

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 19. apríl 2013 í máli nr. E-2693/2012:

Húsfélagið Engjaseli 84-86

(Ingi Poulsen hdl.)

gegn

Kristínu Marínu Sigurgeirsdóttur

(Arnar Kormákur Friðriksson hdl.)

I

Mál þetta, sem dómtekið 26. mars sl., er höfðað af Húsfélaginu Engjaseli 84-86, Engjaseli 84, Reykjavík, með stefnu birtri 14. ágúst 2012, á hendur Kristínu Marínu Sigurgeirsdóttur, Engjaseli 86, Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda eru aðallega þær, að stefnda verði dæmd til að greiða honum skuld að fjárhæð 144.265 kr. ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 59.262 kr. frá 1. desember 2010 til 1. október 2011 en af 144.265 frá þeim degi til greiðsludags. Þá krefst hann málskostnaður úr hendi stefndu, að viðbættum virðisaukaskatti. Krefst hann þess að málskostnaður beri dráttarvexti frá fimmtánda degi eftir dómsuppsögu.

Dómkröfur stefndu eru aðallega þær að hún verði sýknuð af dómkröfum stefnanda en til vara að dómkröfur stefnanda á hendur henni verði lækkaðar. Þá krefst hún málskostnaðar úr hendi stefnanda að viðbættum virðisaukaskatti.

II

Málavextir

Mál þetta snýst um kröfu stefnanda vegna skiptingu kostnaðar fyrir viðgerð á gluggum á gaflí fjöleignarhússins við Engjasel 84-86, Reykjavík, nánar tiltekið á austurhlíð hússins en sá gafl er nær stigahúsi nr. 84. Stjórn húsfélagsins Engjaseli 84 lét framkvæma ástandsúttekt á eigninni í ársbyrjun 2010. Fyrir liggur skýrsla RVK ehf. ráðgjafar frá 30. mars 2010 um úttektina. Í henni koma fram

margvíslegar athugasemdir við ástand hússins. Hvað glugga varðar kemur m.a. fram að þeir væru orðnir veðraðir og gler farið að láta á sjá. Gluggar á norðausturhlið lækju í mörgum íbúðum á samsetningu þar sem innveggur kæmi að gluggapóstum. Fara þyrfti yfir pósta, þetta þá og skipta og sé kominn í þá fúu. Botnlistar væru víðast orðnir berir, öll málning flögnuð af þeim og sum staðar hafi orðið vart fúa. Í tillögum um úrbætur kom fram að endurmála þyrfti gluggalista. Hreinsa þyrfti upp núverandi gluggalista og skipta út þeim listum sem væru orðnir fúnir. Einnig þyrfti að kanna hvort leki væri kominn í glugga. Nýta þyrfti tækifærið og endurnýja þéttlista með opnanlegum gluggafögum. Á bakhlið sé algengt að leki sé á samskeytum glugga sem lýsti sér í rakaskemmdum á innveggjum sem gengu að gluggapóstum. Af skýrslunni má ráða að eignarhluti Engjasels 84 hafi fyrst og fremst verið til skoðunar.

Með fundarboði 9. september 2010 var boðað til fyrsta aðalfundar í húsfélaginu Engjaseli 84-86, hinn 21. sama mánaðar. Undir fundarboðið ritaði einn eigandi íbúðar í Engjaseli 84. Þar kom meðal annars fram að kosin skyldi stjórn og ræða ætti tilteknar framkvæmdir, skiptingu kostnaðar og fleira. Þá átti að ræða brýnar viðgerðir og/eða skipti á gluggum vegna lekans. Tilboð yrðu lögð fyrir fundinn og ákvörðun tekin um þau. Stjórn húsfélagsins við Engjasel 86 mótmælti fundarboðinu með bréfi 16. september 2010 og lýsti sig jafnframt óbundið af þeim ákvörðunum sem á fundinum kynnu að verða teknar og áskildi sér allan rétt í málinu. Í bréfinu kom fram að sú venja hefði skapast að hvor stigagangur sæi um sín mál sjálfur. Ekki hafi verið litið svo á að um sameiginleg málefni né gagnkvæma greiðsluskyldu hafi verið að ræða. Taldi stjórnin að helsti tilgangur fundarins virtist vera að fá fram samþykki á framkvæmdum sem þegar væru hafnar og deila kostnaði vegna þeirra. Yrði boðaður fundur haldinn væri ljóst að eigendur íbúða að Engjaseli 86 yrðu á engan hátt bundnir við þær ákvarðanir sem þar yrðu hugsanlega teknar. Var allur réttur áskilinn varðandi þetta mál. Enginn eigenda íbúða þess stigagangs mætti á fundinn. Á fundinn mættu hins vegar eigendur átta íbúða nr. 84. Greiddu þeir allir atkvæði með því að ráðast í viðgerðir og/eða skipti á gluggum. Í fundargerð er bókað að fyrir fundinn hafi verið lagt tilboð um viðgerð á gluggum í húsinu. Var áætlað verð samtals 1.843.000 kr. en í því mun hafa vantað verð á stillösum. Umrætt tilboð hefur ekki verið lagt fram. Í málinu liggur fyrir óundirritaður verksamningur húsfélagsins Engjaseli 84 við verktakann Magnús og Steingrím ehf., unninn af RVK ráðgjöf ehf., frá ágúst 2010. Þar eru m.a. kaflar um viðgerðir á gluggum. Kemur fram að verktími skuli hefjast 9. ágúst og ljúka eigi síðar en 9. október 2010.

Húsfélagið við Engjasel 86 óskaði eftir áliti kærunefndar húsamála vegna ágreiningsins og krafðist þess m.a. að viðurkennt yrði að því yrði ekki gert að greiða kostnað við viðgerðir á gluggum á austurhlið Engjasels 84. Í áliti nefndarinnar frá 24. mars 2011 var kröfu álitsbeiðanda hafnað. Taldi nefndin að ákvörðun sem tekin hafi verið á framangreindum fundi í heildarhúsfélaginu Engjaseli 84-86 hefði verið bindandi fyrir alla eigendur hússins.

Skýrslur fyrir dóminum gáfu stefnda og Kristinn Kristjánsson.

-

-

III

Málsástæður stefnanda

Af hálfu stefnanda er vísað til þess að krafa hans byggist á samþykkt löglegs aðalfundar félagsmanna stefnanda, sem haldinn hafi verið 21. september 2010, þar sem einróma hafi verið samþykkt að ráðast í brýnar viðgerðir og/eða skipti á gluggum á austurhlið fasteignarinnar að Engjaseli 84-86 vegna þráláts viðvarandi leka hjá eigendum nokkurra íbúða sem legið hafi undir skemmdum vegna hans. Þá hafi verið samþykkt að taka tilboði í framkvæmd verksins. Hinn sameiginlegi kostnaður hússins vegna umræddra framkvæmda á ytra byrði glugga, samtals 2.412.454 kr., skiptist milli eignarhluta eftir eignarhlutdeild þeirra, skv. hlutfallstölu eignar. Hafi hlutdeild stefndu numið 5,98% af heildarfjárhæð útlagðs kostnaðar húsfélagsins vegna þessa afmarkaða verkþáttar sem hér sé stefnt til greiðslu á, þ.e. vegna framkvæmda við þann hluta gluggans sem liggja utan glers. Hafi greiðslur sem stefndu beri að greiða verið tvíþættar, þ.e. annars vegar 59.262 kr. á gjalddaga 1. desember 2010 og hins vegar 85.003 kr. á gjalddaga 10. október 2011.

Stefnandi bendir á að í fundarboði framangreinds fundar hafi fylgt dagskrá þar sem meðal dagskrárliða hafi verið ákvörðun um að ráðast í brýnar viðgerðir og/eða skiptingu á gluggum vegna leka, sem og ákvarðanataka um kostnaðarskiptingu og innheimtu kostnaðar vegna framkvæmdanna hjá félagsmönnum. Til fundarins hafi verið mætt fyrir hönd átta eignarhluta. Ákveðið hafi verið einróma að ráðast í umræddar framkvæmdir og hafi tillagan því hlotið samþykki tilskilins fjölda eigenda miðað við hlutfallstölu á löglega boðuðum húsfundi, sbr. d-lið 41. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994, sbr. 1. mgr. 42. gr. sömu laga. Stefnda hafi ekki mætt á fundinn og því ekki nýtt sér rétt sinn til atkvæðagreiðslu á honum.

Stefnandi vísar til þess að verktakar hafi verið byrjaðir að athuga austurhlið hússins þegar fundurinn hafi farið fram. Þegar þeir hafi rífið frá klæðningu hafi komið í ljós að gluggar á austurhlið hússins hafi verið meira og minna ónýtir. Að fenginni þeirri niðurstöðu hafi verið boðað til fundarins. Á honum hefði verið tekið tilboði í tiltekna þætti, sem nauðsynlegt var að framkvæma fyrir veturinn, m.a. gluggaskipti. Stefnandi bendir á að hvorki hafi stjórn húsfélagadeildar Engjasels 84 eða nokkur félagsmanna krafist stöðvunar framkvæmda svo sem þeim hafi verið unnt á grundvelli laga nr. 26/1994.

Um lagarök vísar stefnandi til ákvæða laga nr. 26/1994, einkum 6., 8., 13.-15., 39., 41.-42., 45., 47., 56. gr., 60. gr., 62. gr., 69.-71. gr. og svo almennra reglna kröfuréttar. Krafa hans um dráttarvexti styðst við 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Málskostnaðarkrafa styðst við 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Málsástæður stefndu

Stefnda byggir sýknukröfu sína á því að eigendur Engjasels 84 hafi staðið með ólögumætum hætti að ákvörðun um þær framkvæmdir sem stefnandi byggir kröfur sínar á. Þegar boðað hafi verið til fyrsta húsfundar í hinu sameiginlega húsfélagi að Engjaseli 84-86 með fundarboði dags. 9. september 2010, hafi íbúar að Engjaseli 84 þá þegar verið búnir að taka ákvörðun um þær framkvæmdir sem stefnandi byggir kröfur sínar á. Húsfélagið að Engjaseli 84 hafði enda sem verkkaupi í ágúst 2010 gert verksamning við verktakann Magnús og Steingrím ehf. um framkvæmdirnar. Framkvæmdirnar hafi þar að auki verið hafnar. Stefnda telur að hvorki hún né stefnandi, sem heildarhúsfélag, geti orðið skuldbundið af slíkum samningi sem einstakir eigendur að Engjaseli 84 hafi gert í andstöðu við ákvæði laga nr. 26/1994. Með því að standa að ákvörðun um framkvæmdirnar með þessum hætti hafi eigendur að Engjaseli 84 brotið gegn 2. mgr. 36. gr. enda um að ræða ákvörðun og ráðstöfun sem snertir sameign og sameiginleg málefni eigenda. Stefnda telur eigendur að Engjaseli 84 einnig hafa brotið gegn 39. gr. enda var gengið fram hjá ákvörðunarrétti stefndu skv. 1. mgr., sbr. 2. mgr., 39. gr. og ákvæði 4. mgr. sömu greinar virt að vettugi. Jafnframt telur stefnda að með framangreindri ákvörðun hafi verið brotið gegn meginreglu samningaréttar um sammingsfrelsi.

Stefnda telur jafnframt að framkvæmdir, sem stefnandi byggir kröfur sínar á, falli undir 9. tölul. b-liðar 1. mgr. 41. gr. nr. 26/1994. Til ákvörðunar um framkvæmdirnar hefði því þurft samþykki 2/3 hluta eigenda og samkvæmt 2. mgr. 42. gr. nr. 26/1994 hefði a.m.k. helmingur eigenda, bæði miðað við fjölda og eignarhluta, þurft að vera á fundi til þess að ákvörðunin teldist gild. Hafi ákvarðanir fundarins um framkvæmdirnar því þegar af þeirri ástæðu verið ógildar.

Stefnda bendir á að í fundarboði hafi þess ekki verið getið að á fundinum ætti að fara fram atkvæðagreiðsla um þær framkvæmdir, sem stefnandi byggir kröfu sína á. Sé því atkvæðagreiðsla um þetta efni á fundinum ólögumæt og ekki bindandi fyrir stefndu, sbr. 1. mgr. 40. gr. laga nr. 26/1994. Stefnda bendir einnig á að samkvæmt fundarboði hafi verið á því byggt að leggja ætti tilboð fram fyrir fundinn. Það hafi þó aldrei verið gert enda hafi húsfélagið í Engjaseli 84 þá þegar gert samning við verktaka um verkið. Stefnda vísar til þess að með bréfi sem sent hafi verið fyrir hönd allra íbúa Engjasels 86, hafi öllum málum á dagskrá fundarins verið mótmælt og skýrri andstöðu allra íbúa lýst. Bréf þetta jafngildi neyrði allra eigenda að Engjaseli 86 við öllum tillögum sem bornar hafi verið upp á fundinum.

Stefnda byggir enn fremur á því að annmarki sé á ákvörðun stefnanda um málshöfðun. Slík ákvörðun verði að vera tekin af þeim sem sé bær til að ráðstafa hagsmunum hennar. Til að slík ákvörðun sé tekin réttilega telur stefnda einnig að til þurfi formlega aðgerð, svo sem ákvörðun á húsfundi. Málshöfðun sé ráðstöfun sem gangi lengra en segi í 1. og 2. mgr. 70. gr. nr. 26/1994 enda um verulega viðarhlutamikla aðgerð að ræða.

Varakröfu sína um lækkun krafna stefnanda byggir stefnda á því að krafa stefnanda sé of há.

Um lagarök vísar stefnda til almennra meginreglna kröfu- og samningaréttar, þ.m.t. til meginreglu samningaréttar um sammingsfrelsi. Stefnda vísar til laga um fjöleignarhús nr. 26/1994. Einkum er vísað til ákvæða 36., 39., 41., 42., 48., 62. og 70. gr. Þá vísar stefnda til 1. mgr. 130. gr. þeirra laga um meðferð

einkamála nr. 91/1991 til stuðnings málskostnaðarkröfu.

IV

Niðurstaða

Í máli þessu er deilt um skyldu stefndu til að greiða hluta af kostnaði vegna viðgerðar á gluggum á austurgafli fjöleignarhússins nr. 84-86 við Engjasel. Af hálfu stefndu er ekki dregið í efa að um sé að ræða sameiginlegan kostnað sem skiptast ætti á hlutaðeigandi eigendur í umræddu fjölbýlishúsi eftir hlutfallstölu eignarhluta þeirra. Þá gerir hún ekki athugasemdir við að þörf hafi verið á viðgerðunum. Byggist sýknukrafa stefndu fyrst og fremst á því að ákvörðun um að ráðast í framkvæmdirnar hafi ekki verið með þeim hætti sem lög um fjöleignarhús nr. 26/1994 mæli fyrir um og því sé hún ekki bundin af henni.

Hinn 9. september 2010 var eigendum íbúða við Engjasel 84-86 sent aðalfundarboð sem undirritað var af einum eigenda íbúðar við Engjasel 84. Var þar boðað til fyrsta aðalfundar í heildarhúsfélaginu Engjasei 84-86, sem haldinn skyldi 21. september 2010. Umrætt fjöleignarhús skiptist í tvo stigaganga og eru tíu eignarhlutar í hvorum gangi. Upphaflega voru tvö húsfélög og tvær stjórnir starfandi í húsinu, þ.e. ein fyrir hvorn stigagang. Sundurliðuð dagskrá í 18 liðum kom fram í fundarboðinu. Er þar m.a. breiðletrað í 9. lið: *Brýnar viðgerðir og/eða skipti á gluggum vegna leka. Tillaga um að samþykkt verði að láta gera við og/eða skipta um þá glugga sem þarf. Tilboð verða lögð fyrir fundinn og tekin ákvörðun um þau.* Í tilefni fundarboðsins sendi stjórn húsfélagsins Engjasei 86 stjórn húsfélagsins Engjasei 84 bréf hinn 16. september 2010 þar sem fram kom að eigendur íbúa við Engjasel 84 teldu sér ekki skylt að sækja fundinn. Tilgreindar voru tvær ástæður fyrir því. Í fyrsta lagi var á það bent að ekkert húsfélag væri starfandi fyrir Engjasel 84-86 og því engin stjórn starfandi. Hefði sá aðili sem boðaði til fundarins ekki umboð til þess. Í öðru lagi væri ljóst að ákvörðun hefði þegar verið tekin um ýmsar framkvæmdir sem tilgreindar væru í fundarboðinu af hálfu eigenda Engjaseis 84. Ekkert samráð hefði verið haft við eigendur íbúða við Engjasel 86 um þær framkvæmdir. Þá var í niðurlagi bréfsins m.a. bent á að sú hefð hefði skapast að þær framkvæmdir sem hefðu átt sér stað í húsinu væru á kostnað þess stigagangs sem ráðist hefði í þær. Ekki hefði verið litið svo á að um sameiginleg málefni né gagnkvæma greiðsluskyldu væri að ræða. Virtist sem svo að sú ákvörðun að stofna sameiginlegt húsfélag á sama tíma og eigendur Engjaseis 84 vildu ráðast í kostnaðarsamar framkvæmdir hefði þann tilgang einan að fá kostnaðinum deilt á fleiri eignarhluta. Yrði boðaður aðalfundur haldinn væri ljóst að eigendur íbúða að Engjasei 86 yrðu á engan hátt bundnir við þær ákvarðanir sem þar myndu hugsanlega verða teknar.

Hinn boðaði fundur var haldinn og stýrði honum utanaðkomandi lögmaður. Á fundinn mættu átta eigendur íbúða við Engjasel 84. Enginn eigandi íbúðar við Engjasel 86 mætti á fundinn en framagreint bréf stjórnar húsfélagsins var lagt fram. Í fundargerð er bókað að fram sé lagt tilboð sem hljóðaði upp á samtals 1.843.000 kr. vegna skipta á níu gluggum. Heildarkostnaður væri áætlaður þessi fjárhæð en inn í hana vantaði verð á stillösum. Var tekið fram í umfjöllun um tilboðið að kostnaður vegna gluggaskipta skiptist á sameign og eiganda viðkomandi íbúðar.

Atkvæðagreiðsla fór fram um tilboðið og var það samþykkt samhljóða af þeim sem mættir voru á fundinum.

Ákvæði laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús eru ófrávíkjanleg nema annað sé tekið fram í þeim eða leiði af eðli máls, sbr. 1. mgr. 2. gr. Óumdeilt er í málinu að húsið Engjasel nr. 84-86 telst eitt hús í skilningi laganna. Húsfélög eru til í öllum fjöleignarhúsum í krafti laganna og þarf ekki að stofna þau sérstaklega og formlega, sbr. 1. mgr. 56. gr. Enginn getur synjað þátttöku í húsfélagi eða sagt sig úr því nema með sölu eignarhluta síns, sbr. 2. mgr. 56. gr. Ber eigendum íbúða í húsinu bæði réttur og skylda til þess að vera í húsfélagi, sbr. 12. og 13. gr. Þá eiga þeir samkvæmt 1. mgr. 39. gr. óskoraðan rétt til að taka þátt í öllum ákvörðunum. Meginregla laganna er sú að sameiginlegar ákvarðanir ber að taka á húsfundum, sbr. 4. mgr. 39. gr. Var því nauðsynlegt að taka ákvörðun um framkvæmdir á sameign hússins á sameiginlegum fundi heildarhúsfélagsins og allra eigenda hússins. Þótt umrætt heildarhúsfélag væri til í krafti laganna var það ekki starfandi í september 2010. Við þær aðstæður verður að telja að einstaka félagsmönnum hafi verið heimilt að boða til húsfundar eins og einn eigandi íbúðar við Engjasel 84 gerði í máli þessu með bréfi 9. september 2010. Að öðrum kosti væri eigendum eignarhluta í fjöleignarhúsi í lófa lagið að standa í vegi fyrir að teknar væru ákvarðanir um sameiginleg málefni húsfélagsins. Hefur stefnda í málatilbúnaði sínum fyrir héraðsdómi ekki gert athugasemdir við boðun fundarins. Stefndu var gefinn kostur á að mæta á umræddan fund 21. september 2010 og taka þátt í atkvæðagreiðslu en það kaus hún að gera ekki. Dómurinn getur ekki fallist á það með stefndu að bréf stjórnar húsfélagsins Engjasels 84, sem í raun er húsfélagsdeild í skilningi 76. gr. laganna, sé ígildi neiyrdís stefndu við atkvæðagreiðslu á fundinum, enda er sú deild ekki til þess bær að koma fram fyrir hönd einstakra eigenda eignarhluta þegar hagsmunir heildarhúsfélagsins eru til umfjöllunar. Þá gera lög nr. 26/1994 ráð fyrir að húsfundir séu sóttir af félagsmönnum og atkvæði greidd á þeim enda kann gildi atkvæðagreiðslu að ráðast af fundarsókn, sbr. 42. gr. Skýrt kom fram í fundarboðinu að tekin yrði ákvörðun um tilboð í gluggaviðgerðir á fundinum. Felur það í sér að atkvæðagreiðsla færi fram enda verður að taka ákvarðanir á húsfundum með þeim hætti svo unnt sé að meta hvort fullnægjandi samþykki liggi fyrir viðkomandi málefni, sbr. 41. gr. Ekki var um það að ræða að viðgerðirnar gengju lengra eða væru verulega dýrari og umfangsmeiri en venjulegt og nauðsynlegt viðhald. Gilti því meginregla laganna nr. 26/1994 um einfaldan meirihluta eigenda miðað við hlutfallstölur á löglega boðuðum húsfundi um umræddar gluggaviðgerðir, sbr. d-lið, 1. mgr. 41. gr. laga.

Gögn málsins benda til þess að húsfélagið Engjasel 84 hafi þegar samið við verktaka um viðgerðir á gluggunum og að framkvæmdir hafi að einhverju leyti verið hafnar áður en boðað var til fundar heildarhúsfélagsins í september 2010. Þannig liggur fyrir í málinu óundirritaður verksamningur húsfélagsins Engjaseli 84 við verktakann Magnús og Steingrím ehf., unninn af RVK ráðgjöf ehf., frá ágúst 2010. Til þess ber þó að líta að á þessum tíma var heildarhúsfélagið ekki starfandi og andstaða var við það hjá stefndu að það tæki til starfa. Verður því að áskilja stefnanda rétt til þess að bæta úr ágöllum á fyrri ákvörðun vegna hinna umdeildu viðgerða með þessum hætti enda er það í samræmi við meginreglu laga nr. 26/1994 að húsfélagi sé unnt að bæta úr eða staðfesta á öðrum fundi ákvörðun sem annmarki var á, ef eigandi var ekki hafður með í ráðum, sbr. 4. mgr. 40. gr. Skiptir þá engu máli þótt framkvæmdir hafi verið hafnar. Varð það gert á fundi 21. september 2010 er stefndu og öðrum eigendum íbúa við Engjasel 84-86 var gefinn

kostur á að greiða atkvæði vegna viðgerðanna á húsfundinum. Jafnframt ber að horfa til þess að reikningar verktakans vegna gluggaviðgerðanna, sem krafa stefnanda byggir á í máli þessu, eru stílaðir á stefnanda en ekki húsfélagið Engjaseli 84.

Með hliðsjón af öllu framangreindu verður að telja að atkvæðagreiðsla, sem fram fór á fundi stefnanda 21. september 2010, um að ráðast í viðgerð á gluggum á austurgafli fjöleignarhússins Engjasels 84-86 sé bindandi fyrir stefndu.

Stefnda byggir enn fremur á því að annmarki sé á ákvörðun stefnanda um málshöfðun. Slíka ákvörðun verði að taka á húsfundi. Við mat á þessari málsástæðu ber að líta til þess að það er skylda stjórnar húsfélags að innheimta hjá eigendum hlutdeild þeirra í sameiginlegum kostnaði, sbr. 2. mgr. 69. gr. laga nr. 26/1994. Sé þessi kostnaður ekki greiddur verður að telja að stjórninni sé alla jafna heimilt, án þess að það sé tekið fyrir á húsfundi, að innheimta kostnaðinn með málsókn. Að öðrum kosti væri eigendum eignarhluta sem skulduðu sameiginlega kostnað, í krafti atkvæðisréttar síns, unnt að standa í vegi fyrir að kostnaðurinn yrði innheimtur með lögsókn. Nær sýknukrafa stefndu ekki fram að ganga á þessari forsendu.

Stefna gerir þá varakröfu að dómkrafa stefnanda verði lækkuð verulega. Þessi krafa er svo vanreifuð að ekki er unnt að fallast á hana. Er henni því vísað frá dómi.

Samkvæmt framangreindu verður stefnda því dæmd til að greiða stefnanda 144.265 kr. ásamt dráttarvöxtum eins og greinir í dómsorði.

Þá ber með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 að dæma stefndu til að greiða stefnendum málskostnað sem telst hæfilega ákveðinn 300.000 krónur, að meðtöldum virðisaukaskatti.

Dóminn kvað upp Kolbrún Sævarsdóttir héraðsdómari.

D Ó M S O R Ð

Stefnda, Kristín Marín Sigurgeirsdóttir, greiði stefnanda, húsfélaginu Engjaseli 84-86, 144.265 kr. ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 59.262 kr. frá 1. desember 2010 til 1. október 2011 en af 144.265 frá þeim degi til greiðsludags.

Varakröfu stefndu er vísað frá dómi.

Stefnda greiði stefnanda 300.000 kr. í málskostnað.

Kolbrún Sævarsdóttir

