

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur fimmtudaginn 5. júní 2008 í máli nr. E-6115/2007:

Grettisgata 46, húsfélag

(Guðmundur Ómar Hafsteinsson hdl.)

gegn

Einari Guðjónssyni

(Guðmundur Birgir Ólafsson hrl.)

d ó m u r

I

Mál þetta, sem dómtekið var þriðjudaginn 29. apríl sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Húsfélaginu Grettisgötu 46, kt. 420389-1089, Grettisgötu 46, Reykjavík, með stefnu birtri 14. september 2007, á hendur Einari Guðjónssyni, kt. 150961-2469, Bjargarstíg 14, 101 Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að stefnda verði gert að greiða stefnanda, kr. 833.989 með dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga nr. 38/2001 af kr. 667.823 frá 29. ágúst 2006 til 3. febrúar 2007 og af kr. 833.989 frá þeim degi til greiðsludags.

Stefnandi krefst þess jafnframt að viðurkenndur verði með dómi lögveðsréttur fyrir kröfum stefnanda í eignarhlutum stefnda að Grettisgötu 46, Reykjavík, nr. 010101 og 010102.

Þá er þess krafist að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda málskostnað að mati dómsins eða samkvæmt málskostnaðarreikningi sem lagður verður fram við aðalmeðferð málsins ef til hennar kemur.

Dómkröfur stefnda eru þær, að stefndi verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda.

Þá krefst stefndi málskostnaðar úr hendi stefnanda samkvæmt mati dómsins, en málskostnaðarreikningur verður lagður fram við aðalflutning málsins ef til hans kemur. Krafið er vaxta af málskostnaði skv. 3. kafla vaxtalaga frá 15. degi eftir uppkvaðningu dóms til greiðsludags.

II

Málavextir

Atvik máls þessa eru þau að stefnandi, húsfélagið Grettisgötu 46, Reykjavík, réðst í viðhaldsframkvæmdir á þaki hússins árið 2006. Kveður stefnandi þak hússins, sem var klætt steinskífum þar sem sneri að götu, en bárujárnri á bakhlið, hafa verið farið að leka verulega og sérstaklega með þakgluggum, sem hafi verið ónýtir. Járn á þaki hafi verið ryðgað, þakefni mjög fúid og stórséð hafi á íbúðum á efstu hæðum vegna leka. Af þessum sökum var boðað til húsfundar, sem haldinn var hinn 24. janúar 2006. Á fundinum bar stefndi upp þá tillögu, að fenginn yrði sérfræðingur til að líta á þakið, og var það samþykkt. Í framhaldi af því var Magnús Þórðarson byggingameistari fenginn til að meta ástand þaksins og var álitgerð hans lögð fram á húsfundi þann 1. febrúar 2006. Kemst hann að þeirri niðurstöðu, að ekki megi dragast lengur að ráðast í endurbætur á ytra byrði þaksins, en ástand þess sé orðið mjög slæmt og það sé orðið lekt víða, sem rekja megi til slælegs viðhalds. Í áliti hans kemur fram, að ekki hafi verið aðgengi upp á þakið, en allt sé vel sjáanlegt frá götu. Kostnað við viðgerðir mat matsmaðurinn líklegan kr. 3.275.000. Áður en til matsins kom hafði stefnandi aflað tilboðs frá Breiðfjörðs blikksmiðju, dags, 8. janúar 2006, að fjárhæð kr. 3.246.400 auk aukaverka, samtals kr. 3.858.030.

Á húsfundi, sem haldinn var 7. febrúar 2006 með öllum eigendum fasteignarinnar var borin upp tillaga um að fara í framkvæmdir við endurnýjun þaks og taka tilboði Blikksmiðju Breiðfjörðs í verkið. Stefndi mótmælti því og kvaðst telja tilboðið illa unnið, sem og fyrirliggjandi mat Magnúsar Þórðarsonar og ekki hægt að byggja ákvörðun um framkvæmdir á því. Þakið hafi ekki verið skoðað sérstaklega, auk þess sem ekki lægi fyrir, hvort gluggar væru ónýtir eða hvort hægt væri að gera við þá. Taldi stefndi, að nægilegt væri að fara í endurbætur á þaki að baka til, eða þar sem ryð væri í þaki. Þá vildi stefndi, að fyrir lægi samþykki byggingarfulltrúa vegna verksins. Einnig var ágreiningur um kostnaðarskiptingu, einkum hvað varðaði einangrun þaks og ísetningu stærri og dýrari glugga en þörf væri á.

Öllum tillögum og mótmælum stefnda var hafnað og samþykkti meirihlutinn að fara í framkvæmdir gegn mótmælum stefnda.

Eftir húsfundinn gekk stjórn húsfélagsins til samninga við Breiðfjörðs blikksmiðju um verkið. Meðal þess, sem samið um, var innborgun á verkið, að kröfu verktakans. Vegna þessa var haldinn húsfundur í húsfélaginu þann 19. júní 2006. Stefndi mætti ekki, en stefnandi kveður hann hafa verið boðaðan til

fundarins. Hins vegar var mætt af hálfu allra annarra eignarhluta og samþykkt með öllum greiddum atkvæðum, að eigendur greiddu 80% af áætluðum kostnaði við verkið inn á reikning húsfélagsins. Sömuleiðis var samþykkt að boða til húsfundar viku seinna til að ræða þátttöku stefnda í kostnaðinum og hugsanlega fjármögnum, stæði stefndi ekki í skilum með samþykktar greiðslur til húsfélagsins vegna verksins.

Næsti fundur var haldinn í húsfélaginu þann 26. júní 2006. Stefnandi kveður stefnda hafa verið boðaðan til þess fundar með símskeyti, auk þess sem fundarboð hafi verið sett inn um bréfalúgu á heimili hans. Stefndi mætti ekki til fundarins. Á fundinum var það kynnt að allir eigendur hússins, að stefnda undanskildum, hefðu greitt 80% áætlaðs kostnaðar vegna verksins inn á reikning húsfélagsins. Á húsfundinum var því næst samþykkt að skora formlega á stefnda að greiða umræddan kostnaðarhluta sinn. Var stefnda síðan send áskorun og gefinn frestur til 29. júlí 2006 til að greiða fyrrnefnda kostnaðarhlutdeild sína. Stefnandi kveður hann ekki hafa orðið við því.

Stefnandi kveður vanefndir stefnda hafa leitt til þess, að húsfélagið hafi þurft að taka yfirdráttarlán til að standa straum af kostnaðarhluta stefnda í umræddum viðgerðum.

Stefndi ritaði stefnanda bréf, dags 23. ágúst 2006, þar sem hann mótmælti kostnaðarþátttöku sinni.

Kveðst stefndi hafa reynt að fá byggingarfulltrúa til að stöðva framkvæmdir við niðurrif á steinskífunum þann 8. júní 2006, án árangurs. Einnig hafi hann sent stefnda skeyti þann 9. júní 2006, þar sem hann ítrekaði mótmæli við framkvæmdum og krafðist þess, að þeim yrði hætt. Þá hafi hann áréttað, að hann myndi ekki taka þátt í kostnaði við framkvæmdirnar. Einnig hafi hann tilkynnti stefnanda, að hann hefði lagt málið fyrir kærunefnd fjöleignarhúsa.

Framkvæmdum við þak hússins lauk haustið 2006, sem fólust í því, að steinflísunum var skipt út fyrir þakjárn og þakpappi settur á húsið, rennur og niðurföll endurnýjuð, skipt um þakglugga, þak einangrað að innan og gert við skemmdir í séreignahlutum vegna leka frá þaki. Fyrir lá, að einangrun þaks, gler og helmingur gluggaumbúnaðar greiddist af eigendum íbúða á efstu hæð. Í kjölfar verkloka fékk stefnandi Sigurð Sigurðsson byggingarverkfræðing til að gera úttekt á verkinu, og komst hann að þeirri niðurstöðu, að verkið hefði verið unnið með fullnægjandi hætti. Sömuleiðis reiknaði Sigurður hlutfall séreignakostnaðar og sameignarkostnaðar vegna verksins og endanlega kostnaðarþátttöku hvers eignarhluta í framkvæmdunum miðað við eignarhlutföll samkvæmt eignaskiptayfirlýsingu.

Lokareikningur Breiðfjörðs blikksmiðju barst stefnanda undir lok árs 2006 og var boðað til húsfundar 3. janúar 2007 til að ræða reikninginn og samþykkja greiðslu hans. Var reikningurinn greiddur í kjölfarið.

Heildarkostnaður við framkvæmdirnar var kr. 4.163.251, sem stefnandi sundurliðar svo:

Breiðfjörð blikksmiðja – sameign:	kr. 3.071.255
Breiðfjörð blikksmiðja – séreignarhlutar á efstu hæð:	kr. 686.775
Viðgerð inni í íbúðum, verkfræðivinna o.fl.	<u>kr. 305.221</u>
Samtals:	kr. 4.163.251

Lögmaður stefnanda ritaði stefnda bréf, dags. 8. ágúst 2007, og krafði hann um greiðslu 24,7% hlutdeildar sinnar í sameiginlegum kostnaði, en stefndi hafnaði greiðsluskyldu með tölvubréfi, dags. 30. ágúst 2007.

-

III

Málsástæður stefnanda

Stefnandi byggir stefnukröfu sína á því, að stefnda beri að greiða hlutdeild sína í sameiginlegum kostnaði vegna framkvæmda á þaki hússins Grettisgötu 46, Reykjavík.

Þær ákvarðanir stefnanda, annars vegar að ráðast í hinar umdeildu framkvæmdir, og hins vegar að taka tilboði Breiðfjörðs blikksmiðju, hafi verið teknar á löglega boðuðum húsfundi í húsfélaginu þann 7. febrúar 2006 með öllum greiddum atkvæðum gegn atkvæði stefnda, samtals 75,3% atkvæða eigenda hússins. Stefndi hafi sjálfur mætt á fundinn og tekið þátt í atkvæðagreiðslunni og hafi hann engar athugasemdir gert við lögmæti fundarins eða boðun til hans.

Umræddar framkvæmdir hafi verið nauðsynlegt viðhald, sem brýnt hafi verið að ráðast í, þar sem húsið og einstakir eignarhlutar hafi legið undir skemmdum. Sé þetta m.a. staðfest af þeim sérfræðingum, sem kynnt hafi sér ástand hússins, bæði fyrir og eftir hinar umdeildu framkvæmdir. Af þeim sökum telji stefnandi ótvírætt, að einfaldur meirihluti, miðað við eignarhlutföll í húsinu, hafi verið bær til að taka umrædda ákvörðun samkvæmt meginreglu c liðar 1. mgr. 41. gr. laga nr. 26/1994. Í öllu falli liggi fyrir, að 2/3 hluta eigenda hafi verið samþykktur ákvörðuninni, og því áskilinn meirihluti samkvæmt b lið 1. mgr. 41. gr. fyrir hendi.

Í ljósi framangreinds meirihluta sé á því byggt, að lögmæt ákvörðun hafi verið tekin af félagsmönnum stefnanda um að ráðast í umræddar framkvæmdir, þ.m.t. að fjarlægja þakflísar af hluta húspaksins. Stefndi sé af þeim sökum bundinn af umræddri ákvörðun.

Stefnandi kveðst byggja á því í öðru lagi, að stefnda beri að greiða hlutdeild sína í sameiginlegum kostnaði vegna framkvæmdanna. Fyrir liggi, að um hafi verið að ræða framkvæmdir á þaki, þ.m.t. burðarvirki þaks, þakskeggi, rennum,

þakjárnri og þakflísunum, sem séu ótvírætt í sameign allra eigenda hússins samkvæmt 6., sbr. 1. og 2. tölulið 7. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Sama gildi um ytri gluggaumbúnað, sbr. 3. tölul. sömu greinar. Teljist kostnaður vegna viðhalds eða endurnýjunar því sameiginlegur kostnaður samkvæmt 1. tölul 1. mgr. 43. gr. laga nr. 26/1994.

Stefnandi vísi einnig til þess að kostnaður vegna tjóns á séreignarhlutum, sem leiði af slæmu ástandi sameignarinnar, þaki og ytri gluggaumbúnaði, sé sameiginlegur kostnaður. Fyrir liggja, að umtalsverðar skemmdir hafi orðið á eignarhlutum á efstu hæð vegna leka frá þaki og þakgluggum. Samkvæmt 52. gr. laga nr. 26/1994 sé stefnandi skaðabótaskyldur gagnvart einstökum eigendum vegna þessa, og falli greiðsluskylda vegna þessa þar af leiðandi á félagsmenn stefnanda, stefnda þar með talinn, sbr. 3. tölul. 1. mgr. 43. gr. laga nr. 26/1994.

Skylda til að greiða hlutdeild séreignar í sameiginlegum kostnaði hvíli á þeim, sem sé eigandi hennar á hverjum tíma, sbr. 47. gr. laga nr. 26/1994. Óumdeilt sé, að stefndi sé þinglýstur eigandi tveggja eignarhluta að Grettisgötu 46, Reykjavík.

Samkvæmt skýrum ákvæðum a liðar 1. mgr. 45. gr. laga nr. 26/1994 skuli sameiginlegur kostnaður skiptast niður á eigendur eftir eignarhlutföllum. Beri stefnda því að greiða hlutdeild í sameiginlegum kostnaði í samræmi við eignarhlutföll sín í húsinu samkvæmt eignaskiptayfirlýsingu, dags. 25. október 2004. Stefndi sé eigandi tveggja eignarhluta í húsinu nr. 01-0101, eignarhlutdeild 13,04%, og 01-0102, eignarhlutdeild 11,66%, samtals 24,7%. Báðir eignarhlutar stefnda séu á jarðhæð, og beri honum því eingöngu að taka þátt í sameiginlegum kostnaði vegna framkvæmdanna. Samtals sé sameiginlegur kostnaður kr. 3.376.476. Kostnaðarhlutdeild stefnda í framkvæmdunum sé, eins og áður segi, 24,7%, eða kr. 833.989, og sé stefnufjárhæð miðuð við þá fjárhæð.

Krafa um dráttarvexti byggja á III. kafla vaxtalaga nr. 38/2001. Stefnandi vísi til þess, að á löglega boðuðum húsfundi þann 19. júní 2006 hafi verið samþykkt, með lögformlegum hætti, að eigendum bæri að greiða 80% af áætluðum framkvæmdakostnaði inn á reikning húsfélagsins. Það hafi stefndi ekki gert, og á húsfundi 26. júní 2006 hafi síðan sérstaklega verið samþykkt að skora á stefnda að greiða 80% af áætlaðri kostnaðarhlutdeild sinni, kr. 667.823, og gefa honum frest til 29. júní 2006 í því skyni. Beri því að miða upphafstíma dráttarvaxta af þeirri fjárhæð við 29. júlí 2006, eða mánuði eftir að stefndi hafi sannanlega verið krafinn um greiðsluna sbr. 3. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

Sömuleiðis liggja fyrir, að gengið hafi verið til endanlegs uppgjors við Breiðfjörðs blikksmiðju eftir húsfund þann 3. janúar 2007, og hafi eftirstöðvar kostnaðarhlutdeildar stefnda þá verið greiddar. Áður en að því kom, hafi ítrekað verið skorað á stefnda að greiða kostnaðarhlutdeild sína, en án árangurs, og hafi reikningurinn verið til umræðu og kynntur á þeim fundi, sem og greiðsluskylda eigenda. Beri því að miða dráttarvexti af eftirstöðvum kostnaðarhlutdeildar stefnda við 3. febrúar 2007, eða einum mánuði eftir að stefnda hafi verið ljós endanleg fjárhæð eftirstöðva skuldar hans, sbr. 3. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001.

Krafa um viðurkenningu á lögveðsrétti byggja á 48. gr. laga nr. 26/1994, en stefnandi telji ákvæðið eiga ótvírætt við um vanskil stefnda.

Stefnandi vísi máli sínu til stuðnings til ákvæða laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, einkum ákvæða 7., 8., 39., 41., 42., 43., 45., 47., 48. og 52. gr. Krafa um vexti og dráttarvexti byggi á III. og IV. kafla vaxtalaga nr. 38/2001. Krafa um málskostnað styðjist við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, með síðari breytingum. Varðandi varnarþing sé vísað til 32. gr. laga nr. 91/1991, með síðari breytingum.

Málsástæður stefnda

Stefndi kveður húsið við Grettisgötu 46, sem byggt hafi verið á árinu 1936, hafa haft ákveðna sérstöðu, þar sem það sé eitt fárra húsa í Reykjavík þar sem þak hafi verið klætt heilum steinskífum. Húsið hafi verið tignarlegt, og hafi þak þess gefið sterkan svip. Steinskífur hafi, af fagmönnum, ávallt verið talið endingabetra og fallegra þakefni en bárujárn. Í álitum Péturs H. Ármannssonar arkitekts segi: „Húsið við Grettisgötu 46, sem byggt er árið 1936, er í látlausum funkisstíl og með einfaldri gluggaskipan með opum í láréttu hlutfalli. Vegna hins einfalda stíls hefur fagað efnisval, skífubak og steindir veggir, þeim mun meira vægi á upphaflegri útlitshönnun hússins. Í ljósi þess tel ég að útlit hússins hafi misst mikilvægan hluta af svip sínum og byggingarlistarlegum sérkennum þegar skífubak þess var fjarlægð.“

Undir þetta taki Magnús Skúlason arkitekt hjá Húsafríðunarnefnd, en hann segi í umsögn sinni: „Þakefni hússins Grettisgata 46 í Reykjavík hefur verið órjúfanlegur hluti af húsinu og sett sterkan og afgerandi svip á það og að rífa hinar norsku þakskífur af er afar óheppileg breyting á útliti þess.“ Eins og lesa megji úr álitum þessara fagmanna í byggingarlist, sé enginn vafi á því, að hér sé um verulega breytingu á útliti hússins að ræða.

Að mati stefnda hafi ákvörðun húsfundar þann 7. febrúar 2006, um að skipta út steinskífunum á þakinu í staðinn fyrir bárujárn, falið í sér meiriháttar breytingu á útliti og stíl hússins. Slíkar meiriháttar breytingar séu háðar samþykki allra húseiganda, sbr. 6. tl. 41. gr. laga um fjöleignarhús. Á húsfundinum hafi stefndi greitt atkvæði á móti framkvæmdinni, en eignarhluti hans sé um 27% af heildareigninni. Stefndi hafi margoft ítrekað afstöðu sína, m.a. með símskeyti við upphaf framkvæmda þann 9. júní 2006. Hann hafi því ekki verið bundinn við ákvörðun húsfundar frá 7. febrúar 2006 og sé ekki skylt að taka þátt í kostnaði við þá framkvæmd.

Stefndi hafi fallið á endurnýjun þaks við suðurhlið hússins og hafi greitt þá fjárhæð, kr. 37.530, inn á bankabók í nafni húsfélagsins og tilkynnt, að bókin fengist afhent gegn fullnaðarkvittun.

Þá byggi stefndi á því, að úttekt matsmanns hafi verið verulega ábótavant, og hafi sú afstaða hans komið skýrt fram á húsfundinum. Ástand þaks hafi í raun ekki verið skoðað, og skoðun frá götu hafi verið langt frá því nægileg til að byggja á ákvörðun um endurnýjun þaks. Þá komi fram í umræddri matsgerð, að gluggar hafi lekið, en það eitt og sér feli ekki í sér, að nauðsynlegt hafi verið að endurnýja þá. Ekkert liggi fyrir um, að ekki hafi verið hægt að lagfæra gluggana eða smíða eins glugga með ódýrari hætti en gert var. Þá hafi aldrei verið kynnt eða rætt á

húsfundinum um útlit eða stærð þakglugganna, og hvaða breytingu það mundi fela í sér. Í tilboðinu hafi verið gert ráð fyrir stærri þakgluggum, án nánari skýringa. Hér hafi verið um að ræða ákvarðanir, sem hefði þurft að leggja sérstaklega fyrir fundinn til afgreiðslu og taka þá umræðu um kostnaðarskiptingu vegna þess, sem ekki hafi verið gert, og sé stefndi því ekki bundinn af þeirri ákvörðun.

Þá byggi stefndi á því, að hann sé óbundinn af kostnaði við framkvæmdina, þar sem ekki hafi verið aflað tilskilinna leyfa fyrir framkvæmdinni. Samkvæmt ákvæðum byggingarlaga nr. 73/1997 beri að óska eftir leyfi til byggingaframkvæmda, og sé það nánar útfært í byggingareglugerð nr. 441/1998. Í 11. gr. reglugerðarinnar segi, að óheimilt sé að breyta húsi eða svipmóti þess, nema að fengnu leyfi viðkomandi sveitarstjórnar. Hér hafi verið breytt sterku svipmóti, auk þess sem gluggar hafi verið stækkaðir, en allar slíkar framkvæmdir séu háðar leyfi sveitarstjórnar. Hin umdeilda framkvæmd hafi falið í sér verulega breytingu á húsinu og svipmóti þess og nokkuð ljóst sé, að ekki hefði fengizt leyfi til framkvæmdanna.

Framkvæmdin hafi falizt í endurbyggingu þaks, sem sé, eins og áður segi, leyfisskylt, auk þess sem gerðar séu ríkar kröfur til þeirra aðila, sem slík verk vinni. Samkvæmt skipulags- og byggingalögum skuli slík framkvæmd, sem feli m.a. í sér einangrun og uppbyggingu þaks, vera í höndum byggingameistara, sbr. 51. gr. 1. nr. 73/1997, sbr. 31. gr. byggingareglugerðar. Viðsemjandi húsfélagsins, Blikksmiðja Breiðfjörðs, hafi ekki uppfyllt þau skilyrði, enda ekki byggingameistarar, heldur blikksmiðir. Stefndi geti því ekki verið ábyrgur fyrir greiðslu framkvæmdar, sem uppfylli ekki ákvæði laga og byggingareglugerðar.

Þá sé bent á, að breyting á útliti þaks varði við höfundarréttarlög nr. 73/1972. Hér sé um að ræða höfundarverk arkitekts hússins, Einars Erlendssonar, en ekki hafi verið aflað samþykkis réttthafa höfundaréttar hans um breytingar á byggingalist hans. En með fjarlæginu steinskífa á þaki sé freklega brotið á höfundarétti arkitektsins. Stefndi geti ekki verið bundinn við slíkar ákvarðanir húsfundar, sem séu hreint lögbrot.

Þá mótmæli stefnandi kostnaðarskiptingu vegna þakglugga, sem hann telji hljóta að vera séreign að meginhluta til í ljósi þess, að um sé að ræða mun stærri glugga en hafi verið fyrir, auk þess sem allt innrabyrði glugga sé ávallt séreign. Ekki hafi verið tekið tillit til kostnaðarskiptingar vegna þessa.

Þá sé stefnufjárhæðin ekki í samræmi við bréf stefnda þann 20. júlí 2006, og ekki hafi fengizt skýring, í hverju mismunurinn liggir.

Þá sé skýring á stefnufjárhæð í stefnu ekki nægileg, en þar sé talað um vinnu inni í íbúðum án frekari skýringa, en öll vinna inni í íbúðum telst til séreignar og eigi því ekki við.

Þá mótmæli stefndi dráttarvaxtakröfu stefnanda, enda hafi ekki verið sýnt fram á, að krafan hafi verið greidd.

Stefndi kveðst vísa til laga um meðferð einkamálalaga nr. 91/1991, fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994, höfundarréttarlaga nr. 73/1972, byggingarlaga nr. 73/1997, byggingareglugerðar nr. 441/1198, og meginreglna kröfuréttar og

verktakaréttar. Krafa um málskostnað byggi á ákvæðum 129. og 130. gr. 1. nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

IV

Forsendur og niðurstaða

Fyrir dóminn komu til skýrslugjafar, auk stefnda, Einars Guðjónssonar, Sigrún Þóra Magnúsdóttir, gjaldkeri stefnanda, Magnús Þórðarson byggingameistari, Sigurður Sigurðsson verkfræðingur, Pétur Hrafn Ármannsson arkitekt, Magnús Skúlason arkitekt og Þórhallur Hólmeirsson húsasmíðameistari.

Samkvæmt 2. tl. 13. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 ber eiganda húsnaðis að greiða hlutdeild í sameiginlegum kostnaði, sbr. og 1. mgr. 47. gr. sömu laga.

Stefndi hefur mótmælt greiðsluskyldu sinni á þeim forsendum, að þurft hafi samþykki allra eigenda til að gera þær breytingar, sem gerðar voru á þaki hússins, úttekt matsmanns hafi verið verulega ábótavant, þakgluggar hafi verið stækkaðir, án þess að sú aðgerð hafi verið borin sérstaklega undir húsfund, ekki hafi verið aflað tilskilinna leyfa fyrir breytingum þeim, sem gerðar voru á útliti hússins, og þar til bær aðili hafi ekki haft verkið með höndum, sem brjóti gegn tilteknum ákvæðum byggingareglugerðar nr. 73/1997. Einnig hafi breytingin brotið gegn höfundarlögum. Þá mótmælir stefndi kostnaðarskiptingu vegna þakglugga, sem og stefnufjárhæð sem óskýrri.

Samkvæmt d-lið 41. gr. fjöleignarhúsalaga þarf samþykki einfalds meirihluta húsegenda til að ráðast í þær framkvæmdir, sem ekki falla undir aðra stafliði greinarinnar. Þar undir falla nauðsynlegar viðgerðir og viðhald á fasteign. Ástæða þess að ráðist var í umræddar framkvæmdir var leki frá þaki í risibúð hússins. Á fundi í húsfélaginu, þar sem rætt var um lekann, var samþykkt tillaga stefnda um að leita sérfræðings til að meta nauðsynlegar viðgerðir vegna þessa. Í framhaldi af því var Magnús Þórðarson húsasmíðameistari fenginn til starfans. Skilaði hann matsgerð, sem dagsett er 3. febrúar 2006. Telur matsmaðurinn, að ekki megi dragast að fara í endurbætur á ytra byrði þaksins, ástand þess sé mjög slæmt og það víða orðið lekt, sem rekja megi til slælegs viðhalds. Lekur í þaki skemmi mjög frá sér, og sé ástandið í einni risibúð óviðunandi. Er niðurstaða hans sú, að kostnaður við að lagfæra gallana sé kr. 3.275.000, en þar er gert ráð fyrir nýrri járnklæðningu á þakið.

Á fundi húsfélagsins hinn 7. febrúar var samþykkt að fara í þakviðgerðir á grundvelli matsgerðar Magnúsar Þórðarsonar, en stefndi greiddi einn atkvæði á móti þeim framkvæmdum og var bókað eftir honum, að hann vildi aðeins láta gera við þakið baka til á húsinu. Þá var að auki m.a. bókað eftir honum, að honum þætti matið ónákvæmt og illa unnið. Á fundinum var einnig samþykkt tillaga með öllum greiddum atkvæðum nema stefnda um að taka fyrirbyggjandi tilboði Breiðfjörðs blikksmiðju í verkið, og var bókað eftir stefnda, að honum þætti tilboðið allt of hátt. Tilboðið liggur fyrir á dskj. nr. 23, og er heildarverð framkvæmdanna, að meðtöldum aukaverkum, samkvæmt því kr. 3.858.030. Í tilboðinu er gert ráð fyrir þakstáli aluzink á þakið.

Stefnandi krafði stefnda ítrekað um greiðslu vegna hlutdeildar hans í verkinu, án árangurs.

Stefndi skýrði svo frá fyrir dómi m.a., að hann kannaðist við, að Halldóra (eigandi risíbúðar þeirrar, þar sem mestur leki var) hafi stundum talað um, að það kæmi vatn inn í íbúðina í tiltekinni átt. Stefndi kvað það hins vegar bara hafa verið loftun í húsinu, sem ylli þeim leka. Þetta væri bara oxunarvandamál við þakkant. Hann kvað Halldóru hafa viljað fá stærri glugga, og hann hefði í sjálfu sér ekki verið á móti því, en það hefði átt að sækja um leyfi til þeirra breytinga, og hann hafi viljað láta fara að lögum við það. Hann hefði þó ekki kannað það sjálfur, hvort nýju gluggarnir væru stærri en þeir, sem fyrir voru. Hann kvaðst telja, að Magnús Þórðarson hefði einungis skoðað einn eða tvo glugga að innan hjá Halldóru. Hann kvaðst ekki kannast við, að flísar hefðu verið farnar að losna eða brotna á þakinu, og hefði það aldrei verið rætt. Hann kvaðst hafa sett sig á móti því, að menn frá blikksmiðju væru að vinna verk, sem trésmiðum væri ætlað að vinna samkvæmt iðnlöggjöfni, og hefði hann sagt þeim það, og hefðu þeir þá lagt niður vinnu. Hann kvaðst einnig hafa haft samband við húsfriðunarnefnd, sem hefði sagt, að þar sem húsið væri ekki byggt fyrir 1918, gæti nefndin ekkert aðhafzt. Hann kvaðst enn fremur hafa talað við langafabarn Einars Erlendssonar heitins, arkitekt hússins, sem hafi sagt foreldra sína vera erlendis, og hafi engin viðbrögð komið af hálfu erfingja Einars. Þá hafi stefndi gert athugasemdir hjá byggingarfulltrúa, auk þess sem hann hafi leitað til lögreglunnar og úrskurðarnefndar um skipulags- og byggingamál, allt án árangurs.

Magnús Þórðarson skýrði svo frá fyrir dómi, að mikill leki hefði verið í risíbúð Halldóru og eiginlega ekki verandi í húsnæðinu. Ástæðan hafi verið ástand á þakefninu, bæði þakjárnir og þakflísurnar, sem hafi verið ábótavant og kominn tími til að skipta því út. Þá hafi gluggar verið ónýtir. Hann kvað ekki spurningu um, að það hefði verið nauðsynlegt að ráðast í framkvæmdirnar. Spurður, hvort hægt hefði verið að gera við allan lekann án þess að taka flísarnar af þakinu og breyta um þakefni svaraði hann, að það hefði verið peningasóun og fyrirhöfn að reyna að tjasla við svona hluti, þegar svo illa væri komið og ekkert vit í þeirri vinnu. Hann kvað skoðun hafa farið þannig fram, að hann hefði farið í eina íbúð, sem verst var sett, þ.e. íbúð Halldóru. Skýringin á lekanum hafi verið sú, að þakgluggarnir hafi verið illa farnir, og það sé fjárhagslega óhagkvæmt að gera við þakglugga án þess að skipta öllu út. Lekinn hafi ekki einungis komið frá gluggum, heldur einnig annars staðar frá. Þetta hafi verið víðtækur leki um allt þak, bæði þar sem bára var yfir og þar sem flísarnar voru. Hann aftók, að um leka hefði getað verið að ræða, sem kæmi innan frá íbúðinni. Hann kvaðst ekki hafa farið upp á þakið, en hann hafi rekið nefið upp um gluggana, tekið myndir af þakinu og skoðað flísarnar. Það hefði verið alveg ljóst, að flísarnar hafi verið að gefa sig, losna og brotna, þó að það komi ekki fram á mynd, sem hann tók. Hann kvað það framkvæmanlegt að taka flísarnar af og leggja á aftur, en það sé ekkert vit í því, þar sem húsið sé ekki verndað. Það sé mikil vinna við það og ekki öruggt að slíkt haldi, en vilji fólk eyða peningum í það, sé það hægt. Það sé hægt að ná þeim af ósködduðum og leggja aftur, en þegar hluti þeirra sé ónýtur, sé oft erfitt að fá nýjar eins.

Sigrún Þóra Magnúsdóttir, einn húseigenda og gjaldkeri húsfélagsins, skýrði svo frá m.a., að það hefði sézt frá götu, að það vantaði flísar í þakið, auk þess sem það hefði sézt frá háalofninu. Það hefðu verið svo margar ónýtar flísar, að ekki

hefði verið talið gerlegt að taka þær upp og líma á aftur. Þau hefðu öll vitað af því, að þær væru meira og minna brotnar og ónýtar. Á sínum tíma hefði verið rætt um að halda útliti hússins með þessum flísum, en hætt hefði verið við það vegna kostnaðar.

Með vísan til framburðar gjaldkera húsfélagsins og matsmannsins, sem og ljósmynda, sem teknar voru í íbúð Halldóru, verður að telja sannað, að verulegur leki hafi verið frá þaki, sem brýna nauðsyn hafi borið til að gera við. Er ósannað, að lekinn hafi stafað innan frá íbúðinni, svo sem stefndi heldur fram. Hefur stefndi ekki lagt fram nein gögn eða fært að því haldbær rök, að gera hefði mátt við lekann með minni háttar aðgerðum. Nægði einfaldur meiri hluti húseigenda á húsfundi til að samþykkja þær viðgerðir, sem lagt var í, og ber stefnda að greiða kostnað vegna þeirra í samræmi við eignarhluta sinn í húsinu.

Með því að samþykkja tilboð Breiðfjörðs blikksmiðju var jafnframt tekin ákvörðun um að breyta þakefni hússins og leggja bárujárn á þakið í stað þakflísa, sem áður voru á þakinu. Ekki kemur fram í fundargerð, að sá hluti tilboðsins hafi verið sérstaklega ræddur eða kynntur á fundinum. Stefndi hefur haldið því fram, að sú breyting, sem það hafði í för með sér á útliti hússins, teljist veruleg og þurfti til þess samþykki allra eigenda hússins. Með því að hann samþykkti ekki viðgerðirnar eða tilboðið, hafi sú aðgerð verið ólögmat og beri honum ekki að greiða neitt nema kostnað við að skipta út báru á bakhlið hússins, sem hann telur að nemi kr. 37.500.

Eins og að framan greinir, getur stefndi ekki skotið sér hjá því að greiða sinn hlut í viðgerðarkostnaði þeim, sem til féll vegna lekaskemmdanna. Hins vegar má fallast á það með honum, að sú breyting, sem gerð var á útliti þaksins teljist veruleg í skilningi a-liðar 41. gr. fjöleignarhúsalaga. Um er að ræða hátt, bratt þak, sem er áberandi frá götu. Arkitektarnir, Magnús Skúlason og Pétur Hrafn Ármannsson, báru báðir fyrir dómi, að þeir teldu breytinguna hafa veruleg áhrif á útlit hússins. Engar upplýsingar liggja fyrir um það af hálfu stefnanda, hver sá umframkostnaður hefði orðið, ef þakflísarnar hefðu verið nýttar aftur að viðgerð lokinni, og aflað nýrra í stað þeirra, sem ónýtar töldust. Þá liggja engar upplýsingar fyrir um það, hversu mikið af flísunum þurfti að endurnýja. Ekki liggur heldur fyrir, að ekki hafi verið unnt að útvega nýjar flísar í stað skemmdra. Engin umræða fór fram, að því er gögn málsins bera með sér, á húsfundum um þessa þakbreytingu. Er því fallizt á með stefnda, að þar sem umrædd breyting var ekki samþykkt með öllum greiddum atkvæðum á húsfundi, og með því að hann mótmælti án tafar þessum aðgerðum, verður honum ekki gert að greiða þann kostnað, sem liggur í nýju þakefni. Samkvæmt tilboði Breiðfjörðs blikksmiðju nam kostnaður við þakstál, aluzink og þakpappa kr. 1.381.710. Þar af nemur hlutdeildarkostnaður stefnda kr. 341.282. Stefndi hefur hins vegar viðurkennt að eiga að greiða hlutdeild í þakjárninu á bakhlið hússins, sem hann telur nema kr. 37.530. Með því að stefnandi hefur ekki haldið því fram, að sú fjárhæð eigi að vera hærri, ber stefnda að greiða þann hlut. Stefnumfjárhæð byggir á útreikningi Sigurðar Sigurðssonar verkfræðings, sem útskýrði útreikninga sína fyrir dómi. Hefur þessum útreikningum eða hlutfallsskiptingu, sem þeir byggja á, ekki verið hnekkt af hálfu stefnda og verða þeir því lagðir til grundvallar í málinu. Ber stefnda því að greiða stefnanda samtals kr. 530.237, (þ.e. 833.989-341.282+37.530) ásamt dráttarvöxtum frá 3. febrúar 2007, eins og nánar greinir í dómsorði.

Eftir þessum úrslitum ber stefnda að greiða stefnanda málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn kr. 350.000.

Sigríður Ólafsdóttir héraðsdómari kvað upp dóminn

-

D Ó M S O R Ð

Stefndi, Einar Guðjónsson, greiði stefnanda, Húsfélaginu Grettisgötu 46, kr. 530.237, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla laga nr. 38/2001 frá 3. febrúar 2007 til greiðsludags og kr. 350.000 í málskostnað.

Sigríður Ólafsdóttir