

## D Ó M U R

**Héraðsdóms Reykjavíkur 27. október 2011 í máli nr. E-7449/2010:**

**Hverfisgata 68a, húsfélag**

*(Ingvi Snær Einarsson hdl.)*

**gegn**

**Hjördísi Hjörvar**

*(Tryggvi Agnarsson hdl.)*

Mál þetta sem dómtekið var 11. október sl. er höfðað með stefnu birtri 30. október 2010. Það var upphaflega flutt og dómtekið 21. júní sl. en flutt og dómtekið að nýju 11. október sl. vegna þess að dómur varð ekki lagður á það innan lögmæltis frests vegna anna dómara.

Stefnandi er Hverfisgata 68a, húsfélag, Hverfisgötu 68a, Reykjavík.

Stefndi er Hjördís Hjörvar, óstaðsettri í hús.

Stefnandi gerir þá kröfu að viðurkennd verði sú skylda stefndu að selja eignarhlut sinn í fjöleignarhúsinu að Hverfisgötu 68a í Reykjavík, en eignarhluti þessi er ósamþykkt íbúð merkt 01 0002 með fastanúmerið 200-4957 í fasteignaskrá hjá Þjóðskrá Íslands.

Þá krefst stefnandi málskostnaðar að skaðlausu.

Stefnda gerir þá kröfu að hún verði sýknuð af dómkröfum stefnanda. Þá gerir hún kröfu um málskostnað úr hendi stefnanda líkt og ekki sé um gjafvörn að ræða.

### **MÁLSATVIK:**

Stefnandi er lögbundið félag eigenda íbúða í fjöleignarhúsinu að Hverfisgötu 68a í Reykjavík. Um stefnanda gilda ákvæði laga um fjöleignarhús, nr. 26/1994. Í fjöleignarhúsinu að Hverfisgötu 68a eru fimm eignarhlutar, tvær íbúðir í kjallara, tvær íbúðir á hæð og ein íbúð í risi. Elsti hluti hússins var reistur árið 1905 og fellur húsið undir lög um húsafriðun, nr. 104/2001, en tilgangur þeirra laga er að varðveita íslenska byggingararfleifð sem hefur menningarsögulegt gildi.

Stefnda er eigandi ósamþykkrar íbúðar í kjallara (merkt 01 0002, fastanúmer. 200-4957). Hefur stefnda átt umrædda íbúð í tæpa þrjá áratugi, eða allt frá árinu 1984. Aðrir núverandi félagsmenn húsfélagsins hafa átt eignir sínar skemur, sá sem lengst hefur átt eignarhluta í húsinu eignaðist hann 1999 en einn eigenda keypti sinn hluta á árinu 2010. Hinir tveir eignarhlutarnir voru keyptir á árinu 2005.

Af hálfu stefnanda er til þess vísað að um mjög langt skeið hafi félagsmenn í húsfélaginu, nágrennar stefndu, orðið að kljást við gríðarlegan óþrifnað sem frá híbýlum hennar hafi stafað og sem hafi valdið þeim, sem og íbúum í nærliggjandi húsum, ómældum óþægindum. Hafi stefnda alvarlega vanrækt skyldur sínar að því er varði bæði nýtingu og viðhald séreignar sinnar, sem og sameignar hússins til fjölmargra ára. Hafi vanræksla stefndu einkum falist í því að hún safni hjá sér geysimiklu magni af heimilissorpi. Hafi sorpinu verið safnað bæði inni í séreign stefndu en einnig í sameign, s.s. á sameiginlegri lóð fjöleignarhússins. Þessari söfnunarárættu stefndu hafa fylgt frekari vandkvæði, einkum mikil ólykt en einnig meindýr, öðrum íbúum hússins til ama þannig að ólíðandi sé. Þá hafi stefnda vanrækt viðhald á séreign sinni þannig að bæði stafi af því útlitslýti en einnig bein hætta, svo sem vegna vanrækslu á viðhaldi rafmagns, eins og síðar sé rakið.

Eins og gögn málsins beri með sér hafi nágrennar stefndu ósjaldan þurft að kalla til lögreglu vegna hátternis hennar en einnig hafi Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur, byggingarfulltrúi borgarinnar, borgarlæknir, Landlæknisembættið og aðrir opinberir aðilar þurft að hafa afskipti af málefnum stefndu.

Í málatilbúnaði stefnanda eru síðan rakin helstu samskipti íbúa hússins við stefndu og afskipti opinberra aðila af stefndu á undanförunum árum og áratugum. Ekki sé kostur á að rekja öll slík samskipti, svo mikil séu þau að vöxtum, en gerð er grein fyrir þeim sem stefnendur telja þau helstu sem varpað geti ljósi á atvik málsins.

Í febrúar árið 1986 hafi nágrennar stefndu kvartað til lögreglu vegna óþrifnaðar og ólyktar í íbúð stefndu. Lögreglan hafi rætt við stefndu og gert skýrslu um útkallið. Eins og rakið sé í skýrslunni hafi gólf íbúðar stefndu verið þakið dagblöðum, tómar mjólkurhrynur og matarleifar á eldhúsgólfi auk þess sem salerni hafi verið stíflað og lagt mikinn óþef frá því.

Í apríl 1986 hafi lögregla haft afskipti af stefndu þar sem hún hafi verið að bera dót inn í íbúð sína. Dótið hefði áður verið borið út fyrir þennan sama dag af lögreglu og heilbrigðisfulltrúa. Í bréfi Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkursvæðis til aðstoðar-borgarlæknis sé ástandi í íbúð stefndu lýst. Þar sé einnig vikið að þrifum sem átt hafi sér stað á vegum heilbrigðisyfirvalda og upplýst að ekki sé um að ræða fyrsta sinn sem grípa hafi þurft til slíkra hreinlætisráðstafana hjá stefndu.

Þáverandi nágrennar stefndu hafi leitað til lögmanns á árinu 1987 til að kanna réttarstöðu sína gagnvart ítrekuðum brotum stefndu á skyldum sínum í fjöleignarhúsinu. Íbúarnir hefðu margoft óskað þess við stefndu að hún þrifi og sinni öðrum skyldum sínum. Hefðu slíkar beiðnir hins vegar engan árangur borið heldur hafi stefnda talið að það kæmi ekki öðrum íbúum við hvernig hún héldi heimili. Íbúarnir hafi því talið sig nauðbeygða að leita þeirra úrræða sem lög bjóði í

slíkum tilvikum. Í framhaldinu hafi verið fenginn úrskurður hjá Sakadómi Reykjavíkur til aðgangs að húsakynnum stefndu til að hægt yrði að framkvæma nauðsynlega skoðun á íbúðinni. Hafi lögregla þurft að brjóta upp útidyrhúð á íbúð stefndu til að hægt yrði að framkvæma skoðunina enda hafi stefnda ekki sinnt ítrekuðum beiðnum lögreglunnar um að opna og leyfa skoðun. Af gögnum málsins megi ráða að ættingjar stefndu hafi séð um nauðsynleg þrif á íbúð hennar hinn 20. október 1987. Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkursvæðisins hafi fylgt því eftir með úttekt og lögmaður húseigenda einnig gert tilraun til að fylgja málinu eftir með bréfaskrifum til Félagsmálastjóra Reykjavíkur, til að tryggja að regluleg þrif gætu farið fram á íbúð stefndu. Félagsmálayfirvöld hafi hins vegar ekki virst sjá sér fært að fylgja málinu eftir og ekki brugðist við erindi lögmannsins.

Þáverandi nágrannar stefndu hafi talið sig hafa reynt eftir megni að fá opinbera aðila til að bregðast varanlega við því vandamáli sem skapast hafi af ruslsöfnun stefndu. Í ljósi þess að félagsmálayfirvöld hafi ekki verið tilbúin til að aðstoða íbúana með því að aðstoða stefndu hafi orðið ákveðin tímabundin uppgjöf meðal þeirra. Stefnda hafi hins vegar haldið iðju sinni áfram og áður en langt um leið hefði aftur skapast ófremdarástand í fjöleignarhúsinu þegar ruslsöfnun hennar hafi hafist á ný.

Ófá formleg og óformleg samskipti hafi átt sér stað á milli nágranna stefndu og hennar þar sem reynt hafi verið með góðu að fá hana til að virða eðlilegar umgengnisreglur í fjöleignarhúsinu. Engar slíkar beiðnir hafi hins vegar borið árangur.

Með bréfi, dagsettu 8. ágúst 1990, hafi þáverandi eigendur og leigjendur íbúða við Hverfisgötu 68a sent bréf til Heilbrigðiseftirlits ríkisins. Í bréfinu hafi verið kvartað vegna óþrifnaðar stefndu og þess farið á leit við embættið að brugðist yrði við kvörtuninni. Ekki sé að sjá að það hafi verið gert.

Hinn 5. desember 1995 hafi Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur með bréfi óskað leyfis hjá stefndu til að skoða ástand íbúðarinnar. Þar sé stefndu einnig tilkynnt að hreinsun kunni að fylgja í kjölfarið ef í ljós komi að heilsufarshætta stafi af sóðaskapnum hjá stefndu. Hinn 8. desember sama ár hafi verið tilkynnt um eld í íbúð stefndu og hefði stefnda brennst á höndum. Í kjölfarið hafi Heilbrigðiseftirlitið verið kallað á staðinn vegna ástands íbúðarinnar.

Í september 1997 hafi lögregla verið kölluð á heimili stefndu vegna áverka sem hún hefði hlotið á hendi. Í skýrslu lögreglu vegna atviksins sé skráð að grunur leiki á því að híbýli hennar uppfylli ekki kröfur sem gerðar séu til aðbúnaðar og hreinlætis í mannbústöðum.

Í apríl 1998 hafi Bragi Kristjánsson, þáverandi nágranni stefndu, kvartað til lögreglu vegna myglaðra kjötbeina sem legið hafi á sameiginlegri lóð við fjöleignarhúsið. Hafi stefnda borið ábyrgð á umræddum kjötbeinum en frá þeim hafi stafað megn óþefur. Í lok ársins 1998 hafi Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur verið gert viðvart um sóðaskap við hús stefndu en þá hefði stefnda tæmt ruslapoka í nágrenni við heimili sitt. Hreinsunardeild borgarinnar hafi í kjölfarið verið fengin til að hreinsa svæðið.

Í upphafi ársins 1999 hafi Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur enn þurft að hafa afskipti af stefndu. Nú hafi nágrenni kvartað yfir því að stefnda stundaði það að hirða matarleifar úr ruslatunnum og dreifa í hverfinu. Í kjölfarið hafi Heilbrigðiseftirlitið talið rétt að gera Félagsþjónustunni í Reykjavík viðvart um aðstæður og athafnir stefndu.

Um mitt sumar 1999 hafi í tvígang verið kvartað til Heilbrigðiseftirlitsins í Reykjavík yfir því að stefnda dreifði matarleifum við íbúð sína á Hverfisgötunni og um nánasta nágrenni. Hafi mikið mávager fylgt þessu með tilheyrandi óþægindum fyrir nágrenna stefndu. Í kjölfarið hafi fulltrúar frá Heilbrigðiseftirlitinu, Félagsþjónustunni og embætti héraðslæknis heimsótt íbúð stefndu.

Í upphafi ársins 2000 hafi ruslsöfnun stefndu enn færst í aukana og hinn 13. janúar hafi rafmagn farið af allri húseigninni að Hverfisgötu 68a. Viðgerðarmenn Rafmagnsveitunnar hafi þurft að komast inn í íbúð stefndu til viðgerðar en orðið frá að hverfa vegna óþrifnaðar og ólyktar. Hafi viðeigandi embættum ríkis og borgar verið gert viðvart um ástandið og í framhaldinu hafi viðgerðarmenn fengið reykkafaragrímur og búninga hjá slökkviliðinu til að hægt væri að fara inn í íbúð stefndu og sinna nauðsynlegri viðgerð á tengikassa.

Með bréfi, dagsettu 14. janúar 2000, frá Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur, hafi stefndu verið gert að bæta úr umgengni sinni vegna ítrekaðra kvartana nágrenna um ólykt sem stafað hafi frá íbúð hennar. Hafi í bréfinu verið vísað til þeirra úrræða sem lög hafi heimilað Heilbrigðiseftirlitinu að beita vegna vanrækslu stefndu. Hafi stefndu að því loknu verið gefinn stuttur frestur til að bæta úr því ástandi sem skapast hefði í íbúð hennar. Hafi framangreindu ófremdarástandi og sóðaskap í íbúð stefndu verið gerð skil í fréttaumfjöllun DV sem vakið hafi mikla athygli á sínum tíma.

Áfram hafi nágrennar kvartað ítrekað vegna ólyktar og skordýra sem borist hafi frá íbúð stefndu og inn í íbúðir annarra íbúa í húsinu. Heilbrigðiseftirlitið hafi gefið stefndu frekari fresti til að sinna hreinsun á íbúð sinni og hafi fulltrúar frá Heilbrigðiseftirlitinu, Félagsþjónustunni, hreinsunardeild borgarinnar og lögreglunni rætt við stefndu til að fá leyfi til að sinna hreinsun. Viðbrögð stefndu hafi í fyrstu verið þau að heimila hreinsun en þegar á hafi reynt hefði henni snúist hugur og hafi hún ekki viljað leyfa hreinsun nema áður fengist úrskurður dómara um þá skyldu.

Hinn 15. febrúar 2000 hafi stefnanda borist bréf frá Eldvarnareftirliti Slökkviliðs Reykjavíkur. Í bréfinu sé vísað til þess að íbúð stefndu sé full af rusli og að rusl sé einnig við rafmagnstöflu. Segi síðan að mikil hætta sé á að mjög bráður eldur verði ef kvikni í sem gæti skapað ótvíræða hættu fyrir aðra íbúa hússins enda sé timburgólf yfir íbúð stefndu.

Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur hafi leitað til Lögreglustjórans í Reykjavík til að fá aðstoð lögreglunnar við hreinsun íbúðar stefndu til að koma í veg fyrir ólöglegt ástand í húsinu og til að afstýra yfirvofandi hætti á mann- og eignatjóni. Í svarbréfi varalögreglustjóra til Heilbrigðiseftirlitsins komi fram að með vísan til þeirra sérstöku og almennu hagsmuna sem í húfi væru myndi lögreglan veita umbeðna aðstoð. Hafi þar sérstaklega verið vísað til hættu á að smit- og/eða

veirusjúkdómar gætu borist frá sorpi í íbúð stefndu auk hættu á sjálfsíkveikju vegna sjálfshitunar í sorpinu.

Hinn 23. febrúar 2000 hafi hreinsun farið fram í íbúð stefndu en áður hefðu henni verið veittir ítrekaðir frestir til að bæta sjálf úr ástandinu, eins og rakið sé að framan. Hafi enda verið ljóst á þessum tímapunkti að bráð eldhætta hafi stafað af ruslsöfnun og öðrum óþrifnaði stefndu sem skapað hafi ótvíræða hættu fyrir aðra íbúa hússins. Á dómskjali 49 megi sjá myndir af því ruslmagni sem hreinsað hafi verið úr íbúð stefndu og hafi þurft um 170 stóra ruslapoka undir það allt. Í því sambandi beri að geta þess að íbúðin sé aðeins rétt rúmir 30 fermetrar. Hafi verið fjallað um ástandið og hreinsunina með ítarlegum hætti í fjölmiðlum.

Með ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík hinn 20. mars 2000, hafi stefndu verið bönnuð búseta í íbúð sinni um ótiltekinn tíma. Að mati byggingarfulltrúa hafi húsnæði stefndu talist algerlega óhæft til íbúðar og ekki fullnægja þeim kröfum sem gerðar væru um hollustuhætti og búnað samkvæmt 8. kafla byggingarreglugerðar nr. 441/1998. Komi einnig fram í ákvörðun hans að húsnæði stefndu sé ósamþykkt sem íbúðarhúsnæði og þurfi að sækja um byggingarleyfi til að breyta notkun þess.

Eftir að hreinsun hafi átt sér stað árið 2000, og bann hefði verið lagt við búsetu stefndu í íbúðinni, hafi nágrannar hennar engu að síður óttast að sagan myndi endurtaka sig. Eins og gögn málsins beri með sér hafi undanfarna áratugi reglulega tekist að hreinsa íbúð stefndu þegar í algert óefni hafi verið komið. Slík hreinsun hafi hins vegar aldrei varnað því að stefnda tæki upp fyrri ósiði og bryti ítrekað gegn nágrönnum sínum með ruslsöfnun sinni. Ef vera skyldi að nú væru nýir tímar runnir upp og stefnda myndi ekki hefja búsetu í íbúðinni á ný hafi nágrannarnir engu að síður talið að sú staðreynd að íbúðin stæði tóm og óupphituð kynni að leiða af sér vandkvæði fyrir aðra íbúðaeigendur. Ótti íbúanna, þess efnis að stefnda tæki upp fyrri siði, hafi þó reynst á rökum reistur.

Ýmis samskipti hafi átt sér stað við stofnanir Reykjavíkurborgar í kjölfar fyrrgreindrar hreinsunar. Nágrannar stefndu hafi meðal annars þurft að eiga samskipti við Umhverfis- og heilbrigðisstofu borgarinnar vegna rottugangs í bakgarði eignarinnar. Við athugun hafi komið í ljós að útigeymsla í eigu stefndu hafi enn verið full af drasli og þar fundist gat á gólfi sem gæti verið uppgönguleið fyrir rottur. Einnig hafi verið talið ljóst að frárennslislagnir væru í ólagi við götuna og hafi verið farið fram á tafarlausar lagfæringar. Íbúar hafi fengið verktaka til að leita slíkra frárennslislagna en í ljós hafi komið að lagnir hafi verið óskemmdar.

Íbúar hússins hafi talið nauðsynlegt að fylgja málinu nánar eftir til að tryggja að varanleg lausn fengist. Hafi í því skyni verið haft samband við umhverfisráðuneytið og einn íbúi hússins rætt við þáverandi umhverfisráðherra vegna málsins. Í kjölfarið hafi fulltrúi ráðuneytisins bent íbúum á að leita til kærunefndar fjöleignarhúsamála og fá álit nefndarinnar á því hvort húsfélaginu væri tækt að beita ákvæði 55. gr. laga um fjöleignarhús vegna ástandsins. Í samræmi við lögbundið hlutverk sitt hafi nefndin hins vegar ekki getað gefið slíkt álit og hafi erindinu verið vísað frá nefndinni.

Í upphafi ársins 2004 hafi þáverandi formaður stefnanda aftur haft samband við umhverfisráðherra vegna málsins. Í tölvupósti sem sendur hafi verið ráðherra

hafi atvik málsins verið rakin og viðraður sá ótti íbúa að stefnda kynni að snúa aftur í eignarhluta sinn. Auk þess hafi þess verið krafist að viðunandi lausn fengist á málinu. Í kjölfarið hafi ráðuneyti umhverfismála óskað upplýsinga frá Umhverfis- og samgöngusviði Reykjavíkurborgar um málið.

Hinn 11. janúar 2005 hafi íbúar hússins sent stutta orðsendingu til stefndu þar sem hún hafi verið beðin um að grípa til viðeigandi aðgerða vegna ónógrar upphitunar, óþrífnaðar og meindýra.

Hinn 16. febrúar 2005 hafi borist ábending til Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkurborgar um að ruslsöfnun væri enn á ný hafin í kjallara hússins að Hverfisgötu 68a og hafi heilbrigðisfulltrúar frá borginni farið á vettvang.

Smám saman hafi stefnda þannig hafið að venja komur sínar á ný í húsnæðið og geyma þar dósir og annað rusl með tilheyrandi ólykt og vandkvæðum fyrir aðra íbúa hússins. Hafi ótti nágranna stefndu, um að hún myndi þrátt fyrir búsetubann hefja ruslsöfnun sína á ný í eignarhlutanum, augljóslega ekki verið ástæðulaus.

Þegar líða hafi tekið á árið 2009 hafi dósa- og ruslsöfnun stefndu aukist til mikilla muna. Ólykt hafi borist inn í aðrar íbúðir hússins auk þess sem mikil óþrýði hafi verið af drasli á sameiginlegri lóð við húsið. Haft hafi verið samband við starfsmenn Heilbrigðiseftirlits borgarinnar og athygli vakin á ástandinu. Einnig hafi verið óskað upplýsinga um hvort búsetubann væri ekki örugglega enn í gildi. Með erindinu hafi fylgt myndir af rusli í og við eignarhluta stefndu. Heilbrigðisfulltrúar hafi mætt á staðinn og skoðað aðstæður ásamt því að ræða nánar við gjaldkera húsfélagsins.

Hafi nú orðið ljóst að ruslsöfnun stefndu hafi verið orðin mjög umfangsmikil og hafi stefnda einnig virst hafa búsetu í eignarhlutanum í trássi við bann byggingarfulltrúans í Reykjavík. Hafi stefnda verið minnt á bannið og þess krafist af hálfu Heilbrigðiseftirlits borgarinnar að hún tæmdi húsnæðið af öllu sorpi og þrifi það innan tilskilins frests. Þar sem ekki hafi verið orðið við því hafi stefndu verið send ítrekun og henni tilkynnt að Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur myndi sinna hreinsun á hennar kostnað ef ekki yrði bætt úr. Á dómskjöllum 74 til 79 sé að finna ýmis samskipti Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur við byggingarfulltrúa, lögreglu, slökkvilið og aðra sem komið hafi að málinu á þessum tíma.

Stefnda hafi ekki sinnt þessum ítrekuðu beiðnum Heilbrigðiseftirlitsins og því hafi verið tekin ákvörðun um hreinsun húsnæðisins. Þar sem stefnda hafi hins vegar ekki leyft aðgang að húsnæðinu, frekar en áður þegar hreinsun hafi farið fram, hafi Heilbrigðiseftirlitinu verið nauðsynlegt að óska aðstoðar lögreglu með vísan til þvingunarúrræða ákvæða 2. mgr. 26. og 28. gr. laga nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir. Með bréfi, dagsettu 15. júlí 2009, hafi stefndu verið tilkynnt að húsnæðið yrði hreinsað með vísan til ákvæða 1. mgr. 14. gr. og 1. mgr. 18. gr. reglugerðar nr. 941/2002 um hollustuhætti og VI. kafla laga nr. 7/1998.

Hinn 17. júlí 2009 hafi hreinsun farið fram á húsnæðinu. Á dómskjali 89 sé hreinsun lýst og þar sé einnig að finna myndir af vettvangi sem teknar hafi verið bæði fyrir og eftir hreinsun. Í framhaldinu hafi byggingarfulltrúinn í Reykjavík framkvæmt skoðun á húsnæðinu. Í skýrslu hans komi fram að íbúðin sé ekki

Íbúðarhæf og ástand hennar hafi versnað frá því skoðun embættisins hafi farið fram á árinu 2001. Sé það mat byggingarfulltrúa að vegna óviðeigandi notkunar á húsnæðinu um ótiltekinn tíma sé allt innandyra ónýtt, morkið og gegnsósa. Lagnir vanti fyrir heitt neysluvatn og hitaveita sé aftengd. Húsnæðið teldist því algerlega óhæft til íbúðar. Húsnæðið sé ósamþykkt og standist ekki þær kröfur sem gerðar séu samkvæmt byggingarreglugerð.

Nú hafi þolinmæði annarra eigenda fjöleignarhússins gagnvart brotum stefndu verið þrotin. Margítrekuð brot hennar í tengslum við nýtingu eignarhlutans og á skyldum sínum í fjöleignarhúsinu hlytu að varða við ákvæði laga nr. 26/1994 að þeirra mati. Var því haldinn húsfundur í húsfélaginu hinn 14. júní 2009 þar sem ákveðið var að fá lögfræðing Húseigendafélagsins til að senda stefndu áskorun í samræmi við ákvæði 55. gr. laga um fjöleignarhús. Áður hefði formaður húsfélagsins, f.h. húsfélagsins, sent bréf til stefndu þar sem hún hafi vinsamlegast verið beðin um að fjarlægja rusl og ruslakörfur af sameiginlegri lóð við húsið.

Í kjölfarið hafi Húseigendafélagið, f.h. stefnanda, sent stefndu bréf, dagsett 2. júlí 2009, þar sem hún hafi verið áminnt vegna ítrekaðra og alvarlegra brota sinna og skorað á hana að grípa til viðeigandi úrræða. Þær kröfur sem húsfélagið hafi gert í þessum efnun hafi meðal annars verið að sorp yrði fjarlægt úr séreign hennar og sameign, auk þess að alþrif og sóttþreinsun færi fram á íbúðinni. Einnig skyldi stefnda leggja fram vottorð viðeigandi yfirvalda, s.s. eldvarnareftirlits, heilbrigðisyfirvalda, byggingarfulltrúa og söluaðila vatns og rafmagns. Hafi stefndu verið gefinn 60 daga frestur til að uppfylla kröfur húsfélagsins en ella myndu íbúar neyðast til að grípa til neyðarúrræðis 55. gr. laga um fjöleignarhús og krefjast sölu eignarhlutans. Þegar fresturinn samkvæmt bréfinu hafi verið úti hafi legið fyrir að hreinsun hefði farið fram af hálfu Heilbrigðiseftirlitsins hinn 17. júlí 2009, sbr. hér að framan, en önnur skilyrði, sem stefndu höfðu sannanlega verið sett, hefðu ekki verið uppfyllt.

Hinn 20. júní 2010 hafi verið haldinn aðalfundur í húsfélaginu þar sem tekin hafi verið ákvörðun um að banna stefndu dvöl og búsetu í eignarhluta sínum. Auk þess hafi ákvörðun húsfélagsins hljóðað um að stefndu skyldi gert að selja eignarhlutann með vísan til ákvæða 3. og 4. mgr. 55. gr. laga um fjöleignarhús.

Með bréfi, dagsettu 1. júlí 2010, hafi ákvörðun húsfélagsins verið kynnt stefndu. Hafi stefndu verið gefinn tveggja mánaða frestur til að selja eignarhlutann. Þar sem stefnda hafi ekki sinnt þeirri skyldu sinni sé húsfélaginu nauðugur sá kostur að fá viðurkenningardóm fyrir kröfum sínum til að hægt verði að selja eignarhlutann með nauðungarsölu.

## **MÁLSÁSTÆÐUR OG LAGARÖK**

Stefnandi byggir kröfur sínar aðallega á því að stefnda hafi með ítrekuðum og grófum hætti og um langt árabil brotið gegn lögbundnum skyldum sínum um nýtingu og viðhald séreignar og sameignar gagnvart stefnanda og öllum eigendum fjöleignarhússins að Hverfisgötu 68a, sbr. 1. mgr. 55. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Þar sem allar tilraunir til að fá stefndu til að láta af brotum sínum hafi aðeins veitt stundarfrið varðandi ruslsöfnun og engan árangur borið varðandi

viðhald séreignar hennar sé stefnanda því nauðugur sá kostur að beita því úrræði sem mælt sé fyrir um í 5. mgr. 55. gr. sömu laga.

Eins og lýsing málsatvika beri með sér hafi ruslsöfnun stefndu og vanræksla á viðhaldi valdið öðrum íbúum fjöleignarhússins verulegum óþægindum og ónæði. Þá sé augljóst að háttsemi stefndu hafi valdið verðmætarýrnun á íbúðum í fasteigninni enda hafi ruslsöfnunarárátta stefndu ratað í fjölmiðla með reglulegu millibili.

Stefnandi telur að stefnda hafi með háttsemi sínu brotið alvarlega gegn ákvæðum laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús og þeim sé ekki skylt að þola ástand mála lengur. Ástand íbúðarinnar sé hörmulegt eins og opinber gögn sanni. Þá telji félagsmenn stefnanda að það sé bara tímaspursmál hvenær stefnda hefji á ný ruslsöfnun í eignarhlutanum og jafnvel tilraun til búsetu þar. Það sanni sagan. Stefnanda sé skráð óstaðsett í hús í þjóðskrá.

Hins vegar sé lögð á það áhersla af hálfu stefnanda að jafnvel þótt stefnda hefji hvorki ruslsöfnun né búsetu í eignarhlutanum á ný sé með vanrækslu hennar á viðhaldi séreignar sinnar og niðurgrotnun hans vegna þess nægilega uppfyllt skilyrði 55. gr. til þess að fallast verði á kröfu um að stefndu verði gert að selja eignarhluta sinn. Samkvæmt 13. gr. laganna sé hverjum eiganda skylt að taka eðlilegt og sanngjarnt tillit til annarra eigenda við hagnýtingu séreignar og virða rétt og hagsmuni annarra eigenda við nýtingu sameignar. Samkvæmt 26. gr. laganna sé hverjum eiganda skylt að halda allri séreign sinni vel við og haga afnotum og hagnýtingu hennar með þeim hætti að aðrir eigendur eða afnotahafar í húsinu verði ekki fyrir meiri óþægindum en óhjákvæmilegt og eðlilegt þyki í sambærilegum húsum. Samkvæmt 35. og 36. gr. laganna sé eiganda enn fremur óheimilt að nýta sameign til einkanota án samþykkis allra meðeigenda.

Atvik málsins beri vitni um að stefnda hafi ítrekað gerst brotleg við framangreind ákvæði fjöleignarhúsalaganna. Hafi nágrannar stefndu ekki aðeins þurft að þola megna ólykt frá rusli og rotnandi lífrænum úrgangi úr séreign hennar heldur hafi rusli einnig verið dreift á sameiginlegri lóð við fasteignina, íbúum til verulegs ama og óþæginda. Hafi enda fylgt slíkum óþrifnaði ýmis meindýr, s.s. rottur, mávar og flugnager.

Vanræksla stefndu á því að viðhalda séreign sinni og sú staðreynd að í íbúð hennar hafi um árabíl verið geymt ómælt magn af rusli, hafi leitt af sér að húseignin og ásýnd hússins sé verri en ella. Eins og byggingarfulltrúi Reykjavíkur hafi vitnað um, þá hafi óviðeigandi notkun á húsnæðinu um ótiltekinn tíma orsakað að innandyra sé allt ónýtt, morkið og gegnsósa. Engum blöðum sé um það að fletta að slíkt ástand geti valdið skemmdum á húsinu í heild sinni. Verði að telja að afnot, og hagnýting stefndu, af eigninni undanfarna áratugi sé óvenjuleg, svo vægt sé til orða tekið, og hafi valdið verulegum óþægindum hjá öðrum íbúum hússins þannig að fari gegn 26. gr. laga um fjöleignarhús.

Hér beri einnig að líta til þess að stefnda hafi með háttsemi sinni ítrekað brotið ákvæði annarra laga sem geri brot hennar fyrir vikið enn alvarlegri. Stefnanda hafi með háttsemi sinni farið gegn bæði ákvæðum laga og reglugerða um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998 en einnig ákvæðum þágildandi skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 og byggingarreglugerðar nr. 441/1998.

Hér verði einnig að leggja á það áherslu að ekki séu einasta í húfi mikilsverðir einkaréttarlegir hagsmunir stefnanda og félagsmanna þess félags heldur séu jafnframt í húfi almannahagsmunir. Fjöleignarhús það sem hér um ræði sé byggt fyrir 1918 og falli því undir ákvæði laga um húsafriðun nr. 104/2001. Tilgangur þeirra laga sé að varðveita íslenska byggingararfleifð sem hafi menningarsögulegt gildi. Í 2. mgr. 6. gr. laganna segi að eigendum húsa, sem reist séu fyrir 1918 sé skylt að leita álits hjá húsafriðunarnefnd með góðum fyrirvara ef þeir hyggist breyta húsi sínu, flytja það eða rífa. Aðrir eigendur en stefnda hafi af alúð sinnt sameiginlegu viðhaldi hússins í samræmi við aldur þess, eins og sjá megi ef húsið er skoðað. Eignarhluti stefndu sé mikið lýti á húsinu. Í ljósi þessa sé vanræksla stefndu á viðhaldi séreignar sinnar, sem geti leitt til þess að húsið allt liggi undir skemmdum, enn alvarlegri en ella.

Nágrannar stefndu hafi ítrekað kvartað yfir háttsemi stefndu til Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkurborgar. Í það minnsta þrisvar sinnum frá árinu 1987 hafi þurft að hreinsa út úr íbúð stefndu. Hafi ruslmagnið verið gríðarlegt og dæmi þess að starfsmenn hafi þurft að sinna hreinsun með reykkafaragrímur og í eiturefnagöllum. Heilbrigðiseftirlit borgarinnar hafi þurft að beita þvingunarúrræðum 2. mgr. 26. og 28. gr. laga nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir og fá lögreglu í lið með sér til að hreinsun hafi getað farið fram.

Þá hafi háttsemi og sóðaskapur stefndu verið talin fara í bága við ákvæði byggingarreglugerðar nr. 441/1998, sem leitt hafi til þess að stefndu hafi verið bönnuð dvöl og búseta í húsnæðinu. Að sama skapi hafi stefnda ítrekað skapað bráða eldhættu í fasteigninni þar sem miklum eldsmat hafi verið komið fyrir.

Þrátt fyrir ítrekaðar tilraunir til að fá stefndu til að láta af ruslsöfnun sinni, ellegar sinna lögbundnum skyldum sínum, hafi slíkt engan árangur borið. Það gefi augaleið að háttsemi stefndu hafi rýrt verðmæti íbúða í húsinu svo nokkru nemi. Hafi aðrir íbúar hússins kostað nokkru til, nú allra síðustu árin, til að halda eignum sínum við og gera upp íbúðir sínar svo sómi sé af. Slík verðmætisaukning hverfi í skuggann af því lýti sem eignarhluti stefndu sé á fasteigninni.

Brot stefndu felist í ítrekuðum brotum hennar á skyldum sínum sem rakin hafa verið hér að framan. Brotin hafi verið alvarleg og þau margítrekuð. Stefnandi hafi gætt ytrustu varkárni og meðalhófs við ákvörðun sína. Áður hafi stefnda margoft verið beðin um að láta af háttsemi sinni en án nokkurs árangurs. Langlundargeð og þolinmæði íbúa hafi verið mikil en þrotið að lokum. Stefnandi telji málsatvik sýna fram á að þótt hreinsun hafi farið fram í eigninni og þótt búsetubann byggingarfulltrúa sé í gildi, þá geti það ekki dregið úr rétti stefnanda samkvæmt 5. mgr. 55. gr. laga um fjöleignarhús. Málsatvik séu einnig þannig að þótt stefnda hafist ekki við í húsnæðinu í augnablikinu sé yfirvofandi hætta á því að hún taki þar upp búsetu á ný. Það hafi hún ítrekað gert eftir árið 2000 að henni hafi verið bönnuð búseta í íbúðinni.

Stefnandi telur að öllum skilyrðum 5. mgr. 55. gr. laga um fjöleignarhús sé fullnægt þannig að krafa hans skuli ná fram að ganga. Stefnandi hafi ekki sinnt kröfum húsfélagsins um sölu eignarhlutans þrátt fyrir rúma fresti þar um. Ekkert liggi fyrir um að gerð hafi verið tilraun til sölu eignarhlutans.

Dómkrafa stefnanda byggist sem fyrr segi á 5. mgr. 55. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Auk þess sé eftir atvikum byggt á öðrum ákvæðum laga nr. 26/1994, einkum þeim sem fjalli um skyldur eigenda í fjöleignarhúsi.

Einnig sé byggt á ákvæðum laga um hollustuvernd og mengunarvarnir nr. 7/1998, ákvæðum skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 og lögum um húsafriðun nr. 104/2001, sem og reglugerðum sem settar séu með stoð í framangreindum lögum.

Stefnandi telur sér heimilt að höfða mál þetta fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur með vísan til 1. mgr. 34. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Krafa um málskostnað styðjist við 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Af hálfu stefndu er til þess vísað að stefnda hafi keypt umræddan fasteignarhluta og fengið útgefið afsal fyrir honum 27. janúar 1984. Hafi hún haft umráð yfir fasteigninni síðan þá, með þeirri takmörkun þó að henni hafi verið meinuð búseta þar frá því 20. mars árið 2000. Búsetubannið sé ekki tilkomið vegna kröfu húsfélagsins þar um, heldur sjálfstæð ákvörðun byggingarfulltrúans í Reykjavík eftir að kvartanir hafi borist frá húsfélaginu. Það sé því ekki á grundvelli 1. mgr. 55. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús sem bannið hafi verið sett á, heldur hafi það verið gert með vísan til ákvæða byggingarreglugerðar nr. 441/1998. Ekki hafi stefnda leitað eftir því að hnekkja banninu og sé það hennar ákvörðun sem m.a. leiði af umráðarétti eigenda í skilningi eignaréttarins. Þá hafi hún ekki haft þar búsetu í skilningi þess orðs, heldur notað fasteign sína sem geymslu af og til. Hafi hún gert það sökum þröngs skilnings síns á hugtakinu bann við búsetu, en ekki að sér væri meinað að koma þar og geyma hluti sína. Hafi hún nú öðlast skilning á því hvað felist í hugtakinu í víðara samhengi og fallist á að virða það svo lengi sem þurfi. Með öðrum orðum muni hún ekki nota fasteign sína á nokkurn hátt, en standa af henni þau gjöld sem áskilin séu með lögum. Sé allt þetta réttur hennar sem eiganda í skilningi eignaréttarins.

Þá þyki stefndu vert að taka fram að engin áskorun hafi borist henni frá húsfélaginu um það hvað nákvæmlega þyrfti betur að fara til að ekki yrði gripið til þeirra aðgerða sem nú séu viðhafðar. Engum kröfum um úrbætur hafi verið beint að henni persónulega af stjórnvöldum heldur hafi verið sett skilyrði um búsetu í íbúðinni. Meginreglur eignaréttarins bjóði að stefndu sé það valkvætt hvort hún nýti sér það að uppfylla skilyrðin til búsetu eða hvort hún kjósi að búa annars staðar. Einu kröfunum um úrbætur sem fram komi í málsgögnum hafi verið beint að húsfélaginu sjálfu sökum rottugangs. Þá hafni hún öllum ásökunum um að hafa valdið húsfélaginu eða öðrum íbúum skaða í skilningi skaðabótaréttarins með háttsemi sinni. Hún hafi hlýtt öllum erindum og beiðnum yfirvalda um skoðun og annað slíkt á fasteign sinni og hvergi staðið þar í vegi.

Stefnda kveður hart vegið að eignarétti sínum sem varinn sé af 72. gr. stjórnarskrárinnar með því að beita 5. mgr. 55. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Telji hún ákvæðið ganga gegn eignaréttarverndinni í fyrri málslið 1.

mgr. 72. gr. stjórnarskrárinnar, en þar segi „Eignarrétturinn er friðhelgur“. Telji hún kröfu stefnanda ekki samræmast tilgangi eignarréttarákvæðisins en með því sé eign hennar varin gagnvart atlögum sem þessari. Í síðari málslið ákvæðisins sé að finna heimild til eignarnáms með orðunum „Engan má skylda til að láta af hendi eign sína nema almenningsþörf krefji. Þarf til þess lagafyrirmæli og komi fullt verð fyrir“. Megi bæði sjá af fræðiritum og dómaframkvæmd Hæstaréttar að ströng skilyrði séu fyrir því að eigandi eignar verði sviptur umráðum yfir henni með þeim hætti að hann fái ekki notið hennar. Einnig hafi sá skilningur verið lagður í ákvæðið að um sé að ræða heimild til stjórnvalda til að gera eignarnám, en að heimild þessi geti ekki verið framseld öðrum þegnum ríkisins, þ.e. til einstaklinga eða lögaðila, og þar með að þeir geti ekki krafist slíks fyrir tilstuðlan heimilda í almennum lögum. Telur hún að heimildin sem felist í 5. mgr. 55. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 sé því stjórnskipulega ólögsmæt þar sem hún gangi gegn eignarréttarvernd 72. gr. stjórnarskrárinnar af þeim sökum að ekki sé fylgt eignarnámsheimildinni í sama ákvæði.

Í síðari málslið 1. mgr. 72. gr. stjórnarskrárinnar sé að finna þrjú skilyrði sem öll þurfi að vera uppfyllt hvert og eitt með sjálfstæðum hætti, til að eignarnám sé lögsmætt. Skilyrðin séu þau að „almenningsþörf krefji,“ að „lagafyrirmæli“ þurfi til og að „fullt verð [komi] fyrir“.

Í lögum nr. 26/1994 sé ekki að finna neitt sem gefi til kynna að þessi skilyrði séu uppfyllt að hluta eða í heild. Ekkert slíkt sé heldur að finna í málavaxtalýsingu stefnanda eða þeim dómskjölum sem lögð séu fram. Til að tryggja þessa málsmeðferð og hagsmuni eignarnámsþola við framkvæmd eignarnáms hafi lög nr. 11/1973 verið sett en þau mæli fyrir um hvernig skuli staðið að eignarnámi, sé á annað borð lagaheimild fyrir því. Slíkar málsmeðferðarreglur sé ekki að finna í lögum nr. 26/1994 né heldur hafi stefnendur boðið stefnda upp á að þeim skuli fylgt. Þá er einnig bent á að stefnandi sé ekki stjórnvald, heldur sé um húsfélag að ræða sem sé í eigu fasteignareigenda, þar með talið stefndu. Hagsmuna hennar sé því ekki gætt við kröfugerð stefnanda, líkt og gert væri með eignarnámi stjórnvalds. Einungis sé gerð krafa um að henni sé gert að selja eignina með nauðungarsölu, en telja verði það lökustu leiðina til að gæta þess að verðmæti tapist ekki. Stefnda telji að 5. mgr. 55. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús feli ekki í sér eignarnámsheimild þar sem í ákvæðinu sé kveðið á um að eignin skuli seld á nauðungarsölu. Engin trygging sé fyrir því að bætur í líkingu við það sem kveðið sé á um í eignarnámsheimild 72. gr. stjórnarskrárinnar fáið með þeim hætti. Þvert á móti megi ætla að eignin verði seld á undirverði, jafnvel svo lágu að stefnda beri lítið sem ekkert úr bitum við gerðina. Þá fáið ekki séð hvernig skilyrðið um almenningsþörf sé uppfyllt, þar sem að íbúðin hafi verið ræstuð út og hreinsuð með fullnægjandi hætti, nú síðast 17. júlí 2009 og hafi engin afnot eða umferð um íbúðina verið síðan þá. Telja verði að heilbrigðiseftirlitið, sem framkvæmdi hreinsunina, hafi komið í veg fyrir að almannahætta skapaðist og því sé almenningsþörfin ekki til staðar. Að þessu sögðu, og að því gefnu að 5. mgr. 55. gr. fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994 sé ólögsmæt, sé því augljóst að ekkert hinna þriggja, ófrávíkjanlegu skilyrða sé uppfyllt svo að standist ákvæði 72. gr. stjórnarskrárinnar um eignarréttarlega vernd, annars vegar, og stjórnskipulega heimild til eignarnáms, hins vegar. Þá hafi stefnandi, eða annar íbúðareigandi að Hverfisgötu 68a, ekki gert sér far um að kaupa af henni íbúðina, en samningaleiðin sé áskilinn undanfari eignarnáms. Sé það gert til að beita megi vægasta úrræði til að ná fram settu markmiði.

Í því sambandi vill stefnda koma því á framfæri að áhyggjur annarra fasteignareigenda gagnvart verðmætarýrnun sinni séu óþarfar, eða í það minnsta oftúlkaðar, að hennar mati. Telji hún að allar aðgerðir stefnanda snúi að því að forða fasteignum annarra fasteignareigenda frá frekara tjóni, sem þó sé erfitt að sjá að sé yfirvofandi. Sé það hins vegar svo, bendir hún á að húsfélaginu sé heimilt, samkvæmt ákvæðum 3. og 4. mgr. 26. gr. fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994, að hafa eftirlit með því að viðhaldi sé sinnt, sem og að sinna viðhaldi á kostnað eiganda, sinni hann því ekki sjálfur. Stefnandi hafi augljóslega ekki hagað afskiptum sínum af fasteign stefndu með þessum hætti, heldur geri þá kröfu eina að henni sé gert að selja íbúð sína gegn vilja sínum með nauðungarsölu samkvæmt 5. mgr. 55. gr. fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994. Af þessu megi sjá að vægasta úrræði laganna sé ekki beitt, heldur sé stuðst við það sem feli í sér mesta íþyngingu fyrir stefndu. Því sé auðsætt að beiting umrædds lagaákvæðis í þessu máli brjóti í bága við meðalhófsreglu stjórnskipunarréttarins. Á það sé minnt hér að ekkert stjórnvald hafi hlutast til um að finna lausn á þessu máli, heldur sé eina aðkoma þeirra sú að setja á búsetubann. Það sé síðan réttur stefndu að ákveða fyrir sitt leyti hvort hún uni slíku banni eða leitist við að fá því hnekkt. Hafi hún afráðið að una því að svo stöddu, auk þess að virða búsetubannið til fulls og nýta sér ekki húsnæðið til afnota fyrir en skilyrði fyrir afnámi bannsins séu uppfyllt. Af þeim sökum sé ótti íbúanna óþarfur gagnvart því að hún muni taka upp á ný viðveru í fasteign sinni.

Af þeim ástæðum sem að ofan eru taldar telji stefnda að brotið sé verulega á eignarétti hennar með tvennum hætti. Í fyrsta lagi með því að henni sé gert að selja fasteign sína þrátt fyrir að hafa þar ekki búsetu og að vera tilbúin til að sæta því svo lengi sem þurfa þyki, eða þar til hún afræður hvort hún ráðist í að uppfylla skilyrði byggingarreglugerða til að fá banninu aflétt. Í öðru lagi þyki henni eignaskerðing sú sem henni sé stefnt til að þola ekki byggja á heimildum 2. málslíðar 1. mgr. 72. gr. stjórnarskrárinnar. Stefnda hafi leitað sátta við stefnendur og boðið fram yfirlýsingu um að hún muni ekki hafast við í íbúð sinni á meðan búsetubannið sé í gildi. Hún hafi ekki ákveðið hvort hún muni ráðast í framkvæmdir til að uppfylla skilyrði byggingarfulltrúans í Reykjavík og fá þar með leyfi til búsetu í íbúðinni á ný eða hvort hún sætti sig við það um aldur og ævi. Hennar sé valið, og einskis annars.

Lagatilvísanir:

Krafa stefndu um sýknu byggist á ákvæðum 72. gr. stjórnarskrárinnar um vernd eignaréttarins og heimildar til eignarnáms.

Krafa stefndu um málskostnað byggist á 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála en krafa um virðisaukaskatt af málskostnaði byggist á lögum nr. 50/1998.

## **NIDURSTAÐA**

Samkvæmt 1. mgr. 55. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús getur húsfélag með ákvörðun skv. 6. tölul. B-liðar 41. gr., lagt bann við búsetu og dvöl hins brotlega í

húsinu, gert honum að flytja og krafist þess að hann selji eignarhluta sinn ef eigandi, annar íbúi húss eða afnotahafi gerist sekur um gróf eða ítrekuð brot á skyldum sínum gagnvart húsfélaginu eða eigendum, einum eða fleirum. Í 2. mgr. segir að áður en húsfélag grípi til aðgerða skv. 1. mgr. skuli það a.m.k. einu sinni skora á hinn brotlega að taka upp betri siði og vara hann við afleiðingum þess ef hann lætur sér ekki segjast. Sé réttmæti frekari aðgerða háð því að slík aðvörun, sem vera skal skrifleg og send með sannanlegum hætti, hafi verið gefin og send og að hún hafi ekki borið árangur. Í 3. mgr. segir að láti hinn brotlegi ekki skipast skv. 2. mgr. sé húsfélagi rétt að banna honum búsetu og dvöl í húsinu og skipa honum að flytja á brott með fyrirvara, sem skuli að jafnaði ekki vera skemmri en einn mánuður. Þó megi fyrirvari vera skemmri ef eðli brota, viðbrögð við aðvörun eða aðrar knýjandi ástæður valdi því að aðgerðir þoli ekki bið. Í 4. mgr. segir að með sama hætti sé húsfélagi rétt að krefjast þess að hinn brotlegi selji eignarhluta sinn svo fljótt sem auðið sé. Skuli veita honum sanngjarnan frest í því skyni sem skuli þó að jafnaði ekki vera lengri en þrjú mánuðir. Í 5. mgr. segir að sinni hinn brotlegi ekki kröfum húsfélagsins skv. 3. og 4. mgr. geti það framfylgt þeim með lögsókn, eftir atvikum lögbanni og/eða útburði án undangengins dóms. Á grundvelli dóms um skyldu hins brotlega til sölu eignar geti húsfélagið krafist þess að hún verði seld nauðungarsölu samkvæmt lögum nr. 90/1991, sbr. 3. mgr. 8. gr. þeirra laga.

Stefnandi er húsfélag í skilningi laga um fjöleignarhús og stefndi er einn eigenda íbúða að Hverfisgötu 68a. Kemur fyrst til athugunar hvort stefnda hafi brotið svo gróflega og ítrekað gegn skyldum sínum gagnvart húsfélaginu eða öðrum eigendum að skilyrði ákvæðisins sé fullnægt.

Samkvæmt 13. gr. laganna þar sem taldar eru upp helstu skyldur eiganda í fjöleignarhúsi hvílir m.a. skylda til að taka eðlilegt og sanngjarnt tillit til annarra eigenda við hagnýtingu séreignar eiganda. Þá segir í 26. gr. laganna að eiganda sé skylt á sinn kostnað að halda allri séreign sinni vel við og að haga afnotum og hagnýtingu hennar með þeim hætti að aðrir eigendur eða afnotahafar í húsinu verði ekki fyrir ónaðsynlegu og óeðlilegu ónæði, þ.e. meiri ama, ónæði og óþægindum en óhjákvæmilegt er og eðlilegt þykir í sambærilegum húsum.

Fyrir liggur að frá því á fyrri hluta árs 1986 hafa nágrannar stefndu að Hverfisgötu 68a þráfaldlega þurft að þola óþægindi vegna umgengni stefndu um íbúð sína og sameign íbúa en ekki er ágreiningur um meginatriði málavaxta eins og þeim er lýst hér að framan í kafla um málsatvik og vísast til þeirrar lýsingar. Þá liggur einnig fyrir að ástand íbúðar stefnanda er þannig að allt innandyra er ónýtt, morkið og gegnsósa eins og fram kemur í skoðunargerð starfsmanns byggingarfulltrúans í Reykjavík sem fram fór eftir hreinsun eignarinnar í júlí 2009. Segir þar jafnframt að þetta eigi jafnt við um gólf- og veggjакlæðningar sem og aðrar innréttingar og hreinlætisaðstöðu. Ekki hafi verið hægt að sjá annað en að lagnir vanti fyrir heitt neysluvatn og hvað hitun varði virðist sem hitaveita fyrir þessa íbúðareiningu sé aftengd. Sé ljóst að húsnæði þetta sé algerlega óhæft til íbúðar. Við skoðun dómsins á vettvangi hinn 21. júní sl. blasti þetta ástand við.

Samkvæmt framansögðu verður fallist á það með stefnanda að sýnt sé fram á það hér að stefnda hafi gerst sek um gróf og ítrekuð brot á skyldum sínum gagnvart húsfélaginu með margendurtekinni söfnun rusls í íbúðina og allsendis óviðunandi umgengni um sameign í húsinu svo árum skipti. Þá er ástand íbúðar nú þannig að hætt er við að aðrir hlutar hússins geti skemmst vegna þess að

kjallaraíbúð þessi er í algerri niðurníðslu. Loks verður ekki fram hjá því litið að ástand íbúðar stefndu er til þess fallið að hafa áhrif á verðmat annarra eigna í húsinu og horfur á sölu þeirra og hagsmunir eigenda þeirra því skertir vegna þessa.

Þá kemur til athugunar hvort stefnandi hafi fullnægt þeim skilyrðum 2. mgr. 55. gr. laga um fjöleignarhús að hafa a.m.k. einu sinni skorað á stefndu að taka upp betri siði og vara hana við afleiðingum þess ef hún léti sér ekki segjast.

Málefni stefndu voru til meðferðar á fundi stefnanda hinn 14. júní 2009 en stefnda sat þann fund. Var samþykkt á fundinum að skora á stefndu að taka til í íbúð sinni og lagfæra og að fá aðstoð lögfræðings Húseigendafélagsins við að skrifa áskorun. Jafnframt var ákveðið að ráða lögfræðing til að framfylgja 55. gr. laga um fjöleignarhús yrði stefnda ekki við þeim atriðum sem fram komu í áskoruninni. Aðrir eigendur en stefnda samþykktu þessar tillögur. Hinn 2. júlí 2009 var þeirri áskorun beint til stefndu með bréfi Húseigendafélagsins að láta þá þegar af þeirri nýtingu séreignar jafnt sem sameignar og koma eign sinni í íbúðarhæft ástand í samræmi við kröfur sem settar eru fram í bréfinu í fimm liðum, nefnilega: að allt sorp yrði fjarlægð úr íbúðinni, fram færu alþrif á íbúðinni og sóttþreinsun, meindýraeyðir yrði fenginn til að eituruða íbúðina og vottorð þar að lútandi lagt fram, að vottun eldvarnareftirlits, heilbrigðisýfirvalda, byggingarfulltrúa, raf- og pípulagningameistara, söluaðila rafmagns og söluaðila vatns yrði lagt fram og loks að stefnandi fengi aðgang að íbúðinni strax að loknum fresti í samráði við stefndu til þess að kanna almennt ástand íbúðar og lagna sem eftir atvikum teldust til sameignar. Í fyrrgreindu bréfi var stefnda jafnframt áminnt fyrir alvarleg brot og vanrækslu vegna nýtingar séreignar og sameignar. Var henni gefinn 60 daga frestur til að fullnægja kröfum um umbætur. Þá segir í bréfinu að yrði stefnda ekki við áskorun og kröfum íbúa og stefnanda innan tilskilins frests yrði boðað til húsfundar þar sem greidd yrðu atkvæði um það hvort stefndu yrði gert að selja íbúð sína. Yrði niðurstaðan sú en stefnda yrði ekki við þeirri kröfu myndu íbúar leita til dómstóla þar sem gerðar yrðu ýtrustu kröfur, þ. á m. að íbúðin verði sett á nauðungarsölu ef allt þrjóti. Á aðalfundi stefnanda hinn 20. júní 2010 var samþykkt tillaga um að stefndu yrði gert að selja eignarhluta sinn, sbr. ákvæði 3. og 4. mgr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Stefnda sat ekki fundinn en hinn 1. júlí 2010 ritaði formaður stefnanda henni bréf þar sem vísað var til samþykktar aðalfundarins og henni send fundargerðin og jafnframt vísað til framangreinds bréfs Húseigendafélagsins frá 2. júlí 2009 og minnt á að henni hefði verið gefinn 60 daga frestur til þess að uppfylla kröfur þær sem greindi í bréfinu og að hún hefði ekki enn uppfyllt þessa þætti. Segir í lok bréfsins að færi stefnda ekki eftir ákvörðun stefnanda um að selja eignarhluta sinn innan gefins frests myndi stefnandi framfylgja ákvörðuninni með lögsókn í samræmi við 5. gr. 55. gr. fjöleignarhúsalaga. Bréf þetta er áritað um móttöku af stefndu.

Hér að framan er gerð grein fyrir ákvörðunum stefnanda á fundum 14. júní 2009 og 20. júní 2010 og bréfum Húseigendafélagsins frá 2. júlí 2009 og stefnanda frá 1. júlí 2010. Þykir sýnt að stefndu hafi verið birt áskorun og aðvörðun í samræmi við 2. mgr. 55. gr. laga um fjöleignarhús.

Af hálfu stefndu er því haldið fram að heimild sú er fram kemur í 5. mgr. 55. gr. laga um fjöleignarhús fari í bága við ákvæði 72. gr. stjórnarskrár nr. 33/1944, sbr. 10. gr. laga nr. 97/1995 með því að henni verði gert að þola þá skerðingu eignarréttinda sinna sem af framkvæmd skv. ákvæðinu leiðir.

Í þessu sambandi verður að líta til þess að ákvæðið er sett í lög um fjöleignarhús til þess að veita þeim eigendum íbúða í fjöleignarhúsum úrræði sem beita megi vofi yfir skerðing eigna þeirra vegna framferðis annarra, svo sem hér á sér stað. Þykir því það skilyrði stjórnarskrárákvæðisins að lagafyrirmæli liggi fyrir vera uppfyllt. Enn fremur þykja þau sjónarmið sem búa að baki ákvæðinu vera málefnaleg og samrýmast því skilyrði stjórnarskrárákvæðisins að almenningsþörf krefji að stefndu verði gert að sæta þeirri skerðingu sem af ákvæðinu leiðir. Þá er þess að gæta að stefnda hefur átt um það val hvort hún beitir sér sjálf fyrir sölu eignarinnar á frjálsum markaði og fái það verð sem gildir á markaði á hverjum tíma en láti hún það undir höfuð leggjast verður heimild stefnanda til að krefjast nauðungasölu virk. Verður ekki séð að nær því verði komist að fullt verð fái fyrir eign hennar eins og háttar til um tilvik þetta. Samkvæmt þessu verður ekki fallist á þá málsástæðu stefndu að ákvæði 72. gr. stjórnarskrár standi því í vegi að stefnandi fái kröfum sínum framgengt.

Samkvæmt öllu framansögðu verða kröfur stefnanda teknar til greina en málskostnaður milli aðila verður felldur niður.

Stefnda hefur fengið gjafsóknarleyfi og greiðist málskostnaður hennar, sem er þóknun lögmanns hennar, 690.000 krónur að viðbættum virðisaukaskatti að fjárhæð 175.950, eða samtals 865.950 krónur, úr ríkissjóði.

## **DÓMSORÐ**

Viðurkennd er sú skylda stefndu að selja eignarhlut sinn í fjöleignarhúsinu að Hverfisgötu 68a í Reykjavík, en eignarhluti þessi er ósamþykkt íbúð merkt 01 0002 með fastanúmerið 200-4957 í fasteignaskrá hjá Þjóðskrá Íslands.

Málskostnaður fellur niður.

Gjafsóknarkostnaður stefndu, 865.950 krónur, greiðist úr ríkissjóði.

Allan V. Magnússon

