

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 4. apríl 2016 í máli nr. E-2597/2015:

Húsfélagið 101 Skuggahverfi I

(Grímur Sigurðsson hrl.)

gegn

Sigrúnu Gróu Skæringsdóttur og

Guðlaugi Rúnari Guðmundssyni

(Valtýr Sigurðsson hrl.)

Mál þetta var höfðað 2. september 2015 og dómtekið 8. mars 2016.

Stefnandi er Húsfélagið 101 Skuggahverfi I, Vatnsstíg 15, Reykjavík.

Stefndu eru Sigrún Gróa Skæringsdóttir, Vejlebrovej 115, Ishøj, Danmörku, og Guðlaugur Rúnar Guðmundsson, Vatnsstíg 19, Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda eru eftirfarandi:

Þess er *aðallega* krafist að viðurkennt verði með dómi að:

1. Stefndu Sigrúnu Gróu Skæringsdóttur, skráðum eiganda séreignarinnar 202 að Vatnsstíg 15, 101 Reykjavík, sé óheimilt að reka gististað í séreigninni samkvæmt flokki II í 3. mgr. 3. gr. laga nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald án samþykkis allra félagsmanna í stefnanda.
2. Stefnda Guðlaugi Rúnari Guðmundssyni, skráðum eiganda íbúðar 101 að Vatnsstíg 21, 101 Reykjavík, sé óheimilt að reka gististað í séreigninni samkvæmt flokki II í 3. mgr. 3. gr. laga nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald án samþykkis allra félagsmanna í stefnanda.
3. Stefndu Sigrúnu Gróu Skæringsdóttur og Guðlaugi Rúnari Guðmundssyni, skráðum eigendum íbúðar 302 að Vatnsstíg 19, 101 Reykjavík, sé óheimilt að reka gististað í séreigninni samkvæmt flokki II í 3. mgr. 3. gr. laga nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald án samþykkis allra félagsmanna í stefnanda.

Til vara er þess krafist að viðurkennt verði með dómi að:

1. Stefndu Sigrúnu Gróu Skæringsdóttur, skráðum eiganda íbúðar 202 að Vatnsstíg 15, 101 Reykjavík, sé óheimilt að reka gististað í séreigninni samkvæmt flokki II í 3. mgr. 3. gr. laga nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald án samþykkis einfalds meirihluta félagsmanna í stefnanda á húsfundi, bæði miðað við fjölda og eignarhluta.

2. Stefnda Guðlaugi Rúnari Guðmundssyni, skráðum eiganda íbúðar 101 að Vatnsstíg 21, 101 Reykjavík, sé óheimilt að reka gististað í séreigninni samkvæmt flokki II í 3. mgr. 3. gr. laga nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald án samþykkis einfalds meirihluta félagsmanna í stefnanda á húsfunði, bæði miðað við fjölda og eignarhluta.
3. Stefnu Sigrúnu Gróu Skæringsdóttur og Guðlaugi Rúnari Guðmundssyni, skráðum eigendum íbúðar 302 að Vatnsstíg 19, 101 Reykjavík, sé óheimilt að reka gististað í séreigninni samkvæmt flokki II í 3. mgr. 3. gr. laga nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald án samþykkis einfalds meirihluta félagsmanna í stefnanda á húsfunði, bæði miðað við fjölda og eignarhluta.

Til þrautavara er þess krafist að viðurkennt verði með dómi að:

1. Stefnu Sigrúnu Gróu Skæringsdóttur, skráðum eiganda séreignarinnar 202 að Vatnsstíg 15, 101 Reykjavík, sé óheimilt að reka gististað í séreigninni samkvæmt flokki II í 3. mgr. 3. gr. laga nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald án samþykkis allra félagsmanna í húsfélagsdeildinni að Vatnsstíg 15.
2. Stefnda Guðlaugi Rúnari Guðmundssyni, skráðum eiganda íbúðar 101 að Vatnsstíg 21, 101 Reykjavík, sé óheimilt að reka gististað í séreigninni samkvæmt flokki II í 3. mgr. 3. gr. laga nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald án samþykkis allra félagsmanna í húsfélagsdeildinni að Vatnsstíg 21.
3. Stefnu Sigrúnu Gróu Skæringsdóttur og Guðlaugi Rúnari Guðmundssyni, skráðum eigendum íbúðar 302 að Vatnsstíg 19, 101 Reykjavík, sé óheimilt að reka gististað í séreigninni samkvæmt flokki II í 3. mgr. 3. gr. laga nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald án samþykkis allra félagsmanna í húsfélagsdeildinni að Vatnsstíg 19.

Til annars þrautavara er þess krafist að viðurkennt verði með dómi að:

1. Stefnu Sigrúnu Gróu Skæringsdóttur, skráðum eiganda íbúðar 202 að Vatnsstíg 15, 101 Reykjavík, sé óheimilt að reka gististað í séreigninni samkvæmt flokki II í 3. mgr. 3. gr. laga nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald án samþykkis einfalds meirihluta félagsmanna í húsfélagsdeildinni að Vatnsstíg 15 á húsfélagsdeildarfunði, bæði miðað við fjölda og eignarhluta.
2. Stefnda Guðlaugi Rúnari Guðmundssyni, skráðum eigandi íbúðar 101 að Vatnsstíg 21, 101 Reykjavík, sé óheimilt að reka gististað í

séreigninni samkvæmt flokki II í 3. mgr. 3. gr. laga nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald án samþykkis einfalds meirihluta félagsmanna í húsfélagsdeildinni að Vatnsstíg 21 á húsfélagsdeildarfundi, bæði miðað við fjölda og eignarhluta.

3. Stefnu Sigrúnu Gróu Skæringsdóttur og Guðlaugi Rúnari Guðmundssyni, skráðum eigendum íbúðar 302 að Vatnsstíg 19, 101 Reykjavík, sé óheimilt að reka gististað í séreigninni samkvæmt flokki II í 3. mgr. 3. gr. laga nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald án samþykkis einfalds meirihluta félagsmanna í húsfélagsdeildinni að Vatnsstíg 19 á húsfélagsdeildarfundi, bæði miðað við fjölda og eignarhluta.

Í öllum tilvikum er þess krafist að stefndu verði sameiginlega gert að greiða stefnanda málskostnað.

Stefndu krefjast sýknu af kröfum stefnanda og málskostnaðar.

Í gögnum málsins kemur fram að eftir að málið var höfðað fékk félag stefndu útgefið leyfi til reksturs gististaðar í flokki I samkvæmt 3. mgr. 3. gr. laga nr. 85/2007 vegna íbúðar 302 að Vatnsstíg 19, en ekki leyfi samkvæmt flokki II samkvæmt sömu lagagrein, eins og greinir í stefnu.

Málavextir

Stefnandi er húsfélag fjöleignarhússins að Lindargötu 31 og 33, Vatnsstíg 13, 15, 17, 19 og 21 og Skúlagötu 12 í Reykjavík, en innan félagsins eru húsfélagsdeildir fyrir hvern matshluta húsasamstæðunnar. Stefnu, sem eru hjón, eru eigendur þriggja íbúða að Vatnsstíg 15, 19 og 21. Vorið 2011 hófu þau að leigja út til ferðamanna íbúð sína nr. 101 að Vatnsstíg 21. Þá hófu þau vorið 2012 útleigu íbúðar nr. 202 við Vatnsstíg 15 og íbúðar nr. 302 að Vatnsstíg 19 vorið 2015. Félag þeirra, Towers 101 ehf., fékk 30. ágúst 2013 leyfi til reksturs gististaða samkvæmt flokki II 3. mgr. 3. gr. laga um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 85/2007 vegna íbúðanna að Vatnsstíg 15 og 21. Þá var félaginu 21. september 2015 veitt leyfi til reksturs gististaðar samkvæmt I. flokki sömu lagagreinar vegna íbúðarinnar að Vatnsstíg 19. Unnt er að bóka gistingu í íbúðunum á heimasíðu félagsins, en íbúðirnar eru leigðar út að lágmarki til þriggja sólarhringa í senn.

Ágreiningur í málinu lýtur að því hvort í starfsemi stefndu felist breyting á hagnýtingu séreignar, sem afla þurfi samþykkis annarra eigenda fjöleignarhússins fyrir, sbr. 27. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994. Stefndi Guðlaugur beindi í október 2012 erindi til kærunefndar húsamála vegna útleigu íbúðarinnar að Vatnsstíg 21. Í álitni nefndarinnar 19. desember 2012 er því lýst að „tilvik þetta falli undir 2. mgr. 27. gr. laga nr. 26/1994 og útheimti þannig ekki samþykki

meðeigenda“. Var það niðurstaða nefndarinnar að álitsbeiðanda væri heimilt að leigja út íbúð sína án samþykkis annarra eigenda hússins. Á félagsfundi stefnanda 13. ágúst 2015 var samþykkt tillaga stjórnar um að höfða dómsmál til að leita viðurkenningar á skyldu stefndu til að afla samþykkis annarra eigenda hússins við breytingu á hagnýtingu séreigna þeirra.

Við aðalmeðferð málsins gáfu skýrslur G, formaður stefnanda og stefndi Guðlaugur Rúnar Guðmundsson. Þá gáfu skýrslur fyrir dóminum B, J, A og S, sem öll eru eigendur og afnotahafar íbúða að Vatnsstíg 15, 19 og 21.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi telur óumdeilt að rekin sé atvinnustarfsemi í séreignarhlutunum þremur sem eru í eigu stefndu í húsfélaginu 101 Skuggahverfi I. Um sé að ræða skipulega útleigu á íbúðum til ferðamanna til skamms tíma, að lágmarki þrjár nætur, með þrifum, handklæðum og líni. Starfsemin fari fram allan ársins hring, sé sjálfstæð, reglubundin og í nokkru umfangi og rekin í þeim tilgangi að skila hagnaði. Rekstrarleyfi sem gefin hafi verið út vegna íbúðanna staðfesti að um gistinguþjónustu sé að ræða samkvæmt lögum nr. 85/2007. Af þeirri starfsemi sem rekin er í séreignunum sé greiddur virðisaukaskattur og gistináttagjald, auk þess sem fasteignagjöld eignanna reiknist á grundvelli þess að um atvinnuhúsnæði sé að ræða. Ótvírætt verði því að telja að í íbúðunum fari nú fram atvinnustarfsemi.

Séreignarhlutarnir í fasteignum húsfélagsins 101 Skuggahverfi I séu ætlaðir til íbúðar en ekki til atvinnurekstrar. Með því að hefja atvinnurekstur í umræddum þremur séreignarhlutum hafi stefndu breytt hagnýtingu séreignarhlutanna frá því sem var, samþykkt er og gert var ráð fyrir í upphafi. Stefnandi telur að á grundvelli 27. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994, sbr. 5. tölul. A-liðar og 3. tölul. C-liðar 41. gr. laganna, sem og á grundvelli samþykktu stefnanda og húsreglna, beri stefndu að afla samþykkis húsfélagsins fyrir hinni breyttu hagnýtingu séreignarhlutanna. Sömu niðurstöðu leiði af meginreglum nábýlisréttar enda hafi hin breytta hagnýting eignanna margs konar og veruleg áhrif á aðra íbúa fasteignanna.

Lög nr. 26/1994 um fjöleignarhús

Stefnandi telur að ákvæði 27. gr. laga nr. 26/1994 og skýringar á ákvæðinu í athugasemdum í greinargerð með lögnum taki af öll tvímæli um að eiganda séreignarhluta sem hyggst breyta hagnýtingu úr íbúð í atvinnustarfsemi beri undantekningalaust að afla samþykkis annarra eigenda fyrir slíkri breytingu. Stefndu hafi, eins og að framan er rakið, breytt hagnýtingu séreigna sinna úr íbúðum í atvinnustarfsemi sem fellur undir 3. mgr. 3. gr. laga nr. 85/2007. Því sé hafið yfir allan vafa að þeim beri að afla samþykkis annarra félagsmanna

húsfélagsins fyrir þeirri breyttu hagnýtingu séreignanna á grundvelli 27. gr. laga nr. 26/1994. Skylda stefndu til að afla samþykkis annarra félagsmanna húsfélagsins við breyttri hagnýtingu séreigna þeirra sé enn augljósari þegar litið er til annarra ákvæða laga um fjöleignarhús, sbr. einkum 1. og 2. mgr. 39. gr. og A- og C-liði 1. mgr. 41. gr. laganna.

Með hliðsjón af framangreindum ákvæðum laga nr. 26/1994 sé ótvírætt að breytt hagnýting séreignar geti ekki átt sér stað í fjöleignarhúsi án þess að slík ákvörðun sé borin upp til samþykktar á húsfundi. Ákvæði laganna séu fortakslaus og engar undanþágur að finna frá skyldu til að afla samþykkis annarra félagsmanna á húsfundi fyrir slíkri breytingu.

Samþykktir stefnanda og húsreglur

Stefnandi vísar til þess að hann hafi sett sér samþykktir á grundvelli 1. mgr. 74. gr. laga nr. 26/1994 og séu þær bindandi fyrir alla félagsmenn hans. Í samþykktunum komi m.a. fram reglur um hagnýtingu séreignar og séu félagsmenn bundnir af þeim takmörkunum á hagnýtingu séreigna sem fram koma í samþykktunum, sbr. 4. mgr. 20. gr. laga nr. 26/1994. Í 3. tölul. 5. gr. samþykktar stefnanda segi að húsið sé íbúðarhúsnæði og óheimilt sé að stunda í því atvinnustarfsemi sem hafi í för með sér lykt, hávaða, umtalsverða umferð viðskiptavina eða annað ónæði fyrir aðra íbúa hússins. Stefnandi hafi jafnframt sett sér húsreglur þar sem ákvæði samþykktanna séu nánar útfærð og séu þær bindandi fyrir alla félagsmenn stefnanda, sbr. 1. mgr. 74. gr. laga nr. 26/1994. Í 7. gr. húsreglnanna segi að öll atvinnustarfsemi sem ónæði geti valdið sé óheimil í íbúðum hússins nema að fengnu samþykki húsfundar samkvæmt reglum fjöleignarhúsalaga.

Stefnandi telur að þeirri atvinnustarfsemi sem rekin er í séreignarhlutum stefndu fylgi verulegt ónæði og óhagræði fyrir aðra íbúa hússins. Því sé ótvírætt að í framangreindum reglum samþykktar stefnanda og húsreglum felist sjálfstæð skylda stefndu til að afla samþykkis húsfundar fyrir þeirri breytingu á hagnýtingu séreignarhlutanna sem að framan er lýst, enda séu stefndu bundin af ákvæðum samþykktanna og húsreglnanna.

Þá styðji framangreindar reglur samþykktar og húsreglna stefnanda einnig þá málsástæðu hans að stefndu beri á grundvelli 27., 39. og 41. gr. laga nr. 26/1994 að afla samþykkis félagsmanna stefnanda fyrir breytingu á hagnýtingu séreignarhlutanna, enda byggi framangreind ákvæði samþykktar og húsreglna m.a. á ákvæðum 27. gr. laganna. Stefnandi hafi mátt þekkja til samþykktanna og húsreglnanna þegar þau festu kaup á séreignarhlutum í fjöleignarhúsinu og þannig gera sér grein fyrir því að félagsmenn stefnanda leggi verulega áherslu á að reglu 27. gr. laga nr. 26/1994 sé fylgt. Komi þessi ríka áhersla m.a. fram í því að bann við

breytingu á hagnýtingu séreignar sé bæði tekið fram í samþykktum stefnanda og húsreglum. Stefnu hafi því mátt vita að þeim væri óheimilt að breyta hagnýtingu séreignarhlutanna úr íbúðum í gististaði nema fyrir lægi samþykki annarra eigenda hússins.

Meginreglur nábylisréttar

Stefnandi byggir á því að í ákvæðum laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 felist lögfesting á þeim meginreglum nábylisréttar sem gilda um eigendur séreignarhluta í fjöleignarhúsum. Þær meginreglur kveði á um takmarkanir sem eigendur séreignarhluta verða að sæta á ráðstöfunarrétti vegna þess tillits sem sýna verður öðrum eigendum séreignarhluta. Stefnu séu bundin af reglum nábylisréttar eins og m.a. komi fram í 1. mgr. 26. gr. laga um fjöleignarhús og 2. tölul. 4. gr. samþykka stefnanda.

Það sé ótvíræð meginregla nábylisréttar að fari óþægindi af athöfnum fasteignareiganda út fyrir þolmörk sem nágrannar verða að sætta sig við teljist þær ólögðar. Stefnandi telur að þau óþægindi, óhagræði og ónæði sem félagsmenn hans verði fyrir vegna þeirrar atvinnustarfsemi sem stefnu reka í séreignarhlutum sínum séu umfram þau mörk sem félagsmönnum verður gert að þola. Þar af leiðandi sé starfsemin einnig ólögð á grundvelli reglna nábylisréttar og leiði það sjálfstætt til þess að fallast beri á kröfur stefnanda. Í þeirri tilhögun á útleigu íbúðanna sem stefnu standi fyrir felist að í þeim sé rekin atvinnustarfsemi og þar með hafi hagnýtingu séreignarhlutanna verið breytt án þess að fyrir liggi tilskilið samþykki annarra eigenda.

Stefnandi bendir í fyrsta lagi á að í þeirri breytingu á hagnýtingu séreignanna að reka þar gististað í stað íbúðar felist eðlisbreyting á búsetu og sambýli í séreignunum. Í stað varanlegrar búsetu eiganda eða afnotahafa séu íbúðirnar nú nýttar líkt og hótélherbergi. Gestir í íbúðunum staldri stutt við, sjaldnar meira en þrjá daga, og þar af leiðandi sé með öllu horfin sú ábyrgðartilfinning og gagnkvæm tillitssemi sem almennt fylgir varanlegu nábyli. Viðkomandi gestir muni að öllum líkindum aldrei sjá eða hitta aðra íbúa hússins aftur og séu því lítt bundnir af félagslegum skyldum um tillitssemi og virðingu við nágranna sína. Þessu fylgi óöryggi annarra íbúa hússins sem þurfi að sætta sig við að búa með allt að eitt hundrað mismunandi nágrönnum á ári hverju. Þar með sé horfin með öllu sú festa sem fylgir nábyli í fjöleignarhúsum. Þessi eðlisbreyting á sambýli verði ekki gerð með öðrum hætti en með samþykki annarra íbúa hússins.

Í öðru lagi fylgi gististöðunum verulegt ónæði fyrir aðra íbúa hússins. Samkvæmt húsreglum stefnanda megi ekkert aðhafast milli klukkan 22:00 og 7:00 sem raskað geti heimilisfriði og svefnró annarra íbúa hússins. Eins og að framan greinir séu íbúðirnar almennt leigðar út til þriggja daga í senn og því flytjast gestir í

og úr íbúðunum að meðaltali rúmlega tvisvar í viku. Eðli málsins samkvæmt fylgi því mikill umgangur og hávaði. Mjög oft sé sá umgangur um miðja nótt þegar gestir íbúðanna halda í flug um morguninn. Þá komi nýir gestir iðulega í íbúðirnar seint á kvöldin. Ónæðið lýsi sér einnig í háreisti og gleðskap, sem er oftast en ekki fylgifiskur ferðalanga, á þeim tímum sem húsreglur kveða á um að kyrrð skuli vera í húsunum. Dæmi séu um að gestir í íbúðunum hafi sett brunaviðvörðunarkerfi húsanna í gang með fíki eða broti á brunaboðum með tilheyrandi röskun fyrir aðra íbúa. Gestir banki upp á hjá íbúum á sama stigapalli til að leita ýmissa upplýsinga og dæmi séu um að þeir séu ekki að fullu áttaðir og reyni að komast inn í ranga íbúð. Fyrir komi að gestir hringi að nóttu til dyrabjöllum í anddyri hjá öðrum íbúum til að komast inn í húsið. Þá fylgi gestum íbúðanna aukin bílaumferð, m.a. stærri fólksflutningabifreiða, truflun af ræstingarfólki sem komi til að þrifa íbúðirnar og flutningi á þvotti og líni til og frá íbúðunum. Þetta séu dæmi um röskun sem gisting ferðamanna valdi en ekki tæmandi talning. Eðli umferðar, umgangs og ónæðis af völdum hótélgesta sé því með allt öðru sniði og meira en stafi frá öðrum íbúum húsanna.

Þá bendir stefnandi á að á hótélum og gistihúsum sé næturvarsla og móttaka allan sólarhringinn sem tryggi að gestir hótelsins verði ekki fyrir ónæði af völdum annarra hótélgesta. Eðli málsins samkvæmt sé engin slík næturvarsla eða móttaka til staðar í fasteignum sem tilheyra stefnanda. Eftir því sem næst verði komist fái gestir íbúðanna senda lykla í pósti og að jafnaði taki enginn á móti þeim, kynni þeim hvar viðkomandi íbúð er eða þær reglur sem gilda um umgengni í húsunum. Af þessu verði ráðið hversu óhentugt sé að blanda saman gistiþjónustu, sem alla jafna krefjist mun meira eftirlits og þjónustu við gesti en veitt er í atvinnurekstri stefndu, við almenna búsetu.

Í þriðja lagi bendir stefnandi á að í þeirri eðlisbreytingu á búsetu sem lýst hefur verið felist einnig verulegt óhagræði við að framfylgja hvers konar umgengnisreglum sem gilda í húsinu. Þótt gera megi ráð fyrir því að gestum íbúðanna séu kynntar helstu umgengni- og húsreglur verði slíkum reglum aldrei fylgt af hótélgestum með sama hætti og raunverulegum íbúum. Það eigi við um reglur um umgang um sameign, háreisti og annað sem húsreglur stefnanda taka til, sem og flokkun sorps sem nú eru gerðar stöðugt auknar kröfur til.

Í fjórða lagi hafi hin breytta hagnýting séreignanna leitt af sér verulega skerðingu á öryggi annarra íbúa í húsinu. Stefnandi hafi lagt mikla vinnu og kostnað í að koma upp öflugum öryggiskerfi í húsunum, sem m.a. feli í sér að sérstakir tölvuspjaldlyklar gangi að öllum hurðum að sameign þeirra. Hver íbúð fái úthlutað nokkrum slíkum lyklum sem veiti aðgang fyrir íbúa og nánustu aðstandendur. Ef skipt er um eigendur eða langtíma leigjendur sé öllum

spjöldunum, sem fyrri íbúi hefur haft, lokað og ný stofnuð fyrir nýja aðila. Vegna reksturs gististaðanna hafi stefndu farið fram á afhendingu mun fleiri slíkra lykla og hafi verið gefnir út allt að þrjátíu lykklar fyrir hverja íbúð stefndu. Það segi sig sjálfst að með slíkan fjölda lykla í umferð, sem allir ganga að öllum hurðum sameignarinnar, séu mun meiri líkur á því að lykklar tynist eða komist í hendur óviðkomandi aðila.

Í fimmta lagi telur stefnandi að horfa verði til þess að með breytingu á hagnýtingu séreignanna hafi orðið forsendubreyting fyrir því íbúamynstri sem kynnt var í upphafi og flestir eigendur gengu að við kaup á íbúðum sínum. Íbúðir í húsunum hafi verið kynntar sem sameining á kostum þess að búa í sérbýli og sambýli. Á hverjum stigapalli húsanna séu almennt ekki fleiri en tvær íbúðir og í nokkrum tilvikum aðeins ein. Þannig hafi verið leitast við að gera hverja íbúð sem næst því að búa í sérbýli, með tilheyrandi viðbótarkostnaði sem hafi lagst við íbúðarverð. Með rekstri gististaða í húsunum verði eðlisbreyting á þessu fyrirkomulagi sem íbúar húsanna hafi talið sig ganga að og greitt fyrir. Þessu til viðbótar búi að jafnaði einn til tveir einstaklingar í hverri íbúð, auk þess sem íbúðirnar séu í mörgum tilvikum ekki nýttar nema hluta ársins vegna þess að íbúarnir dvelja langdvölum erlendis eða eru búsettir erlendis og nýti íbúðirnar aðeins þegar þeir komi til Íslands. Í gististöðum stefnda séu gestir yfirleitt mun fleiri í hverri íbúð. Eðlismunur sé því á núverandi búsetumynstri og þeim atvinnurekstri sem fram fari í séreignum stefndu.

Jafnræðisregla

Stefnandi telur að sjónarmið um jafnræði eigenda í húsinu eigi að leiða til þess að krefjast verði samþykkis á grundvelli 27. og 41. gr. laga um fjöleignarhús fyrir þeirri breytingu á hagnýtingu séreigna sem stefndu hafi gert. Það leiði af eðli máls að því fleiri íbúðir sem teknar séu undir atvinnurekstur líkan þeim sem stefndu standi fyrir, þeim mun verulegri teljist breytingin á hagnýtingu eignanna fyrir aðra eigendur hússins. Þessu sjónarmiði hafi m.a. kærunefnd fjöleignarhúsalaga sýnt skilning í álitinu sínu nr. 38/2009 þar sem talið var að breyting fjögurra íbúða í hótélíbúðir, í átta íbúða húsi, þyrfti samþykki annarra eigenda á grundvelli 27. gr. fjöleignarhúsalaga. Verði talið að stefndu sé óskýlt að afla samþykkis annarra eigenda húsanna fyrir atvinnurekstri í séreignarhlutunum sé ljóst að stefnandi hafi engin úrræði til að koma í veg fyrir að sams konar breyting eigi sér stað í öðrum íbúðum hússins. Þróun íbúamynsturs í húsinu gæti því orðið sú að meirihluti íbúðanna verði teknar undir hótélrekstur án þess að aðrir íbúar fái rönd við reist. Slík þróun á hagnýtingu séreigna sé í fullkominni andstöðu við 27. gr. fjöleignarhúsalaga og skýringar við ákvæðið í greinargerð. Eina rökrétta niðurstaðan er því sú að allir eigendur séreignarhluta sem hyggjast breyta

hagnýtingu eignanna verði að afla til þess samþykkis. Á grundvelli almennra sjónarmiða um jafnræði félagsmanna í stefnanda verði því að fallast á dómkröfur stefnanda.

Um 2. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús

Stefnandi gerir athugasemd við skýringu 2. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús í álitni kærunefndar húsamála. Um sé að ræða undantekningarákvæði og skilyrði fyrir beitingu þess séu þröng. Verði að líta svo á að sönnunarbyrði um að eigandi hafi enga lögmæta hagsmuni af breytingu á hagnýtingu séreignarhluta hvíli á þeim sem eftir breytingu sækist. Mat á því hvort breyting hafi í för með sér röskun á lögmætum hagsmunum samkvæmt ákvæðinu fari fram við atkvæðagreiðslu á grundvelli 1. mgr. sömu lagagreinar. Ef breyting á hagnýtingu er felld við atkvæðagreiðslu komi til skoðunar hvort því réðu atkvæði eigenda sem ekki verða fyrir neinni röskun á lögmætum hagsmunum. Ef svo er getur sá eigandi sem óskar eftir breytingunni krafist þess að atkvæði viðkomandi eigenda verði ekki talin með við atkvæðagreiðsluna. Stefnandi telur útilokað að skýra ákvæðið þannig að það feli í sér almenna undanþágu frá því að samþykkis annarra eigenda sé aflað á grundvelli 1. eða 3. mgr. 27. gr. laganna líkt og kemur fram í forsendum kærunefndar.

Kröfugerð

Stefnandi kveður aðalkröfu sína í málinu byggða á því að breyting á hagnýtingu séreigna stefndu falli undir 1. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús og þurfi samþykki allra félagsmanna stefnanda til slíkrar breytingar, sbr. 5. tölul. A liðar 1. mgr. 41. gr. laganna, án tillits til þess í hvaða húsfélagsdeildum íbúðir stefndu eru. Stefnandi telur það rétta skýringu á ákvæðum laga um fjöleignarhús, enda sé um breytingu að ræða sem feli í sér verulegt ónáði, röskun og óþægindi fyrir alla íbúa og afnotahafa fjöleignarhússins.

Varakrafa sé byggð á því að breytingin á hagnýtingu séreignarhlutanna verði ekki talin fela í sér verulega röskun á hagsmunum annarra eigenda eða afnotahafa og falli því undir 3. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús, sbr. 3. tölul. C liðar 1. mgr. 41. gr. laganna. Þannig þurfi einungis samþykki meiri hluta félagsmanna í stefnanda, miðað við fjölda og eignarhluta, fyrir breytingunni.

Stefnandi bendir á að innan vébanda húsfélagsins séu reknar húsfélagsdeildir. Þeir hlutar fjöleignarhússins sem tilheyra hverri húsfélagsdeild séu nokkuð sjálfstæðir og tengist ekki öðrum hlutum hússins nema með sameiginlegum bílajakjallara. Verði talið að breyting á hagnýtingu sé málefni hvers húsfélagsdeildar komi fyrsta og önnur þrautavarakrafa stefnanda til skoðunar. Þær byggji á sömu sjónarmiðum og aðal- og varakrafa að breyttum breytanda.

Aðild

Um aðildarhæfi vísar stefnandi til 3. mgr. 71. gr. laga um fjöleignarhús. Málið sé höfðað til viðurkenningar á meintum brotum stefndu á ákvæðum laga um fjöleignarhús, samþykktum stefnanda og húsreglum. Það sé eitt af hlutverkum stefnanda að sjá til þess að félagsmenn fylgi þeim reglum. Stefnandi hafi tekið ákvörðun um málshöfðun á löglega boðuðum húsfundi. Hann sé því með réttu aðili til sóknar að málinu. Einstakar húsfélagsdeildir njóti ekki aðildarhæfis. Því sé stefnandi einnig réttur aðili að fyrstu og annarri þrautavarakröfu í málinu.

Stefnandi kveður skyldu til að afla samþykkis fyrir breytingu á hagnýtingu séreignar hvíla á eigendum séreignarhlutanna, þ.e. félagsmönnum í stefnanda, sbr. 2. mgr. 56. gr. laga um fjöleignarhús. Stefnu sé því réttilega stefnt til varnar í málinu og skipti þá engu þótt starfsemi sú sem rekin er í séreignarhlutunum fari fram innan einkahlutafélags þeirra.

Þá telur stefnandi ótvírætt hagræði fólgið í því að leita úrlausnar dómstóla um allar þrjár íbúðir stefndu í einu lagi. Því sé stefndu stefnt til að þola dóm í einu lagi um íbúðirnar þrjár á grundvelli 19. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, enda megi rekja dómkröfur stefnanda á hendur þeim til sömu aðstöðu. Stefnu sé stefnt sameiginlega til að þola dómkröfur um íbúð nr. 302 að Vatnsstíg 19 á grundvelli 18. gr. laga nr. 91/1991, enda séu þau sameigendur íbúðarinnar.

Aðrar kröfur

Um kröfu um málskostnað er vísað til 1. mgr. 129. gr. og 1. og 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, en um varnarþing til 32. gr., 34. gr. og 1. mgr. 42. gr. sömu laga.

Málsástæður og lagarök stefndu

Stefndu kveða óumdeilt að sala gistingar í íbúðum falli undir lög nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, og reglugerð nr. 585/2007, sem sett er á grundvelli þeirra laga. Af þeirri ástæðu hafi þau sótt um rekstrarleyfi fyrir gistipjónustu í íbúðum sínum. Um sé að ræða útleigu til skamms tíma þar sem lágmarks gistináttafjöldi er þrjár nætur. Þau vísa til þess að samkvæmt 1. mgr. 3. gr. laga nr. 85/2007 eru gististaðir taldir þeir staðir þar sem boðin er gisting til lengri eða skemmri tíma gegn endurgjaldi, svo sem á hótelum, gistiheimilum í gistiskálum, íbúðum og sumarhúsum með eða án veitinga. Gististaðir eru síðan flokkaðir í 3. mgr. sömu greinar. Rekstrarleyfi fyrir íbúðir stefndu að Vatnsstíg 15 og 21 hafi af hálfu leyfisveitanda verið talin falla undir flokk II: „Gististaður án veitinga“. Leyfisbréf fyrir Vatnsstíg 19 tilgreini hins vegar flokk I sem er „Heimagisting“. Við veitingu rekstrarleyfa sem þessara byggji leyfisveitendur nú á mati kærunefndar húsamála um það hvort samþykki annarra eigenda hússins þurfi til að gefa megi út slík leyfi að öðrum skilyrðum uppfylltum. Sama eigi við um

faglega umsagnaraðila, s.s. byggingarfulltrúa og heilbrigðiseftirlit.

Stefndu andmæla því að hagnýtingu séreignarhluta þeirra hafi verið breytt frá því sem fyrirhugað var, þ.e. að þær séu ætlaðar til íbúðar en ekki til atvinnurekstrar. Íbúðirnar séu í engu breyttar frá upphaflega samþykktum teikningum og ekki standi til að óska eftir neinum breytingum á þeim. Þær séu þannig áfram ætlaðar eingöngu til íbúðar. Í ljósi þess að öll tilskilin rekstrarleyfi eru fyrir hendi af hálfu stefndu sé alfarið mótmælt þeirri fullyrðingu stefnanda að útleiga stefndu á séreignum sínum sé ólöglegt. Þá er bent á að samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 tilheyrir Vatnsstígur svæði merktu M1c, en samkvæmt landnotkunarskilmálum svæðisins sé heimilt að leigja ferðamönnum íbúðarhúsnæði.

Lög nr. 26/1994 um fjöleignarhús

Stefndu andmæla þeim skilningi að samkvæmt 27. gr. laga nr. 26/1994 beri eiganda séreignarhluta undantekningarlaust að afla samþykkis annarra félagsmanna í húsfélaginu fyrir breytingu á hagnýtingu séreignarhluta. Þau benda á að það eitt að íbúðargisting af þessu tagi teljist leyfisskyld feli ekki sjálfkrafa í sér að um sé að ræða breytta hagnýtingu eignarinnar þannig að henni fylgi röskun á lögmætum hagsmunum annarra íbúa hússins. Því þurfi, eins og kærunefnd fjöleignarhúsamála hafi bent á, að skoða hvert mál fyrir sig. Allt þetta hafi lögmanni stefnanda verið ljóst þegar hann á húsfundi 9. febrúar 2011 upplýsti fundarmenn um að: „Að hans áliti væri útleiga af þessu tagi ekki í trássi við gildandi landslög eða reglur húsfélagsins.“ Hins vegar gæti brot á húsreglum varðandi ónæði leitt til afskipta húsfélagsins og kröfugerðar um að starfseminni yrði hætt.

Sú atvinnustarfsemi sem 27. gr. laga nr. 26/1994 eigi við og ætlað sé að girða fyrir séu af allt öðrum toga en það deiluefni sem hér er til meðferðar. Lögnum sé augljóslega ætlað að girða fyrir ýmiss konar atvinnurekstur þar sem íbúðum er breytt til að þær geti þjónað þeirri atvinnustarfsemi sem um ræðir hverju sinni, t.d. bílaviðgerðaverkstæði, sólbaðsstofur, hárgreiðslustofur, verslanir o. fl. Þetta skýri það orðalag greinarinnar að breyting á hagnýtingu þurfi að hafa í för með sér „verulega meira ónæði, röskun eða óþægindi“ en áður var en þá þurfi samþykki allra fyrir henni en einfalt meirihluta samþykki þurfi ef breytingin er ekki veruleg. Telja stefndu ummæli í athugasemdum í greinargerð með fjöleignarhúsalögum jafnframt styðja þessa skýringu.

Samkvæmt 2. mgr. 20. gr. laga nr. 26/1994 hafi eigandi sömu heimildir til að ráðstafa eign sinni í heild, m.a. með leigu, og eigandi fasteignar hafi almennt að lögum. Þá hafi eigandi einn rétt til hagnýtingar og umráða yfir séreign sinni með þeim takmörkunum einum sem greinir í lögnum eða öðrum lögum sem leiðir af óskráðum grenndarreglum eða eðli máls eða byggjast á löglegum ákvörðunum og

samþykktum húsfélagsins, sbr. 1. mgr. 26. gr. laganna.

Stefndu kveða mál þetta því snúast um það annars vegar hversu víðtækan rétt þau hafi til hagnýtingar eigna sinna með eðlilegum hætti, sbr. 20. gr. og 26. gr. laga nr. 26/1994, m. a. með hliðsjón af stjórnarskrárvörðum rétti þeirra, sbr. 1. mgr. 72. gr. laga nr. 33/1944 um stjórnarskrá lýðveldisins Íslands og hins vegar hvort eða hversu miklar takmarkanir 27. gr. fjöleignarhúsalaga leggi við breytingum á hagnýtingu séreignar.

Stefndu benda jafnframt á að kærunefnd fjöleignarhúsamála hafi í tugum álitserða dregið þessi mörk við ýmsar aðstæður. Niðurstaða nefndarinnar hafi í öllum málum nema einu verið sú að ætla íbúðareigendum rúman rétt til hagnýtingar eigna sinna. Vísa stefndu í þessu sambandi til álits kærunefndar í málinu nr. 51/2012 sem aðilar þessa máls ráku fyrir nefndinni. Þá vísa þau til dóms Hæstaréttar Íslands í máli nr. 505/2004, en af þeim dómi megi sjá að það sem ráði úrslitum um hvort leita þurfi samþykkis meðeiganda í húsi samkvæmt 27. gr. laga um fjöleignarhús sé hvort hin breytta hagnýting raski lögmætum hagsmunum annarra eigenda. Stefndu telja þetta kjarna máls þessa. Það sé stefnanda að sanna að breytt hagnýting á séreignum stefndu raski hagsmunum þeirra eins og haldið er fram. Sú sönnun hafi ekki tekist að mati stefndu.

Samþykktir stefnanda og húsreglur

Stefndu kveða hvorki samþykktir fyrir stefnanda frá 23. mars 2006 né húsreglur frá 16. mars 2006 útiloka atvinnustarfsemi í húsinu. Einu takmarkanirnar sem þær leggi við slíkri hagnýtingu séu að atvinnustarfsemin valdi ekki ónæði. Í reglunum komi fram að ef atvinnustarfsemi getur valdið ónæði skuli fá samþykki húsfundar. Samþykktir stefnanda og húsreglur séu því í fullu samræmi við 27. gr. laga nr. 26/1994. Húsreglurnar og húsfélagssamþykktir séu að öðru leyti almenns eðlis um skyldur íbúa til að taka sanngjarnt og eðlilegt tillit til annarra eigenda við hagnýtingu og umgengni við húsið. Í því felist m.a. að ganga hljóðlega um og raska ekki að óþörfu friði og ró í húsinu. Stefndu telja hvorki húsfélagssamþykktir né húsreglur hafa verið brotnar með útleigu á íbúðum þeirra enda hafi notkuninni ekki fylgt ónæði eða óhagræði fyrir aðra íbúa hússins. Þau telja stefnanda bera sönnunarbyrði fyrir því að húsreglur og samþykktir hafi verið brotnar, sönnun þar um hafi ekki tekist. Umgengni í íbúðum stefndu sé í engu frábrugðin því sem vænta megi í venjulegu fjölbýlishúsi þar sem saman búa venjulegar fjölskyldur með börn, fjölskyldur sem stunda margbreytileg störf sem eftir atvikum er sinnt á mismunandi tímum. Þá er því andmælt að reglur og samþykktir stefnanda leggi sérstakar skyldur á stefndu til að afla samþykkis félagsmanna fyrir hagnýtingu eignarhluta sinna umfram það sem túlka megi af lögum um fjöleignarhús, enda sé enga stoð að finna í lögum, reglum eða samþykktum sem styðji þá málsástæðu.

Meginreglur nábylisréttar

Stefndu benda á að í máli kærunefndar nr. 38/2009 sé vísað í umfjöllun um 27. gr. laga nr. 26/1994 þar sem komið er inn á þær skorður sem athafnafrelsi eigenda eru settar til að breyta hagnýtingu séreignar á grundvelli reglna nábylisréttar. Þannig geti eigandi hagnýtt sér eign sína á hvern þann hátt sem honum sýnist, að því gefnu að hagsmunir annarra eigenda af því að fá notið eigna sinna í friði, án truflunar og í samræmi við það sem í upphafi var ráðgert og þeir máttu reikna með, séu ekki skertir.

Að mati stefndu fari sú hagnýting, að leigja séreignarhluta sína til ferðamanna, ekki yfir þau þolmörk sem reglur nábylisréttarins setja. Aðrir eigendur verði samkvæmt þessum reglum að umlíða venjulegar athafnir og ónæði sem fylgja eðlilegu nábyli. Reglur nábylisréttarins setji ekki sérstakar takmarkanir á hagnýtingu sem ekki valdi ónæði umfram það sem eðlilegt má teljast miðað við staðsetningu fasteignar og heimila notkun hennar. Ekki sé unnt að byggja mörkin á óvenjulegri viðkvæmni annarra eins og virðist vera raunin samkvæmt máltilbúnaði stefnanda.

Málsástæður stefnanda sem lúta að nábylisrétti séu í fimm liðum.

Í fyrsta lagi telji stefnandi að eðlisbreyting felist á búsetu og sambýli með þessari nýtingu, sem að framan er rakið. Stefndu benda á að íbúðir í fjölbýlishúsum gangi kaupum og sölum. Því sé ekki möguleiki á að tryggja sér nágranna í fjölbýlishúsi hverju sinni. Öryggi og festa í fjölbýlishúsi ráðist fyrst og fremst af því að allir íbúar sem og gestir þeirri fari að lögum og reglum. Telja stefndu þessa málsástæðu stefnanda því haldlausa með öllu.

Í öðru lagi staðhæfi stefnandi að ónæði vegna mikil umgangs og hávaða fylgi tíðum ferðum gesta úr og í íbúðir jafnvel um miðjar nætur. Stefndu benda á að ónæði sem stefnandi lýsi virðist einkum felast í því að margir leigjenda séu á fótum snemma morguns og að þeir séu að koma og fara á ýmsum tímum. Þá virðist leigjendur hafa vikið sér að öðrum íbúum hússins á fönnum vegi og jafnvel leitað ráða hjá þeim og upplýsinga. Þessi málsástæða virðist vera byggð á ótta við ónæði frekar en staðreyndum um að aukið ónæði sé raunverulega til staðar. Þannig sé hvergi minnst á hið hefðbundna umkvörtunarefni í fjölbýlishúsum, þ.e. gleðskap, háreysti og söng fram eftir nóttu, reykingar á svölum, hringingar á bjöllum í leit að samkvæmi. Þá sé hvergi minnst á að þetta sé raunverulegt vandamál heldur segi í stefnu að „eðli máls samkvæmt fylgi því mikill umgangur og hávaði“. Þá er ætluðu ónæði lýst sem háreysti og gleðskap sem oftast en ekki sé fylgifiskur ferðalanga. Ekkert af þessu sé hins vegar í samræmi við raunveruleikann. Því til áréttingar er bent á fundargerð húsfélagsdeildarinnar frá 6. febrúar 2012 þar sem segir : „Ekki virðast hafa orðið nein vandræði vegna útleigu 101.“

Í húsi nr. 19 hafi það viljað til að fiktað hafi verið í brunavarnarkerfi og brunaboði verið brotinn. Þar hafi verið um að ræða einstaka tilvik sem hefði geta hent alla, bæði eigendur og leigjendur séreignarhlutans. Þá liggi ekkert fyrir um það hver gerði þetta. Samkvæmt reglum nábylisréttar þurfi óþægindi að vera endurtekin eða viðvarandi til þess að unnt sé að byggja á þeim rétt. Hið sama hljóti að eiga við 27. gr. fjöleignarhúsalaga.

Stefndu vísa til þess að húsin við Vatnsstíg séu með vönduðustu og dýrustu byggingum á höfuðborgarsvæðinu. Sérstaklega hafi verið vandað til hljóðeinangrunar og megi fullyrða að það þurfi mikið til þess að hljóð heyrir á milli hæða, hvað þá milli margra hæða eins og oft sé raunin í venjulegum fjölbýlishúsum. Í húsunum séu aðeins tvær íbúðir á hverjum stigapalli. Gestir sem nýti íbúðir stefndu hafi ekki aðgang að bílageymslu hússins en séu þeir á bíl þá séu næg stæði á sameiginlegu bílastæði húsanna. Að mati stefndu er alls ósannað að slíkt ónæði, hávaði eða önnur röskun hafi stafað af hagnýtingu stefndu á íbúðum sínum að það teljist hafa raskað hagsmunum annarra eigenda hússins.

Í þriðja lagi byggi stefnandi á því að umgengis- og húsreglum verði aldrei fylgt eftir með sama hætti gagnvart gestum stefndu eins og öðrum íbúum hússins. Þessu andmæla stefndu og benda á að þau beri alla ábyrgð á því að umgengis- og húsreglum sé fylgt eftir. Komi til þess að þær séu brotnar af hálfu stefndu beri að taka á því samkvæmt ákvæðum laga um fjöleignarhús. Til þess hafi hins vegar ekki komið.

Það fyrirkomulag ríki við útleigu á íbúðum stefndu að gestum séu send tvö tölvuskeyti fyrir komu þeirra í íbúðirnar. Þar sé brýnt fyrir þeim að ganga hljóðlega um á göngum og í lyftu og taka tillit til nágretta því íbúðirnar séu í fjölbýlishúsi þar sem fjöldi annarra býr. Gestum sé uppálagt að hafa samband við leigusala beint, annað hvort í síma eða með netpósti, ef þá vanhagar um eitthvað eða þarfnast skýringa. Greinargóðar upplýsingar um efni umgengis- og húsreglna séu í íbúðunum. Stefndu telja að stefnanda hafi ekki tekist sönnun þess að efni húsreglna og húsfélagssamþykktu hafi verið kynnt gestum með lakari hætti en öðrum íbúum hússins. Eðli málsins samkvæmt sé aldrei hægt að tryggja fullkomlega að allir þeir sem búa í íbúðum fjöleignarhúss, hvort sem um er að ræða eigendur eða leigjendur, fari eftir umgengisreglum húsfélags. Það sé hins vegar á ábyrgð eigenda að sjá til þess að reglum þessum sé fylgt og hafi ekki verið sýnt fram á að svo hafi ekki verið.

Í fjórða lagi haldi stefnandi því fram að hagnýting stefndu á íbúðum þeirra hafi leitt af sér verulega skerðingu á öryggi annarra íbúa hússins. Stefndu áréttu að þau beri ábyrgð á því að öllum reglum um öryggi hússins sé fylgt eftir. Það telji þau sig hafa gert. Ekki sé kunnugt um að þær reglur hafi verið brotnar og beri því að

hafna þessari málsástæðu stefnenda. Ekkert hafi komið fram um að lykjar hafi týnst eða þeir lent í höndum óviðkomandi aðila.

Í fimmta lagi haldi stefnandi því fram að þessi breytta hagnýting stefndu feli í sér forsendubrest á því íbúamynstri sem kynnt hafi verið í upphafi og flestir eigendur hafi gengið að við kaup á íbúðum sínum. Svo virðist sem stefnandi byggi á því í þessu sambandi að einstaka íbúar hafi ætlað sér að búa áfram í einbýlishúsi, í það minnsta að það væri sem líkast því og það með ærnum kostnaði, en lent í þess stað í fjölbýlishúsi.

Stefndi bendir á að íbúðir í fjölbýlishúsum gangi kaupum og sölu eins og gengur og gerist. Þannig geti enginn sett sig upp á móti því að í stórar íbúðir í húsinu flytjist stórar fjölskyldur. Þá sé ekkert sem komi í veg fyrir að allar íbúðir hússins verði keyptar til þess að leigja þær út til lengri eða skemmri tíma með leigusamningi. Það geti ekki verið forsendubrestur að nágrannar í húsinu séu öðruvísi en einstaka eigendur höfðu væntingar til. Þess séu dæmi að búseta fjölbýlishúsa sé ekki heimil yngra fólki en 65 ára. Slíkt er heimilt enda sé kvöð sem þessari þinglýst á eignina. Slíkar kvaðir hafa þó jafnan í för með sér þrengri kaupendahóp og þannig minni samkeppni um verð. Megi ætla að stefnendum hafi ekki hugnast slíkt enda séu engar slíkar kvaðir að finna á eigninni. Þessari málsástæðu er því hafnað af stefndu.

Jafnræðisregla

Stefndu vísa til þess að það er skipulagsyfirvalda að skilgreina leyfilega hagnýtingu eigna. Samkvæmt aðalskipulagi sé leyfilegt að leigja út íbúðarhúsnæði til ferðamanna á umræddum stað, en þar komi fram að hlutfall íbúðarhúsnæðis skuli vera að lágmarki 40%. Þetta þýði að ef hagnýting fer yfir það hlutfall geti það leitt til þess að aðrir eigendur húsnæðis fái ekki að nýta eign sína á sama hátt án þess að talið sé að það brjóti gegn jafnræðisreglu. Ekki fái því staðist að taka stefnukröfur til greina út frá hugsanlegum umsóknum annarra eigenda hússins síðar meir. Á meðan lög eða aðrar reglur takmarka ekki rétt eiganda til hagnýtingar séreignar sinnar beri að líta á það sem aðalreglu að slík hagnýting sé heimil. Þegar af þeirri ástæðu beri að hafna málsástæðu stefnanda sem byggð er á jafnræðisreglu.

Um 2. mgr. 27. gr. fjöleignarhúsalaga

Stefndu telja túlkun stefnanda á 27. gr. laga nr. 26/1994 ekki vera í samræmi við það sem fram kemur í dómi Hæstaréttar í máli nr. 505/2004. Það sé meginregla 26. gr. laga um fjöleignarhús að eigandi séreignarhluta hafi einn rétt til hagnýtingar og umráða yfir séreign sinni með þeim takmörkunum einum sem greint sé frá í lögnum sjálfum eða öðrum lögum, sem leiði af óskráðum grenndarreglum eða eðli máls eða byggist á löglegum ákvörðunum eða samþykktum húsfélagsins. Ákvæði 27. gr. feli í sér undantekningu frá þessari meginreglu.

Með 27. gr. laga um nr. 26/1994 sé eigendum í fjöleignarhúsi veitt viðtækari vernd en leiða megi af ólögfestum reglum nábylisréttar. Í 1. mgr. lagagreinarinnar sé gert ráð fyrir því að breyting sem hefur í för með sér verulegt ónæði, röskun eða óþægindi krefjist samþykkis allra. Hins vegar sé ljóst af orðalagi ákvæðisins að það eigi aðeins við þegar breytingar á hagnýtingu fela í sér verulega meira ónæði, röskun eða óþægindi frá því sem áður var og gengur og gerist í sambærilegum húsum. Í 3. mgr. 27. gr. sé sambærileg regla nema þar sé ekki gerð krafa um að ónæðið sé verulegt. Hins vegar leiði af ákvæðinu, líkt og eigi við um 1. mgr. 27. gr., að sanna þurfi að breyting hafi í för með sér aukið ónæði, óþægindi eða röskun. Hið sama eigi við um 4. mgr. 27. gr. þar sem gert sé ráð fyrir því að ef breyting á hagnýtingu hefur sérstök og veruleg óþægindi eða truflun í för með sér fyrir suma eigendur en ekki aðra þá hafi þeir sjálfstæðan rétt til þess að hafna breytingunni.

Stefndu byggja á því að ef ákvæðin eru lesin saman sé ljóst að 27. gr. taki aðeins til þeirra breytinga sem hafi í för með sér aukið ónæði, röskun eða óþægindi. Ef ekki er sýnt fram á að breytingin hafi slíka röskun í för með sér geti eigendur ekki sett sig upp á móti henni, sbr. 2. mgr. 27. gr. Með öðrum orðum, ef breytingin leiðir ekki til röskunar á lögmætum hagsmunum einhverra eigenda þá sé ekki skylt að afla samþykkis þeirra. Þetta þýði að ef breyting hefur ekki í för með sér meira ónæði, röskun eða óþægindi fyrir aðra eigendur eða afnotahafa en áður var og gengur og gerist í sambærilegum húsum, þá komi ekki til kasta annarra málsgreina ákvæðisins. Varðandi þessa lagatúlkun vísa stefndu til fyrrnefnds dóms Hæstaréttar í máli nr. 505/2004 sem og álitu kærunefndar húsamála.

Kröfugerð

Af hálfu stefndu er aðaldómkröfu stefnanda andmælt. Húsasamstæðan, Lindargata 31-33, Skúlagata 12 og Vatnsstígur 13-21 teljist eitt hús í skilningi laga nr. 26/1994 en undir þeim er sameiginleg bílageymsla. Þau hús sem mál þetta lýtur að þ.e. nr. 15, 19 og 21 við Vatnsstíg, séu hvert um sig það aðskilinn frá öðrum eignarhlutum að öllum skilyrðum teljist fullnægt til að um sameign sumra sé að ræða í skilningi 76. gr. fjöleignarhúsalaga. Þær einingar teljist því húsfélagsdeildir. Í því felist að eigendur þeirra ráði einir sameiginlegum innri málefnum sínum að því marki sem ekki fari í bága við húsreglur, samþykktir húsfélagsins og lög og reglugerðir sem gilda á þessu sviði. Stefndu benda á að mismunandi aðstæður geta verið í hverri húsdeild fyrir sig sem haft gætu áhrif á mat í máli sem þessu. Með vísan til 2. mgr. 27. gr. laga um fjöleignarhús eigi mikill meirihluti eigenda í stefnanda ekki lögvarða hagsmuni af því að aðalkrafa stefnanda sé tekin til greina enda liggi ljóst fyrir að notkun á íbúðum stefndu í hverju húsi fyrir sig raski ekki á nokkurn hátt lögmætum hagsmunum allra eigenda hússins. Þá telja stefndu framangreindar röksemdir jafnframt eiga við um varakröfu, þrautavara- og

þrautþrautavarakröfu stefnanda.

Loks kveðast stefndu byggja málskostnaðarkröfu sína á XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Niðurstaða

Í máli þessu leitar stefnandi, Húsfélagið 101 Skuggahverfi I, viðurkenningardóms um skyldu til að afla samþykkis félagsmanna sinna við breytingu á hagnýtingu séreignar stefndu, Gróu Skæringsdóttur og Guðlaugs Rúnars Guðmundssonar, í íbúðum þeirra að Vatnsstíg 15, 19 og 21 í Reykjavík. Stefndu hafna því að í þeirri starfsemi sem þau reka í íbúðum sínum í fjöleignarhúsinu felist breyting á hagnýtingu séreignar í skilningi 27. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994. Þau telja sér jafnframt óskýlt að leita samþykkis annarra eigenda hússins til starfseminnar. Þá greinir aðila á um hvernig túlka beri framangreinda lagagrein í þessu sambandi.

Samkvæmt 1. mgr. 26. gr. laga nr. 26/1994 hefur eigandi einn rétt til hagnýtingar og umráða yfir séreign sinni með þeim takmörkunum einum sem greinir í lögnum eða öðrum lögum sem leiðir af óskráðum grenndarreglum eða eðli máls eða byggjast á löglegum ákvörðunum og samþykktum húsfélagsins. Ákvæði 27. gr. laganna lýtur að slíkum takmörkunum, en þar er fjallað um breytingar á hagnýtingu séreignar. Ákvæðið er svohljóðandi:

27. gr. Breytingar á hagnýtingu séreignar frá því sem verið hefur eða ráð var fyrir gert í upphafi, sem hafa í för með sér verulega meira ónæði, röskun eða óþægindi fyrir aðra eigendur eða afnotahafa en áður var og gengur og gerist í sambærilegum húsum, eru háðar samþykki allra eigenda hússins.

Þrátt fyrir ákvæði 1. mgr. getur eigandi ekki sett sig á móti slíkri breytingu ef sýnt er að hún hefur ekki í för með sér neina röskun á lögætum hagsmunum hans.

Sé um að ræða breytta hagnýtingu sem ekki er veruleg er nægilegt að samþykki einfalds meiri hluta miðað við fjölda og eignarhluta liggi fyrir.

Ef breytt hagnýting eignarhluta hefur sérstök og veruleg óþægindi eða truflun í för með sér fyrir suma eigendur, einn eða fleiri, en aðra ekki þá eiga þeir sem sýnt geta fram á það sjálfstæðan rétt til að krefjast þess að af breytingunni verði ekki.

Í athugasemdum við 27. gr. í frumvarpi til laga um fjöleignarhús kemur fram að með breytingum á hagnýtingu séreignar sé einkum átt við atvinnustarfsemi af ýmsum toga í húsnæði sem ætlað er til íbúðar. Stefndu reka leyfisskylda atvinnustarfsemi í íbúðunum sem um ræðir. Starfsemin felst í útleigu íbúðanna til ferðamanna til skamms tíma í senn og hafa stefndu stofnað einkahlutafélag um reksturinn. Þá kom fram hjá stefnda Guðlaugi við aðalmeðferð málsins að álagning

fasteignagjalda miðist við að um atvinnuhúsnæði sé að ræða. Samkvæmt framangreindu er eignarhluti stefndu í fjöleignarhúsinu ekki lengur nýttur sem íbúðarhúsnæði, heldur sem atvinnuhúsnæði. Í því felst breyting á hagnýtingu séreignar í skilningi 27. gr. laga nr. 26/1994, en í þeirri lagagrein er nánar kveðið á um reglur sem lúta að slíkum breytingum. Í athugasemdum í frumvarpi til laga um fjöleignarhús kemur fram að með ákvæðinu sé athafnafrelsi eiganda til breyttrar hagnýtingar séreignar settar frekari skorður en talið hafi verið að giltu á grundvelli óskráðra reglna nábylisréttar (grenndarreglna). Er í því sambandi sérstaklega vísað til atvinnustarfsemi af ýmsum toga í húsnæði sem ætlað er til íbúðar. Þá segir að með ákvæðum greinarinnar séu hagsmunir annarra eigenda látnir vega þyngra, en án þess þó að bera fyrir borð hagsmuni eigandans. Megi segja að miðað við gildandi rétt séu höfð endaskipti því að réttur eiganda gagnvart sameigendum hafi verið ríkari og þeir lítið getað aðhafst nema ónæðið hafi keyrt um þverbak. Hafi eigandi almennt haft frjálsar hendur um að breyta hagnýtingunni, t.d. að hefja atvinnustarfsemi í íbúð, og ekki þurft að fá samþykki annarra eigenda fyrir því.

Samkvæmt skýru orðalagi 1. mgr. og 3. mgr. 27. gr. laga nr. 26/1994, og athugasemdum við þá grein í frumvarpi til fjöleignarhúsalaga, eru breytingar á hagnýtingu séreignar háðar samþykki annarra eigenda í fjöleignarhúsi, ýmist allra, ef breytingin telst veruleg, sbr. 1. mgr., eða einfalds meirihluta miðað við fjölda og eignarhluta, ef hún telst ekki veruleg, sbr. 3. mgr. Í greinargerð er áréttað að slíkar breytingar séu alltaf háðar samþykki annarra eigenda.

Í 2. mgr. lagagreinarinnar kemur fram undantekning frá þeirri reglu sem felst í 1. mgr., þannig að eigandi getur ekki sett sig á móti breytingu ef sýnt er að hún hefur ekki í för með sér neina röskun á lögmætum hagsmunum hans. Í greinargerð er rakið að með ákvæðinu sé komið til móts við eiganda sem óskar breytingar með því að hindra að aðrir eigendur synji um samþykki á ómálefnalegum grundvelli enda þótt um verulega breytingu sé að ræða. Af undantekningarreglunni leiðir að ákvörðun um breytingu samkvæmt 1. mgr., sem háð er samþykki allra eigenda, getur ekki ráðist af andstöðu þeirra sem ekki hafa lögmætra hagsmuna að gæta. Sú regla breytir hins vegar engu um þá skyldu sem hvílir á eiganda sem hyggst breyta hagnýtingu séreignar sinnar, til að leita samþykkis annarra eigenda fyrir því, sbr. 1. mgr. og 3. mgr. lagagreinarinnar. Í því felst að óheimilt er að ráðast í breytingu á hagnýtingu séreignar án þess að aðrir eigendur fjöleignarhússins, sem af því hafa lögmæta hagsmuni, hafi um það að segja. Er fallist á það með stefnanda að ákvörðun um slíkt skuli bera upp til samþykktar á sameiginlegum fundi eigenda hússins, sbr. ákvæði 1., 2. og 4. mgr. 39. gr. laga nr. 26/1994.

Af gögnum málsins og skýrslum vitna fyrir dóminum við aðalmeðferð málsins verður ráðið að sú starfsemi sem stefndu reka í íbúðum sínum hefur truflað aðra íbúa fjöleignarhússins á margan hátt, þótt í mismiklum mæli sé.

B, eigandi íbúðar á 2. hæð að Vatnsstíg 19, gaf skýrslu fyrir dóminum, en ein íbúðanna þriggja í eigu stefndu er staðsett á næstu hæð fyrir ofan íbúð vitnisins og önnur í næsta stigagangi, að Vatnsstíg 21. Vitnið lýsti því fyrir dóminum að hún teldi íbúð sína því sem næst óíbúðarhæfa vegna starfsemi stefndu í íbúðunum. Einkum væri ónæði af útleigu íbúðarinnar á 3. hæð að Vatnsstíg 19. Sú íbúð sé auglýst fyrir 10 manna hópa og fylgi gestakomum mikill umgangur, jafnt að nóttu sem degi. Mikið sé um að haldin séu samkvæmi í íbúðinni, enda sé hún auglýst sem „partííbúð“, en í lýsingu á heimasíðu félags stefndu komi fram að hún sé tilvalin fyrir „dinner parties“. Haldin hafi verið „agressív partí“ í íbúðinni og algengt sé að stórir hópar karlmannna taki hana á leigu til skemmtanahalds. Mikill hávaði berist frá íbúðinni þegar samkvæmi eru haldin þar. Þá sé fólk á hlaupum upp og niður stiganginn á meðan á þeim stendur, í eitt skipti hefði brunaboði verið settur í gang að næturlagi í tengslum við samkvæmishald og í annað skipti hefði virst sem átök ættu sér stað í íbúðinni. Þá hafi íbúar verið ónáðaðir í íbúðum sínum og dæmi séu um að illa áttaðir gestir hafi reynt að komast inn í íbúðir þeirra að nóttu sem degi. Vitnið kvað sér finnast hún vera í hættu í íbúð sinni og ekki fá nægan svefn um nætur. Hún forðist að dvelja heima á sumrin, þegar mest álag er af starfseminni, og hafi kosið að dvelja annars staðar um áramót. Hún kvaðst einnig hafa orðið fyrir ónæði vegna samkvæmishalds í íbúðinni í næsta stigagangi, en það væri ekkert í líkingu við það sem eigi sér stað í íbúðinni á næstu hæð fyrir ofan hennar. Þá lýsti hún því að umgengni væri mjög ábótavant í tengslum við starfsemina, en bjórdósum og sígarettustubbum væri iðulega fleygt fram af svölum. Hún kvað engan mun vera á ástandinu á virkum dögum eða um helgar. Vitnið kvaðst hafa rætt við stefnda Guðlaug vegna málsins, en það hefði ekki leitt til úrbóta. Hún kvaðst telja sér ókleift að búa áfram í íbúð sinni ef þetta ástand héldi áfram. Þá kvaðst hún telja íbúðina vera orðna verðlausa, enda myndi enginn fást til að kaupa hana við þessar aðstæður.

A, eigandi íbúðar á 1. hæð að Vatnsstíg 19, kvaðst verða fyrir ónæði frá íbúðunum sem eru til útleigu í því húsi og næsta stigagangi, að Vatnsstíg 21, en veggir íbúðar hans og þeirrar íbúðar liggja saman. Meira ónæði væri þó frá íbúðinni á 3. hæð að Vatnsstíg 19 vegna samkvæmishalds, jafnt á virkum dögum sem um helgar. Um helgar sé talsvert um að gestir í íbúðinni bjóði fólki með sér heim og standi samkvæmi þá oft fram undir morgun. Hljóð berist úr íbúðinni og af svölum hennar niður í íbúð hans, auk þess sem mikill umgangur sé um stigagang. Íbúðin sé

leigð út til stórra hópa fólks og kvaðst vitnið verða fyrir mikilli truflun vegna þessa.

J, eigandi íbúðar á 2. hæð að Vatnsstíg 15, andspænis einni af íbúðunum þremur, lýsti því einnig að hann og fjölskylda hans hefðu orðið fyrir umtalsverðu ónæði af starfsemi stefndu. Þar hafi stórir hópar fólks dvalið og haldið samkvæmi, á stundum mjög hávaðasöm, eða nánast eins og „rave“. Þá fylgdi starfseminni ýmiss konar ónæði, sem vitnið lýsti nánar, og umgengni væri ábótavant. Vitnið kvaðst ekki myndu hafa keypt íbúðina ef hann hefði þekkt aðstæður að þessu leyti. Hann kvaðst tvívegis hafa haft samband við stefnda Guðlaug vegna málsins.

Auk framangreindra vitna gaf skýrslu S, eigandi íbúðar á 1. hæð að Vatnsstíg 21, andspænis íbúð stefndu. Vitnið kvaðst ekki hafa orðið fyrir ónæði vegna umgangs gesta í íbúðinni umfram annarra íbúa hússins.

Af skýrslum vitna fyrir dóminum og gögnum málsins að öðru leyti verður ráðið að starfsemin sem stefndu reka í íbúðum sínum í fjöleignarhúsinu hefur haft í för með sér aukinn umgang fólks að nóttu sem degi, þar sem gestir koma og fara. Þá hafa vitni borið um mikið ónæði sem af starfseminni stafar, einkum vegna skemmtanahalds í íbúðunum sem um ræðir. Að mati dómsins er ótvírætt að með þeirri starfsemi sem stefndu reka í séreignarhlutum sínum hefur orðið breyting á eðli sambýlis í húsinu, þar sem varanleg búseta hefur vikið fyrir skammtíma gististarfsemi. Er fallist á það með stefnanda að þessi tilhögun sé til þess fallin að valda íbúum óöryggi. Eðli málsins samkvæmt gætir áhrifanna mest í þeim íbúðum sem liggja næst íbúðunum þar sem starfsemin fer fram. Þó kom fram í skýrslu formanns stefnanda, G, fyrir dóminum, að borist hefðu kvartanir til húsfélagsins frá fleiri íbúum hússins, en þeim sem gáfu skýrslu við aðalmeðferð málsins. Fær sá framburður stoð í fundargerðum húsfunda stefnanda sem liggja fyrir í málinu, þar sem fram kemur að íbúar hafi lýst áhyggjum vegna starfsemi stefndu í húsinu. Á húsfundi 13. ágúst 2015, þar sem mættir voru 47 íbúðareigendur eða samtals 59% eigenda 61% eignarhluta, var samþykkt með atkvæðum 41 fundarmanns tillaga stjórnar um að höfða dómsmál til viðurkenningar á skyldu stefndu til að afla samþykkis annarra eigenda til reksturs gististaða í íbúðum sínum.

Samkvæmt framangreindu, og með vísan til vitnisburðar B, A og J við aðalmeðferð málsins, þykir sýnt að skertir hafi verið hagsmunir íbúa fjöleignarhússins til að fá notið eigna sinna í friði og án truflunar og í samræmi við það sem í upphafi var gert ráð fyrir og þau máttu reikna með. Þykir breyting á hagnýtingu séreignarhluta stefndu í húsinu hafa haft svo verulegt ónæði, óþægindi og röskun í för með sér fyrir aðra eigendur eða afnotahafa hússins að hún skuli háð samþykki allra eigenda þess, sbr. 1. mgr. 27. gr. og 5. tölul. A-liðar 1. mgr. 41. gr. laga nr. 26/1994. Er því fallist á aðaldómkröfu stefnanda um viðurkenningu á

skyldu stefndu til að afla samþykkis félagsmanna hans við þeirri breytingu.

Með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 verða stefndu dæmd til að greiða stefnanda málskostnað, sem samkvæmt málskostnaðaryfirliti nemur 2.125.091 krónu.

Ragnheiður Harðardóttir héraðsdómari kveður upp dóminn.

Dómsorð:

Viðurkennt er að stefndu Sigrúnu Gróu Skæringsdóttur, skráðum eiganda íbúðar 202 að Vatnsstíg 15, Reykjavík, sé óheimilt að reka gististað í séreigninni samkvæmt flokki II í 3. mgr. 3. gr. laga nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald án samþykkis allra félagsmanna í stefnanda, Húsfélaginu 101 Skuggahverfi I.

Viðurkennt er að stefnda Guðlaugi Rúnari Guðmundssyni, skráðum eiganda íbúðar 101 að Vatnsstíg 21, Reykjavík, sé óheimilt að reka gististað í séreigninni samkvæmt flokki II í 3. mgr. 3. gr. laga nr. 85/2007 án samþykkis allra félagsmanna í stefnanda.

Viðurkennt er að stefndu Sigrúnu Gróu og Guðlaugi Rúnari, skráðum eigendum íbúðar 302 að Vatnsstíg 19, Reykjavík, sé óheimilt að reka gististað í séreigninni samkvæmt flokki I í 3. mgr. 3. gr. laga nr. 85/2007 án samþykkis allra félagsmanna í stefnanda.

Stefndu greiði stefnanda óskipt 2.125.091 krónu í málskostnað.

Ragnheiður Harðardóttir