

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 24. september 2010 í máli nr. E-4301/2009:

Hagsmunafélag Aðalstræti 9

(Katrín Smári Ólafsdóttir hdl.)

gegn

Aðaleign ehf.

(Jón Einar Jakobsson hrl.)

Mál þetta, sem dómtekið var 2. september sl., er höfðað 17. mars 2009.

Stefnandi er Hagsmunafélag Aðalstræti 9, Aðalstræti 9, Reykjavík.

Stefndi er Aðaleign ehf., Hegranesi 35, Garðabæ.

Dómkröfur

Stefnandi gerir þær dómkröfur að hið stefnda einkahlutafélag verði dæmt til greiðslu skuldar að fjárhæð 4.410.164 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 af 1.425.123 krónum frá 10. september 2008 til 1. október 2008, þá af 1.452.082 krónum til 10. október 2008, þá af 2.877.205 krónum til 1. nóvember 2008, þá af 2.904.164 krónum til 10. nóvember 2008, þá af 4.329.287 krónum til 1. desember 2008, þá af 4.356.246 krónum til 1. janúar 2009, þá af 4.383.205 krónum til 1. febrúar 2009, en af 4.410.164 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Þá er krafist málskostnaðar að viðbættum virðisaukaskatti og dráttarvöxtum á málskostnað frá 15. degi eftir dómsuppsögudag til greiðsludags, sbr. framlagðan málskostnaðarreikning. Þess er jafnframt krafist að dráttarvextir leggist við höfuðstól kröfu og málskostnaðar á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 12 mánuðum eftir upphafsdag vaxtanna.

Þá er þess krafist að staðfestur verði lögveðsréttur fyrir kröfunni ásamt vöxtum og kostnaði í eignarhlutum hins stefnda einkahlutafélags í húsinu nr. 9 við Aðalstræti í Reykjavík, sem hér segir:

1. Fyrir 918.995 krónum auk vaxta og kostnaðar í eignarhlut merktum 01-0201 með fastanúmerið 229-6396.
2. Fyrir 1.218.957 krónum auk vaxta og kostnaðar í eignarhlut merktum 01-0204 með fastanúmerið 229-6399.
3. Fyrir 737.609 krónum auk vaxta og kostnaðar í eignarhlut merktum 01-0206 með fastanúmerið 229-6401.
4. Fyrir 1.001.217 krónum auk vaxta og kostnaðar í eignarhlut merktum 01-0207 með fastanúmerið 229-6402.
5. Fyrir 533.386 krónum auk vaxta og kostnaðar í eignarhlut merktum 01-0208 með fastanúmerið 229-6784.

Dómkröfur stefnda eru þær aðallega að hann verði með öllu sýknaður af kröfum stefnanda. Til vara að stefndi verði sýknaður af kröfu um greiðslu vegna framkvæmda við glugga á efri hæðum og séreignum annarra og dregnar frá inngreiðslu 215.672 krónur í febrúar til september 2008, sem stefndi hefur greitt í framkvæmdasjóð.

Í báðum tilvikum er krafist málskostnaðar að skaðlausu að mati dómsins auk virðisaukaskatts á málflutningsþóknun.

Með úrskurði dómsins uppkveðnum 20. október 2009 var kröfu stefnda um frávísun málsins hafnað.

Málavextir

Málavextir eru þeir að hið stefnda einkahlutafélag er þinglesinn eigandi fimm ofangreindra eignarhluta í húsinu nr. 9 við Aðalstræti í Reykjavík. Í húsinu eru þrjú húsfélög. Húsfélag efri hæða þar sem eru íbúðir, húsfélag neðri hæða þar sem eru verslanir og svo stefnandi, Hagsmunafélag Aðalstræti 9, sem tekur ákvarðanir um málefni sem sameiginleg eru öllu húsinu og snerta ytra byrði hússins, sameiginlegar pípulagnir o.fl.

Stefnandi kveður kröfu sína til komna vegna kostnaðar við viðhald hússins. Kröfur stefnanda byggjast á ákvörðunum sem teknar voru á fundum hagsmunafélagsins 15. janúar 2008 og 4. september 2008.

Á fundinum 15. janúar var tekin ákvörðun um að leggja 250.000 krónur í framkvæmdasjóð sem skyldi skipt niður á eigendur samkvæmt eignaskiptasamningi. Á fundinum 4. september 2008 var tekin ákvörðun um að gera endurbætur á ytra byrði hússins. Samkvæmt fundargerð var samþykkt tilboð

frá Dalsmíði ehf. að fjárhæð 36.996.250 krónur. Kostnaður vegna þeirra framkvæmda skiptist í séreignarkostnað og sameignarkostnað samkvæmt framlögðu yfirliti stefnanda.

Stefndi hefur tekið til varna og telur sig ekki bundinn af framangreindum ákvörðunum. Þá telur stefndi að í umræddum endurbótum hafi ekki falist eðlilegt viðhald hússins.

Málsástæður stefnanda og lagarök

Stefnandi kveður stefnda vera eiganda ofangreindra eignarhluta í húsinu nr. 9 við Aðalstræti í Reykjavík. Kveður hann kröfu sína til komna vegna kostnaðar við viðhald hússins, á gjalddögum 10. september 2008, 10. október 2008 og 10. nóvember 2008 auk ógreiddra gjalda í framkvæmdasjóð/hússjóð fyrir október, nóvember og desember 2008 og janúar og febrúar 2009. Krafan byggist á yfirliti yfir ógreiddar kröfur frá Kaupþingi, en bankinn hafi veitt stefnanda (hagsmunafélaginu) þjónustu við innheimtu húsgjalda og framkvæmdagjalda.

Stefnandi kveðst byggja fjárkröfur sínar á yfirliti Kaupþings um ógreiddar kröfur til hagsmunafélagsins, og því að stefndi sé félagi í húsfélaginu sem þinglesinn eigandi að tilgreindum eignarhlutum. Af því leiði að honum beri að greiða þau gjöld sem löglega hafi verið á hann lögð.

Krafa stefnanda um greiðslu húsgjalda byggji á samþykkt almenns húsfundar sem haldinn var hinn 15. janúar 2008. Á þeim húsfundi hafi verið samþykkt að greiða skyldi 250.000 krónur á mánuði í framkvæmdasjóð/hússjóð. Skiptist sú fjárhæð á eignarhluta eftir hlutföllum (prósentum) í heildareign.

Krafa um greiðslu viðhaldskostnaðar byggji á samþykkt almenns húsfundar sem haldinn var hinn 4. september 2008. Á þeim fundi hafi verið samþykkt að taka tilboði í utanhússframkvæmdir frá Dalsmíði ehf. að fjárhæð 36.996.250 krónur. Kostnaður vegna þeirra framkvæmda skiptist í séreignarkostnað og sameignarkostnað. Yfirlit yfir þá skiptingu sé að finna í skjölum málsins.

Höfuðstóll álagningar gjalda sundurliðist þannig:

v/eignarhluta 01-0201, fnr. 229-6396 (2,867%)

Á gjalddaga 10.09.2008	kr. 294.385	viðhaldskostnaður
Á gjalddaga 01.10.2008	kr. 7.168	framkvæmda-/hússjóður
Á gjalddaga 10.10.2008	kr. 294.385	viðhaldskostnaður

Á gjalddaga 01.11.2008	kr. 7.168	framkvæmda-/hússjóður
Á gjalddaga 10.11.2008	kr. 294.385	viðhaldskostnaður
Á gjalddaga 01.12.2008	kr. 7.168	framkvæmda-/hússjóður
Á gjalddaga 01.01.2009	kr. 7.168	framkvæmda-/hússjóður
Á gjalddaga 01.02.2009	<u>kr. 7.168</u>	framkvæmda-/hússjóður
Samtals	kr. 918.995	v/eignarhl. 01-0201

v/eignarhluta 01-0204, fnr. 229-6399 (2,557%)

Á gjalddaga 10.09.2008	kr. 395.664	viðhaldskostnaður
Á gjalddaga 01.10.2008	kr. 6.393	framkvæmda-/hússjóður
Á gjalddaga 10.10.2008	kr. 395.664	viðhaldskostnaður
Á gjalddaga 01.11.2008	kr. 6.393	framkvæmda-/hússjóður
Á gjalddaga 10.11.2008	kr. 395.664	viðhaldskostnaður
Á gjalddaga 01.12.2008	kr. 6.393	framkvæmda-/hússjóður
Á gjalddaga 01.01.2009	kr. 6.393	framkvæmda-/hússjóður
Á gjalddaga 01.02.2009	<u>kr. 6.393</u>	framkvæmda-/hússjóður
Samtals	kr. 1.218.957	v/eignarhl. 01-0204

v/eignarhluta 01-0206, fnr. 229-6401(1,498%)

Á gjalddaga 10.09.2008	kr. 239.628	viðhaldskostnaður
Á gjalddaga 01.10.2008	kr. 3.745	framkvæmda-/hússjóður
Á gjalddaga 10.10.2008	kr. 239.628	viðhaldskostnaður
Á gjalddaga 01.11.2008	kr. 3.745	framkvæmda-/hússjóður
Á gjalddaga 10.11.2008	kr. 239.628	viðhaldskostnaður

Á gjalddaga 01.12.2008	kr.	3.745	framkvæmda-/hússjóður
Á gjalddaga 01.01.2009	kr.	3.745	framkvæmda-/hússjóður
Á gjalddaga 01.02.2009	<u>kr.</u>	<u>3.745</u>	framkvæmda-/hússjóður
Samtals	kr.	737.609	v/eignarhl. 01-0206

v/eignarhluta 01-0207, fnr. 229-6402 (2,587%)

Á gjalddaga 10.09.2008	kr.	322.959	viðhaldskostnaður
Á gjalddaga 01.10.2008	kr.	6.468	framkvæmda-/hússjóður
Á gjalddaga 10.10.2008	kr.	322.959	viðhaldskostnaður
Á gjalddaga 01.11.2008	kr.	6.468	framkvæmda-/hússjóður
Á gjalddaga 10.11.2008	kr.	322.959	viðhaldskostnaður
Á gjalddaga 01.12.2008	kr.	6.468	framkvæmda-/hússjóður
Á gjalddaga 01.01.2009	kr.	6.468	framkvæmda-/hússjóður
Á gjalddaga 01.02.2009	<u>kr.</u>	<u>6.468</u>	framkvæmda-/hússjóður
Samtals	kr.	1.001.217	v/eignarhl. 01-0207

v/eignarhluta 01-0208, fnr. 229-6784 (1,274%)

Á gjalddaga 10.09.2008	kr.	172.487	viðhaldskostnaður
Á gjalddaga 01.10.2008	kr.	3.185	framkvæmda-/hússjóður
Á gjalddaga 10.10.2008	kr.	172.487	viðhaldskostnaður
Á gjalddaga 01.11.2008	kr.	3.185	framkvæmda-/hússjóður
Á gjalddaga 10.11.2008	kr.	172.487	viðhaldskostnaður
Á gjalddaga 01.12.2008	kr.	3.185	framkvæmda-/hússjóður
Á gjalddaga 01.01.2009	kr.	3.185	framkvæmda-/hússjóður

Á gjalddaga 01.02.2009 kr. 3.185 framkvæmda-/hússjóður

Samtals kr. 533.386 v/eignarhl. 01-0208

Höfuðstóll álagningar húsgjalda og kostnaðar vegna viðhalds samkvæmt ofangreindu sé því samtals 4.410.164 krónur.

Stefnandi byggir lögveðskrófu sína á því að húsgjöldum og framkvæmdagjöldum fylgi lögveðsréttur allt að einu ári aftur í tímann frá upphafi lögsóknar. Rétt sé að miða upphaf lögsóknar við stefnubirtingardag.

Þar sem stefndi hafi ekki sinnt innheimtutilraunum stefnanda sé málshöfðun þessi óhjákvæmileg.

Stefnandi byggir kröfur sínar á lögum nr. 26/1994 um fjöleignarhús, einkum 13. gr., 47. gr. og 56. gr. þeirra laga svo og almennum reglum kröfuréttarins.

Krafan um málskostnað er byggð á 129. gr. og 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991. Krafan um virðisaukaskatt á málskostnað er byggð á lögum nr. 50/1988. Kröfur um dráttarvexti og vaxtavexti styður stefnandi við III. kafla laga nr. 38/2001.

Málsástæður stefnda og lagarök

Stefndi lýsti því yfir við munnlegan flutning málsins að stefndi byggi ekki lengur á þeirri málsástæðu að stefnanda skorti aðildarhæfi. Þá er ekki lengur á því byggt að stefnandi, Hagsmunafélag Aðalstræti 9, sem slíkt, hafi ekki getað tekið þær ákvarðanir sem teknar voru á fundum félagsins. Hins vegar er á því byggt að stefndi sé ekki bundinn af þeim ákvörðunum eins og greinir í greinargerð hans. Á þessum málsástæðum var byggt í frávísunarþætti málsins. Hins vegar byggir stefndi enn á þeirri málsástæðu að um vanreifun sé að ræða af hálfu stefnanda og ranglýsingu, sem fari á svig við 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991, einkum e. og g. lið og sé það fullnægjandi frávísunarástæða. Stefndi hafi ekki fengið í hendur reikninga með kröfum stefnanda öðruvísi en greiðsluseðla frá banka og reikningar hafi ekki verið lagðir fram í málinu. Í stefnu málsins sé vísað til „dskj. nr. 4“ og „dskj. nr. 6“, án þess að slík skjöl fylgi við birtingu stefnu. Uppdrættir eða eignaskiptasamningar hafi ekki verið lagðir fram. Að öðru leyti sé grundvelli krafna lýst svo að um sé að ræða „viðhaldskostnað“ við Aðalstræti 9 og vegna „húsgjalda í framkvæmdasjóð/hússjóð“. Stefndi telji málatilbúnað stefnanda óskýran og ónákvæman, sem geri ekki grein fyrir meginatvikum að ágreiningi aðila. Augljóst sé af háum kröfufjárhæðum, að ekki geti verið um venjuleg húsgjöld að ræða vegna venjulegs rekstrar og viðhalds fasteignar.

Sýknukröfu sína styður stefndi þeim rökum að Félag stefnanda hafi eingöngu verið myndað um vissar afmarkaðar framkvæmdir, sem eigi upphaf sitt í galla, sem komið hafi fram þegar við byggingu hússins og í upphafi íbúðar. Vegna byggingargalla á gluggabúnaði og búnaði svalahurða hafi verulegt vatn runnið inn í

íbúðir í regnveðri og við rúðupvott. Sé þetta upplýst af ýmsum eigendum, m.a. formanni stefnanda, sem hafi gert athugasemd vegna þessa við kaup sína á íbúð í húsinu á sínum tíma. Jafnframt sé vikið að þessu í ástandsskýrslu verkfræðifirmans Verksýnar ehf., sem gerð var í júní 2008. Í skýrslunni segi m.a. orðrétt: „Veruleg vandamál hafa verið með glugga 3.-5, hæðar vegna þrálátra leka.“ og „Gluggar 3. hæðar (les 3.-5. hæðar.aths. JEJ) eru innfluttir, danskir trégluggar með álguggalistum að utan og plastglerjunarlistum að innan. Gluggarnir eru glerjaðir innanfrá. Stærsta vandamálið með þessa glugga er að þeir henta ekki við íslenskar aðstæður. Ræður þar mestu að ekkert fals er í gluggunum, sem hindrar vatn í að komast inn, gluggarnir eru ekki nægjanlega loftræstir og állistar sem halda glerinu að utan bogna frá glerinu með tímanum. Leiðir það til þess að vatn hreinlega flæðir inn í íbúðir þar sem svona er ástatt. Þar sem ljóst er að um gríðarlegan kostnað er að ræða við endurnýjun glugganna, voru skoðaðir ýmsir möguleikar á því að halda núverandi gluggum að hluta til eða öllum. Niðurstaða þeirrar skoðunar er að ekki sé réttlætjanlegt að stofna til mikils kostnaðar við lagfæringar núverandi gluggum þar sem það gæti þýtt að eigendurnir gætu staðið á sama stað að nokkrum árum liðnum, þ.e. þyrftu þá að fara í heildarendurnýjun á gluggum og allur kostnaður sem yrði lagður í viðgerðir eða tilraunir trl viðgerða glataðist. Tillaga okkar er sú að allir gluggar 3.-5. hæðar verði endurnýjaðir þannig að í stað þeirra glugga sem nú eru verðir settir áklæddir trégluggar, t.d frá Gluggasmiðjunni ehf. Hafa þeir gluggar reynst vel við íslenskar aðstæður enda gluggakerfið hannað með það fyrir augum að standast íslenska veðráttu.“ (Sjá 3., 5. og 6. bls. skýrslunnar.)

Stefndi kveður húsfélag og eigendur atvinnuhluta hússins ekki hafa verið upplýsta um framangreind atriði fyrr en um 11-12 árum síðar, þegar íbúðarhluti hússins hugðist loks hefjast handa um endurnýjun og þá á þann hátt að krefja alla eigendur hússins um að taka þátt í að bæta sér tjónið. Hafi stjórn húsfélags íbúðahlutans leitað til ýmissa fyrirtækja um kostnaðaráætlun og tilboð, m.a. Skjólverks, sem hafi skilað tilboði í endurnýjun glugga og sílanböðun útveggja. Síðar hafi verið leitað til verkfræðifyrirtækisins Verksýnar ehf. og fyrirtækið skilað skýrslu þeirri, sem fyrr sé nefnd, í júní 2008, um ástand hússins. Skýrslan hafi verið lögð fram og reifuð á fundi hinn 12. júní 2008. Engar athugasemdir hafi verið gerðar á fundinum við lýsingu skýrsluhöfunda. Stefndi kveður Verksýn ehf. síðan, að ósk stefnanda, hafa leitað tilboða í framkvæmdir með lokuðu útboði með tilvísun til ÍST 30 og áskilnaði um að verkkaupa væri heimilt að taka hverju tilboði sem væri eða hafna öllum. Verkið hafi í stuttu máli falist í breytingu og skiptingu á gluggum 2.- 5. hæðar, málun, sílanböðun útveggja o.fl.

Með hliðsjón af framangreindu lítur stefndi svo á að hér sé ekki um að ræða eðlilegt viðhald eða endurnýjun sem unnt sé að leggja á húsfélag samkvæmt lögum nr. 26/1994. Augljóst sé að um sé að ræða verulegan galla á fasteigninni, sem byggingaraðili og seljandi íbúðanna beri alla ábyrgð á samkvæmt reglum laga um fasteignakaup. Hafi kaupendum verið í lófa lagið að beita þeim úrræðum sem lög leyfðu til að fá bætt úr gallanum af hendi seljanda. Sé stefnda raunar ekki kunnugt um hvort kaupendum hafi verið bætt þetta að einhverju eða öllu, en ekki sé í ljós leitt að þeir hafi reynt að leita réttar síns. Þá sé ekki sýnt að þeir hafi reynt að takmarka hugsanlegt tjón sitt. Líklegt sé að slíkar kröfur séu a.m.k., í flestum tilvikum fyrndar eða þá fallnar niður fyrir tómlæti. Tómlæti eigenda íbúðanna sé svo verulegt að fráleitt sýnist að leggja kostnað þennan á aðra eigendur hússins, sem aldrei hafi verið gefið færi á að koma að kröfum á hendur seljendum eða að öðru leyti koma að málinu, fyrr en meira en 10 árum eftir að íbúðarhæðirnar voru

reistar. Engin sanngirni felist í að krefja nú aðra eigendur um kostnað vegna sýnilegs galla á íbúðum efri hæða. Sé skorað á stefnanda að upplýsa, hvaða kröfum, kvörtunum og athugasemdum um þetta efni hafi verið beint að seljendum íbúða þeirra, sem núverandi kaupendur eða fyrri áttu skipti við.

Stefndi hafi komið að andmælum sínum við stefnanda strax og kröfum var beint að honum og eigendum neðri hæða vegna þessa, sbr. framlögð bréf.

Kostnaðarskipting sé því óeðlileg og ósanngjörn og ógild. Stefndi telur að viðurkenna beri að þetta sé ekki greiðsluskýlt. Vísað sé m.a. til 46. gr. laga nr. 26/1944 og enn fremur til 2. og 3. mgr. 7. gr. laga nr. 26/1994, en samkvæmt þeim ákvæðum séu kostnaðarliðir í framkvæmdaáætlun vegna sameignar sumra en ekki stefnda. Skýrt sé og ágreiningslaust að nýja þriðju hæðar yfirbyggingin hafi ekki verið reist á kostnað eigenda atvinnuhlutans og megi því hafa til hliðsjónar. 9. gr. nefndra laga.

Stefndi hafi fallist á að gerð yrði úttekt á ástandi hússins og hafi vitað að nauðsynlegar væru viðhaldsframkvæmdir á tveimur atriðum, þ.e. málun glugga á 2. hæð og að smíðuð væri og sett í ný útihurð á jarðhæð, enda hafi stefndi haft uppi kröfur í þá átt um árabíl án árangurs. Hafi stefndi því fallist á að greiða í framkvæmdasjóð vissar upphæðir, sem sagðar voru fyrirframgreiðslur upp í framkvæmdir, samtals fyrir allt húsið 250.000 krónur mánaðarlega fyrstu mánuðina áður en framkvæmdir hæfust. Fjárhæðir þessar hafi aldrei verið kynntar né hugsaðar sem húsgjöld í venjulegum skilningi. Stefndi hafi frétt að þeir, sem féð hefðu undir höndum, væru farnir að ráðstafa því til annars en ætlað var, m.a. hefði Sigurþóri Aðalsteinssyni verið greitt fyrir meingallaða eignaskiptayfirlýsingu sem ekki hafi fengist afgreidd hjá byggingarfulltrúa og hafi enn ekki fengist afgreidd af þeim sökum. Enn fremur hafi komið í ljós að fyrirhugað verk yrði miklu stærra en ætlað var í fyrstu, m.a. hafi staðið til að skipta um og breyta útliti íbúðarhæða með alveg nýjum gluggum til þess m.a. að ná samræmi í nýju útliti í þágu húsfélaga á efri hæðum. Hafi því þótt nauðsynlegt að skipta alveg um glugga á 2. hæð. Kostnaður vegna framkvæmdanna hafi því orðið miklu meiri en stefndi hafði áætlað á grunni fyrri tilboða og það, sem mestu skipti, hafi átt að knýja fram kostnaðarskiptingu sem hafi verið óviðunandi. Stefnandi hafi neitað að láta stefnda í té upplýsingar um hreyfingar fjármuna í sjóði og hafi einnig neitað að láta í té og upplýsa um fengin tilboð svo að stefnda yrði m.a. unnt að gera sér grein fyrir kostnaði af einstökum verkþáttum og kostnaðarskiptingu. Það hafi síðan ekki verið fyrr en 27. apríl 2009, með afhendingu ársreiknings, að stefndi hafi fengið í hendur tölur um gjöld úr sjóðnum. Enn fremur hafi stefnandi ætlað að afla heimildar til að taka dýrt yfirdráttarlán og fá sérstaka heimild til að ráðstafa fé að geðþótta. Hafi stefndi neitað að fallast á slíkt og hafi því stöðvað allar frekari greiðslur. Stefndi eigi nú inni í sjóði þessum fé sem stefnanda beri að endurgreiða eða renna beri til greiðslu á kröfu stefnanda, verði ekki fallist á sýknukröfur stefnda.

Þá byggir stefndi á því að ákvarðanir um framkvæmdir við húsið hafi ekki verið teknar á löglegan hátt svo að bindandi séu fyrir stefnda. Jafnframt að framkvæmdir hafi ekki verið þess eðlis að stefnda sé skylt að taka þátt í kostnaði af þeim. Vísað sé hér m.a. til 39. gr. laga nr. 26/1994 og andmæla sem stefndi hafi haft uppi.

Stefndi byggir á því:

1. að hin svokallaða stjórn félagsins sé ekki löglega kosin. Aðgerðir hennar séu því ólögmatar og geti hún ekki skuldbundið eigendur. Fundir séu m.a. af þeirri ástæðu ólögmatir. Einn stjórnarmanna, þ.e. Magnús Björn Brynjólfsson, sé ekki eigandi að eignarhluta í Aðalstræti 9, sbr. 1.-3. mgr. 66. gr. laga nr. 26/1994, 2. mgr. 56. gr. og 2. mgr. 58. gr. sömu laga. Hann hafi þrátt fyrir það haft sig í frammi á fundum, mótmælt andmælum og málflutningi stefnda og hvatt fundarmenn til hins sama og greitt atkvæði öndvert hagsmunum stefnda.
2. Enn fremur hafi fundarsókn verið ófullnægjandi þar sem greidd hafi verið atkvæði um framkvæmdirnar og þau m.a. greidd í krafti umboða sem ekki hafi verið lögð fram né skráð í fundargerð. Ekki hafi verið nýtt heimild í 3. mgr. 42. gr. laga nr. 26/1994.
3. Fullnægjandi atkvæðatala samkvæmt lögum nr. 26/1994 hafi ekki náðst, en nauðsynlegt hafi verið að fá samþykki allra samkvæmt fjölda og eignarhluta, sbr. m.a. 6. tl. a-liðar 41. gr. laganna eða a.m.k. 2/3 hluta eigenda, sbr. b. lið sömu greinar, einkum 9. tl.
4. Innheimtu fjár hafi eingöngu átt að takmarka við fyrirhugaðar framkvæmdir ekki til framtíðar að verki loknu, sbr. áðurgreint.
5. Stefndi hafi hvergi undirritað samþykki til að greiða kröfur stefnda né heldur liggi fyrir nokkrar yfirlýsingar um samþykki. Fundargerðum sé áfátt enda hafi þær aldrei verið lesnar upp og undirritaðar í lok funda eins og lög geri ráð fyrir. Þær séu því ekki sönnunargögn um það sem á fundunum gerðist, sbr. m.a. 64. gr. laga nr. 26/1994.
6. Yfirlýsingar eigenda úr atvinnuhluta sem aflað hafi verið án þess að þeir mættu til fundar og meðferðar ákvarðana séu marklausar.

Mótmælt er sérstaklega vaxtakröfum stefnanda. Sé í því efni m.a. vísað til tregðu stefnanda til að láta stefnda í té upplýsingar um fyrirhugað verk og fjárreiður framkvæmdasjóðsins. Enn fremur sé bent á að engir reikningar hafi borist til stefnda vegna verksins. Liggi því ekki fyrir sundurliðun eða önnur gögn, svo sem til að telja fram til virðisaukaskatts eða annarra skattskila.

Af framangreindu beri að sýkna stefnda. Af sama leiði að synja beri um lögveð í eign stefnda. Varakrafa og þrautavarakrafa sé m.a. byggð á 5. mgr. 46. gr. laga nr. 26/1994.

Jafnframt sé vísað til reglna kröfu- og samningaréttar, laga nr. 50/2000, þar sem þau geti átt við, og laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001. Málskostnaðarkrafa stefnda byggist á XXI. kafla laga nr. 91/1991.

Niðurstaða

Ómótmælt er af hálfu stefnda að stefnandi eigi aðild að málinu. Þá er því ekki mótmælt að stefndi, Hagsmunafélag Aðalstræti 9, hafi, sem slíkt, haft heimild til þess að taka þær ákvarðanir sem teknar voru á fundum félagsins. Hins vegar mótmælir stefndi því að hann sé bundinn af þeim ákvörðunum. Þeirri málsástæðu stefnda að málið sé svo vanreifað að því beri að vísa frá dómi er hafnað enda telst málið nægilega upplýst til þess að efnisdómur verði á það lagður.

Ágreiningur í máli þessu lýtur að ákvörðunum sem teknar voru á almennum húsfundum í Hagsmunafélaginu Aðalstræti 9 hinn 15. janúar 2008 og 4. september 2008. Á fundinum 15. janúar 2008 var samþykkt að greiða skyldi 250.000 krónur á mánuði í framkvæmdasjóð/hússjóð og skyldi sú fjárhæð skiptast niður á eigendur eftir hlutföllum í heildareign.

Samkvæmt framburði Lindu Vilhjálmsdóttur, formanns hagsmunafélagsins, var sjóður þessi stofnaður til þess að safna fyrir viðhaldi á húsinu sem hafi verið orðið aðkallandi. Úr sjóðnum skyldi greiða kostnað vegna viðhalds á ytra byrði hússins, kostnað við sameiginlegar pípulagnir og tryggingar.

Á fundi félagsins 4. september 2008 var samþykkt að taka tilboði Dalsmíði ehf. í viðhaldsframkvæmdir við húsið. Hljóðaði tilboðið upp á 36.996.250 krónur.

Stefnandi byggir sýknukröfu sína m.a. á því að stjórn hagsmunafélagsins hafi ekki verið löglega kjörin þar sem Magnús Björn Brynjólfsson sé ekki eigandi að eignarhluta í húsinu og geti ekki setið í stjórn hagsmunafélagsins. Þar af leiðandi séu athafnir stjórnarinnar ólögmetar og geti ekki skuldbundið eigendur.

Magnús Björn Brynjólfsson bar fyrir dómi að afsal fyrir eignarhluta hans og Kristjáns Stefánssonar hefði verið afmáð úr þinglýsingabókum á árinu 2007 en skjalið hefði aldrei verið ógilt. Þá hafi það ekki komist á hreint hvort forkaupsréttur hafi verið í gildi. Staðhæfði Magnús að hann og Kristján væru eigendur eignarhlutans samkvæmt kaupsamningi.

Fyrir liggur samkvæmt gögnum málsins að Aðaleign ehf. höfðaði mál á hendur Magnúsi, Kristjáni og Herra Garðari ehf. sem var seljandi umrædds eignarhluta. Með dómi Hæstaréttar Íslands, uppkveðnum 13. nóvember 2007 skyldi afmá afsalið fyrir eignarhlutanum úr þinglýsingabók. Aðaleign ehf. höfðaði síðan annað mál á hendur sömu aðilum þar sem félagið krafðist þess að viðurkenndur yrði forkaupsréttur félagsins að eignarhlutanum. Í dómi Hæstaréttar frá 10. desember 2009 var sú krafa tekin til greina og Herra Garðari ehf. gert skylt að afsala Aðaleign ehf. umræddri eign gegn greiðslu með sömu kjörum og skilmálum og greinir í afsalinu.

Ljóst er að ekki verður skorið úr um eignarhald að þessum umrædda eignarhluta í þessu máli. Eins og að framan greinir heldur Magnús Björn Brynjólfsson því fram að hann sé eigandi eignarhlutans ásamt Kristjáni Stefánssyni. Þá hefur stefndi ekki sýnt fram á að hann hafi neytt þess forkaupsréttar sem honum var veittur með dómi Hæstaréttar. Hefur stefndi því ekki sýnt fram á með óyggjandi hætti að Magnús Björn Brynjólfsson sé ekki eigandi umrædds eignarhluta að Aðalstræti 9.

Þær ákvarðanir sem um er deilt í máli þessu voru teknar á fundum félagsins á árinu 2008, eins og áður segir. Í gögnum málsins kemur hvergi fram að á fundum hagsmunafélagsins hafi verið gerð krafa um að Magnús viki úr stjórn af því að hann væri ekki einn af eigendum hússins, en telja verður að fundur í hagsmunafélaginu hafi verið réttur vettvangur til slíks. Hefur ekki verið sýnt fram á annað en að á fundum félagsins í janúar og september 2008 hafi stjórn hagsmunafélagsins verið löglega skipuð og er ekki fallist á að athafnir hennar hafi verið ólögættar.

Fyrir liggur að forsvarsmaður stefnda sat fund hagsmunafélagsins í janúar 2008 og samþykkti tillögu stjórnar um að greiða ákveðna fjárhæð í framkvæmdasjóð. Greiddi hann um tíma í sjóðinn en hætti því er frá leið þegar ljóst varð að fyrirhugað viðhaldsverk yrði mun meira en ætlað var í fyrstu og stefndi var ósáttur við. Með því að samþykkja umrædda tillögu um að greiða tiltekna fjárhæð í framkvæmdasjóð telst stefndi bundinn af henni.

Fram er komið að stefnda barst boðun til fundar hagsmunafélagsins 4. september 2008. Í fundarboðun var dagskrá fundarinnar kynnt. Fyrirsvarsmaður stefnda mætti ekki á fundinn en umboðsmaður stefnda, Steingrímur Eiríksson hrl., mætti þar í umboði stefnda. Kvittaði hann fyrir móttöku fundarboðs og mætingu á fundinum á þar til gerðan lista sem lá frammi á fundinum.

Linda Vilhjálmsdóttir, formaður hagsmunafélagsins, bar fyrir dómi að atkvæðagreiðsla á fundinum hefði farið fram með nafnakalli. Fundargerðir væru í samræmi við það sem fram fór á fundinum. Allt hefði verið bókað og lesið nokkrum sinnum yfir. Fundargerð hafi verið lesin upp í heyranda hljóði í lok fundar og fundarmönnum gefinn kostur á að gera athugasemdir.

Magnús Björn Brynjólfsson bar fyrir dómi að atkvæðagreiðslan hefði farið fram með nafnakalli. Hann minntist þess ekki að athugasemdir hefðu verið gerðar við umboð á fundinum eða að lögætti fundarinnar hefði verið mótmælt.

Bréf frá Jóni Einari Jakobssyni, fyrirsvarsmanni stefnda, dags. 4. september 2009, lá frammi á fundinum og færðist sem hluti fundargerðar. Þar er mótmælt fyrirhuguðum framkvæmdum og kemur hann á framfæri þeirri skoðun sinni að galla á gluggum sé að rekja til þess að gluggaumbúnaður hefði verið gallaður frá upphafi og því um að ræða galla sem byggingaraðilar hússins bæru ábyrgð á. Engin tilraun hafi hins vegar verið gerð til þess að sækja bætur til þeirra og kunni því bótakröfur að vera niður fallnar fyrir fyrningu eða tómlæti.

Stefndi byggir á því að fundarsókn hafi verið ófullnægjandi þar sem greidd hafi verið atkvæði um framkvæmdirnar og þau m.a. greidd í krafti umboða sem ekki hafi verið lögð fram né skráð í fundargerð. Stefndi rökstyður þessar fullyrðingu sína ekki nánar í greinargerð sinni. Linda bar fyrir dómi að umboð hafi legið fyrir á fundinum. Þá minntist Magnús þess ekki að athugasemdir hafi verið gerðar við umboð. Fundargerð ber ekki með sér að athugasemdir hafi verið gerðar á fundinum um að umboð væru ófullnægjandi, en fundargerð var lesin upp í lok fundar, eins og áður er fram komið. Þykir stefndi ekki hafa fært rök að þeirri fullyrðingu sinni að umboð hafi verið ófullnægjandi.

Samkvæmt fundargerð, lið 4, var tillaga stjórnar um að taka tilboði Dalsmíði ehf. í utanhússframkvæmdir borin undir atkvæði. Í fundargerð greinir frá niðurstöðu atkvæðagreiðslunnar og segir þar: „60,6% af heildinni, húsinu öllu, en 68,1% af greiddum atkvæðum. Þ.e. mættra manna á fundinum greiða atkvæði með tillögu 4 og segja já við tillögunni, en 27,2% segja nei og 12,2% eru ekki mættir.“

Þá segir í fundargerð: „Steingrímur Eiríksson hrl. telur skv. B-lið 9, 41. gr. fjöleignahúsalaga um 2/3 hluta þurfi til að samþykkja tillögu. Stjórnin telur að nægilegur meirihluti sé til að samþykkja tilboð Dalsmíði ehf. Sjá lista yfir nafnakall mættra með tillögu 4.“

Stefndi heldur því fram að nauðsynlegt hafi verið að fá samþykki allra samkvæmt fjölda og eignarhluta, sbr. m.a. 6. tl. A-liðar 41. gr. laga nr. 26/1994 eða að minnsta kosti 2/3 hluta eigenda, sbr. B-lið sömu greinar, einkum 9. tl.

Ekki verður skýrt ráðið af tilboði Dalsmíðar ehf. hverjar þær framkvæmdir voru sem ráðist var í, en af öðrum gögnum málsins má ráða að um hafi verið að ræða háþrýstipvott, múrviðgerðir og endurnýjun gluggabúnaðar. Þykir stefndi ekki hafa sýnt fram á að framkvæmdirnar hafi falið í sér verulegar breytingar á sameigninni þannig að þær falli undir 6. tl. A liðar 41. gr. laganna. Stjórn taldi, sbr. fyrrgreinda tilvísun í fundargerð, tilskildum meirihluta náð á fundinum til samþykktar á tilboði Dalsmíðar ehf. og er það í samræmi við B-lið 41. gr., sbr. 2. mgr. 42. gr. laga nr. 26/1994. Er því ekki fallist á þá málsástæðu stefnda að fullnægjandi atkvæðatala hafi ekki náðst á fundinum, enda sætti þessi niðurstaða ekki andmælum, sbr. framlagða fundargerð. Er því litið svo á samþykkt hafi verið á fundinum að taka tilboði Dalsmíðar hf. og telst stefndi bundinn af þeirri samþykkt

Ber stefnda samkvæmt framansögðu að greiða hlutdeild sína í sameiginlegum kostnaði vegna umræddra framkvæmda, sbr. 1. mgr. 47. gr. laga nr. 26/1994 og verður dómkrafa stefnanda því tekin til greina.

Samkvæmt 72. gr. laga nr. 26/1994 skal stjórn húsfélags sjá um að bókhald félagsins sé fært og haldið á réttan og fullnægjandi hátt. Verður ekki séð að skylt hafi verið að senda einstökum eigendum reikninga vegna verksins. Stefndi hefur ekki sýnt fram á tregðu stjórnar stefnanda til þess að láta í té upplýsingar um fjárreiður framkvæmdasjóðsins. Mótmæli hans við dráttarvaxtakröfum og kröfu um staðfestingu lögveðs teljast því ekki haldbær. Verður krafa um dráttarvexti tekin til greina eins og hún er fram sett. Þá verður einnig tekin til greina krafa stefnanda um staðfestingu lögveðs, sbr. 48. gr. laga nr. 26/1994.

Samkvæmt því sem rakið hefur verið verða kröfur stefnanda teknar til greina að öllu leyti.

Eftir þessari niðurstöðu ber stefnda að greiða stefnanda málskostnað sem ákveðst 700.000 krónur. Er þá tekið tillit til flutnings um frávísunarkröfu stefnda.

Kristjana Jónsdóttir héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

D Ó M S O R Ð

Stefndi, Aðaleign ehf., greiði stefnanda, Hagsmunafélagi Aðalstræti 9, 4.410.164 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 af 1.425.123 krónum frá 10. september 2008 til 1. október 2008, af 1.452.082 krónum frá þeim degi til 10. október 2008, af 2.877.205 krónum frá þeim degi til 1. nóvember 2008, af 2.904.164 krónum frá þeim degi til 10. nóvember 2008, af 4.329.287 krónum frá þeim degi til 1. desember 2008, af 4.356.246 krónum frá þeim degi til 1. janúar 2009, af 4.383.205 krónum frá þeim degi til 1. febrúar 2009, en af 4.410.164 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Staðfestur er lögveðsréttur fyrir kröfunni ásamt vöxtum og kostnaði í eignarhlutum hins stefnda einkahlutafélags í húsinu nr. 9 við Aðalstræti í Reykjavík, sem hér segir:

1. Fyrir 918.995 krónum auk vaxta og kostnaðar í eignarhlut merktum 01-0201 með fastanúmerið 229-6396.
2. Fyrir 1.218.957 krónum auk vaxta og kostnaðar í eignarhlut merktum 01-0204 með fastanúmerið 229-6399.
3. Fyrir 737.609 krónum auk vaxta og kostnaðar í eignar hlut merktum 01-0206 með fastanúmerið 229-6401.
4. Fyrir 1.001.217 krónum auk vaxta og kostnaðar í eignarhlut merktum 01-0207 með fastanúmerið 229-6402.
5. Fyrir 533.386 krónum auk vaxta og kostnaðar í eignarhlut merktum 01-0208 með fastanúmerið 229-6784.

Stefndi, Aðaleign ehf., greiði stefnanda, Hagsmunafélagi Aðalstræti 9, 700.000 krónur í málskostnað.

Kristjana Jónsdóttir