld að taka þátt í greiðslu fyrir einangrun á gaflveggjunum þar sem ekki verði séð að það séu framkvæmdir sem nauðsynlegar séu til að koma í veg fyrir skemmdir á veggjunum auk þess sem einangrun á veggjum teljist séreign, sbr. 2. tl. 5. gr. fjöleignarhúsalaga. Þar sem ekkert liggir fyrir um kostnað vegna þessara hluta eingöngu verði að sýkna stefndu af dráttarvaxtakröfu, komist dómurinn að því að stefndu beri að greiða hluta þess kostnaðar sem þau séu krafín um.

Stefndu byggja kröfur sínar á ákvæðum laga um fjöleignarhús nr. 26/1994. Krafa um málskostnað er reist á 1. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Um dráttarvexti af málskostnaði vísar stefndi til III. kafla laga nr. 38/2001. Krafist er virðisaukaskatts á málflutningsþóknun skv. lögum um virðisaukaskatt nr. 50/1988.

## NIÐURSTAÐA

Stefnandi krefst greiðslu hússjóðsgjalda samkvæmt ákvörðunum sem teknar voru á aðalfundum stefnanda 22. nóvember 2005 og 6. júní 2007 en aðalfundur húsfélags getur ákveðið gjöld í hússjóð fyrir næsta ár, sbr. 2. mgr. 49. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994. Voru ákvarðanirnar teknar til að mæta kostnaði við viðgerðir á raðhúsunum.

Stefndi bendir á að húsin að Prestbakka hafi verið byggð á mismunandi tímum, eða árin 1971, 1972 og 1973. Þá hafi þau verið byggð af mismunandi aðilum og í um það bil 35 ár hafi hver eigandi séð um viðhald á sínu húsi. Til þessa skuli líta við ákvörðun þess hvort um sé að ræða séreign eða sameign, sbr. 9. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994.

Að Prestbakka 11-21 eru 6 raðhús, sbr. 4. tl. 2. mgr. 1. gr. fjöleignarhúsalaga, þau standa öll á sömu leigulóð og sami maður hannaði þau. Samkvæmt kaupsamningi var eignin seld stefndu með öllu sem fylgir og fylgja ber, þar á meðal hlutdeild í sameign og lóðarréttindum. Það að húsin hafi verið byggð á þriggja ára bili af mismunandi aðilum eins og stefndu hafa bent á, þykir ekki nægja til að það falli undir undantekningarreglu 9. gr. laganna. Prestbakki 11-21 er því

fjöleignarhús og gilda fjöleignarhúsalögin um það. Af þessu leiðir að ytra byrði hússins er sameign allra eigenda. Þá er einnig mælt fyrir um það í nefndum lögum að húsfélag skuli vera til í öllum fjöleignarhúsum og að engir eigendur geti synjað um þátttöku í húsfélagi, sbr. 56. gr. laganna, en lögin eru ófrávíkjanleg.

Stefndi krefst sýknu með þeim rökum að ákvarðanir húsfélagsins séu ólögsmætar þar sem einn eigandi Prestbakka 13, Kristín Ingunnardóttir, starfi hjá Almennu verkfræðistofunni. Þá búi faðir Kristínar á Prestbakka 19.

Samkvæmt 65. gr. laga um fjöleignarhús má enginn taka þátt í atkvæðagreiðslu um samninga eða málefni ef hann á sérstakra persónulegra eða fjárhagslegra hagsmuna að gæta, sbr. einnig 5. mgr. 69. gr. Kristín starfar á Almennu verkfræðistofunni sem bókasafnsfulltrúi. Ekki verður séð að Kristín eigi sjálf sérstakra hagsmuna að gæta, fjárhagslegra eða persónulegra, af samningsgerðinni, né heldur að tengsl hennar við Almennu verkfræðistofuna hafi áhrif á niðurstöður sérfræðinga verkfræðistofunnar. Var henni heimilt að taka þátt í atkvæðagreiðslunni án þess að um hafi verið að ræða brot á lögnum og á það einnig við um föður hennar. Er því ekki fallist á þessa málsástæðu stefndu.

Stefndu telja að ekki nægi að fjórir af sex eigendum samþykki ákvarðanir þær um framkvæmdir og húsfélagsgjöld sem lýst er að framan. Vitnið Ástráður Guðmundsson sagði að unnt hefði verið að gera við húsið án þess að klæða veggj svo sem gert var, þannig að kostnaðurinn hefði verið um helmingur af þessum hluta verksins. Í ástandsskoðun Almennu verkfræðistofunnar 7. júlí 2005 kemur fram að viðhald hafi verið aðkallandi. Í skýrslunni er talið að mikilvægt sé að verja steypa byggingarhluta fyrir vatni og það sé best gert með því að klæða steypa fleti með loftandi klæðningu. Þá var það samþykkt á húsfélagsfundum að arkitekt hússins hannaði klæðninguna. Ákvarðanir um gjöld í hússjóð og um framkvæmdir voru samþykktar með auknum meirihluta og verður að það hafi verið nægjanlegt.

Samþykkt var að gera við húsið og ráða til þess tiltekna menn, svo sem rakið er hér að framan. Fullljóst er til hvers húsgjöldin eru nýtt en samþykkt var á húsfundum að kaupa viðgerðirnar á húsinu. Ekki er fallist á að óljóst sé hversu mikið framkvæmdirnar muni kosta og ákvarðanirnar séu ólögsmætar af þeirri ástæðu.

Samkvæmt því sem hér er greint voru ákvarðanir um hússjóðsgjöld lögsmætar.

Gjöld 2006 og 2007 eru fallin í gjalddaga. Getur stefnandi því krafist greiðslu þeirra nú, þótt ekki liggi fyrir hver verði endanlegur kostnaður við viðgerðirnar. Kröfu um sýknu að svo stöddu því hafnað.

Stefndu krefjast til vara lækunar á kröfu stefnanda. Þau styðja lækunarkröfu sína þeim rökum að þau hafi sjálf sinnt viðhaldi á sinni eign og telja að taka beri tillit til eldri viðgerða og viðhalds að því marki sem þær leiði til lækunar á heildarkostnaði verksins sem nú standi til að vinna við húsið, þá sé ósanngjarnt að þau greiði jafn mikið og aðrir húseigendur þar sem ekkert hafi þurft að lagfæra þeirra eignarhluta. Stefndu vísa þessu til stuðnings til matsgerðar. Í matsgerð kemur meðal annars fram að ekki sé unnt að fullyrða um það hversu umfangsmiklar steypuskemmdir séu á húsi stefndu og að matsmaður hafi ekki

forsendur til að meta steypuskemmdir á hverjum eignarhluta fyrir sig þá er þar fjallað um þök og glugga. Ekki sést á matsgerð eða annars staðar við hvað væri unnt að miða lækkun á dómkröfum stefnanda. Þykir lækkunarkrafa stefndu þannig of óljós til að unnt sé að taka hana til umfjöllunar, sbr. d- og e-liði 1. mgr. 80. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Sama á við um málsástæður fyrir lækkun er varða kostnað af svalaviðgerðum og einangrun á gaflveggjum.

Samkvæmt því sem að framan greinir verða stefndu dæmd til að greiða stefnanda 3.900.000 krónur með dráttarvöxtum eins og greinir í dómsorði.

Eftir úrslitum málsins verða stefndu dæmd til að greiða stefnanda 1.200.000 krónur í málskostnað.

### **D ó m s o r ð:**

Stefndu, Herbert Þ. Guðmundsson og Svala Guðbjörg Jóhannesdóttir, greiði stefnanda, Prestbakka 11-21, húsfélagi, 3.900.000 kr. með dráttarvöxtum af 50.000 kr. frá 1.1.2006 til 1.2.2006, af 100.000 kr. frá 1.2.2006 til 1.3.2006, af 150.000 kr. frá 1.3.2006 til 1.4.2006, af 200.000 kr. frá 1.4.2006 til 1.5.2006, af 250.000 kr. frá 1.5.2006 til 1.6.2006, af 300.000 kr. frá 1.6.2006 til 1.7.2006, af 350.000 kr. frá 1.7.2006 til 1.8.2006, af 400.000 kr. frá 1.8.2006 til 1.9.2006, af 450.000 kr. frá 1.9.2006 til 1.10.2006, af 500.000 kr. frá 1.10.2006 til 1.11.2006, af 550.000 kr. frá 1.11.2006 til 1.12.2006, af 600.000 kr. frá 1.12.2006 til 1.1.2007, af 650.000 kr. frá 1.1.2007 til 1.2.2007, af 700.000 kr. frá 1.2.2007 til 1.3.2007, af 750.000 kr. frá 1.3.2007 til 1.4.2007, af 800.000 kr. frá 1.4.2007 til 1.5.2007, af 850.000 kr. frá 1.5.2007 til 1.6.2007, af 900.000 kr. frá 1.6.2007 til 1.7.2007, af 1.400.000 kr. frá 1.7.2007 til 1.8.2007, af 1.900.000 kr. frá 1.8.2007 til 1.9.2007, af 2.400.000 kr. frá 1.9.2007 til 1.10.2007, af 2.900.000 kr. frá 1.10.2007 til 1.11.2007, af 3.400.000 kr. frá 1.11.2007 til 1.12.2007, af 3.900.000 kr. frá 1.12.2007 til greiðsludags.

Stefndu greiði stefnanda 1.200.000 krónur í málskostnað.

Allan V. Magnússon