

Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 21. desember 2020

Mál nr. E-467/2020:

Húsfélagið Hverafold 1-3

(Ívar Pálsson lögmaður)

gegn

Jóni Ingvari Garðarssyni

(Auður Björg Jónsdóttir lögmaður)

Dómur

Mál þetta var höfðað 3. janúar 2020 og dómtekið að loknum munnlegum málflutningi sem fram fór 4. desember sl.

Stefnandi er Húsfélagið Hverafold 1–3, Hverafold 1–3, Reykjavík.

Stefnt er Jóni Ingvari Garðarssyni,[..., ...].

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru þær að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda skuld að fjárhæð 3.192.096 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 32.821 krónu frá 1.07.2013 til 1.08.2013, af 65.654 krónum frá 1.08.2013 til 1.09.2013, af 99.905 krónum frá 1.09.2013 til 1.10.2013, af 134.166 krónum frá 1.10.2013 til 1.11.2013, af 168.424 krónum frá 1.11.2013 til 1.12.2013, af 202.683 krónum frá 1.12.2013 til 1.01.2014, af 240.887 krónum frá 1.01.2014 til 1.02.2014, af 279.106 krónum frá 1.02.2014 til 1.03.2014, af 317.305 krónum frá 1.03.2014 til 1.04.2014, af 355.523 krónum frá 1.04.2014 til 1.05.2014, af 393.746 krónum frá 1.05.2014 til 1.06.2014, af 431.979 krónum frá 1.06.2014 til 1.07.2014, af 470.213 krónum frá 1.07.2014 til 1.08.2014, af 508.457 krónum frá 1.08.2014 til 1.09.2014, af 546.696 krónum frá 1.09.2014 til 1.10.2014, af 584.942 krónum frá 1.10.2014 til 1.11.2014, af 623.185 krónum frá 1.11.2014 til 1.12.2014, af 661.431 krónu frá 1.12.2014 til 1.01.2015, af 700.839 krónum frá 1.01.2015 til 1.02.2015, af 740.255 krónum frá 1.02.2015 til 1.03.2015, af 779.652 krónum frá 1.03.2015 til 1.04.2015, af 819.067 krónum frá 1.04.2015 til 1.05.2015, af 858.511 krónum frá 1.05.2015 til 1.06.2015, af 897.958 krónum frá 1.06.2015 til 1.07.2015, af 937.412 krónum frá 1.07.2015 til 1.08.2015, af 976.874 krónum frá 1.08.2015 til 1.09.2015, af 1.016.340 krónum frá 1.09.2015 til 1.10.2015, af 1.055.822 krónum frá 1.10.2015 til 1.11.2015, af 1.095.292 krónum frá 1.11.2015 til 1.12.2015, af 1.134.764 krónum frá 1.12.2015 til 1.01.2016, af 1.175.177 krónum frá 1.01.2016 til

1.02.2016, af 1.215.599 krónum frá 1.02.2016 til 1.03.2016, af 1.256.004 krónum frá 1.03.2016 til 1.04.2016, af 1.296.429 krónum frá 1.04.2016 til 1.05.2016, af 1.336.864 krónum frá 1.05.2016 til 1.06.2016, af 1.377.305 krónum frá 1.06.2016 til 1.07.2016, af 1.417.758 krónum frá 1.07.2016 til 1.08.2016, af 1.458.216 krónum frá 1.08.2016 til 1.09.2016, af 1.498.665 krónum frá 1.09.2016 til 1.10.2016, af 1.539.123 krónum frá 1.10.2016 til 1.11.2016, af 1.579.665 krónum frá 1.11.2016 til 1.12.2016, af 1.620.733 krónum frá 1.12.2016 til 1.01.2017, af 1.663.926 krónum frá 1.01.2017 til 1.02.2017, af 1.707.118 krónum frá 1.02.2017 til 1.03.2017, af 1.750.310 krónum frá 1.03.2017 til 1.04.2017, af 1.792.087 krónum frá 1.04.2017 til 1.05.2017, af 1.833.864 krónum frá 1.05.2017 til 1.06.2017, af 1.875.614 krónum frá 1.06.2017 til 1.07.2017, af 1.917.932 krónum frá 1.07.2017 til 1.08.2017, af 1.960.223 krónum frá 1.08.2017 til 1.09.2017, af 2.002.514 krónum frá 1.09.2017 til 1.10.2017, af 2.044.805 krónum frá 1.10.2017 til 1.11.2017, af 2.087.096 krónum frá 1.11.2017 til 1.12.2017, af 2.129.387 krónum frá 1.12.2017 til 1.01.2018, af 2.169.892 krónum frá 1.01.2018 til 1.02.2018, af 2.210.397 krónum frá 1.02.2018 til 1.03.2018, af 2.250.902 krónum frá 1.03.2018 til 1.04.2018, af 2.291.407 krónum frá 1.04.2018 til 1.05.2018, af 2.331.912 krónum frá 1.05.2018 til 1.06.2018, af 2.372.417 krónum frá 1.06.2018 til 1.07.2018, af 2.412.922 krónum frá 1.07.2018 til 1.08.2018, af 2.453.427 krónum frá 1.08.2018 til 1.09.2018, af 2.493.932 krónum frá 1.09.2018 til 1.10.2018, af 2.534.437 krónum frá 1.10.2018 til 1.11.2018, af 2.574.942 krónum frá 1.11.2018 til 1.12.2018, af 2.625.927 krónum frá 1.12.2018 til 1.01.2019, af 2.673.149 krónum frá 1.01.2019 til 1.02.2019, af 2.720.326 krónum frá 1.02.2019 til 1.03.2019, af 2.767.503 krónum frá 1.03.2019 til 1.04.2019, af 2.814.680 krónum frá 1.04.2019 til 1.05.2019, af 2.861.857 krónum frá 1.05.2019 til 1.06.2019, af 2.909.034 krónum frá 1.06.2019 til 1.07.2019, af 2.956.211 krónum frá 1.07.2019 til 1.08.2019, af 3.003.388 krónum frá 1.08.2019 til 1.09.2019, af 3.050.565 krónum frá 1.09.2019 til 1.10.2019, af 3.097.742 krónum frá 1.10.2019 til 1.11.2019, af 3.144.919 krónum frá 1.11.2019 til 1.12.2019, af 3.192.096 krónum frá 1.12.2019 til greiðsludags, að teknu tilliti til innborgana að fjárhæð 600.000 krónur, þann 21. september 2017, 10.000 krónur þann 10. október 2017, 10.000 krónur þann 10. nóvember 2017, 10.000 krónur þann 13. desember 2017, 120.000 krónur þann 23. janúar 2018, 120.000 krónur þann 7. janúar 2019 og innborgunar að fjárhæð 900.000 krónur þann 4. júlí 2019, 163.856 krónur þann 12. febrúar 2020, 25.000 krónur þann 28. febrúar 2020, 25.000 krónur þann 8. apríl 2020, 25.000 krónur þann 19. maí 2020, 25.000 krónur þann 29. maí 2020, 25.000 krónur þann 6. júlí 2020, 25.000 krónur þann 6. ágúst 2020, 25.000 krónur þann 7. september 2020, 25.000 krónur þann 5. október 2020, 25.000 krónur þann 10. nóvember 2020, 430.456 krónur þann 12. nóvember 2020 og 139.266 krónur þann 18. nóvember 2020.

Enn fremur krefst stefnandi þess að staðfestur verði með dómi lögveðréttur í íbúð stefnda, Hverafold 5, Reykjavík, íbúð auðkenndri með fastanúmerinu 221-8173, til tryggingar kröfunni, að því marki sem krafan hefur fallið innan eins árs fyrir stefnubirtingardag eða af 566.124 krónum ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 47.177 krónum frá 01.01.2019 til 01.02.2019, af 94.354 krónum frá 01.02.2019 til 01.03.2019, af 141.531 krónum frá 01.03.2019 til 01.04.2019, af 188.708 krónum frá 01.04.2019 til 01.05.2019, af 235.885 krónum frá 01.05.2019 til 01.06.2019, af 283.062 krónum frá 01.06.2019 til 01.07.2019, af 330.239 krónum frá 01.07.2019 til 01.08.2019, af 377.416 krónum frá 01.08.2019 til 01.09.2019, af 424.593 krónum frá 01.09.2019 til 01.10.2019, af 471.770 krónum frá 01.10.2019 til 01.11.2019, af 518.947 krónum frá 01.11.2019 til 01.12.2019 og af 566.124 krónum frá 01.12.2019 til greiðsludags. Jafnframt krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefnda.

Stefndi krefst sýknu af kröfum stefnanda en til vara verulegrar lækkunar á kröfum hans. Einnig er gerð krafa um málskostnað úr hendi stefnanda.

Upphaflega gerði stefndi kröfu um frávísun málsins en þeirri kröfu var hafnað með úrskurði héraðsdóms 14. maí 2020.

I.

Stefnandi er húsfélag um fasteignir nr. 1–3 og 5 við Hverafold. Um er að ræða sambyggð hús, tvær álmur á einni sameiginlegri lóð, sem teljast fjöleignarhús samkvæmt lögum nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Upphaflega mun hafa verið gert ráð fyrir að í húsinu yrði einungis atvinnustarfsemi, sbr. skipulagsákvæði þar að lútandi. Félag í eigu stefnda mun hafa keypt hluta þriðju hæðar í Hverafold 5 í desember 2011 og fengið samþykkt að breyta þeim hluta í íbúð 1. mars 2013. Samkvæmt skjölum málsins var þessum eignarhluta í framhaldinu afsalað til stefnda sjálfs, sbr. afsal útgefið 25. mars 2018.

Mál þetta hverfist um ágreining málsaðila viðvíkjandi skiptingu gjalda í húsinu og sameign þess. Stefndi hafnar því ekki að honum beri að greiða hlut í sameiginlegum kostnaði vegna sameignar, sbr. 43. gr. laga nr. 26/1994, en neitar að greiða kostnað vegna sameignar sumra, sbr. 7. gr. laganna, sem hann telur vera sér óviðkomandi.

Á fyrri stigum hefur verið leitað álits kærunefndar húsamála, sbr. álit nefndarinnar 27. janúar 2014 í máli nr. 8/2013, en þar var komist að þeirri niðurstöðu að skipting rekstrarkostnaðar hefði ekki verið í samræmi við fjöleignarhúsalög frá því að íbúð var samþykkt í húsnæðinu, sbr. fyrrgreint tímamark.

Að niðurstöðu kærunefndar fenginni réðst stefnandi í gerð nýrra eignaskiptayfirlýsinga fyrir báða hluta hússins. Ný eignaskiptayfirlýsing var gerð fyrir húsið nr. 1–3 og var hún samþykkt af byggingarfulltrúanum í Reykjavík 19. nóvember 2015 og henni þinglýst 8. mars 2016. Tillaga að eignaskiptayfirlýsingu fyrir Hverafold 5 var unnin samhliða og var tilbúin 14. júlí 2015. Fram kemur í stefnu að leitað hafi verið

eftir því að stefndi samþykkti yfirlýsinguna en við því hafi hann ekki orðið. Með vísan til ákvæða laga nr. 26/1994 samþykkti stjórn nýja eignaskiptayfirlýsingu á fundi stjórnar 19. október 2016, þrátt fyrir að samþykki stefnda lægi ekki fyrir. Yfirlýsingin mun hafa verið móttækin til þinglýsingar 16. desember 2016 en aflýst þar sem láðst hafði að afla áritunar um samþykki byggingarfulltrúans í Reykjavík. Byggingarfulltrúi samþykkti eignaskiptayfirlýsinguna óbreytta þann 23. mars 2018 og var hún móttækin til þinglýsingar 26. mars 2018 og innfærð 4. júní 2018.

Stefnandi sendi stefnda viðvörðun um innheimtuaðgerðir 16. desember 2016 og innheimtubréf 2. janúar 2017. Innheimtuaðgerðir báru ekki árangur og höfðaði stefnandi þá dómsmál á hendur stefnda, til innheimtu hússjóðsgjalda og framkvæmdagjalds, með stefnu birtri 7. júní 2017. Með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur 4. júlí 2019 var málinu vísað frá dómi ex officio sökum vanreifunar.

Eftir uppkvaðningu úrskurðarins mun stefnda hafa verið gefinn kostur á að skoða öll bókhaldsgögn húsfélagsins, en stefndi hefur undir rekstri málsins kvartað yfir því að hafa lengi framan ekki fengið aðgang að þeim upplýsingum, auk þess sem hann hafi ekki verið boðaður á húsfundi. Í framhaldinu mun gjaldkeri stefnanda jafnframt hafa endurreiknað hússjóðsgjöldin. Meðal gagna málsins er greinargerð gjaldkerans, Hlyns Jónssonar Arndal, sem inniheldur forsendur útreikninga hans. Staðfesti Hlynur efni þessarar greinargerðar í skýrslu sinni hér fyrir dómi við aðalmeðferð málsins. Þessar skýringar dugðu þó ekki til þess að aðilar næðu sáttum. Hefur stefnandi því höfðað dómsmál þetta til innheimtu umræddra gjalda.

Við aðalmeðferð málsins komu fyrir dóm og gáfu skýrslu Stefán Sandholt, formaður stefnanda, húsfélagsins að Hverafold, og Hlynur Jónsson Arndal, gjaldkeri húsfélagsins, auk þess sem stefndi gaf einnig aðilaskýrslu. Hlé var gert á aðalmeðferð málsins að skýrslutökum loknum og fóru fram sáttaviðræður, bæði með milligöngu dómsins og milli málsaðila sjálfra. Þar sem þær viðræður leiddu þó ekki til sameiginlegrar niðurstöðu var aðalmeðferð fram haldið 4. desember sl., svo sem fyrr greinir.

II.

Af hálfu stefnanda er á því byggt að stefndi hafi frá og með febrúar 2013 til og með desember 2019 hvorki staðið skil á sínum hluta í sameiginlegum kostnaði við viðhald og framkvæmdir í fjölbýlishúsinu, þ.e. svonefndum húsfélagsgjöldum, né greiðslum í framkvæmdasjóð, eins og rakið hefur verið.

Í samræmi við niðurstöðu kærunefndar húsamála, frá 27. janúar 2014, og niðurstöðu úrskurðar Héraðsdóms Reykjavíkur, frá 4. júlí 2019, hafi húsfélagsgjöld skv. 43. gr., sbr. 45. gr., laga um fjöleignarhús nr. 26 /1994 verið endurreiknuð með tilliti til 44. gr., sbr. 7.gr. sömu laga. Eingöngu sé um að ræða kostnað frá árunum 2013 til 2019, sem tilheyri húsinu nr. 5 við Hverafold. Hluti kostnaðar, svo sem vegna lóðar og rekstrar

húsfélags, sé auðvitað enn sameiginlegur. Stefnandi vísar nánar til bókhaldsgagna húsfélagsins og yfirlits frá Orkuveitu Reykjavíkur, frá 13. nóvember 2019. Um sé að ræða rauntölur en stundum sé kostnaði skipt þar sem hann hafi ekki verið innheimtur sundurliðað. Við þá skiptingu hafi verið leitast við að miða við neðri mörk kostnaðar í slíkum áætlunum gagnvart Hverafold 5. Allar tölur liggi fyrir í bókhaldi stefnanda. Gjöld í framkvæmdasjóð séu óbreytt.

Krafan sundurliðast svo:

	Húsgjöld	Framkvgj.	Samtals	Gjalddagi	Eindagi	
1	0	- kr	- kr	1.2.2013	15.2.2013	0
2	0	- kr	- kr	1.3.2013	15.3.2013	0
3	0	- kr	- kr	1.4.2013	15.4.2013	0
4	0	- kr	- kr	1.5.2013	15.5.2013	0
5	0	- kr	- kr	1.6.2013	15.6.2013	0
6	23.331	9.490 kr	32.821 kr	1.7.2013	15.7.2013	32.821
7	23.331	9.502 kr	32.833 kr	1.8.2013	15.8.2013	65.654
8	23.331	10.920 kr	34.251 kr	1.9.2013	15.9.2013	99.905
9	23.331	10.930 kr	34.261 kr	1.10.2013	15.10.2013	134.166
10	23.331	10.928 kr	34.259 kr	1.11.2013	15.11.2013	168.424
11	23.331	10.928 kr	34.259 kr	1.12.2013	15.12.2013	202.683
12	27.256	10.948 kr	38.204 kr	1.1.2014	15.1.2014	240.887
13	27.256	10.963 kr	38.219 kr	1.2.2014	15.2.2014	279.106
14	27.256	10.943 kr	38.199 kr	1.3.2014	15.3.2014	317.305

15	27.256	10.961 kr	38.217 kr	1.4.2014	15.4.2014	355.523
16	27.256	10.968 kr	38.224 kr	1.5.2014	15.5.2014	393.746
17	27.256	10.976 kr	38.232 kr	1.6.2014	15.6.2014	431.979
18	27.256	10.978 kr	38.234 kr	1.7.2014	15.7.2014	470.213
19	27.256	10.988 kr	38.244 kr	1.8.2014	15.8.2014	508.457
20	27.256	10.983 kr	38.239 kr	1.9.2014	15.9.2014	546.696
21	27.256	10.990 kr	38.246 kr	1.10.2014	15.10.2014	584.942
22	27.256	10.986 kr	38.242 kr	1.11.2014	15.11.2014	623.185
23	27.256	10.990 kr	38.246 kr	1.12.2014	15.12.2014	661.431
24	28.432	10.976 kr	39.408 kr	1.1.2015	15.1.2015	700.839
25	28.432	10.984 kr	39.416 kr	1.2.2015	15.2.2015	740.255
26	28.432	10.965 kr	39.397 kr	1.3.2015	15.3.2015	779.652
27	28.432	10.983 kr	39.415 kr	1.4.2015	15.4.2015	819.067
28	28.432	11.011 kr	39.443 kr	1.5.2015	15.5.2015	858.511
29	28.432	11.015 kr	39.447 kr	1.6.2015	15.6.2015	897.958
30	28.432	11.023 kr	39.455 kr	1.7.2015	15.7.2015	937.412
31	28.432	11.030 kr	39.462 kr	1.8.2015	15.8.2015	976.874
32	28.432	11.034 kr	39.466 kr	1.9.2015	15.9.2015	1.016.340
33	28.432	11.049 kr	39.481 kr	1.10.2015	15.10.2015	1.055.822

34	28.432	11.038 kr	39.470 kr	1.11.2015	15.11.2015	1.095.292
35	28.432	11.040 kr	39.472 kr	1.12.2015	15.12.2015	1.134.764
36	29.382	11.031 kr	40.413 kr	1.1.2016	15.1.2016	1.175.177
37	29.382	11.040 kr	40.422 kr	1.2.2016	15.2.2016	1.215.599
38	29.382	11.024 kr	40.406 kr	1.3.2016	15.3.2016	1.256.004
39	29.382	11.043 kr	40.425 kr	1.4.2016	15.4.2016	1.296.429
40	29.382	11.053 kr	40.435 kr	1.5.2016	15.5.2016	1.336.864
41	29.382	11.059 kr	40.441 kr	1.6.2016	15.6.2016	1.377.305
42	29.382	11.071 kr	40.453 kr	1.7.2016	15.7.2016	1.417.758
43	29.382	11.076 kr	40.458 kr	1.8.2016	15.8.2016	1.458.216
44	29.382	11.067 kr	40.449 kr	1.9.2016	15.9.2016	1.498.665
45	29.382	11.076 kr	40.458 kr	1.10.2016	15.10.2016	1.539.123
46	29.382	11.159 kr	40.541 kr	1.11.2016	15.11.2016	1.579.665
47	29.382	11.686 kr	41.068 kr	1.12.2016	15.12.2016	1.620.733
48	31.506	11.687 kr	43.193 kr	1.1.2017	15.1.2017	1.663.926
49	31.506	11.686 kr	43.192 kr	1.2.2017	15.2.2017	1.707.118
50	31.506	11.686 kr	43.192 kr	1.3.2017	15.3.2017	1.750.310
51	31.506	10.271 kr	41.777 kr	1.4.2017	15.4.2017	1.792.087
52	31.506	10.271 kr	41.777 kr	1.5.2017	15.5.2017	1.833.864

53	31.506	10.271 kr	41.777 kr	1.6.2017	15.6.2017	1.875.641
54	31.506	10.785 kr	42.291 kr	1.7.2017	15.7.2017	1.917.932
55	31.506	10.785 kr	42.291 kr	1.8.2017	15.8.2017	1.960.223
56	31.506	10.785 kr	42.291 kr	1.9.2017	15.9.2017	2.002.514
57	31.506	10.785 kr	42.291 kr	1.10.2017	15.10.2017	2.044.805
58	31.506	10.785 kr	42.291 kr	1.11.2017	15.11.2017	2.087.096
59	31.506	10.785 kr	42.291 kr	1.12.2017	15.12.2017	2.129.387
60	29.720	10.785 kr	40.505 kr	1.1.2018	15.1.2018	2.169.892
61	29.720	10.785 kr	40.505 kr	1.2.2018	15.2.2018	2.210.397
62	29.720	10.785 kr	40.505 kr	1.3.2018	15.3.2018	2.250.902
63	29.720	10.785 kr	40.505 kr	1.4.2018	15.4.2018	2.291.407
64	29.720	10.785 kr	40.505 kr	1.5.2018	15.5.2018	2.331.912
65	29.720	10.785 kr	40.505 kr	1.6.2018	15.6.2018	2.372.417
66	29.720	10.785 kr	40.505 kr	1.7.2018	15.7.2018	2.412.922
67	29.720	10.785 kr	40.505 kr	1.8.2018	15.8.2018	2.453.427
68	29.720	10.785 kr	40.505 kr	1.9.2018	15.9.2018	2.493.932
69	29.720	10.785 kr	40.505 kr	1.10.2018	15.10.2018	2.534.437
70	29.720	10.785 kr	40.505 kr	1.11.2018	15.11.2018	2.574.942
71	29.720	21.310 kr	51.030 kr	1.12.2018	15.12.2018	2.625.972

72	25.867	21.310 kr	47.177 kr	1.1.2019	15.1.2019	2.673.149
73	25.867	21.310 kr	47.177 kr	1.2.2019	15.2.2019	2.720.326
74	25.867	21.310 kr	47.177 kr	1.3.2019	15.3.2019	2.767.503
75	25.867	21.310 kr	47.177 kr	1.4.2019	15.4.2019	2.814.680
76	25.867	21.310 kr	47.177 kr	1.5.2019	15.5.2019	2.861.857
77	25.867	21.310 kr	47.177 kr	1.6.2019	15.6.2019	2.909.034
78	25.867	21.310 kr	47.177 kr	1.7.2019	15.7.2019	2.956.211
79	25.867	21.310 kr	47.177 kr	1.8.2019	15.8.2019	3.003.388
80	25.867	21.310 kr	47.177 kr	1.9.2019	15.9.2019	3.050.565
81	25.867	21.310 kr	47.177 kr	1.10.2019	15.10.2019	3.097.742
82	25.867	21.310 kr	47.177 kr	1.11.2019	15.11.2019	3.144.919
83	25.867	21.310 kr	47.177 kr	1.12.2019	15.12.2019	3.192.096
Samtals	2.205.942	986.154 kr	3.192.096			
			3.192.096			

Að sögn stefnanda nema innborganir stefnda samtals 2.728.578 krónum.

Stefnandi byggir kröfu sína um greiðslu skuldarinnar á 43. og 47. gr., sbr. og 7., 44. og 45. gr., laga um fjöleignarhús nr. 26/1994. Krafan um viðurkenningu lögveðréttar styðst við 48. gr. sömu laga. Kröfur um dráttarvexti, þ.m.t. vaxtavexti, styður stefnandi við 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu og reglur III. kafla sömu laga, með síðari breytingum. Krafa um skuldajöfnuð er byggð á ólögfestum reglum kröfuréttar. Málskostnaðarkrafan styðst við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991. Krafan um virðisaukaskatt er reist á lögum nr. 50/1988. Varðandi varnarþing vísast til 32. gr. laga nr. 91/1991.

III.

Stefndi telur að hússjóðsgjöld sem hafi verið eldri en fjögurra ára er málið var höfðað séu fyrnd. Til vara er á því byggt að hluti af dómkröfu stefnanda hafi verið fyrndur er fyrra héraðsdómsmálið var höfðað, en hússjóðsgjöld fyrnist á fjórum árum frá gjalddaga, sbr. 3. gr. fyrningarlaga nr. 150/2007. Verði því að sýkna stefnda af þeim kröfum sem voru eldri en fjögurra ára þegar málið var höfðað í júní 2017.

Stefndi krefst sýknu á grundvelli aðildarskorts. Stefndi á íbúð í Hverafold 5 og jafnvel þó húsið Hverafold 1–5 teljist eitt hús í skilningi fjöleignarhúsalaga eigi húsfélagsdeildin að Hverafold 13 ekki kröfu á hendur stefnda um hússjóðsgjöld. Ekki megi líta á innborganir inn á reikning stefnanda sem viðurkenningu á aðild félagsins en stefndi hafi verið nauðbeygður til að greiða inn á reikning þess félags þar sem ekki sé til bankareikningur húsfélagsdeildarinnar Hverafold 5 eða húsfélagsins Hverafold 1–5.

Stigagangur Hverafoldar 5 er hefðbundinn stigagangur á meðan sameign í Hverafold 1–3 er verslunarmiðstöð. Ákvæði 7. gr. laga nr. 26/1994 kveður á um að um sameign sumra sé að ræða þegar ráða megi af þinglýstum heimildum að svo sé eða lega sameignar er með þeim hætt að sanngjarnt sé og eðlilegt að hún tilheyri aðeins þeim sem aðgang hafa að henni og afnotamöguleika. Eigi það m.a. við þegar veggur skipti húsi svo að aðeins sumir séreignarhlutar séu um sama gang, stiga, svalir, tröppur eða annað sameiginlegt húsrými, lagnir, búnað eða annað. Þegar þannig sé ástatt sé húsrými og annað inni í einstökum stigahúsum í sameign eigenda þar og öðrum eigendum þess óviðkomandi. Telur stefndi ljóst að stigahús Hverafoldar 5 teljist til sameignar eigenda eignarhluta í Hverafold 5 og að stigahús (verslunarmiðstöðvarrymi) Hverafoldar 1–3 sé í sameign þeirra sem eiga eignarhluta í þeim húsum. Að mati stefnda virðist stefnandi vera sammála þeim skilningi í dag en áður en frávísunarúrskurður var kveðinn upp í héraði vegna tímabilsins 2013–2017 hlaut hann ekki hljómgrunn innan húsfélagsins hvað þetta varðaði og neitaði stjórn að leiðrétta hússjóðsgjöld, veita stefnda aðgang að bókhaldi félagsins eða ræða við hann hér um.

Stefndi hafi því leitað til kærunefndar húsamála, sbr. mál nr. 8/2013. Eins og fram komi í rökstuðningi hans fyrir nefndinni taldi hann að hann væri, í formi hússjóðsgjalda, krafinn um kostnað sem tengdist aðeins nýtingu á sameign Hverafoldar 1–3. Þar sé m.a. húsvörður í fullu starfi, þar sé lyfta og sú sameign sé 480 fermetrar á meðan stigagangur hans sé um 80 fermetrar. Annar kostnaður sem stefndi fái ekki séð að tengst geti 35 fermetra sameign Hverafoldar 5 sé t.d. stefgjöld, hreinsiefni, störf gjaldkera, störf endurskoðanda, bankaþjónusta og auglýsingakostnaður. Ljóst megi vera að ósanngjarnt væri ef hann ætti að bera kostnað vegna sameignar annarra á grundvelli eignarhlutfalls í húsinu öllu. Sérstök eignaskiptayfirlýsing gildi fyrir Hverafold 5 og önnur fyrir

Hverafold 1–3. Engin heimild sé þannig til að láta eigendur Hverafoldar 5 taka fullan þátt í kostnaði vegna innanhússameignar Hverafoldar 1–3.

Í niðurstöðu kæruneftndar húsamála komi fram að óumdeilt virðist vera að sá háttur sé hafður á við skiptingu rekstrarkostnaðar að allur rekstrarkostnaður Hverafoldar 1–5 sé tekinn saman og honum skipt niður á alla eigendur hússins eftir hlutfallstölum, óháð því hver kostnaðurinn sé. Kæruneftnd hafi sagt að þótt um sambyggð hús væri að ræða yrði að líta til 7. gr. fjöleignarhúsalaga um sameign sumra við skiptingu rekstrarkostnaðar. Húsið skiptist þannig að einungis eignarhlutar í Hverafold 5 nýti sér sameign innan þess húshluta og eignarhlutar í Hverafold 1–3 nýti sér sameign innan þess húshluta. Af þessu leiði að sameign innan Hverafoldar 1–3 teljist til sameignar allra eignarhluta Hverafoldar 1–3 og sameign innan Hverafoldar 5 teljist til sameignar allra eignarhluta Hverafoldar 5. Beri að skipta rekstrarkostnaði í samræmi við það. Niðurstaða kæruneftndar húsamála hafi þannig verið sú að skipting rekstrarkostnaðar hefði ekki verið í samræmi við ákvæði laga nr. 26/1994 og því beint til stefnanda að ráða bót á því.

Þrátt fyrir skýra niðurstöðu kæruneftndar hafi stefnandi ekki ráðið bót á þessu í samræmi við fyriræmi þar um og þrátt fyrir ítrekaðar beiðnir stefnda þar um. Jafnvel eftir að héraðsdómsmálið var höfðað og leitað var til stefnanda um að finna þá tölu sem stefnda bæri í raun að greiða hafi fátta verið um svör og engin sundurliðun fengist. Stefndi hafi fengið tölvupóst frá þáverandi lögmanni sínum, 8. apríl 2014, þar sem fram kom að að nafngreindur lögmaður hefði verið fenginn af hálfu húsfélagsins til að leiðrétta hússjóðsgjöld. Það væri talsvert mikið mál. Ekkert hafi þó gerst í kjölfarið, þrátt fyrir áskoranir. Það eina sem stefnandi hafi virst vilja gera vegna þessa hafi verið að gera nýja eignaskiptayfirlýsingu en hún breyti í engu þeirri staðreynd að stefndi hafi verið krafinn um hlut í kostnaði sem hann eigi ekki að greiða – ekki heldur samkvæmt gildandi eignaskiptayfirlýsingu. Mjög bagalegt hafi verið fyrir stefnda að vilja greiða rétt hússjóðsgjöld en stefnandi síðan neita að skipta kostnaði með þeim hætti sem honum beri að skipta lögum samkvæmt. Hafi honum því verið nauðugur sá kostur einn að halda að sér höndum hvað greiðslu varðar.

Stefndi kveðst eiga fjölda tölvuskeyta þar sem hann óskar skýringa á því af hverju eignarhluti hans sé krafinn um hluta af kostnaði sameignar Hverafoldar 1–3. Þar sem stefnukröfur í máli þessu nái aðeins aftur til ársins 2013 verði ekki lögð fram tölvuskeyti fyrir það tímabil. Hann hafi engar skýringar fengið og fram til september 2019 hafi hann ekki fengið aðgang að bókhaldi eða gögnum sem unnt væri að nota til að reikna út hversu stóran hluta af sameiginlegum kostnaði honum bæri skylda til að greiða.

Eigendur eignarhluta 201 og 203 sem hafi umgengnisrétt um stigaganginn ættu að mati stefnda að taka þátt í kostnaði vegna þrifa og hita í stigagangi Hverafoldar 5 en um jafnskiptan kostnað sé að ræða. Þá ættu allir eigendur Hverafoldar 5 að bera kostnað

vegna rafmagns í sameign, sem er m.a. vegna sameiginlegra rýma eins og geymslu og tækjarýmis.

Kostnaður vegna snjóbræðslu á bílastæðum sé jafnskiptur kostnaður.

Engin ástæða sé til að bæta við 15% álagi vegna ófyrirséðs kostnaðar þegar verið sé að leiðrétta hússjóðsgjöld aftur í tímann. Þannig eigi stefndi aðeins að greiða það sem honum réttilega beri að greiða. Um raunkostnað sé að ræða en ekki áætlun.

Stefndi gagnrýnir að útreikningar stefnanda séu ekki sérstaklega útskýrðir í málalítilbúnaði hans og ekki sé samræmi milli skjalsins sem útskýra hafi átt fjárhæðir og dómkrafna.

Þar sem verulegur munur sé á kröfum stefnanda og útreikningum stefnda telji stefndi að honum hafi verið heimilt á grundvelli 3. mgr. 49. gr. fjöleignarhúsalaga að neita því að greiða þau gjöld sem hann var krafinn um á meðan þau voru ekki rétt.

Telur stefndi sýnt að sýkna beri hann af kröfu um hússjóðgjöld enda hafi hann þegar staðið skil á þeim í samræmi við rétta útreikninga.

Þá beri að líta til þess að sé aðeins litið til innborgana sem greindar eru í stefnu hafi stefndi þegar greitt 1.770.000 kr. af ófyrndum kröfum fyrra héraðsdómsmáls þannig að út af standi aðeins 188.845 kr sé (rangur) útreikningur stefnanda lagður til grundvallar. Telur stefndi að þetta hafi áhrif á málskostnaðarþátt málsins verði ekki fallist á sýknukröfu hans.

Stefnda hafi ekki verið send innheimtuviðvörðun vegna þess hluta málsins sem ekki var krafid um í fyrra dómsmáli. Þvert á móti sé honum stefnt viðvörðunarlaust fyrir dóm til greiðslu þessara krafna (júní 2017–desember 2019) á meðan til hafi staðið að leiðrétta hússjóðsgjöld og hann réttilega haldið að sér greiðslu. Telur stefndi sýnt að ekki sé hægt að dæma hann til greiðslu málskostnaðar vegna þessa.

Stefndi hafi ekki fengið skýringar á svonefndu framkvæmdagjaldi. Hafi allir eigendur greitt í framkvæmdasjóð ætti slíkur sjóður að vera til en stefndi hafi ekki fengið staðfest að svo sé. Raunar hafi komið fram á húsfundi að hin meintu framkvæmdasjóðsgjöld hafi verið notuð til að greiða rekstrarreikninga og miðað við það sem að framar greini megi stefndi ætla að þar sé um að ræða kostnað sem honum beri ekki að greiða sem eiganda eignarhluta í Hverafold 5. Samkvæmt ársreikningi 2017 hafi staða framkvæmdasjóðs verið um 19 milljónir króna en þrátt fyrir það hafi engin innstæða verið á bankareikningi framkvæmdasjóðs. Ekki sé með neinu móti reynt að skýra í stefnu á hvaða grunni nefnt framkvæmdagjald sé byggt og stefnda þannig gert mjög erfitt að taka til varna.

Stefndi segir rangt að framkvæmdasjóðsgjöld séu óbreytt. Því fari raunar fjarri og vísar stefndi í því samhengi til yfirlits í stefnu yfir kröfu stefnanda, en krafa vegna framkvæmdasjóðs sé mjög mishá eftir árum og jafnvel mánuðum, án nokkurra útskýringa.

Stefnda sé ekki kunnugt um að farið hafi verið í framkvæmdir á eigninni en muni greiða fyrir þær framkvæmdir eftir þeirri kostnaðarskiptingu sem fjöleignarhúsalögin bjóða. Hann sé ekki tilbúinn til að greiða í meintan framkvæmdasjóð sem virðist notaður til annarra og óútskýrðra þarfa. Telur hann sér ekki skylt að greiða í framkvæmdasjóð þegar kröfur þar um byggjast ekki á sérstakri framkvæmdaáætlun, ekki séu sérstakar framkvæmdir áætlaðar og ráðstafað virðist úr sjóðnum án sérstaks samþykkis eigenda. Stefndi muni greiða framkvæmdir sem hans eignarhluta tilheyrja en hann biðjist undan því að greiða í framkvæmdasjóð nema stjórn húsfélagsins Hverafold 1–5 setji sér starfsreglur og fari eftir ákvæðum fjöleignarhúsalaga hér um.

Kröfu stefnanda um dráttarvexti er sérstaklega mótmælt. Efndatími kröfunnar hafi í fyrsta lagi orðið í október 2019 er stefnandi sendi leiðréttan útreikning sinn til lögmanns stefnda. Fram til þess dags hafi stefnandi enn kafið um upphafleg hússjóðsgjöld þrátt fyrir að kærunefnd húsamála hefði sagt gjöldin röng og brýnt fyrir stefnanda að leiðrétta þau.

IV.

Ekki liggur annað fyrir en að stefnandi hafi frá upphafi borið heitið Húsfélagið Hverafold 1-3, en ekki 1-5. Með hliðsjón af framlögðum gögnum og skýrslu formanns stefnanda við aðalmeðferð málsins þykir mega leggja til grundvallar að þetta eigi sér þá sögulegu skýringu að byggingin við Hverafold 5 hafi verið byggð síðar en Hverafold 1-3. Hvað sem heiti félagsins líður liggur fyrir að Hverafold 5 hefur átt aðild að húsfélaginu sem hér um ræðir frá því síðastnefnd bygging var reist. Fyrir liggur að allar byggingarnar við Hverafold 1-5 teljast eitt hús í skilningi laga nr. 26/1994. Ekkert annað húsfélag hefur þjónað umræddum húsum og íbúar alla tíð greitt gjöld í sjóði stefnanda. Af öllu þessu leiðir að hafna ber vörnum stefnda sem byggja á aðildarskorti stefnanda.

Kröfur stefnanda eru byggðar á því að um sé að ræða sameiginlegan kostnað í skilningi 43. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Í þessu sambandi vísar stefnandi nánar til framlagðrar eignaskiptayfirlýsingar, sem unnin var af Ágústi Þórðarsyni byggingafræðingi. Eignaskiptayfirlýsingin ber með sér að hafa verið undirrituð af síðastnefndum Ágústi 14. júlí 2015 og samþykkt á fundi stjórnar stefnanda 19. október 2016. Þessu til staðfestingar hafa stjórnarmenn húsfélagsins undirritað yfirlýsinguna, sem og eigendur allra eignarhluta, að stefnda frátöldum. Eignaskiptayfirlýsingin var móttækin til þinglýsingar 26. mars 2018 og færð í þinglýsingabók 4. júní 2018, sbr. 1. mgr. 9. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978.

Krafa stefnda um sýknu er á því byggð að óskýrt sé hvernig reikna beri umrædd gjöld. Því til stuðnings hefur stefndi vísað til þess að útreikningar stefnanda sjálfs hafi á fyrri stigum verið á reiki og fjárhæðir þar ekki samræmst kröfugerð stefnanda. Þannig hverfist ágreiningur málsins um það hvernig skipta beri hinum sameiginlega kostnaði.

Af hálfu stefnda hefur verið á því byggt að hann hafi fyrstu árin ekki verið boðaður á húsfundi. Um það hefur nánar verið vísað til tölvuskeyta sem hann sendi til stefnanda á árunum 2012 og 2015. Samkvæmt fundargerð aðalfundar stefnanda árið 2013 sat stefndi þann fund, en gögn málsins benda ekki til þess að húsfundir hafi verið haldnir á árunum 2014 til 2016. Meðal skjala sem lögð hafa verið fram í þessu samhengi er yfirlit Íslandspósts frá 28. september sl. um ábyrgðarbréf sem stefnandi hefur látið senda síðustu ár. Með hliðsjón af því sem þar greinir þykir mega leggja til grundvallar að stefndi hafi verið réttilega boðaður á fundi stefnanda a.m.k. frá og með árinu 2017.

Í skýrslu sinni hér fyrir dómi við aðalmeðferð málsins kvaðst stefndi alltaf hafa verið reiðubúinn að standa skil á gjöldum sínum gagnvart stefnanda, en að hann hafi þó ávallt lagt áherslu á að það yrði gert á skýrum grundvelli og að forsendur útreikninganna yrðu skýrlega sundurliðaðar. Fyrir liggur að stefnandi endurreiknaði kröfur sínar að gengnum frávísunarúrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur 4. júlí 2019 í fyrra máli stefnanda gegn stefnda. Þá er ágreiningslaust að stefnandi hefur á sama tíma leitast við að koma til móts við athugasemdir stefnda með því að veita stefnda aðgang að bókhaldi félagsins. Á þessum grunni hefur málflytningur aðila nú aðallega snúist um útreikninga félagsins og hefur stefnandi í því samhengi vísað sértaklega til ítarlegrar sundurliðunar á útreikningum stefnanda þar sem gerð er grein fyrir þeim forsendum sem lagðar eru til grundvallar aðferðafræði stefnanda. Framburður gjaldkera stefnanda, Hlyns Jónssonar Arndal, hér fyrir dómi við aðalmeðferð varpaði nánara ljósi á útreikninga þessa með vísan til samantektar um skiptingu kostnaðar og yfirlitsblaða um sérgreindan kostnað vegna Hverafoldar 5. Eftir að stefnandi lét vinna framangreint yfirlitsskjal um reikningsforsendur, sem dagsett er 21. nóvember 2019, hafa kröfur stefnanda enn verið endurreiknaðar með tilliti til eignarhluta stefnda og hefur þetta leitt til frekari lækkunar á upphaflegum dómkröfum stefnanda í máli þessu, sem nánar tilgreint nemur alls 386.968 krónum.

Krafa stefnda um sýknu er á því byggð að óskýrt sé hvernig reikna beri umrædd gjöld. Því til stuðnings hefur stefndi vísað til þess að útreikningar stefnanda sjálfs hafi á fyrri stigum verið á reiki og fjárhæðir þar ekki samræmst kröfugerð stefnanda. Á síðari stigum hefur stefnandi, svo sem fyrr greinir, brugðist við gagnrýni stefnda með því að breyta dómkröfum sínum, m.a. með tilliti til ákvæða laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda, og hafa endanlegar dómkröfur stefnanda af þeim sökum verið umtalsvert lækkaðar til samræmis við það sem greinir fremst í dómi þessum. Hefur stefnandi í því samhengi lagt fram ítarlega sundurliðun á útreikningum félagsins þar sem gerð er grein fyrir þeim forsendum sem lagðar eru til grundvallar aðferðafræði stefnanda. Þar má m.a. greina þau gjöld sem stefndi hefur verið krafinn um á fyrri stigum miðað við eldra fyrirkomulag vegna vatns, rafmagns, snjóbræðslu o.fl. Í gögnum þessum er umræddur kostnaður sýndur sérstaklega fyrir hvert ár um sig og dreginn fram mismunur þeirrar

fjárhæðar og þeirrar sem stefnandi krefst nú úr hendi stefnda. Umtalsverð vinna hefur sjáanlega verið lögð í þessa greiningarvinnu af hálfu stefnanda og komið til móts við athugasemdir hans að ýmsu leyti, en m.a. hafa gjöld nú verið endurreiknuð á grundvelli eignarhluta í stað prósentuhlutdeildar, svo sem áður var gert. Með vísan til athugasemda sem fram komu í áðurnefndum frávísunarúrskurði héraðsdóms 2019 virðist stefnandi nú hafa búið svo um hnútana í gjaldheimtunni að stefndi beri nú engan kostnað vegna göngugötu þeirrar sem tilgreind er í lið 5.4. í áðurnefndri eignaskiptayfirlýsingu. Þess ber þó að geta að stefnandi hefur á síðari stigum, að teknu tilliti til athugasemda stefnda, bætt við einum eignarhluta á 2. hæð hússins nr. 5 við Hverafold. Síðastgreind breyting hefur þau áhrif að hlutfallstala annarra eignarhluta, þar á meðal stefnda, lækkar og hefur stefndi ekki andmælt þeirri staðhæfingu stefnanda að lækkun þessi leiði til þess að kostnaður stefnanda af rafmagni sæti lækkun til samræmis við þetta.

Hvað víðvíkur gjaldi í framkvæmdasjóð stefnanda, byggja varnir stefnda á því að hann hafi ekki fengið skýringar á gjaldi þessu og hvers vegna slíkur sjóður sé ekki til hjá stefnanda. Fyrir liggur að gjöld þessi hefur stefnandi innheimt á grundvelli 49. gr. laga nr. 26/1994. Af gögnum málsins má ráða að stefndi hafi ekki greitt í framkvæmdasjóð á árunum 2013-2016. Framlagðar aðalfundargerðir stefnanda bera vott um að þetta hafi aukið að hluta á vanda stefnanda og gögn málsins að öðru leyti renna stoðum undir þá ályktun. Þannig er greint frá því í framlögðu yfirliti gjaldkera stefnanda að húsfélagið hafi tekið yfirdráttarlán til að fjármagna nauðsynlegar framkvæmdir utanhúss, nánar tiltekið málningu og steypuviðgerðir. Þar segir einnig að sumarið 2019 hafi á aðalfundi stefnanda verið ákveðið að ganga að tilboði í síðastgreind verk og uppsafnað fé í framkvæmdasjóði hafi verið notað til að greiða fyrir verkið, en eftirstöðvar greiddar með framkvæmdagjöldum eftir því sem þau bærust. Við aðalmeðferð málsins staðfesti Hlynur Jónsson Arndal, gjaldkeri stefnanda, að hafa útbúið umrædda yfirlitsskýrslu og fór nánar yfir efni skýrslunnar og greiðslur stefnda og ráðstöfun fjármuna framkvæmdasjóðsins. Framlögð fundargerð aðalfundar stefnanda 28. júní 2019 staðfestir þetta. Að virtum þeim skýringum sem samkvæmt þessu eru fram komnar af stefnanda hálfu þykja hækkanir á framkvæmdasjóðsgjaldi ekki óhæfilegar, eins og stefnandi heldur fram. Með hliðsjón af framkomnum upplýsingum um rekstur stefnanda síðustu ár þykir heldur ekki ástæða til að fallast á það með stefnanda að 15% álag vegna ófyrirsjáanlegs kostnaðar teljist óhóflegt í ljósi atvika.

Með vísan til alls framanritaðs verða kröfur stefnanda teknar til greina eins og þær hafa endanlega verið settar fram, en kröfurnar hafa sem fyrr segir sætt nokkurri lækkun undir rekstri þessa máls að teknu tilliti til varna stefnda og innborgana hans, en stefndi hefur ekki sýnt fram á að greiðslur hans á árinu 2020 hafi verið inn á aðrar kröfur en þær sem málshöfðun stefnanda hverfist um. Á þessum grunni verður jafnframt fallist

á vaxtakröfur stefnanda, enda nær upphaf vaxtareiknings ekki aftur fyrir þann dag er mál þetta var höfðað.

Eftir þessum úrslitum verður stefnda gert að greiða stefnanda málskostnað, sbr. fyrirmæli 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991. Með vísan til allra undangenginna atvika, þar á meðal fyrri málshöfðunar stefnanda sem sætti frávísun frá héraðsdómi, telst málskostnaður nú hæfilega ákvarðaður 450.000 krónur. Við ákvörðun málskostnaðar hefur dómurinn haft hliðsjón af áðurgreindum frávísunarúrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur 4. júlí 2019, en jafnframt litið til þess sem fram hefur komið undir rekstri málsins um skort á skýrleika og gagnsæi af hálfu stefnanda á fyrri stigum.

Arnar Þór Jónsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndi, Jón Ingvar Garðarsson, greiði stefnanda, Húsfélaginu Hverafold 1-3, 3.192.096 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 32.821 krónu frá 1.07.2013 til 1.08.2013, af 65.654 krónum frá 1.08.2013 til 1.09.2013, af 99.905 krónum frá 1.09.2013 til 1.10.2013, af 134.166 krónum frá 1.10.2013 til 1.11.2013, af 168.424 krónum frá 1.11.2013 til 1.12.2013, af 202.683 krónum frá 1.12.2013 til 1.01.2014, af 240.887 krónum frá 1.01.2014 til 1.02.2014, af 279.106 krónum frá 1.02.2014 til 1.03.2014, af 317.305 krónum frá 1.03.2014 til 1.04.2014, af 355.523 krónum frá 1.04.2014 til 1.05.2014, af 393.746 krónum frá 1.05.2014 til 1.06.2014, af 431.979 krónum frá 1.06.2014 til 1.07.2014, af 470.213 krónum frá 1.07.2014 til 1.08.2014, af 508.457 krónum frá 1.08.2014 til 1.09.2014, af 546.696 krónum frá 1.09.2014 til 1.10.2014, af 584.942 krónum frá 1.10.2014 til 1.11.2014, af 623.185 krónum frá 1.11.2014 til 1.12.2014, af 661.431 krónu frá 1.12.2014 til 1.01.2015, af 700.839 krónum frá 1.01.2015 til 1.02.2015, af 740.255 krónum frá 1.02.2015 til 1.03.2015, af 779.652 krónum frá 1.03.2015 til 1.04.2015, af 819.067 krónum frá 1.04.2015 til 1.05.2015, af 858.511 krónum frá 1.05.2015 til 1.06.2015, af 897.958 krónum frá 1.06.2015 til 1.07.2015, af 937.412 krónum frá 1.07.2015 til 1.08.2015, af 976.874 krónum frá 1.08.2015 til 1.09.2015, af 1.016.340 krónum frá 1.09.2015 til 1.10.2015, af 1.055.822 krónum frá 1.10.2015 til 1.11.2015, af 1.095.292 krónum frá 1.11.2015 til 1.12.2015, af 1.134.764 krónum frá 1.12.2015 til 1.01.2016, af 1.175.177 krónum frá 1.01.2016 til 1.02.2016, af 1.215.599 krónum frá 1.02.2016 til 1.03.2016, af 1.256.004 krónum frá 1.03.2016 til 1.04.2016, af 1.296.429 krónum frá 1.04.2016 til 1.05.2016, af 1.336.864 krónum frá 1.05.2016 til 1.06.2016, af 1.377.305 krónum frá 1.06.2016 til 1.07.2016, af 1.417.758 krónum frá 1.07.2016 til 1.08.2016, af 1.458.216 krónum frá 1.08.2016 til 1.09.2016, af 1.498.665 krónum frá 1.09.2016 til 1.10.2016, af 1.539.123 krónum frá 1.10.2016 til 1.11.2016, af 1.579.665 krónum frá 1.11.2016 til 1.12.2016, af 1.620.733 krónum frá 1.12.2016 til 1.01.2017, af

1.663.926 krónum frá 1.01.2017 til 1.02.2017, af 1.707.118 krónum frá 1.02.2017 til 1.03.2017, af 1.750.310 krónum frá 1.03.2017 til 1.04.2017, af 1.792.087 krónum frá 1.04.2017 til 1.05.2017, af 1.833.864 krónum frá 1.05.2017 til 1.06.2017, af 1.875.614 krónum frá 1.06.2017 til 1.07.2017, af 1.917.932 krónum frá 1.07.2017 til 1.08.2017, af 1.960.223 krónum frá 1.08.2017 til 1.09.2017, af 2.002.514 krónum frá 1.09.2017 til 1.10.2017, af 2.044.805 krónum frá 1.10.2017 til 1.11.2017, af 2.087.096 krónum frá 1.11.2017 til 1.12.2017, af 2.129.387 krónum frá 1.12.2017 til 1.01.2018, af 2.169.892 krónum frá 1.01.2018 til 1.02.2018, af 2.210.397 krónum frá 1.02.2018 til 1.03.2018, af 2.250.902 krónum frá 1.03.2018 til 1.04.2018, af 2.291.407 krónum frá 1.04.2018 til 1.05.2018, af 2.331.912 krónum frá 1.05.2018 til 1.06.2018, af 2.372.417 krónum frá 1.06.2018 til 1.07.2018, af 2.412.922 krónum frá 1.07.2018 til 1.08.2018, af 2.453.427 krónum frá 1.08.2018 til 1.09.2018, af 2.493.932 krónum frá 1.09.2018 til 1.10.2018, af 2.534.437 krónum frá 1.10.2018 til 1.11.2018, af 2.574.942 krónum frá 1.11.2018 til 1.12.2018, af 2.625.927 krónum frá 1.12.2018 til 1.01.2019, af 2.673.149 krónum frá 1.01.2019 til 1.02.2019, af 2.720.326 krónum frá 1.02.2019 til 1.03.2019, af 2.767.503 krónum frá 1.03.2019 til 1.04.2019, af 2.814.680 krónum frá 1.04.2019 til 1.05.2019, af 2.861.857 krónum frá 1.05.2019 til 1.06.2019, af 2.909.034 krónum frá 1.06.2019 til 1.07.2019, af 2.956.211 krónum frá 1.07.2019 til 1.08.2019, af 3.003.388 krónum frá 1.08.2019 til 1.09.2019, af 3.050.565 krónum frá 1.09.2019 til 1.10.2019, af 3.097.742 krónum frá 1.10.2019 til 1.11.2019, af 3.144.919 krónum frá 1.11.2019 til 1.12.2019, af 3.192.096 krónum frá 1.12.2019 til greiðsludags, að teknu tilliti til innborgana að fjárhæð 600.000 krónur, þann 21. september 2017, 10.000 krónur þann 10. október 2017, 10.000 krónur þann 10. nóvember 2017, 10.000 krónur þann 13. desember 2017, 120.000 krónur þann 23. janúar 2018, 120.000 krónur þann 7. janúar 2019 og innborgunar að fjárhæð 900.000 krónur þann 4. júlí 2019, 163.856 krónur þann 12. febrúar 2020, 25.000 krónur þann 28. febrúar 2020, 25.000 krónur þann 8. apríl 2020, 25.000 krónur þann 19. maí 2020, 25.000 krónur þann 29. maí 2020, 25.000 krónur þann 6. júlí 2020, 25.000 krónur þann 6. ágúst 2020, 25.000 krónur þann 7. september 2020, 25.000 krónur þann 5. október 2020, 25.000 krónur þann 10. nóvember 2020, 430.456 krónur þann 12. nóvember 2020 og 139.266 krónur þann 18. nóvember 2020.

Staðfestur er lögveðréttur stefnanda í íbúð stefnda, Hverafold 5, Reykjavík, íbúð auðkenndri með fastanúmerinu 221-8173, til tryggingar kröfu að fjárhæð 566.124 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 47.177 krónum frá 1. janúar 2019 til 1. febrúar 2019, af 94.354 krónum frá þeim degi til 1. mars 2019, af 141.531 krónu frá þeim degi til 1. apríl 2019, af 188.708 krónum frá þeim degi til 1. maí 2019, af 235.885 krónum þeim degi til 1. júní 2019, af 283.062 krónum frá þeim degi til 1. júlí 2019, af 330.239 krónum frá þeim degi til 1. ágúst 2019, af 377.416 krónum frá þeim degi til 1. september 2019, af 424.593 krónum

frá þeim degi til 1. október 2019, af 471.770 krónum frá þeim degi til 1. nóvember 2019, af 518.947 krónum frá þeim degi til 1. desember 2019 og af 566.124 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Stefndi greiði stefnanda 450.000 krónur í málskostnað

Arnar Þór Jónsson