

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 16. maí 2011 í máli nr. E-13800/2009:

Prestbakki 11-21, húsfélag

(Dýrleif Kristjánsdóttir hdl.)

gegn

Herbert Þ. Guðmundssyni,

Svölu Guðbjörgu Jóhannesdóttur

(Steingrímur Þormóðsson hrl.)

I

Mál þetta, sem dómtekið var í dag, er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Prestbakka 11-21, húsfélagi, með stefnu birtri 1. desember 2009, á hendur Herberti Þ. Guðmundssyni, Prestbakka 15, Reykjavík og Svölu Guðbjörgu Jóhannesdóttur, Gunnarsbraut 43, Reykjavík. Málið var flutt og dómtekið 22. mars sl. en endurupptekið og flutt að nýju í dag með því að dómur varð ekki lagður á það innan lögmaelts frests vegna anna og fjarveru dómara.

Dómkröfur stefnanda eru aðallega þær, að stefndu verði dæmd in solidum til að greiða honum 3.745.558 krónur, með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 15. maí 2009 til greiðsludags. Til vara er þess krafist að stefndu verði dæmd in solidum til að greiða stefnanda 3.053.587 krónur, með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 30. júní 2009 til greiðsludags. Í báðum tilvikum er krafist málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefndu.

Dómkröfur stefndu eru aðallega þær að málinu verði vísað frá dómi, en til vara að þau verði sýknuð af dómkröfum stefnanda og til þrautavara að dómkröfur stefnanda á hendur þeim verði lækkaðar. Þá krefjast stefndu málskostnaðar að mati réttarins úr hendi stefnanda.

Með úrskurði, uppkveðnum hinn 25. júní 2010, var kröfu stefndu um frávísun málsins hafnað. Í þinghaldi hinn 14. mars sl. lögðu stefndu fram bókun þar sem þau kröfðust frávísunar á þeirri forsendu að grundvelli málsins hefði verið raskað með framlagningu nýrra skjala eftir þingfestingu málsins.

II

Málavextir

Mál þetta snýst um innheimtu húsfélagsgjalda vegna fjöleignarhússins við Prestbakka nr. 11-21, Reykjavík. Húsið samanstendur af sex eignarhlutum sem voru byggðir á árunum 1971 til 1973 og voru stefndu bæði eigendur eins eignarhlutans, nr. 15, á þeim tíma sem umkrafin hússjóðsgjöld voru lögð á og umfangsmiklar viðgerðir á fjöleignarhúsinu fóru fram. Stefnda Svala afsalaði hluta sínum í fasteigninni til stefnda Herberts með afsali, dags. 10. júlí 2009.

Fram til ársins 2005 var ekki starfandi húsfélag fyrir Prestbakka nr. 11-21 og hver og einn eigandi hugsaði um viðhald síns eignarhluta og þess hluta ytra byrðis hússins sem umlykur viðkomandi eignarhluta. Vegna fyrirsjáanlegra viðgerða á húsinu var þann 6. apríl 2005 haldinn húsfundur með eigendum og hafin starfsemi í húsfélaginu í samræmi við lög nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Fleiri fundir voru haldnir í tengslum við fyrirsjáanlegar viðgerðir og var þar til umræðu hvernig skipta bæri kostnaði vegna viðgerðanna. Var ágreiningi málsaðila um utanhússframkvæmdir beint til kærunefndar fjöleignarhúsamála. Samkvæmt áliti nefndarinnar, dags. 13. september 2006, var talið að lögmæt ákvörðun hefði verið tekin um undirbúning utanhússframkvæmda á húsfundum í húsfélaginu, þ.e. ákvörðun um gerð ástandsskýrslu, um að taka tilboði í hönnun klæðningar og að taka tilboði í hönnun burðarvirkis klæðninga, auk umsjónar og eftirlits. Talið var að stefndu væru bundin við þessar ákvarðanir stefnanda og skyldi kostnaður skiptast á milli eigenda eftir hlutfallstölum eignarhluta. Stefndu voru ósammála mati stefnanda og þeirra sérfræðinga sem húsfélagið leitaði til á viðgerðarþörf vegna fjöleignarhússins. Vegna þessa var að beiðni stefndu G. Baldvin Ólason, byggingatæknifræðingur og húsasmíðameistari, dómkvaddur til að meta ýmsa þætti sem varða ástand fjöleignarhússins og eignarhluta stefndu. Hann skilaði matsgerð þann 1. september 2007. Þá liggur fyrir í málinu skýrsla Almennu verkfræðistofunnar, dagsett 7. júlí 2005, um ástand á ytra byrði fjöleignarhússins. Stefndu greiddu ekki hússjóðsgjöld, sem ákveðin höfðu verið á fundi stefnanda, vegna árána 2006 og 2007 og höfðu því stefnandi mál gegn þeim. Með dómi Hæstaréttar Íslands þann 4. júní 2009 í máli nr. 519/2008 var málinu vísað frá héraðsdómi. Niðurstaða réttarins byggðist á því að kostnaðarskipting eftir fyrir mælum 45. gr. laga nr. 26/1994 væri óeðlileg og afar ósanngjörn í garð stefndu þar sem þeim yrði gert að taka þátt í kostnaði við sambærilegar viðgerðir á hinum húsunum þeirri sem þau höfðu áður gert á sínu húsi og borið ein kostnað af. Í samræmi við þau sjónarmið sem fram kæmu í 5. mgr. 46. gr. laga nr. 26/1994 var fallist á það með stefndu að þeim væri óskyldt að bera kostnað af viðgerðum á þökum hinna húsa. Hins vegar var tekið fram í dóminum að stefndu hefðu viðurkennt greiðsluskyldu sína vegna annars viðgerðarkostnaðar, en talið var að stefnandi hefði ekki reifað með fullnægjandi hætti hver sú fjárhæð væri. Var málinu því vísað frá héraðsdómi.

Með úrskurði héraðsdóms, dags. 6. nóvember 2009, var máli stefnanda gegn stefndu vegna vangreiddra hússjóðsgjalda fyrir tímabilið mars til og með september 2008 vísað frá vegna vanreifunar, auk þess sem gerð var athugasemd við það að fyrirsvarsmaður stefnanda væri ekki tilgreindur.

Óumdeilt er að stefndu hafa ekki á nokkru tímamarki greitt hússjóðsgjöld.

Skýrslur fyrir dóminum gáfu Sigbór Ragnar Sigbórsson, gjaldkeri stefnanda, Ástráður Guðmundsson byggingarstjóri og stefndi Herbert.

-

III

Málsástæður stefnanda

Af hálfu stefnanda er til stuðnings *aðalkröfu* vísað til þess að stefndu sé skylt að standa skil á hússjóðsgjöldum vegna tímabilsins 1. janúar 2006 – 15. maí 2009, að öðru leyti en því sem gjöldunum hafi verið varið til viðgerða á þökum annarra húsa í raðhúsallengjunni og til greiðslu á kostnaði vegna ágreinings málsaðila um viðgerðirnar. Sé það í samræmi við dóm Hæstaréttar í máli nr. 519/2008.

Stefnandi vísar til þess að Prestbakki 11-21 sé eitt fjöleignarhús í skilningi fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994, sbr. 3. gr. laganna og dóm Hæstaréttar í framangreindu máli. Þar sem um eitt fjöleignarhús sé að ræða sé allt ytra byrði hússins í sameign allra eigenda þess, sbr. 6. og 8. gr. laganna, sbr. einkum 1. tl. 1. mgr. 8. gr. Kostnaður vegna nauðsynlegra viðgerða á þessari sameign sé því sameiginlegur kostnaður, sbr. 43. gr. laga nr. 26/1994. Vegna nauðsynlegra viðgerða á ytra byrði fjöleignarhússins hafi á vegum stefnanda verið stofnaður hússjóður, sbr. 1. mgr. 49. gr. laga nr. 26/1994. Hússjóðsgjöld hafi hverju sinni verið ákveðin í samræmi við 2. og 3. mgr. ákvæðisins til að standa straum af sameiginlegum útgjöldum. Stefndu beri, líkt og öðrum eigendum fjöleignarhússins, að standa skil á löglega ákveðnum hússjóðsgjöldum. Meginreglan sé sú að sameiginlegur kostnaður skiptist á eigendur eftir hlutfallstölum eignarhluta í viðkomandi sameign, sbr. A lið 45. gr. laga nr. 26/1994. Hins vegar hafi Hæstiréttur komist að þeirri niðurstöðu að kostnaðarskipting eftir fyrirmælum 45. gr. laganna væri óeðlileg og ósanngjörn í garð stefndu og væri þeim óskilyt að bera kostnað af viðgerðum á þökum hinna húsa, sbr. 5. mgr. 46. gr. laganna. Með hliðsjón af þessu séu stefndu krafín um hússjóðsgjöld að frádreginni hlutdeild þeirra í kostnaði vegna viðhalds á þökum hinna eignarhlutanna og í kostnaði sem tengist ágreiningi málsaðila. Allar ákvarðanir um viðgerðir á ytra byrði hússins hafi verið teknar með lögmætum hætti í samræmi við ákvæði laga nr. 26/1994. Umrædd gjöld hafi að meginstefnu til verið lögð á vegna kostnaðar við sameiginlegar framkvæmdir, en þær skiptast í níu verkþætti í samræmi við greinargerð Almennu verkfræðistofunnar hf. um útboðsverk frá 11. desember 2006. Sundurliðar stefnandi kostnaðinn þannig (tafla 1):

	Verkþáttur	Kostnaður	Hlutdeild stefndu (1/6)
1	Þakklæðning	5.336.914	889.486

2	Endurnýjun á þakkanti	1.519.121	253.187
3	Breyting á þakgluggum	712.653	118.775
4	Niðurfallsbrunnar og niðurfallsrör	789.952	131.659
5	Endursteypa á skilveggjum og steyptum hlutum upp úr þaki	670.060	111.677
6	Múrviðgerðir svalaveggja	1.284.302	214.050
7	Svalagólf	0	0
8	Álklæðning á göflum, skilveggjum og steyptum hlutum upp úr þaki	10.676.550	1.779.425
9	Endurnýjun svalahandlista	0	0
	Samtals	20.989.552	3.498.259

Með hliðsjón af niðurstöðu Hæstaréttar í máli nr. 519/2008 byggir stefnandi á því að stefndu beri ekki að greiða hlutdeild sína í kostnaði vegna þakklæðningar, þ.e. verkþáttar nr. 1. Telur stefnandi ótvírætt að stefndu beri að greiða hlutdeild sína í kostnaði vegna verkþátta 2 og 3 sem snúi að endurnýjun á þakkanti og breytingu á þakgluggum en í matsgerð matsmannsins G. Baldvins Ólasonar hafi ástand þakglugga eignarhlutanna verið svipað og þörf á viðgerð í öllum eignarhlutum. Jafnframt komi fram í matsgerðinni að allir þakkantar fjöleignarhússins séu ónýtir og þarfnist viðgerðar.

Stefnandi kveður að hússjóðsgjöldin hafi jafnframt verið nýtt til greiðslu á ýmsum sameiginlegum kostnaði sem stefnandi hafi greitt. Sundurliðar stefnandi kostnaðinn þannig (tafla 2):

	Kostnaðarliður	Kostnaður	Hlutdeild stefndu (1/6)
1.	Byggingarstjóri, Ástráður Guðmundsson	1.120.500	186.750
2	Almenna Verkfræðistofan – hönnun, burðarþolsútreikningar, ástandsskýrsla o.fl.	2.204.920	367.487
3	Haukur Viktorsson arkitekt	455.843	75.974
4	Reykjavíkurborg, v. úttektar á állklæðningu	31.500	5.250
5	Húseigendafélagið, húsfundir, félagsgjöld o.fl.	376.133	62.689
6	Breiðholtskirkja – húsaleiga vegna húsfunda	10.000	1.667
7	Gerðuberg – húsaleiga vegna húsfunda	35.676	5.946
8	Landsbankinn – þjónustugjöld	58.371	9.729
9	Ríkisskattstjóri – kenntitala húsfélags	5.000	833
10	Íslandspóstur – sending ábyrgðarbréfa	1.275	213
11	Guðfinna J. Guðmundsdóttir – húsfundir, þjónusta v. kærunefndar	83.726	13.954
12	LEX lögmannsstofa	3.086.201	514.367

13	Málskostnaður vegna Hæstaréttar	1.200.000	200.000
	Samtals	8.669.145	1.444.858

Með hliðsjón af niðurstöðu Hæstaréttar í máli nr. 519/2008 telur stefnandi rétt að draga frá kostnaðarliði 11, 12 og 13 þar sem þeir varði ágreining aðila sem lúti meðal annars að skyldu stefndu til að greiða hlutdeild í kostnaði vegna viðgerðar á þaki annarra fasteigna. Hvað varðar kostnaðarlið nr. 1, þ.e. vinnu byggingarstjóra, telur stefnandi rétt að draga frá tiltekinn hluta af vinnu byggingarstjóra vegna þessa verkþáttar og sé því ekki miðað við að stefndu beri að greiða að fullu 1/6 hluta þessa kostnaðar. Kostnaður vegna vinnu byggingarstjóra sé 1.120.500 krónur. Eðlilegt sé að reikna þann þátt sem komi til frádráttar kröfu húsfélagsins á hendur stefndu vegna þessa sem hlutfall kostnaðar við þakviðgerðir af kostnaði við framkvæmdirnar í heild sinni. Samkvæmt framangreindu komi eftirfarandi liðir til frádráttar kröfu stefnanda um hússjóðsgjöld, þ.e. hlutdeild stefndu í kostnaði vegna þakklæðningar og hlutdeild í kostnaði vegna ágreinings málsaðila:

1.	Vegna hlutdeildar í kostnaði vegna þakklæðningar	889.486
2.	Vegna reikninga LEX fyrir lögmannspjónustu	514.367
3.	Vegna vinnu Guðfinnu J. Guðmundsdóttur hdl.	13.954
4.	Vegna málskostnaðar samkvæmt dómi Hæstaréttar	200.000
5.	Vegna vinnu byggingarstjóra í tengslum við þak	47.435
	Samtals	1.665.242

Með hliðsjón af þessu nemi aðalkrafa stefnanda samtals **3.745.558** krónum (5.410.800 – 1.665.242 krónur).

Til stuðnings *varakröfu* byggir stefnandi á því að verði ekki fallist á aðalkröfu beri stefndu í öllu falli að greiða hlutdeild sína í þeim kostnaði sem þegar hafi verið greiddur vegna viðgerðar á ytra byrði hússins, að undanskildum kostnaði vegna viðgerða á þökum annarra eignarhluta, svo og hlutdeild sína í þeim sameiginlega kostnaði sem húsfélagið hafi greitt. Nánar tiltekið byggir stefnandi á því að stefndu beri að greiða hlutdeild sína í kostnaði vegna verkþátta 2-9 sem séu tilgreindir í töflu 1 að framan. Með vísan til niðurstöðu Hæstaréttar byggir stefnandi á því að stefndu beri ekki að greiða hlutdeild sína í kostnaði vegna þakklæðningar, þ.e. verkþáttar 1. Beri því að draga 889.486 krónur frá 3.498.259 krónum sem sé samtala hlutdeildar stefndu í sameiginlegum kostnaði vegna framkvæmda á ytra byrði hússins. Samtals nemi fjárhæðin þá 2.599.773 krónum. Við þetta bætist svo

hlutdeild stefndu í tilteknum kostnaðarliðum í töflu 2 að framan. Nánar tiltekið sé í varakröfunni byggt á því að stefndu beri að greiða hlutdeild sína vegna kostnaðarliða 2 og 4-10 í umræddri töflu. Ekki sé gerð krafa vegna kostnaðarliðar 1, þ.e. vinnu byggingarstjóra, þar sem henni hafi að ákveðnu leyti verið varið til viðgerða á þökum og verði að áætla hvaða hluti var vegna annarra verkþátta. Þá sé ekki gerð krafa vegna kostnaðarliðar 3, þ.e. vegna vinnu arkitekts, verði ekki talið sannað að vinna hans hafi með engum hætti tengst viðgerð á þaki. Jafnframt sé ekki gerð krafa vegna kostnaðarliða 11-13 þar sem þeir tengist ágreiningi málsaðila og vísar stefnandi um það til röksemda fyrir aðalkröfu. Samkvæmt þessu nemur fjárhæð vegna þeirra kostnaðarliða sem varakrafa lúti að 453.814 krónum. Nemi varakrafan því í heild sinni 3.053.587 krónum.

Um lagarök vísar stefnandi til ákvæða laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, meginreglna fjöleignarhúsaréttar um greiðslu á sameiginlegum kostnaði og meginreglna kröfuréttar um skyldu til greiðslu skulda. Krafa hans um dráttarvexti styðst við 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, en jafnframt vísar hann til annarra ákvæða laganna. Málskostnaðarkrafa styðst við XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, einkum 129. og 130. gr. laganna.

-

-

Málsástæður stefndu

Til stuðning *frávísunarkröfu* sinni vísa stefndu til þess að mál þetta fjalli í raun um ágreining sameigenda innbyrðis, en ekki ágreining sameignarfélags við einn af sameigendum. Það sé ekki húsfélagið, sem sé að stefna þeim, heldur eigendur raðhúsanna, nr. 11, 13, 17, 19, og 21 við Prestbakka. Með því að hafa húsfélagið sem stefnanda geti því fyrirvarsmenn húsfélagsins, hinir raunverulegu eigendur dómkröfunnar, einnig krafð stefndu um hlutdeild í kostnaði af málarekstri gegn stefndu, eins og gert hafi verið og gert sé í þessu máli. Byggja stefndu á, að þetta fyrirkomulag standist ekki grundvallarreglur laga, þ.e. að maður sé neyddur til þess samkvæmt ákvæðum í settum lögum að fara í mál gegn sjálfum sér og þurfi sjálfur að greiða nær allan kostnað þar af, þó að hann vinni málið. Í öðru lagi byggja stefndu á, að krafan á hendur þeim sé einhliða sett fram, án þess að séð verði, að til grundvallar kröfunni liggi mat dómkvaddra matsmanna eða matsmanns, sem farið hafi yfir og metið til dæmis hvernig kostnaði væri skipt milli einstakra verkþátta, í samræmi við niðurstöðu Hæstaréttar í málinu nr. 519/2008. Mótmeala stefndu þeirri einhliða sundurliðum, sem fram sé sett í stefnu og benda enn fremur á að ekki komi fram í stefnu á hvaða gögnum sé byggt eða hvernig skipting milli verkþátta sé ákvörðuð. Brjóti málatilbúnaður stefnanda gegn d og e liðum 80. greinar einkamálalaga. Í þinghaldi hinn 14. mars sl. ítrekuðu stefndu frávísunarkröfu sína og vísuðu til þess að með framlagningu nýrra skjala hafi grundvelli málsins eins og hann hafi verið lagður í stefnu verið verulega raskað.

Til stuðnings *sýknukröfu* vísa stefndu til þess að raðhús þeirra hafi ekki þarfnast þess viðhalds sem önnur hús í raðhúsalengjunni hafi þarfnast og þakið á því hafi borið af þökum annarra raðhúsa í þessari raðhúsalengju. Stefndu hafi keypt húsið í tíð laga nr. 59/1976. Strax hafi verið ráðist í að endurnýja þakið sem og í annað viðhald sem hafi kostað verulegar fjárhæðir á þeim tíma. Telja stefndu að dómkröfur stefnenda gegn þeim brjóti gegn meginreglum eignaréttar og eðli máls. Byggja stefndu á, að hér verði að horfa til 1. mgr. 72. greinar stjórnarskrárinnar þar sem segi að eignarrétturinn sé friðhelgur og engan megi skylda til að láta af hendi eign sína nema almannapörf krefji, en til þess þurfi lagafyrirmæli og komi fullt verð fyrir.

Stefndu byggja á, að fjöleignarhúsalögin veiti ákveðið svigrúm og séu ekki alfarið óundanþæg, sbr. 1. mgr. 2. greinar fjöleignarhúsalaga, sem og 9. grein laganna, sem og 3. mgr. 37. greinar og 2. mgr. 45. greinar laganna um fjöleignarhús. Dómkröfur stefnenda brjóti gegn ákvæðum þessara lagaákvæða, með hliðsjón af því að raðhús þeirra hafi ekki þarfnast viðhalds, eins og önnur raðhús í þessari raðhúsalengju og frá upphafi hafi verið gert ráð fyrir, að hver eigandi sæi um sitt hús, en eins og stefnendur nú beri fjöleignarhúslögin fyrir sig, hafi þau afturvirk áhrif, sem ekki geti staðist meginreglur laga.

Stefndu byggja einnig á að ákvarðanir húsfélagsins, sem dómkröfur sóknaraðila þessa máls byggjast á, brjóti gegn jafnræðisreglu félagaréttar, en í þeirri reglu felist að ekki megi mismuna félagsmönnum, nema sérstök heimild sé til og að mismununin verði að eiga sér málefnalega stoð, en þessi regla komi að nokkru leyti fram í 3. mgr. 57. greinar laga um fjöleignarhús, ásamt því að vera meginregla félagaréttar. Komi það fram nú í fyrirsvari þessa máls sóknarmegin, hverjir séu eiginlegir stjórnarmenn húsfélagsins, en það séu þeir eigendur í raðhúsalengjunni, sem hafi átt hús með gjörónýtu þaki og hús sem hafi þarfnast meira viðhalds en önnur raðhús. Eigendur þessara húsa hafi tekið þátt í ákvarðanatöku og afgreiðslu þessa máls, þar sem þau hafi haft sérstakra persónulegra og fjárhagslegra hagsmuna að gæta.

Í málflutningi stefndu var á það bent að stefnda Svala Guðbjörg væri ekki lengur eigandi fasteignarinnar Prestbakka 15 en hún hafi afsalað sínum eignahluta til stefnda Herberts með afsali dagsettu 10. júlí 2009. Hún væri því ekki aðili málsins og bæri því að sýkna hana af kröfum stefnanda.

Til stuðnings *lækkunarkröfu* sinni vísa stefndu til þess að þau séu enn krafín um hlutdeild í 4.447.428 króna kostnaði (5.336.914-889.486) vegna viðgerða á þökum annarra raðhúsa í raðhúsalengjunni, enda þótt ekki hafi þurft að gera við þakið á þeirra húsi og það hafi ekki verið gert. Það sé ekki í samræmi við forsendur hæstaréttardóms í málinu nr. 519/2008. Þá fái ekki staðist að þau séu krafín um hlutdeild í málskostnaði sem ákvarðaður hafi verið 1.200.000 krónur í héraði og fyrir Hæstarétti. Ekki fái staðist að stefndu séu krafín um nokkra hlutdeild í þessum kostnaði, en 600.000 af þessum kostnaði hafi þau greitt til þess lögmanns sem hafi verið með málið í héraði og hinn hlutann til þess lögmanns sem þau hafi haft í Hæstarétti. Áskilja stefndu sér í greinargerð að leggja fram frekari tölulegar útlistanir fyrir lækkunarkröfum sínum. Stefndu vísa sérstaklega til þess að þær framkvæmdir sem snúi að háþrýstíþvotti svalalofts og viðgerðum á svalagólfum, þ.e. flotun þeirra, sé ekki kostnaður sem aðilar að fjöleignarhúsi eigi að bera

sameiginlega, sbr. 8. tl. 5. gr. fjöleignarhúsalaga. Hið sama eigi við varðandi viðgerð á gluggum milli þakflata, en engu glugga sé að finna á þaki raðhúss stefndu. Það sama eigi við um einangrun á gaflveggjum sem og steiptum veggjum upp úr þaki, þar sem þessar framkvæmdir hafi ekki verið nauðsynlegar til að koma í veg fyrir skemmdir og þær falli undir séreign, samanber 2. tl. 5. greinar fjöleignarhúsalaga. Engu sundurliðun á þessum kostnaði sé að finna í stefnu og varði það einnig frávisun málsins.

Um lagarök vísa stefndu til þeirra réttarreglna sem að framan hafa verið tilgreindar.

IV

Niðurstaða

Í máli þessu er deilt um skyldu stefndu til að greiða hússjóðsgjöld vegna eignarinnar nr. 15 við Prestbakka í Reykjavík. Með dómi Hæstaréttar Íslands í málinu nr. 519/2008, upp kveðnum 26. júní 2008, var komist að þeirri niðurstöðu að kostnaðarskipting vegna viðgerða á fjöleignarhúsinu eftir fyrirmælum 45. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús væri óeðlileg og afar ósanngjörn í garð stefndu þar sem þeim yrði gert að taka þátt í kostnaði við sambærilegar viðgerðir á hinum húsunum við þá sem þau höfðu áður gert á sínu húsi og borið ein kostnað af. Í samræmi við þau sjónarmið sem fram kæmu í 5. mgr. 46. gr. laganna var fallist á það með stefndu að þeim væri óskyldt að bera kostnað af viðgerðum á þökum hinna húsa. Fram kom að stefndu hefðu viðurkennt greiðsluskyldu sína vegna annars viðgerðarkostnaðar en torvelt þótti að henda reiður á þeirri fjárhæð. Taldi Hæstiréttur að ekki væru fyrir hendi forsendur er gerðu dóminum kleift að dæma þau til greiðslu að álitum og því væru slíkir breistir á málalíbúnaði stefnanda að óhjákvæmilegt væri að vísa málinu í heild frá héraðsdómi vegna vanreifunar.

Stefnendur höfðuðu mál að nýju til innheimtu hússjóðsgjalda hjá stefndu með stefnu birtri 30. apríl og 2. maí 2009. Að því sinni fyrir tímabilið 15. mars til 15. ágúst 2009. Var málinu vísað frá héraðsdómi með úrskurði upp kveðnum 6. nóvember 2009. Í stefnu þessa máls leitast stefnendur við að innheimta hússjóðsgjöld hjá stefndu vegna tímabilsins 1. janúar 2006 til 15. maí 2009, að öðru leyti en því sem gjöldunum hafi verið varið til viðgerða á þökum annarra húsa í raðhúsaleingjunni og til greiðslu á kostnaði vegna ágreinings málsaðila um viðgerðirnar. Telja stefnendur það í samræmi við dóm Hæstaréttar. Með kröfugerð sinni lögðu stefnendur fram reikninga sem varða þær viðgerðir sem um er deilt í málinu. Með úrskurði héraðsdóms upp kveðnum 25. júní 2010 var kröfu stefndu í greinargerð um frávisun málsins hafnað. Að mati dómsins verður ekki komist að annarri niðurstöðu nú. Stefndu ítrekuðu frávisunarkröfu sína með bókun í þinghaldi hinn 14. mars sl. Vísuðu þau þá til þess að grundvelli málsins hefði verið raskað með framlagningu nýrra skjala eftir þingfestingu málsins. Ekki var þetta þó rökstutt frekar af hálfu stefndu utan þess að bent var á í málflutningi að verksamningur við byggingarstjóra um viðgerðina hefði átt að liggja frammi við þingfestingu. Að mati dómsins á hin nýja frávisunarkrafa ekki við rök að styðjast enda sum skjalanna lögð fram samkvæmt áskorun stefndu í greinargerð. Þá verður ekki séð að umræddur verksamningur raski grundvelli málsins. Er kröfum stefndu um frávisun málsins því

hafnað.

Um sýknukröfu stefndu

Eins og fram kom í dómi Hæstaréttar í máli nr. 519/2008 viðurkenndu stefndu við meðferð málsins greiðsluskyldu vegna annars kostnaðar en vegna viðgerða sem lúta að öðru en þökum raðhúsanna. Þrátt fyrir það gera þau í máli þessu kröfu um að verða alfarið sýknuð af kröfum stefnanda og tefla fram ýmsum málsástæðum því til stuðnings.

Í fyrsta lagi byggja stefndu á því að dómkröfur stefnanda brjóti gegn eignarréttarákvæði 1. mgr. 72. greinar stjórnarskrárinnar. Stefndu hafi keypt húsið í tíð eldri laga um fjölbýlishús, þ.e. nr. 59/1976, og hafi ráðist í að endurnýja þak raðhúss síns sem og annað viðhald sem hafi kostað verulegar fjárhæðir. Dómurinn getur ekki fallist á það með stefndu að með þróun löggjafar um fjölbýlishús hafi falist yfirfærsla séreignarréttar yfir í sameign sem feli í sér brot gegn nefndu stjórnarskrárákvæði. Ef um skerðingu væri að ræða þá væri hún almenn og stefndu yrðu því að þola hana bótalaust. Þá hafa stefnendur, í samræmi við dóm Hæstaréttar, í dómkröfum sínum leitast við að koma til móts við að stefndu hafa endurnýjað þak raðhúss síns.

Í öðru lagi byggja stefndu á að fjöleignahúsalögin veiti ákveðið svigrúm og séu ekki alfarið óundanþæg, sbr. 1. mgr. 2. greinar fjöleignahúsalaga, sem og til 9. greinar laganna, sem og til 3. mgr. 37. greinar og 2. mgr. 45. greinar laganna. Dómkröfur stefnanda brjóti gegn ákvæðum þessara lagaákvæða, með hliðsjón af því, að raðhús þeirra hafi ekki þarfnast viðhalds, eins og önnur raðhús í þessari raðhúsalengju og frá upphafi hafi verið gert ráð fyrir, að hver eigandi sæi um sitt hús, en eins og stefnendur nú beri fjöleignahúslögin fyrir sig, hafi þau afturvirk áhrif, sem ekki geti staðist meginreglur laga. Að mati dómsins er ekki unnt að fallast á það að sýkna beri stefndu alfarið á þessum grundvelli. Með dómi Hæstaréttar var því slegið föstu að um eitt fjöleignarhús væri að ræða og að lög nr. 26/1994 um fjöleignarhús gilti um þau. Þá hafa stefnendur eins og áður sagði í dómkröfum sínum komið til móts við þessi sjónarmið stefndu í samræmi við dóm Hæstaréttar.

Í þriðja lagi byggja stefndu á að ákvarðanir húsfélagsins, sem dómkröfur sóknaraðila þessa máls byggjast á, brjóti gegn jafnræðisreglu félagaréttar. Eigendur í raðhúsalengjunni, sem hafi átt hús með gjörónýtu þaki og hús sem hafi þarfnast meira viðhalds hafi tekið þátt í ákvarðanatöku og afgreiðslu þessa máls, þar sem þau hafi haft sérstakra persónulegra og fjárhagslegra hagsmuna að gæta. Að mati dómsins eru ákvæði fjöleignarhúsalaga skýr um það að allir eigendur í fjöleignarhúsi eigi rétt á að taka þátt í atkvæðagreiðslu um einstök mál er varða sameign hússins, sbr. 4. tl. 12. gr. laga um fjöleignarhús. Eðli málsins samkvæmt eiga allir eigendur fjöleignarhúsa persónulegra og fjárhagslegra hagsmuna að gæta þegar teknar eru ákvarðanir um sameign hússins. Þótt fyrir liggji að einstaka sameignarhlutar þarfnist meira viðhalds en aðrir veldur það ekki því að ákvarðanir í húsfélaginu séu ógildar.

Í fjórða lagi var þeirri málsástæðu teflt fram í málflutningi að stefnda Svala Guðbjörg væri ekki lengur eigandi fasteignarinnar Prestbakka 15 og bæri því að sýkna hana af kröfum stefnanda vegna aðildarskorts. Af hálfu stefnanda var þessar málsástæðu mótmælt sem of seint fram kominni og kemur hún því ekki til álita við úrlausn málsins með vísan til 5. mgr. 101. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

Um aðalkröfu stefnanda

Ákvarðanir um hússjóðsgjöld þau sem aðalkrafa stefnanda lýtur að voru samkvæmt gögnum málsins teknar á löglegan hátt á húsfundum stefnanda. Stefndu hafa ekki gert athugasemdir við lögmati fundanna að öðru leyti en því að þau telja að ákvarðanir sem teknar voru á þeim brjóti í bága við jafnræðisreglu félagaréttar. Hefur dómurinn þegar komist að því að sú málsástæða eigi ekki við rök að styðjast. Umræddum hússjóðsgjöldum er ætlað að standa undir sameiginlegum kostnaði eigenda raðhúsanna við Prestbakka 11-21 vegna reksturs og viðhalds fasteignarinnar. Liggja fyrir í málinu ársreikningar húsfélagsins vegna ára 2006-2008, sem og yfirlit bankareikninga félagsins vegna sömu ára. Hafa ekki verið gerðar athugasemdir við ársreikningana eða yfirlitin af hálfu stefndu. Ber því að leggja til grundvallar að stefndu sé skylt að greiða umrædd hússjóðsgjöld, sbr. 2. tl. 13. gr. laga um fjöleignarhús, þó með þeim fyrirvara að þau verða ekki skylduð til að taka þátt í kostnaði við sambærilegar viðgerðir á hinum húsunum og þau höfðu áður gert á sínu húsi og borið ein kostnað af líkt og komist var að niðurstöðu um í margnefndum dómi Hæstaréttar.

Af hálfu stefnanda hafa verið lagðir fram útreikningar vegna kostnaðar við sameiginlegar framkvæmdir fjölbýlishússins og hlutdeild stefndu í hverjum verkþætti fyrir sig. Um er að ræða níu verkþætti í samræmi við greinargerð Almennu verkfræðistofunnar hf. um útboðsverk frá 11. desember 2006, sbr. töflu nr. 1 í málsástæðukafla. Þá hafa verið lagðir fram útreikningar vegna annarra kostnaðarliða, sbr. töflu nr. 2 í málsástæðukafla. Útreikningunum fylgja reikningar verktaka og annarra sem komu að framkvæmdunum. Stefndu hafa aðeins að takmörkuðu leyti gert athugasemdir við útreikninga stefnanda eða einstaka reikninga. Verða stefndu að bera hallann af því að rökstyðja ekki betur varakröfu sína um lækkun.

Umræddir útreikningarnir voru unnir einhliða af gjaldkera stefnanda. Sumir reikninganna, sem þeim fylgja, bera ekki með sér hvaða verkþætti þeir tilheyra og hefur gjaldkerinn skipt þeim upp á milli verkþátta. Þá koma nokkrir reikninganna fyrir í fleiri en einum verkþætti án þess að ritað sé á þá um skiptingu. Dómurinn, sem skipaður er sérfróðum meðdómendum, hefur yfirfarið reikningana og telur að þrátt fyrir þetta megi styðjast við framlagaða útreikninga stefnanda við mat á kröfum hans. Hér á eftir verður tekin afstaða til útreikninga stefnanda vegna hvers verkþáttar um sig, sbr. töflu nr. 1 og vegna annarra kostnaðarliða, sbr. töflu nr. 2.

-

Verkþættir nr. 1-9, sbr. töflu nr. 1.

1. Þakklæðning

Heildarkostnaður vegna þessa verkþáttar nemur samkvæmt útreikningum stefnanda samtals 5.336.914 krónum, þar af nemur hlutdeild stefndu 889.486 krónum og hefur stefnandi dregið þá fjárhæð frá umkröfðum hússjóðsgjöldum að fullu. Ekki er því unnt að fallast á það með stefndu að þau séu enn krafín um hlutdeild í kostnaði vegna þakklæðingar aðila. Kemur þessi liður því ekki til frekari skoðunar.

2. Endurnýjun á þakkanti

Heildarkostnaður vegna þessa verkþáttar nemur samkvæmt útreikningum stefnanda samtals 1.519.253 krónum, þar af nemur hlutdeild stefndu 253.187 krónum. Samkvæmt greinargerð Almennu verkfræðistofunnar var þakkantur á raðhúsi stefnanda í jafnslæmu ástandi og á hinum húsunum í raðhúsalengjunni. Í verklýsingu verkfræðistofunnar kemur fram að eingöngu sé átt við þakkanta úr tímbrí undir þessum lið en ekki steypa kanta upp úr þaki líkt og stefndu héldu í málflutningi sínum. Þá taldi dómkvaddur matsmaður að allir þakkantar væru ónýtir. Því er ekki haldið fram að stefndu hafi gert við þakkantinn. Þau munu hins vegar hafa neitað því að gert yrði við þakkantinn hjá þeim. Með hliðsjón af því að um er að ræða viðgerð sem telst til sameiginlegs kostnaðar, sbr. 43. gr. laga um fjöleignarhús, verður að telja að stefndu beri að greiða þennan kostnað, sbr. A-lið 45. gr. laganna, en framlagðir reikningar styðja þennan útgjaldalið.

3. Breyting á þakgluggum

Heildarkostnaður vegna þessa verkþáttar nemur samkvæmt útreikningum stefnanda samtals 712.653 krónum, þar af nemur hlutdeild stefndu 118.775 krónum. Samkvæmt matsgerð dómkvadds matsmanns var ekki talið að skipta þyrfti út gluggum raðhúsalengjunnar heldur þyrfti að pússa þá upp og endurmála. Samkvæmt verksamningi stefnanda við byggingastjóra, frá maí 2007, þyrfti að hækka undirstykki glugga á þökum húsanna til þess að unnt væri að koma þakpappaklæðingu fyrir upp að þeim, þ.e. breytingin á gluggunum tengdist endurbyggingu þaka hjá öðrum en stefndu. Verður að telja að stefndu hafi ein kostnað sambærilegar aðgerðir þegar þau klæddu sitt þak. Í samræmi við þau sjónarmið sem fram koma í 5. mgr. 46. gr. laga um fjöleignarhús verður að telja að stefndu sé óskyld að greiða kostnað vegna þessa verkþáttar.

4. Niðurfallsbrunnar og niðurfallsrör

Heildarkostnaður vegna þessa verkþáttar nemur samkvæmt útreikningum stefnanda samtals 789.952 krónum, þar af nemur hlutdeild stefndu 131.659 krónum. Í framburði Ástráðs Guðmundssonar byggingastjóra og fundargerð stefnanda vegna húsfundar 6. mars 2008 kemur fram að nauðsynlegt hafi reynst að

breyta niðurfalli frá húsi nr. 15 til að komast hjá tjóni þar sem það hafði verið leitt í niðurfall hússins við hliðina. Með hliðsjón af því að um er að ræða viðgerð sem telst til sameiginlegs kostnaðar, sbr. 43. gr. laga um fjöleignarhús, verður að telja að stefndu beri að greiða þennan kostnað, sbr. A-lið 45. gr. laganna, en framlagðir reikningar styðja þennan útgjaldalið.

5. Endursteypa á skilveggjum og steiptum hlutum upp úr þaki.

Heildarkostnaður vegna þessa verkþáttar nemur samkvæmt útreikningum stefnanda samtals 670.060 krónum, þar af nemur hlutdeild stefndu 111.677 krónum. Dómkvaddur matsmaður gat ekki staðreynt ástand skilveggja hjá stefndu þar sem þau höfðu klætt þá af en taldi líklegt að steypa hefði verið farin að skemmast þegar veggurinn var klæddur. Þá kemur fram í matsgerðinni að veggur milli húsanna númer 15 og 17 hafi verið talvert sprunginn. Er því ósannað að veggurinn hafi verið í betra ástandi en almennt var í hinum húsunum. Ekki liggur fyrir að stefndu hafi lagt í neinn kostnað vegna endursteypu skilveggja á sínu húsi. Með hliðsjón af því að um er að ræða viðgerð sem telst til sameiginlegs kostnaðar, sbr. 43. gr. laga um fjöleignarhús, verður að telja að stefndu beri að greiða þennan kostnað, sbr. A-lið 45. gr. laganna, en framlagðir reikningar styðja þennan útgjaldalið.

6. Múrviðgerðir svalaveggja

Heildarkostnaður vegna þessa verkþáttar nemur samkvæmt útreikningum stefnanda samtals 1.284.302 krónum, þar af nemur hlutdeild stefndu 214.050 krónum. Það athugast að búið er að draga frá kostnað vegna viðgerða á séreign en eigendur greiddu fyrir þær sérstaklega. Með hliðsjón af því að um er að ræða viðgerð sem telst til sameiginlegs kostnaðar, sbr. 43. gr. laga um fjöleignarhús, verður að telja að stefndu beri að greiða þennan kostnað, sbr. A-lið 45. gr. laganna, en framlagðir reikningar styðja þennan útgjaldalið.

7. Svalagólf

Ekki er krafist greiðslu vegna þessa verkþáttar en hver eigandi sá um svalagólf síns eignarhluta. Þarfnast þessi liður því ekki frekari skoðunar.

8. Álklæðning á göflum, skilveggjum og steiptum hlutum upp úr þaki

Heildarkostnaður vegna þessa verkþáttar nemur samkvæmt útreikningum stefnanda samtals 10.676.550 krónum, þar af nemur hlutdeild stefndu 1.779.425 krónum.

Stefndu hafa ekki gert athugasemdir við þennan kostnaðarlið að því undanskildu að þau gera athugasemdir við að þau eigi að greiða kostnað vegna einangrunar gafla. Í framburði gjaldkera stefnanda, Sigþórs Ragnars Sigþórssonar, kom fram að einangrun á gaflveggjum hefði ekki verið greidd af stefnanda. Í málinu liggur fyrir reikningur, dags. 11. febrúar 2008, merktur nr. 70 í bókhaldi húsfélagsins, að fjárhæð 39.759 krónur, fyrir einangrun sem telst að mati dómsins tilheyra séreign, sbr. 2. tl. 5. gr. laga nr. 26/1994 og verða stefndu ekki látin bera þann kostnað. Hefur þá ekki verið tekið tillit til vinnu og telur dómurinn að meta megi hana til um 40.000 króna þannig að kostnaður vegna einangrunarinnar í heild sé samtals 80.000 krónur. Hlutur stefndu í þeim kostnaði er því 13.333 krónur og kemur til frádráttar.

Undir þennan lið hefur stefnandi fært ýmsan sameiginlegan kostnað, svo sem gámaleigu, förgun, leigu á vinnulyftum, sendibílakostnað o.fl. Að mati dómsins er þessi sameiginlegi kostnaður eðlilegur fyrir framkvæmdirnar við raðhúsálengjuna og eru ekki efni til að sundurgreina kostnaðinn frekar.

Með hliðsjón af því að um er að ræða viðgerð sem telst til sameiginlegs kostnaðar, sbr. 43. gr. laga um fjöleignarhús, verður að telja að stefndu beri að greiða þennan kostnað, að undanskildu framangreindum 13.333 krónum, sbr. A-lið 45. gr. laganna, en framlagðir reikningar styðja þennan útgjaldalið.

9. Endurnýjun svalahandlista

Ekki er krafist greiðslu vegna þessa verkþáttar. Þarfnast þessi liður því ekki frekari skoðunar.

Annar sameiginlegur kostnaður, sbr. töflu 2.

Hér á eftir verður tekin afstaða til útreikninga stefnanda vegna umrædds kostnaðar sem hann skiptir í 13 liði.

1. Byggingarstjóri

Heildarkostnaður vegna þessa liðar nemur samkvæmt útreikningum stefnanda samtals 1.120.500 krónum, þar af nemur hlutdeild stefndu 186.750 krónum. Stefnandi telur rétt að draga frá tiltekinn hluta af vinnu byggingarstjóra vegna þessa verkþáttar og sé því ekki miðað við að stefndu beri að greiða að fullu 1/6 hluta þessa kostnaðar. Telur stefnandi eðlilegt að reikna þann þátt sem komi til frádráttar kröfu húsfélagsins á hendur stefndu vegna þessa sem hlutfall kostnaðar við

þakviðgerðir af kostnaði við framkvæmdirnar í heild sinni.

Dómurinn tekur undir með stefnanda að eðlilegt sé að draga frá hluta vinnu byggingarstjóra vegna þakviðgerða og að miðað sé við hlutfall kostnaðar við þakviðgerðir af kostnaði við framkvæmdirnar í heild sinni og sú tala dregin frá vinnu byggingarstjóra. Þá þykir einnig eðlilegt, sbr. 5. mgr. 46. gr. laga um fjöleignarhús, að draga frá tiltekinn hluta af vinnu byggingarstjóra vegna breytinga á þakgluggum, og að miðað sé við sömu aðferð þegar hlutfall af vinnu hans er reiknað. Breytingar glugga eru þannig 3,4% af heildarkostnaði. Þetta hlutfall af vinnu byggingarstjóra samsvarar 38.044 krónum. Hlutdeild stefndu í þessum kostnaði er 1/6 eða 6.341 króna og verður sú tala dregin frá kröfum stefnanda. Með vísan til þess að um er að ræða viðgerð sem telst til sameiginlegs kostnaðar, sbr. 43. gr. laga um fjöleignarhús, verður að telja að stefndu beri að greiða þennan kostnað, að undanskildu framangreindum 38.044 krónum, sbr. A-lið 45. gr. laganna, en framlagðir reikningar styðja þennan útgjaldalið.

2. Almenna verkfræðistofan

Heildarkostnaður vegna þessa liðar nemur samkvæmt útreikningum stefnanda samtals 2.204.920 krónum, þar af nemur hlutdeild stefndu 367.487 krónum. Að mati dómsins var vinna Almennu verkfræðistofunnar nauðsynleg til að meta viðgerðarþörf fjöleignarhússins og til undirbúnings framkvæmdanna. Með hliðsjón af því að um er að ræða útgjöld sem teljast til sameiginlegs kostnaðar, sbr. 43. gr. laga um fjöleignarhús, verður að telja að stefndu beri að greiða þennan kostnað, sbr. A-lið 45. gr. laganna, en framlagðir reikningar styðja þennan útgjaldalið.

3. Arkitekt

Heildarkostnaður vegna þessa liðar nemur samkvæmt útreikningum stefnanda samtals 455.843 krónum, þar af nemur hlutdeild stefndu 75.974 krónum. Að mati dómsins er vinna arkitekts nauðsynleg vegna viðgerðar veggklæðningar. Með hliðsjón af því að um er að ræða útgjöld sem teljast til sameiginlegs kostnaðar, sbr. 43. gr. laga um fjöleignarhús, verður að telja að stefndu beri að greiða þennan kostnað, sbr. A-lið 45. gr. laga um fjöleignarhús, en framlagðir reikningar styðja þennan útgjaldalið.

4. Reykjavíkurborg vegna úttektar á állklæðningu

Heildarkostnaður vegna þessa liðar nemur samkvæmt útreikningum stefnanda samtals 31.500 krónum, þar af nemur hlutdeild stefndu 5.250 krónum. Með hliðsjón af því að um er að ræða viðgerð sem telst til sameiginlegs kostnaðar, sbr.

43. gr. laga um fjöleignarhús, verður að telja að stefndu beri að greiða þennan kostnað, sbr. A-lið 45. gr. laganna, en framlagðir reikningar styðja þennan útgjaldalið.

5. Húseigendafélagið

Heildarkostnaður vegna þessa liðar nemur samkvæmt útreikningum stefnanda samtals 376.133 krónum, þar af nemur hlutdeild stefndu 62.689 krónum. Með hliðsjón af því að um er að ræða útgjöld sem teljast til sameiginlegs kostnaðar, sbr. 43. gr. laga um fjöleignarhús, verður að telja að stefndu beri að greiða þennan kostnað, sbr. 6. tl. B-liðar 45. gr. laganna, en framlagðir reikningar styðja þennan útgjaldalið.

6. Breiðholtskirkja – húsaleiga vegna húsfunda

Heildarkostnaður vegna þessa liðar nemur samkvæmt útreikningum stefnanda samtals 35.676 krónum, þar af nemur hlutdeild stefndu 5.946 krónum. Með hliðsjón af því að um er að ræða útgjöld sem teljast til sameiginlegs kostnaðar, sbr. 43. gr. laga um fjöleignarhús, verður að telja að stefndu beri að greiða þennan kostnað, sbr. 6. tl. B-liðar 45. gr. laganna, en framlagðir reikningar styðja þennan útgjaldalið.

7. Gerðuberg – húsaleiga vegna húsfunda

Heildarkostnaður vegna þessa liðar nemur samkvæmt útreikningum stefnanda samtals 35.676 krónum, þar af nemur hlutdeild stefndu 5.946 krónum. Með hliðsjón af því að um er að ræða útgjöld sem teljast til sameiginlegs kostnaðar, sbr. 43. gr. laga um fjöleignarhús, verður að telja að stefndu beri að greiða þennan kostnað, sbr. 6. tl. B-liðar 45. gr. laganna, en framlagðir reikningar styðja þennan útgjaldalið.

8. Landsbankinn – þjónustugjöld

Heildarkostnaður vegna þessa liðar nemur samkvæmt útreikningum stefnanda samtals 58.371 krónum, þar af hlutdeild stefndu 9.729 krónum. Með hliðsjón af því að um er var að ræða útgjöld sem teljast til sameiginlegs kostnaðar, sbr. 43. gr. laga um fjöleignarhús, verður að telja að stefndu beri að greiða þennan kostnað, sbr. 6. tl. B-liðar 45. gr. laganna, en framlagðir reikningar styðja þennan útgjaldalið.

9. Ríkisskattstjóri

Heildarkostnaður vegna þessa liðar nemur samkvæmt útreikningum stefnanda samtals 5.000 krónum, þar af nemur hlutdeild stefndu 833 krónum. Með hliðsjón af því að um er að ræða útgjöld sem teljast til sameiginlegs kostnaðar, sbr. 43. gr. laga um fjöleignarhús, verður að telja að stefndu beri að greiða þennan kostnað, sbr. 6. tl. B-liðar 45. gr. laganna, en framlagður reikningur styður þennan útgjaldalið.

10. Íslandspóstur –sending ábyrgðarbréfa

Heildarkostnaður vegna þessa liðar nemur samkvæmt útreikningum stefnanda samtals 1.275 krónum, þar af hlutdeild stefndu 213 krónum. Með hliðsjón af því að um er var að ræða útgjöld sem teljast til sameiginlegs kostnaðar, sbr. 43. gr. laga nr. 26/1994, verður að telja að stefndu beri að greiða þennan kostnað, sbr. 6. tl. B-liðar 45. gr. laganna, en framlagðir reikningar styðja þennan útgjaldalið.

11.-13. Kostnaður tengdur málarekstri

Stefnandi gerir ekki kröfu um að frá greiddan kostnað vegna liða nr. 11 (Guðfinna J. Guðmundsdóttir hdl., þjónusta vegna kæruneftar, 12 (Lex lögmansstofa) eða 13 (málkostnaður vegna Hæstaréttar) og hefur dregið kostnað vegna þessara þátta frá heildarkröfu sinni. Ekki er því unnt að fallast á það með stefndu að þau séu enn krafín um hlutdeild í málskostnaði vegna fyrri málaferla aðila. Koma þessir liðir því ekki til frekari skoðunar dómsins.

Með hliðsjón af öllu framangreindu ber að draga samtals 138.449 krónur frá aðalkröfu stefnanda og verða stefndu því dæmd til að greiða honum 3.607.109 krónur, auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 15. maí 2009, en það er síðasti gjalddagi umræddra húsfélagsgjalda sem stefndu eru krafín um.

Þá ber með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 að dæma stefndu til að greiða stefnendum málskostnað sem telst með hliðsjón af umfangi málsins hæfilega ákveðinn 1.500.000 krónur, að meðtöldum virðisaukaskatti.

Kolbrún Sævarsdóttir, settur héraðsdómari, kvað upp dóminn, ásamt Jóni Ágústi Péturssyni, byggingatæknifræðingi og húsasmíðameistara og Snæbirni Kristjánssyni byggingaverkfræðingi.

D Ó M S O R Ð

Stefndu, Herbert Þ. Guðmundsson og Svala Guðbjörg Jóhannesdóttir, greiði stefnanda, Prestbakka 11-21 húsfélagi, in solidum 3.607.109 krónur ásamt

dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 15. maí 2009.

Stefndu greiði stefnendum 1.500.000 krónur í málskostnað.

Kolbrún Sævarsdóttir

Jón Ágúst Pétursson

Snæbjörn Kristjánsson