

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 14. október 2015 í máli nr. E-529/2015:

Bergþóra Berta Guðjónsdóttir

(Valgeir Kristinsson hrl.)

gegn

Grettisgötu 6, húsfélagi

(Sveinn Sveinsson hrl.)

I

Mál þetta, sem var dómtekið 18. september sl., er höfðað 28. janúar 2015 af Bertu Guðjónsdóttur, sem er búsett í Nice í Frakklandi, gegn húsfélaginu Grettisgötu 6, Grettisgötu 6 í Reykjavík.

Stefnandi krefst þess að stefnda verði gert að greiða henni 904.726 krónur auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 1.075.401 krónu frá 1. ágúst 2011 til 11. júlí 2014, en af 904.726 krónum frá þeim degi til greiðsludags. Þá er krafist vaxtavaxta samkvæmt 12. gr. sömu laga er leggist við höfuðstól á 12 mánaða fresti. Stefnandi krefst enn fremur málskostnaðar auk virðisaukaskatts.

Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda auk málskostnaðar.

II

Stefnandi er eigandi risíbúðar að Grettisgötu 6 í Reykjavík. Hún býr erlendis en hefur leigt íbúðina út undanfarin ár. Á árinu 2010 bárust henni kvartanir yfir því að þakgluggar íbúðarinnar, sem voru sjö talsins, héldu hvorki vatni né vindi. Hún sendi öðrum eigendum íbúða í húsinu tölvuskeyti 14. mars 2011 í tilefni af fyrirhugum aðalfundi húsfélagsins og vakti athygli á því að skipta þyrfti um þessa glugga. Ekki liggur fyrir hvort fjallað hafi verið um erindi stefnanda á aðalfundi húsfélagsins sem haldinn var 24. mars 2011.

Samkvæmt gögnum málsins var stefnandi áfram í tölvupóstsamskiptum við formann húsfélagsins og annan eiganda í húsinu um nauðsyn þess að skipta um þakgluggana í mars og apríl 2011. Tók hún þar fram að hún áætlaði að koma til Íslands í júlí til að „fara í þetta mál“. Þá kemur fram í tölvuskeyti að hún myndi láta setja Velux-glugga í íbúðina. Jafnframt upplýsti hún um að hún hefði fengið tilboð í

glugga frá Áltaki ehf. sem hún lét fylgja með. Í tölvuskeyti 2. maí 2011 til formanns húsfélagsins óskaði hún eftir því að húsfundur yrði kallaður saman sem fyrst út af „gluggaskiptum í risi“. Þar vísaði stefnandi meðal annars til mats sem hún hefði aflað frá smíði sem hafi talið að gluggarnir væru mjög illa farnir. Hinn 15. sama mánaðar sendi hún öllum eigendum myndir og verkmat Baldurs Ingvarssonar, verkefnisstjóra hjá verktakafyrirtækinu Viðskiptaviti ehf. Í verkmatinu segir að ekki verði hjá því komist að endurnýja alla sjö gluggana og bæta við glugga í baðherbergi að norðanverðu til að koma í veg fyrir frekari skemmdir á þaki og þakklæðningu að innanverðu.

Til stóð að haldinn yrði húsfundur hjá stefnda 18. maí 2011 þar sem fjalla átti um þessar fyrirhuguðu framkvæmdir. Ekki varð af því, heldur var húsfundur haldinn 30. maí 2011. Átta manns sóttu fundinn og að sögn formanns húsfélagsins, Sigríðar Einarsdóttur, voru fulltrúa úr öllum íbúðum í húsinu utan íbúðar stefnanda. Samkvæmt framburði Sigríðar lá fyrir fundinum tilboð frá Áltaki ehf. í átta glugga sem allir voru að stærðinni 66 x 118 cm. Kaupverð glugganna nam 644.186 krónum með virðisaukaskatti. Jafnframt lá fyrir fundinum tilboð frá Verkvti ehf. í vinnu við ísetningu á átta gluggum, samtals að fjárhæð 960.000 krónur.

Í fundargerð er bókað eftirfarandi: „Fyrir fundinum lá erindi um endurnýjun þakglugga í austurhluta hússins. Fjallað var um þetta mál og vísað er í tölvupóst Þrastar Reynissonar frá 25.05. s.l. með svörum Húseigendafélagsins vegna fyrirspurna sem fram komu á síðasta húsfélagsfundi. Fundarmenn hafa fyrst í mars s.l. verið upplýstir um skemmdir af völdum lekra þakglugga af eiganda umrædds húsnæðis. Fundarmenn leggjast ekki gegn endurnýjun á þakgluggum og munu taka þátt í þeim kostnaði sem húsfélaginu ber. Ákveðið var að Þ.R. kanni hjá Húseigendafélaginu hlutfallsskiptingu milli séreignar og sameignar þegar um kaup á nýjum þakgluggum er að ræða. Einnig hvernig kostnaður skiptist þegar farið er í dýrari útfærslu á þakgluggum en núverandi glugga. Talið er að um Velux-þakglugga sé að ræða í íbúð í vesturenda hússins. Ekki kemur fram í tilboðum sem borist hafa í þakglugga hverrar gerðar þeir eru. G.K. mun skoða núverandi þakglugga í austurenda.“

Gögn málsins bera með sér að stefnandi hafi ritað nokkrum eigendum í húsinu tölvupóst 15. júní 2011. Þar spyr hún hvort óhætt sé að hefja framkvæmdir við gluggaskiptin þar sem samþykki liggi fyrir. Þar kemur einnig fram að stefnandi hafi óskað eftir fleiri tilboðum í ísetningu en án árangurs. Óskaði hún eftir skjótum svörum þar sem mikið lægi á að ljúka framkvæmdum enda gæti hún ekki leigt íbúðina út fyrir en verkinu væri lokið. Ágreiningslaust er að stefnandi fékk ekki svar við þessari fyrirspurn.

Framkvæmdir við gluggaskiptin hófust í lok júní 2011. Skipt var um sjö glugga og einn gluggi til viðbótar var settur ofan við baðherbergi í íbúð stefnanda. Til að auka birtu í íbúðinni voru settir stærri gluggar í þakið en tilboð Áltaks ehf., sem lagt hafði verið fyrir húsfélagið, gaf til kynna. Í stað 66 x 118 cm glugga voru settir gluggar sem eru 78 x 140 cm. Til þess að koma stærri gluggum fyrir varð á tveimur stöðum að færa til sperrur í þakinu. Samkvæmt skriflegri lýsingu verktaka á þessum breytingum reyndist einnig nauðsynlegt að endurnýja sperru neðan við einn glugga. Er þar fullyrt að burðarvirki hússins hafi ekki veikst eða skaðast á neinn hátt við þessar breytingar.

Í málinu liggur fyrir reikningur frá Áltaki ehf. á hendur húsfélaginu Grettisgötu 6, dags. 28. júní 2011, fyrir átta glugga að stærðinni 78 x 140 cm. Kaupverðið nemur 751.209 krónum með virðisaukaskatti. Tveir reikningar hafa einnig verið lagðir fram frá verktakafyrirtækinu Viðskiptaviti ehf. vegna gluggaskipta á sjö þakgluggum og eru þeir báðir að fjárhæð 840.000 krónur. Annar þeirra er stílaður á húsfélagið en hinn á stefnanda. Ágreiningslaust er að stefnandi greiddi allan efniskostnað vegna framkvæmdanna. Þá greiddi hún 4. mars 2014 kröfu verktakans vegna vinnu við ísetningu á sjö gluggum, samtals 840.000 krónur.

Með bréfi lögmanns stefnanda 21. september 2012 krafði stefnandi stefnda um greiðslu á hluta kostnaðar vegna framkvæmdanna. Um sundurliðun kostnaðarins vísaði lögmaðurinn til álitsgerðar Húseigendafélagsins frá 18. ágúst 2011 og ákvæða laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Samkvæmt því kvað hann kostnað vegna endurnýjunar á sjö þakgluggum eiga að falla á húsfélagið þannig að helmingur kostnaðar vegna gluggakarma, kostnaður vegna frágangs glugga að utan og kostnaður vegna ísetningar glugga skyldi greiðast af húsfélaginu. Fram kemur í bréfinu að stefnandi hafi þá þegar greitt allan kostnað við efniskaup, en hlutur húsfélagsins í þeim hefði átt að nema 326.715 krónum. Þrátt fyrir að ítrekað hefði verið farið fram á endurgreiðslu kostnaðarins frá húsfélaginu hafi félagið þráfaldlega frestað því að greiða sinn hlut í framkvæmdunum. Var húsfélagið krafði um samtals 494.750 krónur, en þar af voru dráttarvextir 44.750 krónur, lögmannsþóknun 69.550 krónur og virðisaukaskattur 17.735 krónur.

Svarbréf lögmanns stefnda er dagsett 22. október 2012. Þar er því haldið fram að ekki hafi verið boðað til húsfundar vegna tilboða og kostnaðar vegna framkvæmdanna. Hafi húseigendur ekki haft neitt um það að segja hvernig gluggar voru settir í þakið, hvernig hafi verið að því staðið eða hvað hafi verið greitt fyrir. Þá vekur lögmaðurinn athygli á því að gerð hafi verið breyting á gluggastærðum og teknar úr sperrur, en við það hafi burðarþol þaksins veikst. Jafnframt hafi ekkert samkomulag legið fyrir nýjum glugga, en a.m.k. 2/3 húseigenda verði að samþykkja slíka breytingu. Að lokum bendir lögmaðurinn á að ekki hafi verið sótt um leyfi byggingarfulltrúans í Reykjavík fyrir þeirri breytingu sem gerð hafi verið. Meðan þessi óvissa væri til staðar kvað lögmaðurinn að húsfélagið myndi ekki greiða þá fjárhæð sem krafist væri.

Hinn 18. júní 2012 fór stefnandi fram á að kærunefnd húsamála gæfi álit á því hvort stefndi ætti að greiða sinn hluta kostnaðar vegna framkvæmdanna á þakgluggunum. Í álitsgerðinni 20. desember 2012 var komist að þeirri niðurstöðu að ekki yrði ráðið af gögnum málsins að ákvörðun um sameiginlegar framkvæmdir hefði verið tekin svo að bindandi væri fyrir aðra eigendur hússins. Þá hafi þær ekki verið þess eðlis að þær þyldu ekki bið eftir sameiginlegri ákvörðun húsfélags eða stjórnar þess, sbr. 37. gr. laga nr. 26/1994, eða að húsfélagið hafi ekki fengist til samvinnu um framkvæmdirnar þannig að stefnandi hafi mátt ráðast í þær á kostnað allra, sbr. 38. gr. sömu laga. Því varð það álit kærunefndar að stefnda bæri ekki að greiða kostnað vegna þessara framkvæmda.

1. Málsástæður og lagarök stefnanda

Í stefnu rökstyður stefnandi kröfu sína á hendur hinu stefnda húsfélagi á þann veg að á fundi húsfélagsins 30. maí 2011 hafi verið samþykkt að greiða þann kostnað sem hlytist af framkvæmdum við endurnýjun þakglugganna sem húsfélaginu bæri að greiða. Stefnandi tekur fram að íbúð hennar hafi legið undir skemmdum vegna leka. Þá hafi legið fyrir að skemmdir myndu aukast ef ekkert yrði að gert, en fyrri tilraunir til þess að gera við gömlu þakgluggana hefðu ekki skilað árangri. Stefnandi vísar til 38. gr. laga nr. 26/1994 þar sem fram komi að eiganda sé rétt að láta framkvæma nauðsynlegar viðgerðir á sameign á kostnað allra ef eignin eða séreignarhlutar liggja undir skemmdum vegna vanrækslu á viðhaldi. Mat verktaka, Viðskiptavits ehf., staðfesti að ástand þakglugga og þaks hafi verið með þeim hætti að nauðsynlegt hafi verið að grípa til tafarlausra aðgerða til að koma í veg fyrir frekari skemmdir.

Stefnandi telur því að henni hafi verið heimilt að óska eftir umræddum viðgerðum á grundvelli fyrrnefndrar heimildar í lögum nr. 26/1994 og sé húsfélagið greiðsluskylt vegna lögboðins hlutar þess í framkvæmdunum. Þá vísar stefnandi til allra þeirra röksemda og málsástæðna sem komi fram í bréfi lögmanns stefnanda 21. september 2012.

Stefnandi kveður útreikning kröfunnar styðjast við yfirlit Húseigendafélagsins á kostnaðarskiptingu stefnanda og húsfélagsins, dags. 17. ágúst 2011, sem liggja fyrir í málinu. Þar er rakið að efniskostnaður fyrir átta glugga, að stærðinni 78 x 140 cm, hafi í heild numið 751.209 krónum með virðisaukaskatti. Verðmunur milli glugga að stærð 66 x 118 cm og 78 x 140 cm hafi numið 101.332 krónum m/vsk. Hvor stærðin sem notuð hefði verið hefði kallað á stækkun gluggaopsins. Ella hefði þurft að sérsníða gluggana, en það hefði verið dýrara en að kaupa staðlaðar stærðir. Stefnandi kveðst hafa ákveðið sjálf að taka stærri gluggana. Því eigi hún að bera aukakostnað sem því hafi fylgt. Þess vegna dragi hún 101.332 krónur frá heildarfjárhæð reikningsins, en efniskostnaður nemi þá 649.877 krónum m/vsk. Stefnandi gengur jafnframt út frá því að hún eigi að bera allan kostnað vegna aukaglugga sem hafi verið bætt við, en hann nemi 1/8 af fyrrgreindri fjárhæð, eða 81.236 krónur, sem dragist frá 649.877 krónum. Fjárhæðin sé þá komin niður í 568.651 krónu. Kostnaður við gler dragist frá þar sem það falli á íbúðareiganda, en komi ekki í hlut húsfélagsins að greiða. Samkvæmt reikningi Áltaks ehf. nemi sá kostnaður við átta glugga 111.827 krónum, en fyrir sjö glugga sé glerkostnaðurinn 97.849 krónur (7/8 x 111.827). Þá standi eftir 568.651 – 97.849 eða 470.872 krónur. Sú fjárhæð eigi að skiptast til helminga milli íbúðareiganda og hússjóðs eða 235.401 króna.

Stefnandi kveður ísetningu glugga vera kostnað sem almennt eigi að greiðast af húsfélagi og vísar þar til greinargerðar húseigendafélagsins og 3. töluliðar 8. gr. laga nr. 26/1994. Stefnandi kveður reikning vegna ísetningar hafa í heild numið 960.000 krónur, en verktakinn hafi gert hinu stefnda húsfélagi reikning fyrir vinnu við sjö glugga að fjárhæð 840.000 krónur. Stefnandi hafi hafnað greiðslu hans og því hafi reikningurinn verið bakfærður og gerður nýr reikningur á hendur stefnanda sem hafi greitt hann með dráttarvöxtum og lögfræðikostnaði. Annan kostnað sem hlotist hafi af framkvæmdunum hafi stefnandi greitt sjálf. Það gildi meðal annars um kostnað við að færa til sperrur og gera gluggaop fyrir einn glugga.

Samkvæmt framansögðu sé stefnukrafan 235.401 króna + 840.000 krónur, eða 1.075.401 króna sem sé upphaflegur höfuðstóll kröfunnar. Hinn 1. júlí 2014 hafi stefnandi fengið endurgreiddan virðisaukaskatt af kostnaði við ísetningu glugganna, eða 170.675 krónur. Við aðalmeðferð málsins lækkaði stefnandi höfuðstól kröfunnar sem því nemur og er fjárhæð endanlegrar kröfu stefnanda 904.726 krónur.

Um lagarök vísar stefnandi til laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, þ.e. 4. gr., 1. mgr. 6. gr., 3. tölul. 8. gr., 43. gr., 5. tölul. 5. gr., 37. gr., 38. gr., 39. gr., 40. og 41. gr., einkum b-liðar, 52. gr. og til meginreglna kröfuréttar um efndir fjárskuldbindinga og reglna samningalaga um skuldbindingargildi samninga. Kröfu sína um málskostnað styður stefnandi við 1. mgr. 130. gr., sbr. 129. gr., einkum 1. tölul. e, í lögum nr. 91/1991.

2. Málsástæður og lagarök stefnda

Af hálfu hins stefnda húsfélags er á því byggt að engin umfjöllun hafi farið fram um tilboð í ísetningu á gluggum á húsfélagsfundi. Enginn fundur hafi verið boðaður til að fjalla um tilboð í glugga og vinnu við að koma þeim fyrir. Þá hafi engin umfjöllun eða atkvæðagreiðsla farið fram um þessi atriði. Því hafi húseigendur ekki haft neitt um það að segja hvernig gluggar hafi verið settir í í stað þeirra gömlu, hvernig að því yrði staðið eða hvað greitt yrði fyrir verkið. Hafi stefnandi ákveðið upp á sitt eindæmi að taka tilboði í glugga sem og tilboði um ísetningu þeirra.

Stefndi hafnar því að á fundinum 30. maí 2011 hafi verið tekin formleg ákvörðun um framkvæmdirnar. Þar hafi engin samþykkt verið gerð er lotið hafi að kostnaði við þær. Einungis hafi verið fjallað um vilja til þess að taka þátt í kostnaði í samræmi við það sem húsfélaginu bæri að greiða. Í framhaldinu hafi átt að kanna hvernig kostnaður skiptist milli séreignar og húsfélagsins. Enginn heildarkostnaður hafi verið samþykktur á þessum fundi né gefið bindandi loforð þar um. Engu tilboði hafi heldur verið tekið, enda hafi stefnandi aldrei lagt fyrir húsfélagið tilboð með áætluðum kostnaði viðgerðanna. Einungis hafi komið fram á fundinum vangaveltur um framhaldið. Framkvæmdirnar hafi því eingöngu verið ræddar á húsfundinum, en ekki hafi þar komið til formlegrar ákvörðunartöku.

Síðar hafi einnig komið í ljós að einum nýjum þakglugga hafi verið komið fyrir án þess að leitað væri samþykkis húsfélagsfundar. Þar hafi verið um svo veigamikla breytingu á húsinu að ræða að a.m.k. tveir þriðju eigenda hafi þurft að samþykkja hana. Í því sambandi vísar stefndi til 29., 30., 41. og 42. gr. fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994. Jafnframt hafi þurft að breyta sperrum í þaki til að koma stærri gluggum fyrir.

Stefndi vísar til fyrirmæla 39. og 40. gr. sömu laga, þar sem kveðið sé á um að hlutaðeigandi eigendur eigi óskoraðan rétt á því að taka þátt í öllum ákvörðunum er varði sameignina, bæði innan húss og utan. Séu eigendur ekki boðaðir á fund eins og lög geri ráð fyrir sé eigandi ekki bundinn af ákvörðun sem þar kunni að hafa verið tekin.

Stefndi mótmælir því að lagfæring á þakinu hafi ekki þolað bið. Því eigi ákvæði 37. gr. og 38. gr. laga nr. 26/1994 ekki við.

Stefndi kveður kröfu sína um málskostnað styðjast við 1. mgr. 130. gr., sbr. 129. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

IV

Í máli þessu virðist ekki vera ágreiningur um að helmingur kostnaðar við kaup á sjö þakgluggum, sem settir voru í stað ónýtra glugga í íbúð stefnanda að Grettisgötu 6 í Reykjavík, hafi, á grundvelli 43. og 44. gr. laga nr. 26/1994, átt að vera sameiginlegur öllum eigendum í fjöleignarhúsinu, fyrir utan kaupverð á gleri, sbr. 5. tölulið 5. gr. og 3. tölulið 8. gr. fyrrgreindra laga. Þá er því ómótmælt að allur kostnaður sem hlýst af ísetningu glugga eigi að vera sameiginlegur öllum eigendum hússins.

Stefndi byggir varnir sínar við þátttöku annarra sameigenda í þessum kostnaði á því að stefnandi hafi sjálf ráðist í framkvæmdirnar án samþykkis húsfundar. Þá sé skilyrðum 37. gr. og 38. gr. laga nr. 26/1994 ekki fullnægt svo að eigandi eins séreignarhluta geti krafist aðra sameigendur um hlutdeild í þeim kostnaði. Ekki er ágreiningur um að stefnanda sé unnt að höfða mál á hendur hinu stefnda húsfélagi í því skyni að fá framgengt kröfu sinni um greiðslu sameiginlegs kostnaðar allra eigenda í húsinu, en húsfélög eru hæf til að vera aðili að dómsmáli bæði til sóknar og varnar, sbr. 3. mgr. 71. gr. laga nr. 26/1994.

Samkvæmt 39. gr. laga nr. 26/1994 eiga allir hlutaðeigandi eigendur í fjöleignarhúsi óskoraðan rétt á að taka þátt í öllum ákvörðunum er snerta sameignina, bæði innan húss og utan. Meginreglan er sú að sameiginlegar ákvarðanir af þessum toga skuli teknar á sameiginlegum fundi eigenda, húsfundi, sbr. 4. mgr. 39. gr. laganna. Þar segir enn fremur að einstakir eigendur geti í vissum tilvikum gripið til ráðstafana sem séu bindandi fyrir aðra þótt fundur hafi ekki fjallað um þær. Er þar vísað til heimilda í 37. og 38. gr. laganna. Af þessu verður dregin sú ályktun að einstakir eigendur geti ekki ráðist í framkvæmdir er snerta sameignina án samþykkis húsfundar, nema því aðeins að skilyrðum 37. eða 38. gr. laganna sé fullnægt. Hins vegar útiloka löginn ekki að einstakur eigandi eigi frumkvæði að því að afla tilboða í slíkar framkvæmdir og leiti samþykkis húsfundar fyrir þeim og greiðsluþátttöku annarra sameigenda.

Um húsfundi er fjallað í 58. gr. til 65. gr. laga nr. 26/1994. Í 3. mgr. 62. gr. laganna segir að hver félagsmaður eigi rétt á að fá ákveðin mál tekin fyrir til umræðu en ekki atkvæðagreiðslu nema þess hafi verið getið í fundarboði. Þá er í 64. gr. laganna kveðið á um að haldin skuli fundargerð þar sem skráð eru meginatriði allra mála sem tekin eru fyrir og allar ákvarðanir sem teknar eru, sem og hvernig atkvæði hafa fallið ef því er að skipta. Ber að lesa fundargerðina upp í lok fundar og leiðrétta hana og skrá athugasemdir. Almennt eiga fundargerðir húsfunda því að gefa glögga mynd af því sem þar er ákveðið.

Í máli þessu liggur fyrir fundargerð húsfundar í hinu stefnda húsfélagi sem fram fór 30. maí 2011. Fundarboð liggur hins vegar ekki fyrir. Fundargerðin ber þó skýrlega með sér að boðað hafi verið til hans í tilefni af „erindi um endurnýjun þakglugga í austurhluta hússins“, eins og þar segir. Þá liggur fyrir tölvuskeyti stefnanda til formanns húsfélagsins þar sem hún fer fram á að kallað verði til húsfundar sem fyrst út af fyrirhuguðum gluggaskiptum. Að sögn formanns hins stefnda húsfélags lágu fyrir fundinum sölutilboð á átta þakgluggum frá Áltaki ehf. og tilboð í vinnu við ísetningu glugganna frá Verkviti ehf. Áður en fundurinn var haldinn sendi stefnandi öllum eigendum í sameigninni enn fremur mat verktakans á nauðsyn þess að ráðast í framkvæmdir við skipti á þakgluggunum og að koma fyrir einum nýjum glugga í austurhluta þaksins. Eins og atvikum er háttað verður hið stefnda húsfélag að bera hallann af skorti á sönnun um hvort fundarboð hafi borið með sér að til stæði að taka ákvörðun um endurnýjun þakgluggans, sbr. fyrrgreint ákvæði 3. mgr. 62. gr. laga nr. 26/1994. Í því ljósi og að teknu tilliti til þess sem fyrir liggur í málinu verður að ganga út frá því að skilyrði ákvæðisins hafi verið fullnægt fyrir því að taka mætti ákvörðun um framkvæmdirnar á fundinum.

Í fundargerðinni er skýrt tekið fram að fundarmenn muni „taka þátt í þeim kostnaði“ sem húsfélaginu beri við framkvæmdirnar. Orðalag bókunarinnar ber ekki annað með sér en að samþykkt hafi verið á fundinum að ráðist yrði í endurnýjun þakglugganna og að sameigendur tækju þátt í kostnaði við þær að því marki sem þær sneru að sameigninni. Einum fundarmanna var falið að leita upplýsinga Húseigendafélagsins um hver skiptingin ætti að vera milli sameignar og séreignar miðað við fyrirhugaðar framkvæmdir. Óvissa um þá skiptingu breytir engu um samþykki fundarmanna fyrir framkvæmdunum og greiðsluþátttöku þeirra.

Eins og áður segir lágu fyrir fundinum tilboð í kostnað vegna framkvæmdanna sem stefnandi hafði aflað. Í samþykkt fundarins er enginn fyrirvari gerður um þau tilboð að öðru leyti en því að óljóst þótti hvort um væri að ræða glugga sömu gerðar og skipt hafði verið um í vesturenda hússins. Stefnandi lét þess getið í tölvuskeytum fyrir fundinn að hún myndi leita tilboða í þakglugga að gerðinni Velux. Fram kemur í fundargerðinni að fundarmenn hafi talið að gluggar þeirrar gerðar væru í vesturhluta þaksins. Samþykkt fundarins er ekki skýr um það hvort það skilyrði væri sett fyrir framkvæmdunum að nýju gluggarnir yrðu sömu gerðar og í öðrum hlutum þaksins. Verði litið svo á hefur stefndi á hinn bóginn ekki fært sönnur á að því skilyrði hafi ekki verið fullnægt, en sönnunarbyrði um það hvílir á honum.

Ekki liggur annað fyrir en að til fundarins 30. maí 2011 hafi verið boðað með löglegum hætti og að hann hafi verið sóttur af hálfu allra séreignareigenda. Á fundinum var samþykkt að ráðast í endurnýjun þakglugganna, eins og þegar hefur verið komist að niðurstöðu um. Jafnframt var þar samþykkt að greiða hlut sameigenda í kostnaði við framkvæmdirnar á grundvelli upplýsinga í fyrirliggjandi tilboðum, en ekki verður ráðið af fundargerð eða öðrum gögnum málsins að fyrirhugað hafi verið að afla fleiri tilboða. Í þessu ljósi telur dómurinn að bindandi ákvörðun hafi verið tekin um greiðsluþátttöku allra í framkvæmdunum í samræmi við fyrirliggjandi tilboð, að því leyti sem þær lutu að sameigninni.

Eins og áður er rakið hafði stefnandi, áður en framangreindur húsfundur var haldinn, sent öllum eigendum í húsinu mat verktaka þar sem skýrt kom fram að

nauðsynlegt væri að bæta við þakglugga í baðherbergi að norðanverðu, auk þess sem endurnýja þyrfti þá sjö glugga sem fyrir voru, til þess að koma í veg fyrir frekari skemmdir á þaki og þakklæðningu. Þau tilboð sem lágu fyrir fundinum lutu að átta þakgluggum en ekki skiptum á sjö gluggum. Verður því að leggja til grundvallar að fundurinn, sem var til þess bær, hafi samþykkt að bæta áttunda glugganum við í norðanvert þakið yfir baðherbergi stefnanda. Stefnandi gerir ekki kröfu um að aðrir sameigendur taki þátt í kostnaði við þennan glugga og hefur lýst því yfir að hún muni bera þann kostnað.

Gluggarnir sem settir voru í þakið yfir íbúð stefnanda voru nokkru stærri en tilboðið sem lá fyrir fundinum gaf til kynna. Hið stefnda húsfélag hefur ekki hreyft andmælum við því að erfitt sé að greina stærðarmun á þessum gluggum og þeim sem þegar höfðu verið settir í vestanvert þakið. Í þessu ljósi og að teknu tilliti til þess að stefnandi ber allan kostnað sem hlýst af þessari stækkun telur dómurinn að umrædd breyting veiti stefnda ekki rétt til þess að víkja sér undan fyrirliggjandi samþykki fyrir greiðsluþátttöku annarra sameigenda í framkvæmdunum.

Ágreiningslaust er að krafa stefnanda tekur réttilega mið af fyrirmælum laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús er lúta að skiptingu milli séreignar og sameignar, sbr. 4. til 9. gr. laganna. Þá er ekki gerð athugasemd við útreikning hennar í stefnu eða dráttarvaxtakröfu stefnanda. Með vísan til þess sem rakið hefur verið verður fallist á dómkröfur stefnanda eins og nánar greinir í dómsorði. Með vísan til 12. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu er ekki þörf á að dæma að vextir skuli lagðir við höfuðstól á 12 mánaða fresti.

Í ljósi þessarar niðurstöðu og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála verður stefnda gert að greiða stefnanda málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn 700.000 krónur í ljósi þess hvers eðlis málið er og þeirrar vinnu sem áætla má að lögmaður leggi í mál af þessum toga.

Ásmundur Helgason héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

D Ó M S O R Ð:

Stefndi, Húsfélagið Grettisgötu 6, greiði stefnanda, Bergþóru Bertu Guðjónsdóttur, 904.726 krónur með dráttarvöxtum af 1.075.401 krónu samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 1. ágúst 2011 til 11. júlí 2014, en af 904.726 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Stefndi greiði stefnanda 700.000 krónur í málskostnað.

Ásmundur Helgason