

# Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 18. maí 2021

Mál nr. E-7593/2020:

## **Efstasund 100, húsfélag**

*(Þórður Heimir Sveinsson lögmaður)*

**gegn**

## **Glauciu Conceicao Pereira**

*(Davíð Örn Guðnason lögmaður)*

### **Dómur**

Mál þetta var höfðað 12. nóvember 2020 og dómtekið 5. maí sl.

Stefnandi er Húsfélagið Efstasundi 100, Reykjavík, sem hefur skráð aðsetur á sama stað.

Stefnt er Glauciu Da Conceicao Pereira, Efstasundi 100 í Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda eru þær að stefnda verði dæmd til að greiða stefnanda skaðabætur að fjárhæð 3.611.225 krónur með dráttarvöxtum frá þingfestingardegi samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, frá þeim degi til greiðsludags. Einnig er krafist málskostnaðar úr hendi stefnda.

Stefnda krefst frávísunar, til vara sýknu, eða til þrautavara sýknu að svo stöddu, á fjórða tölulið í kröfum stefnanda um tjón stefnanda samkvæmt reikningi vegna vinnu fyrrverandi formanns stefnanda, að fjárhæð 100.000 krónur. Krafist er sýknu, til vara frávísunar, eða til þrautavara sýknu að svo stöddu, á sjötta tölulið í kröfum stefnanda um tjón stefnanda samkvæmt reikningi lögmanns vegna kæru á hendur stefndu til lögreglu, að fjárhæð 418.500 krónur. Stefnda krefst sýknu af öðrum kröfum stefnanda og málskostnaðar úr hendi stefnanda.

### **I.**

Ágreiningur málsaðila snýst um meðferð stefndu á fjármunum stefnanda. Stefnda gegndi um skeið formennsku í húsfélaginu og hafði aðgang að reikningum þess, nánar tiltekið frá 14. janúar 2017 til maímánaðar 2019. Í Húsfélaginu Efstasundi 100, eru 7 íbúðir. Þegar aðalfundur var haldinn í félaginu 14. janúar 2017 mun stefnda hafa átt eina íbúð í húsinu. Undir rekstri málsins hefur komið fram að stefnda hafi á síðari stigum keypt þrjár íbúðir til viðbótar í húsinu.

Fram hefur komið að stefnda hafi fengið prókúru að reikningum stefnanda eftir aðalfund félagsins 14. janúar 2017 og ein haft aðgang að reikningunum meðan hún

gegndi þar formennsku. Stefnanda mun í marsmánuði 2017 hafa sagt upp þjónustusamningi við fyrirtæki sem annast hafði um fjármál húsfélagsins á fyrri stigum.

Að frumkvæði stefndu voru húsfélagsgjöld hækkuð frá og með septembermánuði 2017, úr 9.000 krónum í 14.000 krónur fyrir hverja íbúð. Óumdeilt er að þeirri hækkun hafi verið ætlað að standa straum af greiðslum til stefndu vegna vinnu hennar í þágu stefnanda. Samkvæmt gögnum málsins var síðastnefnd hækkun samþykkt af þremur íbúðareigendum í húsinu sem hér um ræðir, auk stefndu sjálfrar. Ekki verður séð að boðað hafi verið til húsfélagsfundar þar sem þessi hækkun var tekin til umræðu.

Kröfur stefnanda á hendur stefndu byggjast á því að hún hafi misfarið með fjármuni félagsins eftir að hún var ein komin með aðgang að reikningum þess. Hún hafi greitt sér laun í leyfisleysi og millifært fjármuni þaðan yfir á sinn eigin reikning án viðhlítandi skýringa.

Á aðalfundi stefnanda 6. maí 2019 komu fram athugasemdir við launagreiðslur til stefndu og við atkvæðagreiðslu um það mál kaus meirihluti fundarmanna gegn slíkum greiðslum til stefndu. Á sama fundi fékk stefnda mótframboð í formannsembættið hjá stefnanda og var felld með öllum greiddum atkvæðum nema sínu eigin. Fyrir liggur að daginn eftir, 7. maí 2019, millifærði stefnda 585.157 krónur af reikningi stefnanda yfir á sinn reikning án skýringa. Skömmu síðar var lokað fyrir aðgang hennar að bankareikningum stefnanda. Í kjölfarið lagði stefnandi í kostnað við öflun lögfræðiálits, auk þess sem lögmanni var falið að kæra framgöngu stefndu til lögreglu. Við aðalmeðferð málsins var upplýst að ríkissaksóknari hafi, 12. mars sl., staðfest ákvörðun lögreglustjórans á höfuðborgarsvæðinu 23. desember 2020 um frávísun kæru stefnanda.

Við aðalmeðferð málsins kom stefnandi fyrir dóm og gaf aðilaskýrslu. Við sama tækifæri gáfu skýrslu Sigurjón Vilhjálmsson, Benjamín Björnsson og Margrét Hauksdóttir, öll fyrrverandi eigendur íbúða í húsinu númer 100 við Efstasund. Einnig gaf skýrslu Andrius Banuskevicius, eigandi GSC verktaka ehf.

## II.

Málsókn sína reisir stefnandi á því, að á tímabilinu frá 7. september 2017 til og með 7. maí 2019 þegar stefnda var formaður stefnanda, hafi hún með ásetningi og á ólögmetan hátt tekið út af reikningum stefnanda nr. 8600 og nr. 423707 samtals 3.092.725 kr. í eigin þarfir og annarra og stofnað þannig til skuldbindinga með óútskýrðum útgreiðslum, sem hafi fallið utan heimildar og valdssviðs hennar að greiða sem geri hana skaðabótaskylda skv. 2. mgr. 71. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús.

Stefnandi vísar til þess að samkvæmt framangreindu ákvæði laganna geti stjórnarmenn, eins og stefnda, orðið bótaskyldir ef stofnað er til skuldbindinga sem falla utan þeirrar heimildar og þess valdssviðs sem viðkomandi hefur samkvæmt ákvæðum fjöleignarhúsalaga og ákvörðun húsfundar.

Stefnandi byggir mál sitt á hendur stefndu einnig á lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994, sem hún hafi þverbrotið og með því valdið stefnanda tjóni, m.a. þar sem fram kemur í 1. mgr. 2. gr. laganna, að lögin séu ófrávíkjanleg og eigendum því almennt óheimilt að skipa málum sínum, réttindum og skyldum á annan veg en mælt er fyrir um í lögnum.

Samkvæmt 1. mgr. 39. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, eigi allir hlutaðeigandi eigendur óskoraðan rétt á að taka þátt í öllum ákvörðunum er varða sameign, bæði innan húss og utan og sameiginleg málefni sem snerta hana beint og óbeint. Í 4. mgr. 39. gr. laganna kemur fram að sameiginlegar ákvarðanir skulu teknar á sameiginlegum fundi eigenda, húsfundi, en þó getur stjórn félagsins tekið vissar ákvarðanir í umboði eigenda, sbr. 69. og 70. gr., t.d. ákvarðanir um framkvæmdir er varða minni háttar viðhald, viðgerðir og brýnar og bráðnauðsynlegar ráðstafanir sem þola ekki bið.

Í stjórnartíð stefndu hafi engir stjórnarfundir verið haldnir og stefnda ein séð um alla ákvarðanatöku. Ljóst sé hins vegar að sameiginlegar ákvarðanir sem snerta sérstaka fjárhagslega hagsmuni eigenda og stefnanda skuli teknar á sameiginlegum fundi eigenda, þ.e. húsfundi. Gegn þessu hafi stefnda ítrekað brotið.

Allar úttektir stefndu liggi skýrlega fyrir í framlögðum reikningum stefnanda. Engar haldbærar skýringar hafi þó komið fram af hálfu stefndu er skýrt gætu úttektirnar og teldust standast lög um fjöleignarhús um samþykki húsfélagsfundar og/eða kvittanir eða reikningar, nema stefnda taldi sér vera heimilt að greiða sjálfri sér 35.000 kr. í mánaðarlaun án þess að hafa til þess samþykki húsfélagsfundar eða samþykki meirihluta eigenda.

Þá byggir stefnandi á því að hvorki í stjórn né á neinum húsfélagsfundi hafi verið samþykktar úttektir stefnda af reikningum stefnanda í tíð hennar sem formanns, hvorki í hennar eigin þarfir eða annarra. Um hafi verið að ræða sjálftöku af reikningum félagsins án þess að bera það undir stjórn eða húsfélagsfund og hún hafi stofnað til skuldbindinga með óútskýrðum greiðslum til annarra og þannig farið út fyrir valdsvið sitt og beri því skaðabótaábyrgð gagnvar stefnanda. Þá hafi stefnda ekki heldur gert fullnægjandi grein fyrir úttektunum eftir að reikningar stefnanda voru rannsakaðir.

Skaðbótakröfur stefnanda á hendur stefndu byggjast á eftirfarandi liðum:

- |    |                                  |     |                     |
|----|----------------------------------|-----|---------------------|
| 1. | Laun til stefndu samtals         | kr. | 735.000 (21x35.000) |
| 2. | Óútskýrðar greiðslur til stefndu | kr. | 2.101.218           |
| 3. | Greiðslur til annarra aðila      | kr. | 256.507             |
4. Tjón stefnanda stafi jafnframt af kostnaði vegna vinnu Margrétar Hauksdóttur, formanns stefnanda, við yfirferð reikninga félagsins og fleira er tengist málefnum

stefndu, samtals 20 klst. á 5.000 krónur á klukkustund eða samtals 100.000 krónur samkvæmt reikningi Margrétar til stefnanda 20. október 2020.

5. Um ætlað tjón vísar stefnandi jafnframt til reiknings Guðfinnu Jóh. Guðmundsdóttur lögmanns 22. nóvember 2019, vegna lögfræðialits sem varðaði stefndu, að fjárhæð 216.132 krónur.

6. Um ætlað tjón stefnanda er einnig vísað til reiknings Þórðar Heimis Sveinssonar lögmanns vegna kæru á hendur stefndu til lögreglu, að fjárhæð 418.500 krónur.

Samtals telur stefnandi tjón sitt nema 3.611.225 krónum.

Nánari útlistun á skaðabótakröfum stefnanda er með eftirfarandi hætti:

Liður 1:

Stefnandi byggir á því að krafa stefndu um laun hafi aldrei verið samþykkt á löglegum húsfélagsfundi skv. 39. gr., 40. gr., 8. tölul. b-liðar 41. gr. og b-lið 45. gr., laga nr. 26/1994, þar sem kostnaður sem skiptist að jöfnu eins og laun, hefði þurft samþykki einfalds meirihluta á slíkum fundi. Eins og fram kom í málavöxtum og bréfi Guðfinnu Jóh. Guðmundsdóttur á dskj. nr. 9, virðist sem stefnda hafi fengið samþykki þriggja annarra eigenda fyrir launakröfunni en hins vegar voru þrír því mótfallnir og því atkvæði jöfn og tillagan því fallin. Þá er byggt á því að tillögunni um laun stefndu hafi verið hafnað í tvígang á aðalfundum húsfélagsins þann 12. nóvember 2018 og 6. maí 2019 og því raunverulega aldrei samþykkt og því um ólögmeta sjálfstöku launa að ræða.

Þá byggir stefnandi á því að fljótlega eftir að stefnda tók við sem formaður hafi komið í ljós vísir að hennar ólögmeta athæfi þar sem hún í fyrsta lagi kom málum þannig fyrir að hún ein væri með prókúru á reikningum félagsins en ekki gjaldkeri þess en stjórn skal skipta með sér verkum, sbr. 5. mgr. 66. gr. laganna. Í öðru lagi þegar stefnda breytti greiðslum húsfélagsgjaldanna sem höfðu áður runnið fyrst inn á reikning Eignaumsjónar (Alskil ehf.) og þaðan inn á reikning húsfélagsins, þannig að nú runnu greiðslur húsfélagsgjaldanna beint inn á annan reikning stefnanda án viðkomu á reikningi Eignaumsjónar. Þannig gat enginn fengið yfirlit af reikningi stefnanda nema í gegnum stefndu. Í þriðja lagi hafi stefnda breytt húsfélagsgjöldunum sem voru áður miðuð við stærð eignarhluta á ólögmetan hátt, sbr. framangreint, í sléttar 9.000 krónur per íbúð til þess að einfalda ferlið síðar þegar hún hækkaði húsfélagsgjöldin vegna launa sinna um 5.000 krónur á hverja íbúð í samtals 14.000 krónur á hverja íbúð, eða samtals 35.000 krónur á mánuði (7x5.000). Um hafi verið að ræða verulega og íþyngjandi breytingu á húsfélagsgjöldum.

Stefnandi byggir á því að í lögum nr. 26/1994 um fjöleignarhús sé ekki getið um að stjórnarmenn eigi rétt til greiðslu fyrir störf sín, enda eðlilegt að ætla að íbúðareigendur skipti þessum störfum á milli sín eins og áður greindi eftir aðstæðum en að mati stefnanda var ásetningur stefndu allan tímann sá að koma málum þannig fyrir að hún sæi ein um húsfélagið, hefði ein aðgang að reikningum félagsins og tæki sér laun

fyrir, jafnframt sem hún hafi komið ein fram gagnvart húseigendafélaginu. Þá vísar stefnandi til þess að kærunefnd húsamála hafi bent á að húsfundur geti með einföldum meirihluta ákveðið að greiða fyrir störf stjórnarmanna, eins eða fleiri, teljist það þjóna hagsmunum íbúðareigenda, sbr. 6. tölul. b í 45. gr. laganna. Fyrir liggi að enginn húsfélagsfundur hafi verið haldinn þar sem samþykkt var að stefnda fengi laun fyrir húsfélagsstörf frá september 2017 sem var ófrávíkjanlegt skilyrði samþykkis þess og var því ákvörðunin ólögmat. Þá hafi ekki legið fyrir að störf stefndu væru það mikil eða teldust þjóna hagsmunum íbúðareigenda eða væru þess eðlis að fyrir þau ætti að greiða 35.000 kr. á mánuði, enda einungis um 7 íbúðir í húsinu að ræða. Þá verði ekki séð að stefnda hafi skipt störfum húsfélagsins á milli stjórnarmanna eins og ráð er fyrir gert í fjöleignarhúsalögum, sbr. það að kosinn var gjaldkeri sem ekki fékk aðgang að reikningum félagsins.

Af þeim sjö íbúðum í húsinu virðist stefnda hafa fengið þrjá eigendur til að samþykkja launagreiðslur til sín eins og fram kemur í bréfi Guðfinnu Jóh. Guðmundsdóttur lögmanns. Tillaga um launagreiðslur hefði að mati stefnanda ekki náð fram að ganga á lögmatum húsfélagsfundi ef hann hefði verið haldinn um málefnið þar sem tillagan hefði fallið að jöfnu, þ.e. hún hefði ekki náð einföldum meirihluta. Stefndu hafi því verið óheimilt að taka sér launagreiðslur.

Á aðalfundi húsfélagsins þann 12. nóvember 2018, hafi stefnda verið búin að eignast tvær íbúðir í húsinu. Á fundinum hafi komið fram athugasemd frá núverandi formanni, Margréti Hauksdóttur, þess efnis að upplýsingar skorti í framlagða skýrslu um hvað nákvæmlega hafi verið gert og borgað. Gerðar hafi verið athugasemdir við lið 2 um greiðslur til formanns, 140.000 krónur, þ.e. frá september til desember 2017 (4x35.000), launagreiðslurnar hafi ekki verið samþykktar á lögmatan hátt hvorki á húsfélagsfundi né með tilskildum meirihluta. Af endurriti fundargerðar verði hvorki ráðið að ársreikningur hafi verið samþykktur né laun til stefndu. Eftir sem áður hafi stefnda haldið uppteknum hætti að taka sér laun með prókúru á reikningum félagsins.

Samkvæmt framangreindu sé því ljóst að ákvarðanataka stefndu um laun hafi verið ólögmat með öllu, sbr. 39., 40. og 6. lið B 45. gr. laga nr. 26/1994, auk þess sem ekki hafi verið tilskilinn meirihluti fyrir henni. Þá hafi heldur ekki legið fyrir hvort eða hvernig þessar launagreiðslur teldust þjóna hagsmunum íbúðareigenda. Því hafi ákvörðun stefndu um eigin laun verið tekin í vondri trú og henni ekki heimilt að taka þessa ákvörðun.

Sömu mótmæli um laun stefndu hafi legið fyrir á aðalfundi húsfélagsins 6. maí 2019, að laun til hennar hafi ekki verið samþykkt frá upphafi með lögmatum hætti og þessar launagreiðslur til hennar því verið ólögmatar og valdið stefnanda tjóni en skaðabótakröfur stefnanda varðandi þennan lið sundurliðast svo:

|           |     |  |
|-----------|-----|--|
| Árið 2017 | kr. | 140.000 (4 x 35.000, sept.-des. 2017, reikn. 8600) |
| Árið 2018 | kr. | 420.000 (12 x 35.000, jan.-des.2018, reikn. 8600)  |
| Árið 2019 | kr. | 175.000 (5 x 35.000, jan.-maí 2019, reikn. 8600)   |
| Samtals   | kr. | 735.000  |

#### Liður 2:

Þá byggir stefnandi á því að á engum húsfélagsfundi né stjórnarfundi hafi verið samþykktar greiðslur til stefndu að fjárhæð 2.101.218 krónur, af reikningum félagsins í tíð hennar sem formanns, en að stærstum hluta eru þetta háar fjárhæðir af reikningi 423707. Um hafi verið að ræða sjálfstöku af reikningum félagsins án þess að bera það undir stjórn eða húsfélagsfund. Stefnda hafi stofnað til skuldbindinga með óútskýrðum greiðslum og þannig farið út fyrir valdsvið sitt og því séu greiðslurnar til stefndu ólögmætar.

Þá er vísað til þess að á aðalfundinum 6. maí 2019 hafi Margrét og Vilberg lagt fram bókun undir liðnum „Framlagning ársreikninga til samþykktar og umræður um þá“. Mótmælt sé að ráðist hafi verið í margvíslegar framkvæmdir að fjárhæð 1.600.000 krónur þar sem fjárhæðin sé ósundurliðuð og að engin leið sé fyrir eigendur að átta sig á því í ársreikningi hvort um hafi verið að ræða nauðsynlegar og brýnar minni háttar framkvæmdir sem stjórn sé heimilt að fara í án samþykkis húsfélagsfundar. Ljóst sé að engar af þessum „framkvæmdum“ hafi verið ræddar eða samþykktar á húsfélagsfundum eða á annan lögmætan hátt. Eigendur viti því ekki hvað liggi að baki þessum ársreikningi. Þá hafi skoðunarmaður reikninga ekki fengið neina reikninga til yfirferðar.

#### Liður 3:

Stefnandi byggir á því að stefnda hafi innt af hendi samtals 256.507 króna greiðslur til fimm nafngreindra aðila án fullnægjandi heimildar.

#### Liður 4- 6

Stefnandi krefst bóta vegna útgefina reikninga fyrir vinnu í þágu stefndu sem viðkomandi aðilar hafa lagt fram vegna vinnu sinnar gagnvart stefndu og ólögmætra athafna hennar eins og að framan er lýst.

### III.

Um einstaka kröfuliði stefnanda vísar stefnda í fyrsta lagi til þess að launagreiðslur til hennar hafi verið heimilar að uppfylltum skilyrðum fjöleignarhúsalaga. Stefnda hafi innt af hendi vinnuframlag sem formaður húsfélagsins við verkefni sem gengu lengra en gengur og gerist við almenn störf húsfélagsformanna í einföldum fjölbýlishúsum.

Þá liggi einnig fyrir að greiðslur til formanns hafi ekki verið felldar niður á húsfundi fyrr en 6. maí 2019. Meta verði þetta til tómlætis af hálfu minnihluta sameigenda sem nú haldi fram kröfu um endurgreiðslu launa þessara sem sannanlega voru unnin af hálfu stefndu, en þeim hefði verið í lófa lagið að taka strax ákvörðun þess efnis þegar þeim var kunnugt um fyrirkomulag þetta.

Þá er gerð gagnkrafa til skuldajafnaðar í málinu án þess að gagnstefna, sbr. 1. mgr. 28. gr. laga um meðferð einkamála, sem nemur launakröfunni. Telji dómurinn að stefnda hafi sinnt umræddri vinnu og hafi átt rétt til slíkra greiðslna frá húsfélaginu en að ekki hafi verið rétt staðið að ákvörðunartöku í húsfélaginu um þær greiðslur sé ljóst að gagnkrafa þessi til skuldajafnaðar komi til lækkunar eða sýknu á kröfulið þessum. Krefst stefnda sýknu eða lækkunar krafna vegna þessa af fyrsta kröfulið í stefnu.

Greiðslur til stefndu að fjárhæð 2.101.218 krónur vill stefnda skýra með því að um hafi verið að ræða greiðslur til iðnaðarmanna þar sem upprunalega virðist ekki hafa verið gefnir út formlegir reikningar vegna vinnunnar. Heldur stefnda því fram að öllum sameigendum í húsinu hafi verið kunnugt um það fyrirkomulag. Því geti húsfélagið ekki komið eftir á og krafist endurgreiðslu gagnvart stefndu sem formanns húsfélagsins vegna greiðslna sem fóru í lagfæringu á sameigninni.

Fyrir liggi reikningar sem sýni fram á að raunveruleg vinna átti sér stað af hálfu iðnaðarmanna og að þeir hafi fengið greitt fyrir viðkomandi vinnu í þágu sameignarinnar að Efstasundi 100.

Um greiðslu 7. maí 2019 telur stefnda rétt að benda á að um endurgreiðslur til sameigenda var fjallað á húsfundi 30. maí 2018. Umrædd endurgreiðsla hafi numið hlutfalli eignar hennar í húsinu af eftirstandandi hússjóði. Á þeim tímapunkti hafi legið fyrir að aðrir sameigendur í húsinu höfðu annað hvort hætt að greiða í hússjóð, greitt lægri upphæðir eða ekki tekið þátt í nauðsynlegum framkvæmdum vegna alvarlegra skemmda á húsinu. Stefnda telur því að endurgreiðsla hafi verið heimil fyrir sig. Vísar stefnda einnig til 40. gr. fjöleignarhúsalaga, þá sérstaklega 2. mgr., um að henni hafi verið heimilt að halda aftur sínum eignarhluta með hliðsjón af aðstæðum í húsfélaginu.

Viðvíkjandi greiðslum til annarra nafngreindra aðila, að fjárhæð samtals 256.507 krónur, þá hafi þar verið um að ræða smávægilegar greiðslur vegna vinnu að húsinu að Efstasundi 100. Þær greiðslur hafi verið greiddar á vegum húsfélagsins. Samkvæmt 2. mgr. 70. gr. fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994 sé formanni húsfélags heimilt að láta framkvæma á eigin spýtur minni háttar viðhald sem framangreint fellur undir enda hafi engin af ofangreindum upphæðum náð upp fyrir 65.000 kr.

Stefnda telur að vísa beri frá kröfu stefnanda vegna ætlaðs tjóns sökum vinnu fyrrverandi formanns, Margrétar Hauksdóttur, að fjárhæð 100.000 krónur. Vísa beri kröfulið þessum frá dómi á þeim grundvelli að um kröfu sé að ræða sem ekki hafi

raungerst fyrir hönd stefnanda, en stefnandi hafi ekki greitt kröfuna. Til vara er krafist sýknu af þessari kröfu eða sýknu að svo stöddu.

Um kostnað vegna lögfræðiálits að fjárhæð 216.132 krónur telur stefnda í fyrsta lagi að líta beri til þess að hvers kyns ráðgjöf lögfræðinga um starfsemi húsfélaga falli undir sameiginlegan kostnað allra sameigenda húsfélaga, sbr. 43. gr. fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994.

Í öðru lagi verði að líta til þess að í 80. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 sé að finna lögbundið úrræði fyrir sameigendur til að leita til kærunefndar húsamála til að fá skorið úr um ágreining á milli sameigenda. Nýting þessa úrræðis sé aðilum að kostnaðarlausu og því hefði sameigendum verið í lófa lagið að nýta sér þetta lögbundna úrræði til að fá skorið úr um ágreining sín á milli.

Í þriðja lagi grundvalli stefnandi kröfu fimmta kröfuliðar á sakarreglunni, en við beitingu reglunnar verði að líta til þess að tjónþola ber að leitast við að lágmarka tjón sitt. Ekki liggi annað fyrir en að stefnandi hefði getað fengið sams konar, jafngott og jafnvel ítarlegra álit um ágreining aðila að kostnaðarlausu með því að fara með ágreininginn fyrir kærunefndina. Í fjórða lagi hafi húsfélagið greitt félagsgjöld til Húseigendafélagsins sem veiti sérfræðiráðgjöf um málefni húsfélaga og hefði getað gefið sameigendunum ráðgjöf í máli þessu með engum eða mun lægri kostnaði.

Til vara er krafist lækkunar á þessum kröfulið stefnanda í samræmi við niðurstöður dómsins í ágreiningi aðila um fyrsta, annan og þriðja kröfulið í stefnu. Verði stefnda sýknuð af kröfuliðum 1-3 eða þær kröfur lækkaðar að mati dómsins komi fimmti töluliður sömuleiðis til sýknu eða lækkunar að tiltölu.

Kostnaði vegna kærur til lögreglu, að fjárhæð 418.500 krónur, andmælir stefnda með vísan til þess að ekki liggi ekki fyrir hvort ákæra verði gefin út á hendur stefndu. Því sé ótímabært að dæma um ábyrgð stefndu á bótakröfu stefnanda vegna meints tjóns um kostnað við gerð kærur stefnanda á hendur stefndu. Þá telur stefnda að kostnaður þessi falli undir sakarkostnað sakamáls, sbr. 233. gr. laga um meðferð sakamála nr. 88/2008 sem kynni að raungerast verði stefnda sakfelld síðar.

Að síðustu vísar stefnda til þess að hún hafi ein innt af hendi greiðslu að fjárhæð 554.117 krónur til GSC verktaka. Þessi greiðsla hafi verið vegna viðhaldsstarfs fyrir sameigendur í Efstasundi 100 og hefði átt að greiðast af hálfu húsfélagsins. Vegna dómsmáls þessa hafi stefnda orðið að greiða umrædda fjárhæð til að fá útgefinn formlegan reikning vegna vinnunnar sem nýttist öllu húsfélaginu. Fer stefnda fram á gagnkröfu til skuldajafnaðar, sbr. 1. mgr. 28. gr. laga um meðferð einkamála, sem nemur þeirri greiðslu, samtals 554.117 kr., við allar kröfur stefnanda.

Telur stefnda að sameigendur í húsfélaginu geti aldrei endurkafið hana um greiðslu vegna vinnu sem var í þágu húsfélagsins. Slíkt fæli í sér óréttmæta auðgun af

hálfu sameigendanna og er vísað til þeirrar meginreglu skaðabótaréttar til sýknu eða lækkunar á kröfum stefnanda.

#### IV.

Í stefnuskjali er kröfufjárhæð stefnanda sundurliðuð í sex þætti sem saman mynda fjárhæð dómkröfunnar. Í dómi þessum verður leyst úr hverjum lið fyrir sig í þeirri röð sem stefnandi hefur raðað þeim samkvæmt stefnunni.

Í fyrsta lagi er af hálfu stefnanda krafist endurgreiðslu á 735.000 krónum vegna vinnulauna stefndu. Hér að framan hefur orðum verið vikið að röksemdum stefndu fyrir því að hún telji þessar greiðslur hafa verið framkvæmdar á lögmaetum grunni, en stefnda hefur í því samhengi vísað til framlagðra yfirlýsinga þriggja íbúðareigenda í húsinu nr. 100 við Efstasund. Af gögnum málsins að öðru leyti verður þó ekki ráðið að ákvörðun um greiðslu þóknunar til stefndu vegna vinnu í þágu stefnanda hafi verið tekin fyrir á húsfundi, svo sem þó hefði verið rétt að gera enda er ekki að finna neitt ákvæði í lögum nr. 26/1994 sem mælir fyrir um sérstaka þóknun til stjórnarmanna í húsfélögum. Síðastgreind afstaða dómsins byggir á því að samkvæmt lögum nr. 26/1994 skulu ákvarðanir um fjöleignarhús að meginstefnu vera teknar á löglega boðuðum húsfundi, sbr. ákvæði 42. gr. laganna. Fyrir utan lögboðna aðalfundi 2017 og 2018 verður ekki séð að haldinn hafi verið húsfundur meðan stefnda gegndi formennsku í húsfélaginu. Í samræmi við síðastgreinda meginreglu laga nr. 26/1994 hefði stefndu verið rétt að boða formlega til húsfundar og taka fram í fundarboði að borin yrði upp tillaga um launagreiðslur til formanns. Þetta gerði hún ekki. Sjálfstæðar yfirlýsingar þriggja annarra húseigenda, sem dagsettar eru 1. ágúst 2017, bæta ekki úr þessum formgöllum og teljast ekki skuldbindandi fyrir stefnanda. Ber því að hafna gagnkröfum stefndu um greiðslur fyrir vinnu í þágu stefnanda. Með því að stefnda telst ekki hafa mátt líta svo á að aflað hefði verið samþykkis stefnanda fyrir nefndum launagreiðslum með þeim hætti sem áskilið er í lögum nr. 26/1994 verður krafa stefnanda í 1. tölulið kröfugerðarinnar tekin til greina og stefndu gert að endurgreiða stefnanda umrædda fjárhæð, 735.000 krónur, en um vexti af tildæmdri heildarfjárhæð fer eins og nánar greinir í dómsorði.

Annar töluliður í sundurliðun stefnanda lýtur að óútskýrðum greiðslum frá stefnanda til stefndu. Samkvæmt framlögðu yfirliti um hreyfingar á bankareikningi stefnanda tók stefnda 585.157 krónur þaðan út 7. maí 2020, en stefnda hafði daginn áður, samkvæmt framlagðri aðalfundargerð stefnanda, verið felld í kosningum um stöðu formanns stefnanda. Samkvæmt e-lið 23. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup telst inneign í hússjóði eða framkvæmdasjóði fjöleignarhúss til fylgifyrjar fasteignar. Samkvæmt ákvæðum laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús er hússjóðum ætlað að standa straum af sameiginlegum útgjöldum. Hússjóður getur skipst í rekstrar- og framkvæmdasjóð, sbr. ákvæði 49. gr. laganna. Í því tilviki sem hér um ræðir þykir sýnt að síðastgreindur

bankareikningur hafi geymt framkvæmdasjóð stefnanda. Af ákvæðum laga nr. 26/1994 er jafnframt ljóst að stefndu bar, eins og öðrum húseigendum, skylda til að greiða hlutdeild séreignar í sameiginlegum kostnaði, sbr. 47. gr. laganna. Ræki eigandi ekki greiðsluskyldu sína hvað varðar sameiginlegan kostnað þá eignast húsfélagið lögveð til tryggingar kröfunni, sbr. 48. gr. sömu laga. Með hliðsjón af þessu er stefndu ekki hald í vörnum sem skírskota til þess að hún hafi verið að verja hagsmuni sína gagnvart öðrum íbúðareigendum. Stefndu mátti vera fyllilega ljóst, ekki síst í ljósi þeirrar stöðu sem hún hafði sjálf gegnt hjá stefnanda, að henni var óheimilt að millifæra umrædda fjármuni af reikningum félagsins yfir eigin reikning. Verður henni því gert að endurgreiða hina umkröfðu fjárhæð, 585.157 krónur með vöxtum eins og greinir í dómsorði. Aðrar millifærslur til stefndu sem framkvæmdar voru á fyrri stigum með úttektum úr framkvæmdasjóði stefnanda hafa ekki verið skýrðar af hálfu stefndu. Af hálfu stefndu hafa verið lagðir fram tveir reikningar, sem bera með sér að hafa verið útgefnir af GSC verktökum ehf. á hendur stefnanda, samtals að fjárhæð 2.076.414 krónur. Við aðalmeðferð málsins kom fyrirsvarsmaður síðastnefnds verktakafyrirtækis fyrir dóm og staðfesti að félag hans hefði sinnt verktöku að Efstasundi 100. Um hefði verið að ræða minni háttar viðgerðir á rafmagni þar, ásamt þrifum og pípulagningum. Að sögn fyrirsvarsmannsins hafði stefnda beðið um þessa vinnu, óskað eftir útgáfu reikninganna og greitt þá. Til stuðnings þessari frásögn hafa af hálfu stefndu verið lagðar fram tvær greiðslukvittanir um greiðslur sem stefnda greiddi persónulega beint til fyrirsvarsmanns verktakafyrirtækisins, samtals að fjárhæð 554.117 krónur. Stefnda hefur engar viðhlítandi skýringar gefið á því hvort eða hvernig síðastnefndar greiðslur tengist hagsmunum stefnanda. Með því að stefnda hefur ekkert lagt fram sem sýnir að fjármunir þeir sem hún tók af reikningum stefnda hafi verið nýttir í þágu stefnanda verður hún að bera hallann af þeim sönnunarskort. Verða kröfur stefnanda samkvæmt þessum lið stefnufjárhæðarinnar því teknar til greina.

Þriðji þáttur stefnufjárhæðarinnar lýtur að greiðslum sem runnu af reikningum stefnanda til fimm manna sem nafngreindir eru í skjölum málsins, sbr. og framlagt yfirlit um greiðslur af reikningum stefnanda. Af hálfu stefndu hafa gögn ekki verið lögð fram, svo sem reikningar, vinnuskýrslur, kvittanir o.þ.h., sem sanna að greiðslur þessar hafi verið inntar af hendi vegna viðhaldsvinnu eða veittrar þjónustu í þágu stefnanda. Þá verður heldur ekki séð að stefnda hafi á nokkru stigi málsins aflað formlegs samþykkis stefnanda fyrir þessum greiðslum. Með því að greiðslur þessar voru samkvæmt framanskráðu ekki inntar af hendi á ábyrgð annarra en stefndu verða kröfur stefnanda undir þessum þriðja lið því teknar til greina.

Fjórði töluliðurinn í sundurliðaðri stefnukröfunni er vegna reiknings sem fyrrum formaður stefnanda hefur gefið út vegna gagnaöflunar o.fl. Reikningur þessi ber með sér að hafa verið gefinn út með fyrirvara, sem er svohljóðandi: „Greiðist einungis ef

dómstólar fallast á að Glaucia Pereira beri að greiða það.“ Skilja verður þetta svo að krafan sem hér um ræðir sé ekki enn orðin til. Af þeim sökum verður þessum lið dómkröfunnar vísað frá dómi, sbr. 1. mgr. 26. gr. laga nr. 91/1991.

Hvað 5. lið í kröfunni áhrærir, þá er þar um að ræða lögfræðialit sem samþykkt var á húsfundi stefnanda að aflað skyldi. Ákvörðun um þessi útgjöld var því á ábyrgð stefnanda sjálfs. Sama máli gegnir um 6. liðinn, þ.e. áfallinn kostnað vegna vinnu lögmanns stefnanda við ritun kæru til lögreglu. Ósýnt þykir að síðustu tveir liðirnir hafi verði taldir til óhjákvæmilegs kostnaðar sem rétt sé að fella á stefndu. Verður hún því sýknuð af þessum liðum kröfunnar.

Með því að kröfur stefnanda hafa, samkvæmt því sem fyrr greinir, í öllu verulegu verið teknar til greina ber að dæma stefndu til greiðslu málskostnaðar, sbr. ákvæði 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Telst sá kostnaður hæfilega ákveðinn 950.000 krónur og hefur við þá ákvörðun verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Arnar Þór Jónsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

#### **Dómsorð:**

Vísað er frá dómi kröfu stefnanda, Húsfélagsins Efstasundi 100 í Reykjavík, um greiðslu 100.000 króna reiknings Margrétar Hauksdóttur, sem dagsettur er 20. október 2020.

Stefnda, Glauciu Da Conceicao Pereira, greiði stefnanda 2.876.593 krónur með dráttarvöxtum frá þingfestingardegi samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, frá þeim degi til greiðsludags.

Stefnda greiði stefnanda 950.000 krónur í málskostnað.

Arnar Þór Jónsson