

Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 18. nóvember 2020

Mál nr. E-7190/2019:

A

(Auður Björg Jónsdóttir lögmaður)

gegn

B og

C

(Halldór Kristján Þorsteinsson lögmaður)

Mál þetta, sem var dómtekið 27. október 2020, var höfðað 28. nóvember 2019, af A, [...], gegn B og C, til heimilis á sama stað.

Stefnandi krefst þess að stefndu verði gert skylt að „flytja, ásamt öllu sem þeim tilheyrir, út úr íbúð [...]“. Þess er einnig krafist að stefndu verði gert skylt að selja umræddan eignarhluta í húsinu. Jafnframt er krafist málskostnaðar úr hendi stefndu.

Stefndu krefjast sýknu og málskostnaðar úr hendi stefnanda.

Kröfu stefndu um frávísun málsins var hafnað með úrskurði 27. febrúar 2020.

I

Helstu málsatvik

Stefndu fluttu í íbúð á annarri hæð í fjöleignarhúsinu að D á [...]í júní 2015. Í húsinu eru þrjár íbúðir og er íbúð stefndu auðkennd [...]. Á þriðju hæð hússins búa hjónin E og F í íbúð, sem er auðkennd [...], ásamt þremur dætrum sínum. Þau hafa búið í íbúðinni frá árinu 2016. Eigandi íbúðar á fyrstu hæð hússins, sem er auðkennd 01 0101, er G. Hún keypti íbúðina 27. október 2017 en hefur enn sem komið er ekki flutt inn í hana.

Það liggur fyrir að stefnda C veittist að fyrrum eiganda íbúðar á fyrstu hæð með ofbeldi 27. júlí 2016. Með dómi Héraðsdóms Reykjavíkur frá [...] í máli nr. [...]Svar hún sakfelld fyrir líkamsárás með því að hafa slegið konuna tvívegis með flötum lófa í andlitið. Brotið var talið varða við 1. mgr. 217. gr. almennra hegningarlaga nr. 19/1940.

Af hálfu stefnanda er byggt á því að stefndu hafi með ýmsum hætti brotið gegn öðrum íbúum og eigendum hússins, svo sem með ógnandi framkomu, myndatökum og eignaspjöllum. Aðila greinir verulega á um atvik að þessu leyti og mótmæla stefndu því að þau hafi aðhafst nokkuð sem brjóti gegn hagsmunum annarra í húsinu.

Á fundi stefnanda 15. mars 2017 var tekin ákvörðun um að veita stefndu áminningu og skora á þau að taka upp betri siði að viðlögðum úrræðum 55. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Stefndu töldu að ekki hefði verið boðað til fundarins með löglegum hætti og óskuðu eftir álitni kærunefndar húsamála. Með álitni nefndarinnar frá 31. ágúst 2017 í máli nr. 37/2017 var talið að rangur aðili hefði boðað til húsfundarins og að hann hefði því verið ólögætur.

Á aðalfundi húsfélagsins 2. maí 2019 var mætt af hálfu eigenda fyrstu og þriðju hæðar, en stefndu mættu ekki. Samþykkt var með kosningu að G yrði áfram formaður húsfélagsins, sem og að F yrði áfram gjaldkeri og E varamaður í stjórn. Samkvæmt fundargerð var undir liðnum „Önnur málefni“ rætt um hegðun stefndu frá árinu 2015 til og með 2019 og var ákveðið að kjósa um hvort beita skyldi úrræðum 55. gr. laga nr. 26/1994 gagnvart þeim. Lögð var fyrir fundinn dagbók sem eigendur þriðju hæðar höfðu haldið og vörðuðu háttsemi stefndu í þeirra garð frá júní 2016 til og með apríl 2019. Jafnframt lagði eigandi fyrstu hæðar fyrir fundinn dagbók um háttsemi stefndu í sinn garð frá janúar 2018 til apríl 2019 auk skjáskota úr öryggismyndavél. Á fundinum var samþykkt að beita úrræðum 55. gr. laga nr. 26/1994 gagnvart stefndu og að leita aðstoðar lögmanns við að veita þeim áminningu.

Hinn 14. maí 2019 var stefndu birt áminning, sem er dagsett 10. sama mánaðar, þar sem vísað var til þess að tillaga um að beita 55. gr. laga nr. 26/1994 gagnvart þeim hefði verið samþykkt með atkvæði allra fundarmanna á aðalfundi húsfélagsins. Í áminningunni er því beint til stefndu að láta af hegðun sinni og taka upp betri siði. Láti þau ekki af brotum sínum án tafar verði lagt fyrir húsfund að banna þeim búsetu án frekari aðvörunar, sbr. 3. mgr. 55. gr. laga nr. 26/1994, og gera þeim skylt að selja fasteign sína, sbr. 4. mgr. 55. gr. sömu laga. Fram kemur að stefndu hafi „gerst sek um gróf og ítrekuð brot gegn öðrum íbúum hússins og gestum þeirra, og m.a. gerst uppvís að eignaspjöllum á sameign hússins“. Því til stuðnings er vísað til lýsinga í fyrrgreindum dagbókum og segir að þar komi fram „hvernig þau hjónin hafa orðið uppvís að eignarspjöllum, líkamsárásam og hótunum, gegn íbúum íbúðar 01 0301 og þá- og núverandi eigendum íbúðar 01 0101, allt frá árinu 2016 til 2019“. Nánar tiltekið segir að stefndu hafi meðal annars „málað á gangstétt fyrir framan húsið og í sameiginlegum stigagangi hússins, dreift matarleifum á séreignir og bifreiðir annarra íbúa, tekið ljósmyndir inn um glugga á öðrum íbúðum, ráðist að öðrum íbúum með ljótum munnsöfnuði og líkamlegu ofbeldi, áreitt aðra íbúa með því að setja miða og poka inn um bréfalúgur annarra íbúða ásamt því að skilja slíka miða eftir í sameign, og gegn gestum annarra íbúa með því að taka myndir af þeim út um glugga á íbúð sinni og sýna öryggismyndavél íbúðar 01 0101 dulín skilaboð sem túlka má sem hótun gegn öðrum íbúum hússins og gestum þeirra“.

Af hálfu stefnanda er því haldið fram að mikið hafi gengið á í húsinu sumarið 2019 og hafi stefnda C meðal annars ógnað E í þvottahúsi sem sé hluti af sameign hússins. Hinn 18. ágúst 2019 hafi stefnda gengið á eftir E og tveimur dætrum hennar í háhæluðum skóm og hermt eftir göngulagi E. Þá hafi stefnda gefið þeim fingurinn og virst vera í miklum árásarhug. Degi síðar hafi stefndu bæði farið út á götu og tekið ýmsar myndir af bifreiðum í nágrenninu, hoppað og dansað um götuna. Þá hafi stefnda C tekið myndir af bifreið sem E sat í ásamt vinkonu sinni fyrir utan húsið að kvöldi 3. september 2019.

Boðun á húsfund 10. september 2019 var birt stefndu af stefnuvotti 5. sama mánaðar. Fram kom í boðun að tilefni fundarins væri kosning um hvort banna ætti stefndu búsetu í húsinu án frekari viðvarana og gera þeim skylt að selja fasteign sína, sbr. tillögu sem hefði verið samþykkt á aðalfundi húsfélagsins 2. maí sama ár. Tekið var fram að það væri mat eigenda í húsinu að stefndu hefðu ekki tekið upp betri síði og hegðun í kjölfar áminningarinnar. Stefndu mættu ekki á boðaðan húsfund, en aðrir eigendur íbúða í húsinu voru viðstaddir fundinn. Í fundargerð var vísað til þess að á aðalfundi 2. maí 2019 hefði verið samþykkt tillaga um að beita úrræðum 55. gr. laga nr. 26/1994 gegn stefndu „vegna ítrekaðs ónæðis, eignaspjalla og ógnandi tilburða hjónanna við aðra íbúa hússins“. Þeim hefði verið birt áminning vegna þessa en þau ekki tekið upp betri síði og hegðun. Fram kom að samþykkt hefði verið með atkvæðagreiðslu að banna stefndu búsetu í húsinu og gera þeim skylt að selja fasteign sína. Einnig hefði verið samþykkt að fela lögmanni að framfylgja umræddri ákvörðun gegn stefndu.

Meðal gagna málsins er bréf frá lögreglunni á höfuðborgarsvæðinu frá 8. október 2019 þar sem gerð er grein fyrir afskiptum vegna D. Fyrsta skráning er frá 16. september 2015 og þar kemur fram að tvær konur sem búi í húsinu hafi komið á lögreglustöðina, en ekki viljað koma fram undir nafni. Þær segist vera mjög hræddar við stefndu og hafi nefnt ýmis dæmi, sem og lagt fram „pappíra“ til að réttlæta áhyggjur sínar. Þær hafi meðal annars lýst því að stefnda C númeri allar konur og kveði fólk vera njósnara tiltekins manns sem hún sé með á heilanum. Þá hafi stefnda ítrekað sent konunum bréf og tölvupósta, þar sem því hafi til að mynda verið haldið fram að þær stundi vændi. Þá segir í skráningu lögreglu: „Þegar C er flett upp í Löke virðist vera sem að þetta sé ekkert nýtt á nálinni hjá henni og augljóst að konan þarf hjálp þar sem hún virðist eiga við andleg veikindi að stríða [...]“. Næst er skráð tilvik 29. september 2015 þar sem fram kom að lögregla hefði komið að húsinu vegna tilkynningar um að kona hefði sett klósettpappír á hurðarhún nágretta síns. Skýringar konunnar hefðu verið samhengislausar, en meðal annars varðað það að nágrennakonan stundaði vændi. Þá eru fjórar tilkynningar skráðar á árinu 2016 sem óvíst er hvort varði stefndu. Engar skráningar eru frá árinu 2017. Hinn 28. maí 2018 er skráð að

eigandi íbúðar á fyrstu hæð hafi mætt á lögreglustöð og viljað fá bókað að fljótlega eftir að hún hafi keypt íbúðina hafi borið á því að rusli og matarleifum væri dreift yfir bifreið hennar og pall. Telji hún stefndu bera ábyrgð á þessu og hafi hún sjálf sett matarleifarnar í plastpoka og inn um bréfalúgu hjónanna. Hafi háttsemin þá hætt. Stefndu hafi jafnframt glápt inn um glugga á íbúð hennar og kona sem starfi á vegum félagsþjónustu [...] tekið myndir inn um gluggann. Fram kemur að eigandi íbúðarinnar hafi komið fyrir eftirlitsmyndavél í íbúðinni sem nemi hreyfingar. Þá hafi rúða verið brotin í útidyrum og gruni konuna að stefndu eigi þar hlut að máli, en hún geti ekki sannað það.

Jafnframt kemur fram að aðfaranótt 8. september 2018 hafi stefndu tilkynnt lögreglu um hávaða á fyrstu hæð og að fólk með hettur hafi horft inn um eldhúsglugga þeirra, en um sé að ræða þekkt ofbeldisfólk. Samkvæmt skráningunni kom lögregla tvisvar á staðinn þessa nótt. Hinn 20. sama mánaðar er skráð að stefndu hafi kvartað yfir því að nágrenni þeirra hafi límt í gluggann hjá sér afrit af dómi sem stefnda C hafi hlotið. Stefndu séu að reyna að selja íbúð sína og sé þetta til þess fallið að hindra sölu. Þá kemur fram að viku síðar, 27. september, hafi verið kvartað undan hávaða á fyrstu hæð hússins. Tilkynnandi hafi upplýst lögreglu um að íbúar þar væru að reyna að fæla burt aðra íbúa hússins. Hafi verið hengd upp blöð í glugga íbúðarinnar sem beinist á neikvæðan og niðrandi hátt að stefndu. Þá kemur fram að 1. maí og 18. ágúst 2019 hafi borist tilkynningar þar sem óskað hafi verið eftir aðstoð lögreglu með vísan til þess að íbúi á annarri hæð væri að hrella aðra íbúa og væri fjandsamleg í þeirra garð. Lögregla hafi mætt á staðinn í bæði skipti og rætt við íbúa.

Ráðið verður af gögnum málsins að öryggismyndavélum hafi verið komið fyrir í íbúð á fyrstu hæð hússins, sem og á fleiri stöðum í húsinu á árinu 2018. Þetta hafi meðal annars verið gert af hálfu húsfélagsins til að hafa eftirlit með stefndu vegna meintra ógnandi tilburða þeirra. Það liggur fyrir að stefndu beindu kæru til Persónuverndar 18. desember 2019 vegna umræddra myndavéla og telja að með uppsetningu þeirra hafi verið brotið gegn lögum nr. 90/2019 um persónuvernd. Kæran er til meðferðar hjá Persónuvernd og liggur afstaða stofnunarinnar enn sem komið er ekki fyrir.

Núverandi eigandi íbúðar á fyrstu hæð hússins höfðaði mál gegn seljendum íbúðarinnar í maí 2018 og krafðist viðurkenningar á því að eignin væri haldin galla og að hún ætti rétt á skaðabótum og/eða afslætti af kaupverði vegna gallans. Því til stuðnings var einkum vísað til þess að á annarri hæð hússins byggju hjón sem ekki væri unnt að búa í nábýli við og að seljendur hefðu ekki greint réttilega frá aðstæðum að þessu leyti. Af hálfu seljenda var höfðuð gagnsök og krafist eftirstöðva kaupverðs. Í dómi Héraðsdóms Reykjaness [...] í máli nr. [...] var komist að þeirri niðurstöðu að

umrædd fasteign væri gölluð og var eigandi íbúðarinnar sýknuð af kröfu um að henni yrði gert að greiða eftirstöðvar kaupverðs.

II

Helstu málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi byggir á því að gætt hafi verið allra formreglna laga nr. 26/1994 í aðdraganda þess að tekin var ákvörðun um að beita úrræðum 55. gr. laganna gagnvart stefndu, sem og við töku ákvörðunarinnar 10. september 2019. Stefndu hafi ekki sinnt lögmati ákvörðun húsfundar um bann við búsetu og dvöl í húsnæðinu og sé því brýnt að þau verði borin út svo að aðrir íbúar geti notið stjórnarskrárbundins réttar til friðhelgi heimilis síns. Búseta stefndu í húsinu komi í veg fyrir að eigendur annarra eignarhluta geti haft venjuleg not af eignum sínum. Þannig þori eigandi fyrstu hæðar ekki að búa í húsinu, enda hafi reynslan sýnt að hátterni stefndu beinist helst gegn konum og sér í lagi einhleypum konum. Þá fái börn eigenda þriðju hæðar ekki að vera ein heima og þurfi konan helst að fá fylgd þegar hún komi eða fari að heiman, sem og þegar hún fari um sameign hússins, svo sem þvottahús. Jafnframt hafi konan sem búi á þriðju hæð og níu ára gömul dóttir hennar þurft að sækja aðstoð hjá sálfræðingi vegna háttsemi stefndu. Hafi verið sett upp sérstakt ferli í leikskóla og skóla barna eigenda þessa eignarhluta þannig að þau þurfi ekki að mæta stefndu eða vera í hópi með börnum þeirra.

Vísað er til þess að fram komi í fyrirbyggjandi bréfi frá lögreglu að þegar stefndu C sé flett upp í LÖKE virðist sem hegðunin sé ekki ný af nálinni og sé augljóst að hún þurfi á hjálp að halda þar sem hún virðist eiga við andleg veikindi að stríða. Þá hafi stefndu áður búið að Fornhaga 11 og hafi húsfélagið eða íbúar þess húss höfðað mál á hendur þeim á grundvelli 55. gr. laga nr. 26/1994. Stefndu hafi aftur á móti selt íbúð sína í kjölfarið og hafi dómsmálinu því lokið. Hafi stefnda C einnig orðið uppvís að ofbeldisbrotum og hótunum í húsnæðinu að Fornhaga þannig að íbúar hafi hræðst hana.

Um háttsemi stefndu er vísað til dagbókarfærslna sem voru ritaðar af F, öðrum eiganda íbúðarinnar á þriðju hæð hússins. Af þeim megi ljóst vera að andleg veikindi stefndu C séu slík að ekki sé unnt að búa með henni í fjölbýli. Stefndu séu til alls vís og háttsemi þeirra til þess fallin að vekja ótta hjá öðrum íbúum, auk þess sem stefnda C hafi í nokkur skipti ráðist með ofbeldi á nágrannakonur sínar. Um nokkurt skeið hafi ofbeldisbrot ekki átt sér stað í húsinu en það sé aðeins vegna þess að aðrir noti ekki sameign hússins, forðist að mæta stefndu og líti undan þegar þau kalli á eftir þeim, hermi eftir þeim, saki þau um eitthvað misjafnt eða gefi þeim fingurinn. Aðrir eigendur viti að andmæli þau þá verði þeim svarað með ofbeldi. Reglulega komi róleg tímabil í húsinu, en reynslan sýni að séu þau löng styttest í næstu bylgu af áreiti. Um sé að ræða ástand sem ekki sé unnt að bjóða eigendum í litlu fjölbýlishúsi upp á.

Þó að stefnda C hafi sig mest í frammi þá hafi stefndi B einnig brotið gegn réttindum annarra íbúa hússins. Hann hafi til að mynda otað fingri í bringu F sem búi á þriðju hæð hússins og sýnt ógnandi tilburði. Þá sé stefndi B oft með eiginkonu sinni þegar þau séu á gægjum á gluggum hússins eða haldi á blöðum með talnarunum fyrir framan myndavél. Jafnframt hafi hann brotið með öðrum hætti gegn skyldum sínum samkvæmt lögum nr. 26/1994, svo sem með því að hóta að rukka aðra eigendur um leigu þar sem rafmagnstafla hússins sé í geymslu stefndu og með því að leggja bifreið sinni í garðinum og fara illa með grasið. Ljóst megi vera að stefndi B styðji hegðun eiginkonu sinnar og hvetji hana. Jafnframt næði 55. gr. laga nr. 26/1994 ekki tilgangi sínum væri aðeins annað hjóna borið út úr húsnæði vegna brota án þess að fjölskyldan fylgdi.

Telja verði ljóst að stefndu hafi margsinnis brotið gegn skyldum sínum samkvæmt lögum nr. 26/1994, einum 3. og 4. tölulið 13. gr. laganna. Brotin hafi jafnvel verið það gróf að stefnda C hafi verið dæmd til refsingar og brjóti þau gróflega gegn friðhelgi einkalífs annarra íbúa. Aðrir eigendur og íbúar hússins séu sem fangar á heimili sínu og geti jafnframt ekki selt íbúðir sínar nema langt undir markaðsverði í ljósi aðstæðna.

Hvað varðar athæfi stefndu er meðal annars vísað til þess að stefnda C standi oft fyrir framan myndavél við glugga og inngang íbúðar á fyrstu hæð og haldi á blaði með handahófskenndum númerum. Þá hafi hún á árinu 2019 haldið uppi blaði við myndavélina með nafni [...]sem sé móðir vinkonu hjónanna á þriðju hæð hússins. Nafn hjónanna hafi einnig verið ritað á blaðið. Hafi lögreglu verið tilkynnt um málið og hún tekið það mjög alvarlega. Þá hafi stefndu vakið almennan ótta og óhug annarra eigenda hússins með ógnandi framkomu og gluggagæjum. Hafi stefnda C meðal annars dreift til nágretta um 15 ára gömlu blaðaviðtali við móður eiganda annarrar hæðar þar sem fram komi að hann hafi verið í vímuefnaneyslu á þeim tíma. Með þessu hafi félagslegum aðstæðum dóttur hjónanna verið ógnað, en þau hafi þá verið nýflutt í hverfið.

Því er haldið fram að sérlega mikið hafi gengið á eftir að áminning var birt stefndu í maí 2019. Þannig hafi stefnda C eitt sinn komið þar sem E stóð með dóttur sinni og vinkonu fyrir utan húsið. Stefnda hafi verið ógnandi og tautað eitthvað. Þá hafi E farið að sækja þvott í þvottahús, en stefnda farið á eftir henni og verið mjög ógnandi, stigið fast niður og slegið í vegg þegar hún gekk niður sameiginlegan stiga í þvottahúsið. Stefnda C hafi raunar ekki átt erindi í þvottahúsið, enda sé þvottavél stefndu í íbúð þeirra. Hinn 18. ágúst 2019 hafi E verið á leið til vinnu með tvær dætur sínar. Stefnda C hafi þá komið út, verið í háhæluðum skóm og gengið á eftir mæðgunum. Hún hafi hermt eftir göngulagi E og kallað að hún væri á leið í vinnuna. Þá hafi stefnda gefið þeim fingurinn og „múnað“ þær, en hún hafi virst vera í miklum

árásarhug. Vegna þessa hafi mæðgurnar flutt tímabundið til foreldra E. Bæði E og elsta dóttir hennar hafi þurft á sálfræðiaðstoð að halda vegna áreitiss stefndu. Degi síðar hafi stefndu farið út á götu, tekið myndir af ýmsum bifreiðum, dansað og hoppað um götuna. Þá er nefnt að 3. september 2019 hafi E komið að húsinu í bifreið vinkonu sinnar. Stefnda hafi komið út og tekið ljósmyndir af bifreiðinni, en það sýni að hún fylgist grannt með ferðum allra í húsinu. Hafi E fengið eiginmann sinn til að koma út í því skyni að fylgja sér inn. Hún starfi sem flugfreyja og þurfi að fara til og frá vinnu á mismunandi tímum. Hún taki oft leigubifreið og biðji leigubílstjóra að bíða þar til hún sé komin inn, en ástæðan sé ótti hennar við stefndu C.

III

Helstu málsástæður og lagarök stefndu

Stefndu byggja á því að efnisleg skilyrði þess að unnt sé að vísa þeim af heimili sínu samkvæmt 55. gr. laga nr. 26/1994 séu ekki uppfyllt. Ákvæðið veiti heimild til afar íþyngjandi úrræða sem gangi gegn eignarrétti eigenda samkvæmt 72. gr. stjórnarskrárinnar og verði því að gera ríkar kröfur til sönnunar þess að skilyrðum ákvæðisins sé fullnægt.

Stefndu hafi ekki gerst brotleg gagnvart nokkrum núverandi eiganda hússins sem eigi aðild að húsfélaginu. Einu gögnin sem liggja fyrir um brot stefndu C varði fyrrum eiganda fyrstu hæðar sem hafi fyrir allnokkru síðan selt íbúð sína. Dómur þar sem stefndu var gerð refsing af þessum sökum geti ekki leitt til þess að núverandi eigendur fái hana neyddu til að selja fasteign sína. Stefndu hafi aldrei brotið gegn öðrum íbúum hússins eða eiganda fyrstu hæðar sem sé fyrirsvarsmaður húsfélagsins. Samgangur á milli stefndu og annarra íbúa sé lítill sem enginn, enda noti stefndu ekki sameiginlegt þvottahús. Þá séu sérinngangar inn í hverja íbúð og ekki sameiginlegur stigagangur þar sem íbúar geti rekist hver á annan.

Af hálfu stefnanda sé vísað til ýmissa athafna stefndu C sem taldar séu brot af hennar hálfu gagnvart öðrum í húsinu. Aftur á móti sé í reynd ekki lýst neinum brotum á skyldum gagnvart húsfélaginu eða eigendum eignarhluta í húsinu. Þess í stað sé fjallað um furðulega hegðun stefndu og virðist tilgangurinn vera að mála sem dekksta mynd af þeim þar sem aðrir eigendur vilji losna við þau úr húsinu.

Fyrir liggja dagbókarfærslur sem eigi að lýsa háttsemi stefndu. Þær séu ekki undirritaðar eða kenndar við neinn í stefnu. Af lestri megi ætla að þær hafi verið ritaðar af eigendum þriðju hæðar hússins. Því sé meðal annars lýst að krítað hafi verið á stéttina fyrir framan hurð þeirra sem rituðu færslurnar og gefið í skyn að með því hafi verið brotið á grenndarrétti. Hið rétta sé að börn stefndu hafi krítað á stéttina eins og alþekkt sé þegar börn leiki sér. Með öðrum færslum sé hversdagslegri iðju stefndu lýst sem alvarlegum brotum gegn nágroñnum. Þar sé alls ekki lýst svo alvarlegu atferli að til greina geti komið að beita aðgerðum á grundvelli 55. gr. laga nr. 26/1994.

Því er mótmælt að fyrirbyggjandi upplýsingar vegna færslna lögreglu sem varða húsið frá árinu 2015 styðji málatilbúnað stefnanda. Meðal annars sé tiltekin ásökun eiganda íbúðar á fyrstu hæð um að starfsmaður [...]hafi tekið myndir inn um glugga. Þá megi sjá að stefndu hafi margsinnis haft ástæðu til að tilkynna háttsemi nágranna sinna til lögreglu. Þau hafi til dæmis tilkynnt háttsemi eiganda fyrstu hæðar til lögreglu hinn 1. maí 2019, en viðkomandi hafði límt ýmsan óhróður í glugga íbúðar sinnar. Þetta hafi bitnað sérstaklega á stefndu þar sem þau hafi á sama tíma verið að reyna að selja íbúð sína. Þá hafi blaðberi nokkrum dögum áður kvartað undan slæmri lykt úr íbúðinni á fyrstu hæð.

Tekið er fram að meðlimir húsfélagsins hafi látið setja upp öryggismyndavélar á húsinu í trássi við ákvæði laga nr. 26/1994, sbr. 11. tölulið a-liðar 1. mgr. 41. gr. laganna, en stefndu hafi ekki veitt samþykki sitt fyrir uppsetningu búnaðarins. Hafi eigandi fyrstu hæðar lýst því fyrir kærunefnd húsamála að tilgangurinn væri að vakta stefndu. Þá hafi sami aðili látið fjarlægja hurð sem skilji að þvottahús og sameiginlegt stigahús til að auka útsýni úr myndavél á stigagangi. Þetta feli í sér brot gegn ákvæðum laga nr. 90/2019 um persónuvernd og hafi stefndu kært uppsetningu myndavélanna til Persónuverndar.

Jafnvel þó að fallist yrði á að stefndu hefðu á einhvern hátt brotið gegn öðrum íbúum áður en þeim var afhent áminning 14. maí 2019 þá hafi þau látið af þeirri háttsemi. Samkvæmt 2. og 3. mgr. 55. gr. laga nr. 26/1994 skuli húsfélag að minnsta kosti einu sinni skora á brotlegan eiganda að taka upp betri siði og vara við afleiðingum láti hann sér ekki segjast. Réttmæti aðgerða sé háð því að slík áskorun hafi ekki borið árangur. Eftir að umrædd áminning var birt hafi verið skráð ein færsla í dagbók lögreglu um fjandsamlega háttsemi ónafngreinds íbúa á annarri hæð í húsinu. Það sé ekki með nokkru móti unnt að fallast á að sú háttsemi feli í sér brot gegn ákvæðum laga nr. 26/1994 sem réttlæti frekari aðgerðir húsfélagsins gagnvart stefndu. Það feli ekki í sér brot gegn nágranna í skilningi laganna þó að einstaklingur gangi um í háhæluðum skóm, taki myndir af bifreiðum eða dansi og hoppum um götur bæjarins. Hvað sem öðru líður hafi því ekki verið skilyrði til frekari aðgerða af hálfu húsfélagsins gagnvart stefndu.

IV

Niðurstæða

A.

Ágreiningur aðila lýtur að því hvort uppfyllt séu skilyrði 3. og 4. mgr. 55. gr. laga nr. 26/1994 til þess að banna stefndu búsetu og dvöl í íbúð sinni í fjöleignarhúsinu að D og gera þeim að flytja, sem og til þess að gera þeim skylt að selja eignarhlut sinn í húsinu. Fram kemur í 1. mgr. 55. gr. laga nr. 26/1994 að gerist eigandi, annar íbúi fjöleignarhúss eða afnotahafi sekur um gróf eða ítrekuð brot á skyldum sínum

gagnvart húsfélagi eða eigendum, geti húsfélagið brugðist við með beitingu tiltekinna íþyngjandi úrræða. Af hálfu stefnanda er byggt á því að bæði séu uppfyllt skilyrði til að gera stefndu að flytja úr húsnæðinu og banna þeim búsetu og dvöl þar, sbr. 3. mgr. 55. gr., sem og til að gera þeim skylt að selja eignarhluta sinn svo fljótt sem auðið er, sbr. 4. mgr. sömu greinar. Í 2. mgr. 55. gr. laganna er kveðið á um tiltekna málsmeðferð áður en unnt er að grípa til slíkra aðgerða. Þar kemur fram að húsfélagið skuli að minnsta kosti einu sinni skora á hinn brotlega að taka upp betri siði og vara hann við afleiðingum þess láti hann ekki segjast. Þá er áréttað í ákvæðinu að réttmæti frekari aðgerða sé háð því að aðvörun hafi verið gefin og ekki borið árangur.

Eins og rakið hefur verið var stefndu veitt aðvörun sem uppfyllir skilyrði 2. mgr. 55. gr. laganna hinn 14. maí 2019. Þá var ákvörðun um að beita úrræðum samkvæmt 3. og 4. mgr. 55. gr. tekin á húsfundi hinn 10. september sama ár, sbr. 1. mgr. 55. gr. og 6. tölulið B-liðar 41. gr. laganna. Tiltekin efnisleg skilyrði þurfa jafnframt að vera uppfyllt til að unnt sé að beita úrræðum samkvæmt 3. og 4. mgr. 55. gr. laga nr. 26/1994. Þannig þarf að liggja fyrir með skýrum hætti að stefndu hafi gerst sek um gróf og ítrekuð brot á skyldum sínum þegar aðvörun var veitt samkvæmt 2. mgr. 55. gr. laganna, sbr. til hliðsjónar dóm Hæstaréttar frá 26. ágúst 2010 í máli nr. 465/2010. Jafnframt þarf að liggja fyrir að stefndu hafi ekki látið af þeirri háttsemi sem um ræðir eftir aðvörunina, en það er forsenda þess að heimilt sé að taka ákvörðun um beitingu þeirra úrræða sem um ræðir. Ráðið verður af almennum athugasemdum við frumvarp það sem varð að lögum nr. 26/1994 að markmiðið hafi verið að setja skýrari og afdráttarlausari reglur um úrræði húsfélags vegna vanefnda eða brota eigenda í fjöleignarhúsi. Fram kemur að húsfélag verði að sanna vanefndir og brot og megi gera ráð fyrir að „ríkar sönnunarkröfur“ verði gerðar. Eins verði húsfélag að gæta í hvívetna rétttra aðferða við ákvörðun og við að framfylgja henni. Að mati dómsins eru ríkar kröfur til sönnunar þess að uppfyllt séu skilyrði til beitingar úrræða samkvæmt 55. gr. laga nr. 26/1994 í samræmi við þær skerðingar á eignarrétti sem kunna að leiða af beitingu úrræðanna, sbr. 72. gr. stjórnarskrárinnar og dóm Hæstaréttar frá 15. nóvember 2012 í máli nr. 60/2012.

B.

Við mat á því hvort stefndu hafi brotið með grófum eða ítrekuðum hætti gegn skyldum sínum, sbr. 1. mgr. 55. gr. laga nr. 26/1994, ber að líta til þeirra ástæðna sem stefnandi gaf fyrir aðvörun sem var birt þeim 14. maí 2019. Eins og áður greinir var í áminningunni vísað til þess að stefndu hefðu gerst „uppvís að eignarspjöllum, líkamsárásam og hótunum“. Þau hefðu meðal annars „málað á gangstétt fyrir framan húsið og í sameiginlegum stigagangi hússins, dreift matarleifum á séreignir og bifreiðir annarra íbúa, tekið ljósmyndir inn um glugga á öðrum íbúðum, ráðist að öðrum íbúum með ljótum munnsöfnuði og líkamlegu ofbeldi, áreitt aðra íbúa með því

að setja miða og poka inn um bréfalúgur annarra íbúða ásamt því að skilja slíka miða eftir í sameign, og gegn gestum annarra íbúa með því að taka myndir af þeim út um glugga á íbúð sinni og sýna öryggismyndavél íbúðar 01 0101 dulin skilaboð sem túlka má sem hótun gegn öðrum íbúum hússins og gestum þeirra“.

Nánari grein var gerð fyrir upplifun eigenda fyrstu og þriðju hæðar hússins í skýrslum þeirra fyrir dómi. Þau lýstu ýmsum atvikum sem vörðuðu háttsemi stefndu og tóku fram að þau óttuðust stefndu C og upplifðu háttsemi hennar sem hótanir í sinn garð. Þá lögðu hjónin á þriðju hæð áherslu á að þau hefðu áhyggjur af börnum sínum af þessum sökum. Sérstök áhersla var lögð á að E hefði mátt þola ýmsa ógnandi tilburði af hálfu stefndu C, svo sem í þvottahúsi sumarið 2019 þar sem stefnda hefði elt hana og síðar sama sumar þegar stefnda hefði elt E og dætur hennar og gefið þeim fingurinn.

Í aðilaskýrslu beggja stefndu fyrir dómi var lögð áhersla á að þau ættu lítil sem engin samskipti við aðra íbúa í húsinu. Þau hefðu til að mynda komið þvottavél fyrir í íbúð sinni fremur en að nýta sameiginlegt þvottahús, en geymsla þeirra væri vissulega við þvottahúsið. Þá væru stefndu með sérinngang í eignarhluta sinn. Stefndu mótmæltu ásökunum um eignaspjöll, hótanir og ógnandi framkomu í garð íbúa og eigenda hússins. Það kom þó fram í aðilaskýrslu stefndu C að hún kannaðist við miða sem er meðal gagna málsins, er þar segir meðal annars „varstu E af koma með þetta fyrir framan íbúð.... ég sé alveg í gegnum hver er að spilla hvað!“ og „þá væri gott fyrir andlega heilsu að hætta áreita mig“, auk þess sem gerð er grein fyrir ákveðnum tölum. Jafnframt staðfesti stefnda C að hún hefði haldið uppi miða með nafni dómara og hjónanna á þriðju hæð við eftirlitsmyndavél, eins og skjáskot úr öryggismyndavél sem er meðal gagna málsins sýnir. Hún gat ekki útskýrt hvað hefði búið þar að baki. Einnig kom fram að stefnda C kannaðist við að hafa farið út í spariskóm sumarið 2019, en þá hefði E tekið mynd og hefði stefnda reiðst þannig að hún gaf henni fingurinn. Af þessum sökum hefði verið hringt í lögreglu og hefði stefndu verið fylgt á geðdeild. Aðspurð kannaðist stefnda ekki við að hafa ógnað E í þvottahúsi, en hún mundi eftir atviki þar sem hún hefði verið á leið í geymslu sem sé nálægt þvottahúsinu. Þá hefði E verið í þvottahúsinu og öskrað að hún væri hrædd við stefndu.

Upplýst var við aðalmeðferð málsins að stefnda C ætti við andleg veikindi að stríða, þar með talið ranghugmyndir, og væri hún í meðferð hjá geðlækni vegna þessa.

C.

Samkvæmt framangreindu eru kröfur stefnanda einkum byggðar á því að stefndu hafi brotið gegn friðhelgi einkalífs annarra íbúa, ráðist að þeim með ofbeldi sem og hótunum, og unnið spjöll á sameign og séreignarhlutum hússins. Lögð er áhersla á að stefnda C sýni ógnandi tilburði í garð annarra íbúa, svo sem með miðasendingum,

myndatökum og með því að elta aðra íbúa og fólk sem kemur í húsið. Hvað varðar brot stefndu hefur stefnandi einkum vísað til 13. gr. og 2. mgr. 26. gr. laga nr. 26/1994.

Ráðið verður af gögnum málsins og skýrslutökum að verulegir erfiðleikar hafi verið í samskiptum á milli stefndu og eigenda annarra íbúða í húsinu í lengri tíma. Þetta fær meðal annars stoð í upplýsingum frá lögreglu vegna afskipta af D sem áður hafa verið raktar. Þannig verður ráðið af skráningu frá 16. september 2015 að fyrrum íbúar í húsinu hafi óttast stefndu C, sem og að lögregla hafi nokkrum sinnum verið kölluð til vegna óvenjulegrar háttsemi hennar. Af skráningum verður þó einnig ráðið að stefndu hafi kvartað til lögreglu vegna hávaða og háttsemi annarra íbúa hússins í sinn garð. Var þannig sérstaklega kvartað yfir því að eigandi íbúðar á fyrstu hæð hefði límt í glugga afrit af dómi sem stefnda C fékk vegna fyrrgreinds sakamáls og annað sem varði hana. Eigandi þessarar íbúðar lýsti því í skýrslu fyrir dómi að hún hefði límt upp miða sem bárust frá stefndu, umræddan dóm auk annars sem stefndu varðar og fær það einnig stoð í ljósmyndum sem eru meðal gagna málsins. Þá gaf starfsmaður félagsþjónustu [...] skýrslu fyrir dómi og lýsti því að hún hefði verið hjá stefndu þegar mikill hávaði var í íbúð á fyrstu hæð og taldi hún einsýnt að markmiðið hefði verið að hafa neikvæð áhrif á stefndu.

Eins og rakið hefur verið þá var stefnda C sakfelld fyrir líkamsárás sem átti sér stað í júlí 2016 gegn fyrrum eiganda íbúðar á fyrstu hæð hússins. Umrædd kona á ekki aðild að stefnanda og flutti úr húsinu meira en tveimur árum áður en tillaga um að beita úrræðum samkvæmt 55. gr. laga nr. 26/1994 var samþykkt af húsfélaginu. Að mati dómsins getur þetta atvik ekki haft beina þýðingu við úrlausn málsins, enda þurfa þau brot sem talin eru réttlæta beitingu úrræðanna að vera gagnvart húsfélaginu eða eigendum hússins, sbr. 1. mgr. 55. gr. laganna. Þá liggur ekkert fyrir sem styður að stefndu hafi ráðist með líkamlegu ofbeldi gegn þeim eigendum hússins sem tóku ákvörðun um beitingu úrræðanna, hvorki fyrir né eftir að aðvörun var gefin. Jafnframt hefur ekki verið sýnt fram á gegn eindreginni neitun stefndu að þau hafi gerst sek um eignaspjöll eða aðra þá röskun á eignum annarra í húsinu sem vísað hefur verið til af hálfu stefnanda. Að sama skapi fær dómurinn ekki séð að stefndu hafi hóttað öðrum eigendum eða íbúum hússins. Að virtum framburði eigenda íbúða í húsinu, framlögðum gögnum og að nokkru framburði fyrrum eiganda þriðju hæðar, H, verður að leggja til grundvallar að stefnda C hafi af og til komið á framfæri miðum til annarra íbúa, þar sem meðal annars er að finna talnarunur og tiltekið karlmannsnafn. Að sama skapi liggur fyrir að stefnda hélt uppi miða með nafni konu og nöfnum hjónanna sem búa á þriðju hæð við öryggismyndavél eftir að konan hafði verið í húsinu. Þá hefur stefnda C tekið myndir af gestum íbúa hússins, en það fær bæði stoð í framburði vitnisins I sem heimsótti eiganda fyrstu hæðar og í framburði vitnisins J sem sat í

bifreið ásamt eiganda þriðju hæðar í byrjun september 2019. Það liggur einnig fyrir að stefnda C reiddist eiganda þriðju hæðar á árinu 2019 og gaf konunni fingurinn þar sem hún var á leið frá húsinu með dætrum sínum.

Að þessu virtu telur dómurinn ljóst að stefnda C hafi með háttsemi sinni valdið eigendum og íbúum hússins óróa og óþægindum. Þau kunna af þessum sökum að hafa upplifað ótta í hennar garð, eins og þau lýstu í skýrslum sínum fyrir dómi. Að mati dómsins samrýmist sú háttsemi sem um ræðir ekki almennum skyldum eigenda í fjöleignarhúsi til að sýna hvert öðru tillitssemi og valda ekki óþarfa ama eða óþægindum, sbr. til hliðsjónar 3. og 4. töluliðar 13. gr. og 2. mgr. 26. gr. laga nr. 26/1994 sem og almennar reglur grenndarréttar. Að virtum gögnum málsins, þar með talið skráningum lögreglu og skýrslum fyrir dómi, verður aftur á móti ekki fallist á að stefndu hafi brotið með þeim hætti gegn öðrum eigendum hússins að heimilt sé að beita íþyngjandi úrræðum samkvæmt 3. og 4. mgr. 55. gr. laga nr. 26/1994, en áskilið er að um gróf eða ítrekuð brot sé að ræða. Þá skal sérstaklega tekið fram að ekki verður fallist á að háttsemi stefndu eftir að aðvörun var veitt hafi verið þess eðlis að réttmætt hafi verið að taka ákvörðun um beitingu umræddra úrræða, sbr. 2. mgr. 55. gr. laganna, enda fólu þau tilvik sem stefnandi leggur áherslu á hvorki í sér ofbeldi, eignaspjöll né hótanir sem voru helsta tilefni aðvörunarinnar.

Að framangreindu virtu eru ekki uppfyllt skilyrði til að verða við kröfum stefnanda og verða stefndu því sýknuð. Að öllum atvikum virtum þykir rétt að málskostnaður á milli aðila falli niður.

Ásgerður Ragnarsdóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

D Ó M S O R Ð :

Stefndu, B og C, eru sýkn af kröfum stefnanda, A.

Málskostnaður fellur niður.