

## D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 3. desember 2009 í máli nr. E-6963/2009:

**Hraunbær 178, húsfélag**

*(Skúli Bjarnason hrl.)*

**gegn**

**Andra Geir Jónassyni og**

**Brynju, hússjóði Öryrkjabandalagsins**

*(Guðfinna Jóh. Guðmundsdóttir hdl.)*

Mál þetta, sem var dómtekið 30. nóvember sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Hraunbæ 178, húsfélagi, Hraunbæ 178, Reykjavík, á hendur Andra Geir Jónassyni, Laufvangi 7, Hafnarfirði, og Brynju, hússjóði Öryrkjabandalagsins, Hátúni 10, Reykjavík, með stefnu birtri 26. og 29. maí 2009.

Stefnandi gerir eftirfarandi dómkröfur á hendur stefnda, Andra Geir Jónassyni:

Að hann verði dæmdur til að greiða stefnanda 877.046 kr. ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 5. gr., sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, frá 1. nóvember 2008 til greiðsludags. Krafið er staðfestingar lögveðs í fasteigninni Hraunbæ 178, Reykjavík, eignarhluta 0302, með fastanúmer 204-5304, til tryggingar kröfunni. Þá er krafið málskostnaðar. Einnig er krafið lögveðs í ofangreindri fasteign fyrir málskostnaði stefnanda.

Á hendur stefnda, Brynju, hússjóði Öryrkjabandalagsins, gerir stefnandi þá kröfu að stefndi verði dæmdur til að þola ofangreind lögveð.

**Stefndi, Arnar Geir, krefst  
aðallega sýknu af öllum kröfum  
stefnanda. Til vara er þess krafist að  
dómkröfur stefnanda verði stórlega  
lækkaðar.**

Í báðum tilvikum er krafið málskostnaðar úr hendi stefnanda.

Stefndi, Brynja, hússjóður Öryrkjabandalagsins, hefur ekki látið málið til sín taka.

## **Ágreiningur málsins lýtur að kröfu stefnanda á hendur stefnda, Arnari Geir, vegna framkvæmda sem stefnandi réðst í á ytra byrði fasteignarinnar að Hraunbæ 178 sumarið 2008.**

Samkvæmt eignaskiptayfirlýsingu fyrir Hraunbæ 178 í Reykjavík, frá mars 2000, er Hraunbær 178 merktur sem matshluti 05 og er hann hluti af fjöleignarhúsinu Hraunbæ 176-198 og Rofabæ 43-47. Í eignaskiptayfirlýsingunni kemur fram að Hraunbær 178 (matshluti 05 samkv. skrá m FMR) sé einn stigagangur í þriggja hæða steinsteyptu fjöleignarhúsi með 13 matshlutum (Hraunbæ 176, 178, 180, 182-186, 188, 190, 192, 194, 196, 198 og Rofabæ 43, 45 og 47). Í eignaskiptayfirlýsingunni kemur einnig fram að hlutfallstala eignarhluta 0302 í matshluta 05 sé 8,53%, hlutfallstala eignarhluta 0302 í Hraunbæ 176, 178 og 180 er 2,74% og hlutfallstala eignarhluta 0302 í öllu húsinu, þ.e. húsi og lóð matshluta 1-13, er 0,62%.

Hinn 1. júní 2006 var boðað til aðalfundar hjá stefnanda. Fundarefnið var meðal annars að fjalla um viðhaldsframkvæmdir utanhúss að Hraunbæ 178. Á fundinum var rætt um að fá tilboð í viðhald hússins. Vegna ýmissa atvika dróst að fá tilboðið, en sumarið 2008 gerði Verkvík ehf. tilboð í verkið og er verksamningur dagsettur 10. júlí 2008.

Hinn 22. júlí 2008 krafðist lögfræðingur Húseigendafélagsins þess fyrir hönd stefnda, Andra Geirs, að framkvæmdir yrðu stöðvaðar við Hraunbæ 178 og boðað yrði til húsfundar.

Með kaupsamningi, dags. 31. júlí 2008, seldi stefndi, Andri Geir, stefnda, hússjóði Öryrkjabandalagsins, íbúð merktu 05-0302, að Hraunbæ 178 í Reykjavík, fastanúmer 204-5304.

Hinn 1. september 2008 var haldinn aðalfundur hjá stefnanda. Þar var lögð fram skrifleg yfirlýsing 6 eigenda stigagangsins þar sem þeir lýsa ánægju sinni með framkvæmdirnar og að þeir séu að fullu sáttir við þær. Jafnframt var lögð fram yfirlýsing formanna húsfélagsdeildanna að Hraunbæ 176 og 180 þar sem m.a. kemur fram að þeir samþykkja framkvæmdirnar, enda beri húsfélögin að Hraunbæ 176 og 180 engan kostnað af þeim. Á fundinum mótmælti stefndi yfirstöðnum framkvæmdum og tók fram að hann telur sér ekki skylt að taka þátt í kostnaði

vegna þeirra.

Ágreiningi málsaðila var skotið til kærunefndar fjöleignarhúsamála, sbr. álit nefndarinnar í málinu nr. 50/2008 frá 20. febrúar 2009. Komst kærunefndin að þeirri niðurstöðu að stefnda væri óskýlt að taka þátt í kostnaði vegna umræddra framkvæmda sem krafa er gerð um í máli þessu.

#### *Málsástæður og lagarök stefnanda*

Málið er höfðað á hendur stefnda, Andra Geir Jónassyni, sem þinglýsts eiganda íbúðar 0302, fastanúmer 204-5304, að Hraunbæ 178, Reykjavík og gerð krafa um greiðslu kostnaðarhlutdeildar Andra, 8,53% skv. eignaskiptayfirlýsingu, vegna viðhaldsframkvæmda á ytra byrði Hraunbæjar 178.

Krafan sundurliðast þannig, skv. innheimtubræfi stefnanda, dags. 14. október 2008:

Þak og steypuviðgerðir	kr. 611.081
Málningarvinna	kr. 132.386
Gluggaviðgerðir	kr. 226.898
Kreditreikningur v. lækkunar á verði verks	- kr. 57.492
Frádráttur, gler í sameign. Húsfél. gr. sjálft.	- <u>kr. 35.826</u>
Alls	<u>kr. 877.046</u>

Stefnandi tekur fram að um nokkurra ára skeið hafi legið fyrir að viðhalds væri þörf á ytra byrði hússins. Þannig komi fram í yfirlýsingu húsfélags þess vegna sölu íbúðar 0202, fastanúmer 204-5301, dags. 2. september 2003, að fyrirhugað væri að mála gluggakarma og þak hússins og raki sé við inngang „Hraunbæjar megin“ og tími kominn á málun og lagfæringu á vegg á norðurhlíð. Kaupandi þeirrar íbúðar fékk viðhaldsþörfina metna til verðlækkunar við fasteignakaupin.

Stefnandi kveður að hinn 1. júní 2006 hafi verið boðað til fundar í húsfélaginu, þar sem „Viðhaldsframkvæmdir utanhúss að Hraunbæ 178“ voru á meðal auglýstra dagskrárliða. Á fundinum, sem haldinn var 13. júní 2006, var ákveðið að ráðast í hið aðkallandi viðhald á húsinu. Samþykkt var af hálfu allra íbúðareigenda, þ.m.t. þáverandi eigenda íbúðar 0302, að leita tilboða í verkið, m.a. frá verktakanum Verkvík – Sandtak (sic.), og að „allir greiði sinn hlut, sbr. eignarhlutfall íbúða, í hússjóð í einni greiðslu í upphafi verks“. Stefnandi heldur því fram að löglega hafi verið staðið að boðun húsfundarins, formi hans og ákvörðunartöku á fundinum, en samþykki einfalds meirihluta eigenda miðað við hlutfallstölur á löglega boðuðum húsfundi nægir til töku ákvörðunar um venjulegt og nauðsynlegt viðhald á sameign. Stefnandi byggir á því að þannig hafi verið tekin bindandi ákvörðun fyrir þáverandi og síðari eigendur íbúða í Hraunbæ 178 um að ráðast í þær framkvæmdir sem skuld Andra Geirs stafar af. Einungis sá framkvæmdaþáttur var eftir að afla tilboða í verkið og ganga til samninga við verktaka, sem stjórn húsfélagsins var rétt að

annast.

Stefndi, Andri Geir, keypti íbúð sína haustið 2006. Í yfirlýsingu stefnanda vegna fasteignakaupanna, dags. 22. nóvember 2006, segir að fyrirhugað sé að mála þak og blokkina að utan, tilboð í verkið sé ókomið en væntanlega verði ráðist í það árið 2007. Vegna þessa og einnig þess hvernig ástand hússins var telur stefnandi að stefnda Andra Geir hefði ekki getað dulist að viðhald væri yfirvofandi á húsinu. Stefnandi fullyrðir að þessi viðhaldsþörf hafi haft áhrif til lækkunar á kaupverði íbúðarinnar.

Stefnandi heldur því fram að vegna þenslu hafi ekki fengist verktaki til að sinna verkinu fyrr en sumarið 2008, en þá hóf Verkvík–Sandtak umfangsmiklar viðhaldsframkvæmdir á Hraunbæ 182-186, sem er einn matshluti á sama lóðareit og Hraunbær 178. Formaður stjórnar stefnanda notaði þá tækifærið og óskaði eftir því að verktakinn gerði tilboð í viðhaldsframkvæmdir á ytra byrði Hraunbæjar 178, eins og gert hafði verið ráð fyrir í samþykkt á fyrrnefndum fundi húsfélagsins, enda viðhald á ytra byrði hússins nú brýnna en nokkru sinni fyrr og ástand hússins þannig að varla var á vetur setjandi. Tilboð barst í júlí og hljóðaði upp á 11.375.900 kr., en það var háð því að verkið yrði unnið samhliða framkvæmdunum sem þegar voru hafnar við Hraunbæ 182-186 og voru verulega umfangsmeiri en viðhaldið á stigahúsi stefnanda. Með því móti næðist talsverð hagræðing. Stefnandi telur að tilboðið hafi verið kynnt eigendum allra íbúða Hraunbæjar 178 sem náðist í, án þess að sérstakur áskilnaður hefði verið um það í samþykkt húsfélagsins, og voru engar athugasemdir gerðar. Stjórn húsfélagsins gekk í framhaldi af því til samninga við Verkvík-Sandtak, enda lá fyrir gild og bindandi húsfélagssamþykkt um að ráðast í framkvæmdirnar. Verksamningur var undirritaður á grundvelli tilboðs Verkvíkur-Sandtaks hinn 1. júlí 2008.

Stefnandi tekur fram að eftir að framkvæmdir hófust hafi stefndi, Andri Geir, látið í ljósi efasemdir um réttmæti ákvörðunartöku um þær og skyldu til þátttöku í kostnaði vegna þeirra. Stefnandi vakti athygli á því að Andri átti ekki aðild að þeirri ákvörðun, enda hafði hann ekki fest kaup á íbúð sinni þegar viðhaldsframkvæmdirnar voru ákveðnar. Stefnandi tekur fram að stefndi, Andri Geir, hafi aldrei mótmælt viðhaldsþörf hússins, umfangi verksins eða framkvæmd þess. Í ljósi athugasemda Andra var boðað til fundar í húsfélaginu 1. september 2008, en þá stóðu viðhaldsframkvæmdir á húsinu enn yfir. Stefnandi heldur því fram að engir ágallar hafi verið á boðun fundarins, formi hans eða framkvæmd, en hann var sóttur af hálfu stefnda, Andra Geirs, og allra íbúðareigenda annarra, utan eins. Á fundinum lýstu eigendur, að Andra frátöldum, sig samþykka framkvæmdunum á húsinu og staðfestu þar í raun fyrri ákvörðun húsfélagsins sama efnis. Fyrir húsfundinum lá yfirlýsing, dags. sama dag, undirrituð af hálfu allra eigenda nema stefnda, þar sem þeir lýsa ánægju sinni með viðgerðirnar. Í yfirlýsingunni segir m.a.: „Þar sem eignir okkar hafa legið undir skemmdum síðastliðin tvö ár, vegna erfiðleika á að fá iðnaðarmenn til að framkvæma þetta nauðsynlega viðhald á húsinu, þá teljum við það merk og góð tímamót að í sumar tókst loks að fá fram úrbætur“. Stefnandi tekur fram að ef talið verður að ágallar séu á hinni upphaflegu samþykkt húsfélagsins frá 13. júní 2006 varðandi hið nauðsynlega viðhald sé byggt á því til vara, að á þessum húsfundi hafi gilt og bindandi samþykki fengist til framkvæmdanna meðan á þeim stóð.

Stefnandi tekur fram að húsfélag fyrir Hraunbæ 178 hafi verið stofnað í febrúar 1968, en húsið var byggt árið 1967. Húsið er samtengt stigahúsunum Hraunbæ 176 og 180, en hvert þessara stigahúsa er sérstakur matshluti samkvæmt skránni Fasteignamats ríkisins og hvert þeirra rekur sitt eigið húsfélag. Frá upphafi, eða í ríflega 40 ár, hafa félögin hvert um sig tekið ákvarðanir um allt viðhald á sínu stigahúsi, jafnt að utan sem innan, og framkvæmt það á sinn kostnað. Stefnandi heldur því fram að áratuga venja sé fyrir þessari framkvæmd. Húsfélögin hafa ekki nema í einstaka undantekningartilvikum verið samstíga í viðhaldi utanhúss, en á milli þeirra hefur þó ríkt góð sátt og samvinna og óformleg samráð verið höfð. Formenn húsfélaganna Hraunbæ 176 og 180 hafa þannig lýst því yfir að þeir séu sáttir við viðhaldsframkvæmdirnar við Hraunbæ 178, en taki ekki þátt í kostnaði við þær, enda hafi félögin alla tíð sjálf kostað viðhald hvert á sínu stigahúsi. Eðli máls samkvæmt hefur ástand og viðhaldsþörf hvers matshluta um sig verið æði misjöfn. Stefnandi telur að á loftmynd sjáist meðal annars glögg, að hvert stigahús fyrir sig hafi haft sinn háttinn á varðandi viðhald á þökum. Jafnframt má sjá af myndinni að Hraunbær 178 er hluti af stærri heild, Hraunbæ 176-198 og Rofabæ 43-47, alls 13 matshlutum, sem hver og einn hefur annast viðhald á sínum hluta og haft hver sinn háttinn á.

Stefnandi bendir á að húsfélagið hafi aldrei átt aðild að öðru stærra húsfélagi, enda hafi slíkt húsfélag hvorki verið stofnað né rekið í nokkurri mynd. Byggt er því að eðli máls og áratuga rötgróin venja leiði til þess að Hraunbær 178, húsfélag hafi verið bætt til þess að taka ákvörðun um að ráðast í viðhaldsframkvæmdirnar sem mál þetta stafar af þannig að skuldbindi stefnda, Andra Geir, til greiðslu kostnaðar af þeim í samræmi við hlutfallstölu sína í húsinu, þ.e. 8,53%. Stefnandi telur að önnur niðurstaða væri berlega ósanngjörn, enda leiddi hún, eins og mál þetta er vaxið, til þess að Andri Geir kæmist undan greiðslu eðlilegs kostnaðar af nauðsynlegu viðhaldi á fasteign sinni, sem eykur jafnframt verðmæti hennar, á kostnað annarra íbúðareigenda í húsinu. Enn er ítrekað að stefndi, Andri Geir, hefur aldrei mótmælt viðgerðarþörfinni, umfangi viðhaldsins eða framkvæmd þess.

Stefnandi hafnar niðurstöðu álitsgerðar kærunefndar fjöleignarhúsamála. Stefnandi ítrekar er ekkert „heildarhúsfélag“ hafi verið stofnað eða nokkurn tímann rekið með neinum hætti og hvert húsfélag á reitnum hefur jafnan tekið ákvarðanir um og annast viðhald á ytra byrði síns hluta á eigin kostnað allt frá upphafi, eða í ríflega 40 ár. Niðurstaða um að ákvarðanir um viðhald á ytra byrði hvers hinna 13 matshluta yrði að taka á vettvangi slíks heildarhúsfélags myndi leiða til aðildar og kostnaðarþátttöku allra íbúðareigenda á lóðarreitnum. Slík niðurstaða er að mati stefnanda fráleit, enda væri það fyrirkomulag óheyrilega þungt í vöfum og ósanngjarnt. Það myndi raska fyrirkomulagi sem áratuga venja er um og leiða til flókinna kostnaðaruppgjöra, en stigahúsin eru ákaflega sundurleit og viðhaldsþörf þeirra verulega misjöfn. Fullyrt er að fasteignaverð íbúða hvers stigahúss á lóðarreitnum, svo og eftirspurn eftir þeim, hafi jafnframt ráðist af því í gegnum tíðina hvernig hvert húsfélag hefur sinnt viðhaldi sínu.

Stefnandi heldur því fram að það geti ekki verið ætlun laga um fjöleignarhús að raska áratuga rötgróinni framkvæmd, eins og þeirri sem ríkt hefur í Hraunbæ 178, til þess að einstakir eigendur geti beitt ákvæðum þeirra fyrir sig í því skyni að komast undan greiðslu lögmæts kostnaðar vegna nauðsynlegs viðhalds, sem jafnframt eykur verðgildi fasteignar þeirra, á kostnað annarra eigenda. Stefnandi

byggir á því að fráviksheimild 2. gr. fjöleignarhúsaganna eigi hér við og eðli máls leiði til þess að stefnandi teljist bær til að taka ákvörðun um það viðhald sem hér er deilt um kostnaðarþátttöku í.

Stefndi, Andri Geir, seldi stefnda, Brynju, hússjóði Öryrkjabandalagsins, fasteign sína eftir að viðhaldsframkvæmdir á húsinu voru hafnar, en kaupsamningur var undirritaður hinn 31. júlí 2008 og honum þinglýst sem eignarheimild. Gerð er krafa á hendur Brynju, hússjóði Öryrkjabandalagsins, sem handhafa þinglýsts kaupsamnings, um að þola lögveð í eigninni til tryggingar þeim kröfum sem beint er gegn stefnda, Andra Geir, í máli þessu. Kröfur til staðfestingar lögveðs eru reistar á 48. gr. fjöleignarhúsaganna.

Þegar stefndi, Brynja, hússjóður Öryrkjabandalagsins, skoðaði fasteignina voru viðhaldsframkvæmdirnar í fullum gangi og við samningsgerð um kaup á íbúðinni lá fyrir yfirlýsing húsfélagsins, dags. 25. júlí 2008, þar sem gerð er grein fyrir yfirstandandi framkvæmdum og upplýst að vafi ríki um samþykkt og greiðslur vegna þeirra vegna athugasemda stefnda, Andra Geirs. Í ljósi þessa hefur kaupandi haldið eftir hluta af greiðslum vegna fasteignakaupanna og afsal hefur ekki verið gefið út honum til handa. Fullyrða má að hinar yfirstandandi viðhaldsframkvæmdir á ytra byrði Hraunbæjar 178 hafi haft áhrif til hækkunar á söluverði fasteignarinnar, enda var ástand eignarinnar augsýnilega bágborið þegar kaupin áttu sér stað og fasteignin ekki beinlínis söluvæn að óbreyttu.

Samkvæmt framansögðu reisir stefnandi því málatilbúnað sinn í stuttu máli á því fyrir liggja gilt og bindandi samþykki bærs aðila til þess að ráðast í þær nauðsynlegu viðhaldsframkvæmdir sem krafa hans stafar af.

Vísað er til almennra reglna samninga- og kröfuréttar um skuldbindingargildi samninga. Þá er vísað til laga nr. 26/1994, um fjöleignarhús, einkum III. kafla þeirra laga en einnig til IV. kafla laganna. Jafnframt er vísað til eðlis máls, venju og sanngirnissjónarmiða sem réttarheimilda. Um dráttarvexti vísast til laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, en um málskostnað til XXI. kafla laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

### *Málsástæður og lagarök stefnda*

Af hálfu stefnda er aðalkrafan um sýknu byggð á því að stefndi sé ekki bundinn af ákvörðun stefnanda sem leiddi til þess kostnaðar sem stefnandi krefur hann um greiðslu á. Stefndi beri því ekki ábyrgð á þeirri kröfu sem stefnandi krefst dóms á. Er á því byggt að ekki hafi verið um lögmeata ákvörðun að ræða sem er bindandi fyrir stefnda og því beri stefnanda ekki nokkur greiðsla úr hendi stefnda. Umræddar framkvæmdir lutu að viðgerð á ytra byrði hússins sem telst sameign allra eigenda þess og því bar að taka ákvörðun um þær á sameiginlegum húsfundi húsfélagsins. Það hafi ekki verið gert. Hafi einn stigagangur ekki heimild til að taka slíka ákvörðun svo bindandi sé fyrir aðra eigendur.

Af hálfu stefnda er á því byggt að hvorki hafi verið um að ræða lögmeata ákvörðunartöku á húsfundi 13. júní 2006 né á húsfundi 1. september 2008 svo skuldbindandi sé fyrir stefnda. Þá hafi stefnandi ekki sýnt fram á að stefnanda hafi

verið heimilt að ráðast í framkvæmdirnar á grundvelli 37. eða 38. gr. laga nr. 26/1994 sem eru undantekningarákvæði frá meginreglu 39. gr. laganna um að allar sameiginlegar ákvarðanir verða að vera teknar á húsfundi.

Af hálfu stefnda er á því byggt að Hraunbær 178 sé hluti fjöleignarhússins að Hraunbæ 176-198 og Rofabæ 43-47. Því til stuðnings er vísað til eignaskiptayfirlýsingar Hraunbæjar 178 en þar kemur fram að Hraunbær 178 sé 1 matshluti af 13. Þá kemur fram að eignarhluti 0302 eigi samtals 0,62% í húsinu og lóð þess.

Samkvæmt 8. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, sbr. 6. gr., telst allt ytra byrði húss, svo sem þak, gaflar og ytra byrði glugga, sameign allra eigenda þess. Samkvæmt 1. mgr. 39. gr. laganna skulu allir hlutaðeigandi eigendur eiga óskoraðan rétt til að taka þátt í öllum ákvörðunum varðandi sameignina. Sú meginregla gildir að allar sameiginlegar ákvarðanir ber að taka á húsfundi, sbr. 4. mgr. 39. gr. Er tilgangur þessa ákvæðis að eigendum gefist kostur á að mæta og taka þátt í umræðum, ákvörðun og atkvæðagreiðslu. Sé ákvörðun tekin án samráðs við alla eigendur, eða án þess að öllum sé gefinn kostur á að vera með í ákvarðanatöku, getur sá aðili sem ekki var með í ákvarðanatökunni krafist þess að framkvæmd verði stöðvuð, sem stefndi og gerði. Er húsfélagi þá rétt að bæta úr eða staðfesta á öðrum fundi ákvörðun sem annmarki er á að þessu leyti. Það var ekki gert enda stigagangurinn að Hraunbæ 178 ekki bær til að taka einn ákvörðun um ytra byrði hússins. Því til stuðnings skal á það bent að stefnandi er eingöngu húsfélagsdeild innan húsfélagsins, sbr. 76. gr. laganna, og hefur eingöngu heimildir til að taka ákvarðanir varðandi sameiginleg innri málefni sem eingöngu varða þann stigagang. Í máli þessu réðst stefnandi í viðgerðir á ytra byrði hússins sem lögum samkvæmt bar að taka ákvörðun um á sameiginlegum húsfundi í heildarhúsfélaginu. Með vísan til þess er á því byggt að ákvörðun um framkvæmdir þær sem stefndi er krafinn um greiðslu á var ekki tekin með lögmætum hætti. Þá er á því byggt að hvorki sé hægt að byggja á hefð skv. lögum um fjöleignarhús né samkomulagi eigenda um aðra skipan en lögin kveða á um enda ákvæði laganna ófrávíkjanleg að þessu leyti. Samkomulag eigenda um að eigendur tiltekins stigagangs sjái um hluta af viðhaldi á ytra byrði er ekki bindandi fyrir aðra. Er á því byggt af hálfu stefnda að ákvörðun um framkvæmdir hafi átt að vera tekin á húsfundi í heildarhúsfélaginu og að kostnaður vegna umræddra framkvæmda hefði átt að greiðast í samræmi við eignarhluta í húsi og lóð, þ.e. að eignarhluti 0302 hefði þá átt að greiða 0,62%. Verði hins vegar talið að heildarhúsfélagið sé í þessu tilviki Hraunbær 176-180 þá hefði stefndi átt að greiða 2,74%. Er á því byggt að þar sem stefnandi hefur ekki fylgt ákvæðum fjöleignarhúsalaga við ákvörðunartökuna þannig að ákvarðanir þess séu gildar beri að sýkna stefnda og geti stefnandi af þeim sökum ekki notið lögveðsréttar. Er öllum kröfum og málsástæðum stefnanda hafnað.

Verði talið, af einhverjum ástæðum, að stefndi beri greiðsluskyldu gagnvart stefnanda er varakrafa stefnda sú að kröfur verði lækkaðar verulega með hliðsjón af því að hlutfallstala eignarhluta 0302 er eingöngu 0,62% í ytra byrði hússins eða 2,74% í Hraunbæ 176-180. Stefnandi og formenn tveggja annarra stigaganga geta ekki einhliða ákveðið að hlutdeild stefnda í kostnaðinum eigi að vera hærri eða 8,53% eins og stefnandi gerir kröfu um að stefndi greiði af heildarkostnaði verksins. Að öðru leyti er vísað til málsástæðna með aðalkröfu.

Stefndi mótmælir dráttarvaxtakröfu stefnanda frá fyrri tíma en dómsuppsögudegi.

Stefndi vísar til meginreglna samningaréttar og kröfuréttar og laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, 80. gr. laga nr. 91/1991, og ákvæða vaxtalaga nr. 38/2001. Vísað er í ákvæði laga um meðferð einkamála nr. 19/1991, sbr. 130. gr. um málskostnað. Um virðisaukaskatt á málskostnað vísast til laga nr. 50/1988.

### *Niðurstaða*

Ágreiningur málsins lýtur að því hver hafi verið bær um að taka ákvörðun um viðhald á ytri byrði hússins að Hraunbæ 178. Það er ágreiningslaust að nauðsynlegt var að fara út í framkvæmdirnar og þær sneru einungis að ytra byrði hússins. Þá er ekki tölulegur ágreiningur í málinu.

Stefndi keypti íbúðina nr. 0302 í Hraunbæ 178 í nóvember 2006. Á framlagðri yfirlýsingu frá fyrirsvarsmanni stefnanda, dags. 22. nóvember 2006, er stefndi fékk vegna íbúðarkaupanna, kemur fram að væntanlega á árinu 2007 eigi að mála þak og blokkina að utan. Þá segir að tilboð sé ekki komið og að framkvæmdirnar séu ósamþykktar. Stefndi kvaðst fyrir dómi ekki hafa vitað að búið væri að ákveða að leggja í framkvæmdirnar fyrr en sumarið 2008, eða um það leyti er hann var að setja íbúð sína í sölumeðferð. Vegna sölumeðferðarinnar hafi hann fengið yfirlit frá stefnanda og þar komið fram að búið væri að samþykka framkvæmdir fyrir rúmar 11 millj. kr. og þær væru að fara í gang. Fyrir liggur í málinu að enginn húsfundur var haldinn hjá stefnanda frá 13. júní 2006 og til 1. september 2008.

Samkvæmt eignarskiptayfirlýsingu fyrir Hraunbæ 178, sem þinglesin var 30. maí 2001, er Hraunbær 178, matshluti 5, „einn stigagangur í þriggja hæða steinsteyptu fjöleignarhúsi með 13 matshlutum. (Hraunbæ 176, 178, 180, 182-186, 188, 190, 192, 194, 196, 198 og Rofabæ 43, 45, og 47)“. Síðan er tekið fram að hlutfallstala íbúðar stefnda í matshluta 5, þ.e. Hraunbæ 178, sé 8.53%, í Hraunbæ 176, 178 og 180 sé hún 2.74% og í matshluta 1-13 sé hún 0.62%. Þá kom fram í vitnaskýrslu Elíasar Þórs Sigurðssonar, Hraunbæ 176, að hann væri í stjórn í svokallaðri lóðasamstæðu nr. 4, en það félag hefur umsjón með lóðum fyrir Hraunbæ 176, 178, 180, 182-186, 188, 190, 192, 194, 196, 198 og Rofabæ 43, 45 og 47.

Samkvæmt 8. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 fellur allt ytra byrði húss, svo sem útveggir, þak og gaflar, undir sameign fjölbýlishúss. Í 76. gr. laganna er kveðið á um að þegar húsfélag skiptist í einingar, t.d. stigahús, ráði viðkomandi eigendur einir sameiginlegum innri málefnum, sbr. 2. mgr. 7. gr. og 3. mgr. 39. gr., enda bera þeir þá einir kostnaðinn, sbr. 44. gr. Samkvæmt þessu er Hraunbær 178, húsfélagsdeild, sem ræður einungis sínum innri málefnum, en getur ekki tekið ákvarðanir er varða ytra byrði hússins.

Samkvæmt því sem að framan greinir var stjórn stefnanda ekki bær um að taka ákvörðun um viðhaldsframkvæmdir á ytra byrði hússins. Þar að auki verður ekki séð að ákvörðunin á húsfundi 13. júní 2006 hafi veri tekin á lögmætan hátt, með því að á þeim húsfundi var einungis samþykkt að afla tilboða í málun á þaki og á blokkinni. Ekki er að sjá að samþykktin nái lengra. Ekki liggur fyrir að ákvörðun hafi verið tekin, á löglega boðuðum húsfundi, um að fara í þessar framkvæmdir, enda lá ekkert fyrir um kostnað þeirra vegna. Þetta er einnig í samræmi við áður nefnda yfirlýsingu frá 22. nóvember 2006, að framkvæmdirnar væru ósamþykktar. Er stefndi fékk veður af framkvæmdunum sumarið 2008, brást hann við í samræmi við 40. gr. fjöleignarhúsalaganna. Stefndi fékk ekki hljómgrunn hjá fyrirsvarsmönnum stefnanda og héldu framkvæmdir áfram. Er þeim var að ljúka var boðað til húsfundarins og var hann haldinn 1. september 2008.

Með vísan til alls þess sem að framan greinir verður stefnda ekki gert að greiða hlutdeild íbúðar sinnar í sameiginlegum viðhaldskostnaði svo sem krafist er í málinu.

Um samskipti eigenda í fjöleignarhúsum gilda lög nr. 26 frá 1994. Hvort sem stefnandi telur þau sanngjörn eða ekki, þá ber að leggja þau til grundvallar í lögskiptum íbúanna. Þá er ekki tækt að byggja á því að hefð hafi komist á varðandi samskipti íbúa í Hraunbæ 178 og þeim beri ekki að fara að fjöleignarhúsalögnum. Hér til hliðsjónar er vísað til 1. mgr. 36. gr., sem og 1. mgr. 77. gr., fjöleignarhúsalaganna. Hvort stefnandi telur praktíst eða ekki, að Hraunbær 178 sé húsfélagsdeild í öðru stærra húsfélagi skiptir ekki máli hér og er haldslaus málsástæða. Vísað er hér til þess sem að framan greinir í framburði Elísar Þórs Sigurðssonar, að Hraunbær og Rofabær hafa með sér félag sem sjái sameiginlega um allar lóðarframkvæmdir. Þá er ósannað að framkvæmdirnar hafi haft áhrif á verðmæti eignarhluta stefnda.

Niðurstaða málsins er því sú, að stefndi er sýknaður af öllum kröfum stefnanda. Eftir þessari niðurstöðu, og með vísan til 130. gr. laga um meðferð einkamála, ber stefnanda að greiða stefnda málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn 348.600 kr. Stefndi, Brynja, hússjóður Öryrkjabandalagsins, hefur ekki látið málið til sín taka, en í ljósi niðurstöðu málsins er félagið sýknað af kröfum stefnanda.

Sigrún Guðmundsdóttir héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

## **DÓMSORÐ**

Stefndu, Arnar Geir Jónasson og Brynja, hússjóður Öryrkjabandalagsins, eru sýknuð af kröfum stefnanda, Hraunbæjar 178, húsfélags.

Stefnandi greiði stefnda, Arnari Geir Jónassyni, 348.600 kr. í málskostnað.

Sigrún Guðmundsdóttir.

