

# LANDSRÉTTUR

Dómur fimmtudaginn 14. nóvember 2024.

Mál nr. 575/2023:

**IK Holdings ehf.**

(Ásgeir Þór Árnason lögmaður)

gegn

**Rekstrarfélagi Kringlunnar**

(Halldór Jónsson lögmaður,

(Hildur Þórarinsdóttir lögmaður, 2. prófmál)

**Lykilorð**

Húsfélag. Endurgreiðsla ofgreidds fjár. Félagsgjald. Félagafrelsi.

**Útdráttur**

IKH höfðaði mál á hendur RK, húsfélagi verslunarmiðstöðvarinnar Kringlunni 4-12, til endurgreiðslu hluta þeirra gjalda sem IKH hafði innt af hendi til húsfélagsins eða sem nam þeim fjárhæðum sem varið hafði verið til auglýsinga- og kynningarstarfsemi húsfélagsins. Sá kostnaður hafði verið talinn til sameiginlegs rekstrarkostnaðar RK frá stofnun félagsins. IKH byggði á því að áðurgreindur hluti gjaldanna hefði verið innheimtur án lagaheimildar og IKH greitt þau í rangri trú um að félaginu væri það skylt. IKH hefði í engu notið góðs af auglýsinga- og kynningarstarfsemi RK, enda eigandi húsnæðis í skrifstofuturni Kringlunnar. Í dómi Landsréttar var ekki fallist á með RK að skýra bæri ákvæði 43. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús rúmt og var í því sambandi vísað til 2. mgr. 74. gr. stjórnarskrárinnar og sjónarmiða í dómaframkvæmd Hæstaréttar um skylduaðild að félögum. Af ákvæðum 1. mgr. 57. gr. og 43. gr. laga nr. 26/1994 yrði með hliðsjón af framangreindu ekki ályktað að kostnaður vegna auglýsinga- og kynningarstarfsemi félli undir sameiginlegan kostnað húsfélags í skilningi laganna. Samkvæmt 2. mgr. 2. gr. laga nr. 26/1994 væri eigendum fjöleignahúsa, sem hýsa atvinnustarfsemi að öllu leyti eða hluta, heimilt að víkja frá fyrirmælum laganna með sérstökum samþykktum eða samningum, sem þinglýsa skyldi, sbr. einnig 3. mgr. 75. gr. laganna. Samkvæmt 4. mgr. sömu greinar væri þinglýsingar þörf til réttarverndar gagnvart þriðja manni. Hún væri á hinn bóginn ekki gildisskilyrði milli eigenda innbyrðis. Óumdeilt var að IKH eignaðist fasteign sína í Kringlunni í desember 2018 eða eftir að félagssamþykktir RK voru settar á stofnfundi húsfélagsins árið 2000. Lá því fyrir að IKH hefði ekki gengist undir hið umdeilda ákvæði í samþykktunum með atkvæðagreiðslu á fundi í félaginu og gat ákvæðið því ekki skuldbundið IKH með þeim hætti. Þá lá fyrir að félagssamþykktum RK hafði ekki verið þinglýst þegar IKH eignaðist fasteign sína í verslunarmiðstöðinni. Ljóst þótti að IKH taldist þriðji maður í skilningi laganna við kaup á fasteign sinni og var hið umdeilda ákvæði í samþykktum húsfélagsins um að kostnaður vegna auglýsinga- og kynningarstarfsemi teldist til sameiginlegs kostnaðar húsfélagsins því

*ekki talið skuldbindandi fyrir IKH. Niðurstaða Landsréttar var sú að IKH ætti rétt á endurgreiðslu umþættra gjalda frá þeim tíma sem hann taldist hafa gert fyrirvara við greiðsluskýldu sína að því er þau varðaði og var miðað við tímamarkið er IKH kynnti álit kærunefndar húsamála þar að lútandi fyrir RK.*

## **Dómur Landsréttar**

Mál þetta dæma landsréttardómararnir Kristinn Halldórsson, Ragnheiður Bragadóttir og Símon Sigvaldason.

### **Málsmeðferð og dómkröfur aðila**

- 1 Áfrýjandi skaut málinu til Landsréttar 28. júlí 2023. Áfrýjað er dómi Héraðsdóms Reykjavíkur 7. júlí 2023 í málinu nr. E-3017/2022.
- 2 Áfrýjandi krefst þess að stefndi verði dæmdur til að greiða honum 1.961.687 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 66.538 krónum frá 15. desember 2018 til 15. janúar 2019, af 133.107 krónum frá þeim degi til 15. febrúar 2019, af 199.676 krónum frá þeim degi til 15. mars 2019, af 266.245 krónum frá þeim degi til 15. apríl 2019, af 332.814 krónum frá þeim degi til 15. maí 2019, af 399.383 krónum frá þeim degi til 15. júní 2019, af 466.145 krónum frá þeim degi til 15. júlí 2019, af 532.907 krónum frá þeim degi til 15. ágúst 2019, af 599.669 krónum frá þeim degi til 18. september 2019, af 666.431 krónu frá þeim degi til 16. október 2019, af 733.286 krónum frá þeim degi til 15. nóvember 2019, af 799.855 krónum frá þeim degi til 15. desember 2019, af 866.424 krónum frá þeim degi til 15. janúar 2020, af 934.347 krónum frá þeim degi til 15. febrúar 2020, af 1.002.270 krónum frá þeim degi til 15. mars 2020, af 1.070.193 krónum frá þeim degi til 15. apríl 2020, af 1.138.116 krónum frá þeim degi til 15. maí 2020, af 1.206.039 krónum frá þeim degi til 15. júní 2020, af 1.273.962 krónum frá þeim degi til 15. júlí 2020, af 1.341.885 krónum frá þeim degi til 15. ágúst 2020, af 1.409.808 krónum frá þeim degi til 15. september 2020, af 1.477.662 krónum frá þeim degi til 15. október 2020, af 1.545.809 krónum frá þeim degi til 15. nóvember 2020, af 1.613.956 krónum frá þeim degi til 15. desember 2020, af 1.682.103 krónum frá þeim degi til 15. janúar 2021, af 1.751.999 krónum frá þeim degi til 15. febrúar 2021, af 1.821.895 krónum frá þeim degi til 15. mars 2021, af 1.891.791 krónu frá þeim degi til 15. apríl 2021 og af 1.961.687 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Til vara krefst áfrýjandi þess að stefndi verði dæmdur til að greiða honum 823.571 krónu með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 af 67.923 krónum frá 15. maí 2020 til 15. júní 2020, af 135.846 krónum frá þeim degi til 15. júlí 2020, af 203.769 krónum frá þeim degi til 15. ágúst 2020, af 271.692 krónum frá þeim degi til 15. september 2020, af 339.546 krónum frá þeim degi til 15. október 2020, af 407.693 krónum frá þeim degi til 15. nóvember 2020, af 475.840 krónum frá þeim degi til 15. desember 2020, af 543.987 krónum frá þeim degi til 15. janúar 2021, af

613.883 krónum frá þeim degi til 15. febrúar 2021, af 683.779 krónum frá þeim degi til 15. mars 2021, af 753.675 krónum frá þeim degi til 15. apríl 2021 og af 823.571 krónum frá þeim degi til greiðsludags. Þá krefst áfrýjandi málskostnaðar í héraði og fyrir Landsrétti

- 3 Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Landsrétti.

#### **Niðurstaða**

- 4 Málsatvik eru skilmerkilega rakin í hinum áfrýjaða dómi og einnig er þar gerð grein fyrir málsástæðum aðila. Eins og þar kemur fram var áfrýjandi eigandi skrifstofuhúsnæðis í turni svonefndrar Borgarkringlu í verslunarmiðstöðinni Kringlunni frá desember 2018 til apríl 2021 og nýtti húsnæðið í eigin þágu.
- 5 Samkvæmt gögnum málsins greinist hús verslunarmiðstöðvarinnar Kringlunni 4-12 í Reykjavík í þrjá matshluta, nánar tiltekið matshluta 1, sem er Kringlan 8-12, matshluta 2, sem er Kringlan 4-6, einnig nefnd Borgarkringla, og matshluta 3, sem er Kringlan 4-12, tengibygging. Matshlutar 1 og 2 skiptast samkvæmt eignaskiptayfirlýsingum í nokkra eignarhluta, sem hver ber sérstakt fasteignanúmer. Eignarhluti áfrýjanda er númer [...] og tilheyrir matshluta 2. Allar þessar eignir eru í húsi verslunarmiðstöðvarinnar Kringlunni 4-12, sem rekið er sem eitt fjöleignarhús með einu húsfélagi, Rekstrarfélagi Kringlunnar, sem er stefndi í máli þessu.
- 6 Félagssamþykktir stefnda voru samþykktar með öllum greiddum atkvæðum á stofnfundi félagsins 30. mars 2000. Hefur þeim verið breytt þrisvar eða á árunum 2013, 2016 og 2023. Ekki liggur fyrir í hverju þær breytingar fólust en af málatalbúnaði aðila verður ráðið að þær hafi ekki þýðingu við úrlausn málsins. Samkvæmt grein 2.02 í samþykktunum er tilgangur stefnda að sjá um sameiginlegan rekstur verslunarmiðstöðvarinnar Kringlunni 4-12, gæta hagsmuna eigenda, afnotahafa og rekstraraðila og koma fram fyrir þá sameiginlega út á við. Samkvæmt grein 3.01 eru félagsmenn stefnda eigendur og afnotahafar í fasteignunum Kringlunni 4-12 og er tekið fram að þeir eigi skylduaðild að félaginu.
- 7 Um sameiginlegan rekstrarkostnað er fjallað í grein 8 í samþykktum stefnda. Segir í grein 8.02 að sameiginlegur rekstrarkostnaður teljist allur kostnaður við rekstur húseignarinnar, sameiginleg svæði og aðra sameign og eru síðan talin upp í dæmaskyni ýmis atriði sem öll snerta rekstur og umhirðu sameignarinnar, bæði innan húss og utan, einnig sameiginlegan búnað og lagnir og endurnýjun þeirra, tryggingar og viðhald, sem og rekstur félagsins. Auk framangreindra atriða, sem öll eru í samræmi við ákvæði 43. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignareignarhús, sem fjallar um sameiginlegan kostnað, er í lok greinar 8.02 talin til sameiginlegs rekstrarkostnaðar húsfélagsins auglýsinga- og kynningarstarfsemi. Hefur sá kostnaður verið talinn til sameiginlegs kostnaðar húsfélagsins frá stofnun þess.
- 8 Af hálfu stefnda er á því byggt að orðalag 43. gr. laga nr. 26/1994, sérstaklega 1. töluliðar 1. mgr. og 2. mgr., feli í sér að ekki sé um tæmandi talningu að ræða á því

hvað teljist til sameiginlegs kostnaðar húsfélags samkvæmt lögnum. Því beri að túlka ákvæðið rúmt í samræmi við almennar lögskýringarreglur þannig að annars konar kostnaðarliðir geti fallið undir sameiginlegan kostnað en þeir sem taldir séu upp í ákvæðinu, svo sem kostnaður af auglýsinga- og kynningarstarfsemi. Telur stefndi að sá kostnaður samrýmist fyllilega lögbundnu hlutverki stefnda sem húsfélags í atvinnuhúsnæði samkvæmt ákvæðum laga nr. 26/1994.

- 9 Eins og áður greinir er stefndi húsfélag í skilningi laga nr. 26/1994 og samkvæmt 13. og 2. mgr. 56. gr. þeirra ber eigendum fjöleignarhússins að Kringlunni 4-12 skylda til að vera í félaginu og fara eftir löglegum ákvörðunum þess, sbr. einnig grein 3.01 í samþykktum stefnda. Í reglunni um skylduaðild að húsfélögum, sem helgast af öðrum málslið 2. mgr. 74. gr. stjórnarskrárinnar vegna þeirra nánú tengsla sem eru á milli hagsmuna eigendanna, felst undantekning frá meginreglu fyrri málsliðar ákvæðisins um að engan megi skylda til aðildar að félagi. Af því og dómaframkvæmd leiðir að viðfangsefni húsfélaga takmarkast við þau verkefni sem löggjafinn skýrlega felur þeim og þarf að vera auðsætt að þau samræmist tilgangi laganna og þeim markmiðum sem skylduaðildinni er ætlað að tryggja, sbr. dóma Hæstaréttar 19. febrúar 1998 í máli nr. 259/1997, 13. mars 2014 í máli nr. 676/2013 og 26. október 2022 í máli nr. 20/2022. Með hliðsjón af þessu er ekki fallist á með stefnda að skýra beri ákvæði 43. gr. laganna rúmt.
- 10 Samkvæmt 1. mgr. 57. gr. laga nr. 26/1994 er hlutverk og tilgangur húsfélaga aðallega að sjá um varðveislu, viðhald, endurbætur og rekstur sameignarinnar þannig að hún fái sem best þjónað sameiginlegum þörfum eigenda. Ber félaginu einnig að stuðla að því að hagnýting hússins, bæði séreigna og sameignar, sé ávallt með eðlilegum hætti og þannig að verðgildi eigna haldist. Þá er valdsvið húsfélags einnig bundið við sameignina og ákvarðanir sem varða hana og nauðsynlegar eru vegna hennar og sameiginlegra hagsmuna eigenda, sbr. 2. mgr. 57. gr. laganna. Af þessum ákvæðum og 43. gr. laganna verður ályktað að kostnaður vegna auglýsinga- og kynningarstarfsemi falli ekki undir sameiginlegan kostnað húsfélags eins og hann er skilgreindur í lögnum, enda hefur sá kostnaður ekkert með rekstur og varðveislu sameignarinnar að gera.
- 11 Í grein 8.04 í samþykktum stefnda er kveðið á um að hlutur hvers eignarhluta/afnotasvæðis í hinum sameiginlega rekstrarkostnaði fasteignanna skuli skiptast samkvæmt reglu sem tekur mið af stærð og staðsetningu eignarhlutanna og í sumum tilvikum einnig notkun þeirra. Gerir reglan þannig ráð fyrir að margfalda skuli fyrstu 2000 fermetrana í verslunarmiðstöðinni með hlutfalli á bilinu 0,4 til 1,0 eftir stærð þannig að af fyrstu 100 fermetrunum skuli reikna rekstrarkostnað að fullu en af síðustu 1000 fermetrunum 40% rekstrarkostnaðar. Það sem umfram er 2000 fermetra hvers eignarhluta í verslunarmiðstöðinni, svo og allt húsnæði á þriðju hæð, í turnum, kvikmyndahúsi og kjallara, skuli síðan margfalda með hlutfallinu 0,3 þannig að af þeim fermetrum reiknist 30% rekstrarkostnaður.

- 12 Við munnlegan flutning málsins fyrir Landsrétti var viðurkennt af hálfu stefnda að áfrýjandi, sem eigandi skrifstofuhúsnæðis í turni Borgarkringlunnar, hefði ekki sama hag af greiðslu kostnaðar vegna auglýsinga- og kynningarstarfsemi og eigendur verslana og veitingastaða í verslunarrými Kringlunnar. Á móti kæmi að honum væri samkvæmt áðurgreindri reiknireglu í samþykktunum einungis gert að greiða 30% af þeim sameiginlega kostnaði sem tilheyrði eignarhluta hans.
- 13 Í gögnum málsins er enga skýringu að finna á því á hvaða sjónarmiðum kostnaðarskipting samkvæmt grein 8.04 í samþykktunum byggist öðrum en þeim að hún taki mið af stærð og staðsetningu eignarhlutanna og í sumum tilvikum einnig notkun þeirra. Leiðir reglan til þess að eigandi eða afnotahafi eignarhluta í verslunarrými hússins, sem er stærri en 2000 fermetrar, greiðir sama hlutfall og áfrýjandi af sameiginlegum kostnaði eða 30% af því sem umfram er 2000 fermetra viðkomandi eignarhluta. Með hliðsjón af þessu verður ekki séð og telst ósannað að áðurgreindri reiknireglu sé ætlað að koma til móts við þann kostnað, sem eigendum skrifstofuhúsnæðis í verslunarmiðstöðinni er ætlað að bera samkvæmt samþykktunum vegna auglýsinga- og kynningarstarfsemi verslunarmiðstöðvarinnar.
- 14 Með reglu 8.04 um skiptingu sameiginlegs kostnaðar er vikið frá þeirri meginreglu A-liðar 45. gr. laga nr. 26/1994 að sameiginlegur kostnaður, sem ekki fellur ótvírætt undir B- og C-liði greinarinnar, skiptist á eigendur eftir hlutfallstölum eignarhluta í viðkomandi sameign. Þá viku regla 8.02 í samþykktunum, að því er varðar auglýsinga- og kynningarkostnað, sömuleiðis frá meginreglu 43. gr. sömu laga um að til sameiginlegs kostnaðar húsfélags teljist aðeins sá kostnaður sem snertir rekstur og umhirðu sameignar fjöleignarhússins, allt eins og rakið hefur verið að framan.
- 15 Frá gildistöku laga nr. 26/1994 hefur eigendum fjöleignarhúsa, sem hýsa eingöngu atvinnustarfsemi, verið heimilt að víkja frá fyrirmælum laganna með samningum sín á milli. Í 2. mgr. 2. gr. laganna, eins og ákvæðið er nú orðað eftir breytingar með lögum nr. 84/2021, segir að hýsi fjöleignarhús atvinnustarfsemi, að öllu leyti eða hluta, sé eigendum heimilt að víkja frá fyrirmælum laganna með sérstökum samþykktum eða samningum, sbr. 75. gr., sem þinglýsa skuli. Er þetta einnig áréttað í 2. mgr. 75. gr. laganna þar sem segir að á grundvelli 1. mgr. sé húsfélagi heimilt að setja sér sérstakar samþykktir fyrir fjölbreytt húsnæði, sbr. 2. mgr. 2. gr.
- 16 Í 1. mgr. 75. gr. er vísað til ákvarðana samkvæmt 7. tölulið B-liðar 41. gr., sem fjallar um setningu sérstakra húsfélagssamþykktu, eða samkvæmt A-lið sömu greinar, sem fjallar um ákvarðanir sem samþykki allra eigenda þarf til. Af 7. tölulið B-liðar og 12. tölulið A-liðar 41. gr. leiðir að setning sérstakra húsfélagssamþykktu, er hafa að geyma ákvarðanir um atriði sem ekki varða sameignina og sameiginleg málefni, en eigendur telja æskilegt að þeir standi saman að og ráði í félagi, þarf samþykki allra eigenda hússins.

- 17 Í 3. mgr. 75. gr. laga nr. 26/1994 segir að setji húsfélag sér samþykktir, sem hafa að geyma ákvæði sem víkja frá eða eru til fyllingar fyrirmælum laganna, skuli þeim þinglýst. Hið sama gildi um allar breytingar á samþykktum sem fela slíkt í sér, svo og um aðrar ákvarðanir húsfélags en samþykktir og breytingar á þeim, sem eru þess eðlis að til þeirra þarf samþykki allra eigenda, sbr. A-lið 41. gr. laganna. Í 4. mgr. sömu greinar segir að þinglýsingar sé þörf til réttarverndar gagnvart þriðja manni en þinglýsingin sé ekki gildisskilyrði milli eigenda innbyrðis. Um þýðingu og skuldbindingargildi slíkra gerninga innbyrðis, þótt þeim sé ekki þinglýst, fari eftir ákvæðum laganna og almennum reglum. Ákvæði þessa efnis hafa verið óbreytt í lögum nr. 26/1994 frá setningu þeirra.
- 18 Í greinargerð með frumvarpi sem varð að lögum nr. 26/1994 sagði í athugasemdum með 75. gr. að lagt væri til að horfið yrði frá þeirri sérkennilegu tilhögun fyrri laga að þinglýsing væri gildisskilyrði milli eigenda innbyrðis, en það fyrirkomulag væri í andstöðu við meginreglur um gildi, þörf og þýðingu þinglýsingar. Önnur fyrirmæli 75. gr. væru á hinn bóginn í fullu samræmi við þessar meginreglur um réttaráhrif þinglýsingar.
- 19 Óumdeilt er að áfrýjandi eignaðist fasteign sína í fjöleignarhúsinu Kringlunni 4-12 í desember 2018 eða eftir að félagssamþykktir stefnda, sem kveða á um að kostnaður vegna auglýsinga- og kynningarstarfsemi teljist til sameiginlegs kostnaðar húsfélagsins, voru samþykktar á stofnfundi félagsins 30. mars 2000. Liggur því fyrir að áfrýjandi gekkst ekki undir hið umdeilda ákvæði í samþykktunum með atkvæðagreiðslu á fundi í húsfélaginu og getur ákvæðið því ekki skuldbundið hann með þeim hætti. Einnig er óumdeilt að umræddum samþykktum hafði ekki verið þinglýst þegar hann eignaðist fasteign sína í fjöleignarhúsinu eins og skylt er að gera samkvæmt 2. mgr. 2. gr. og 3. mgr., áður 2. mgr., 75. gr. laga nr. 26/1994. Ekki er fallist á með stefnda að þinglýsing eignaskiptayfirlýsingar vegna matshluta 2, þar sem vísað er til þess að vikið hafi verið frá ákvæðum laga nr. 26/1994 um skiptingu hita- og rafmagnskostnaðar og annars kostnaðar sem tilgreindur væri í lögnum, fullnægi áðurgreindri lagaskyldu um þinglýsingu samþykktanna sjálfra. Af ákvæðum 2. mgr. 2. gr. og 3. og 4. mgr. 75. gr. laga nr. 26/1994, svo og með hliðsjón af áðurgreindum athugasemdum með 75. gr. í frumvarpi er varð að lögum nr. 26/1994, er ljóst að þinglýsing sérstakra samþykktu húsfélags sé forsenda þess að þau ákvæði samþykktanna, sem víkja frá fyrirmælum laganna, skuldbindi þriðja mann. Ljóst er að áfrýjandi taldist þriðji maður í skilningi laganna við kaup sín á fasteign í fjöleignarhúsinu á sínum tíma. Af því og öllu framangreindu leiðir að áðurgreint ákvæði í samþykktum stefnda um að kostnaður vegna auglýsinga- og kynningarstarfsemi teljist til sameiginlegs kostnaðar húsfélagsins telst ekki skuldbindandi fyrir áfrýjanda.
- 20 Áfrýjandi byggir kröfur sínar um endurgreiðslu þeirra fjárhæða, sem hann innti af hendi til stefnda vegna kostnaðar af auglýsinga- og kynningarstarfsemi, á

meginreglum kröfuréttar um endurgreiðslu ofgreidds fjár, (l. *condictio indebeti*). Kveðst hann hafa greitt umræddar fjárhæðir í þeirri röngu trú að honum væri það skylt. Þó hafi hann gert athugasemdir við innheimtu þeirra þar sem hann hafi í engu notið góðs af þeirri auglýsinga- og kynningarstarfsemi sem fjármunum hafi verið var til. Einnig bendir áfrýjandi á að húsfélagsgjöld njóti lögveðréttar í fasteign eigenda og því hafi sá kostur ekki verið raunhæfur að hætta greiðslu þess hluta húsfélagsgjaldanna sem vörðuðu auglýsinga- og kynningarstarfsemi.

- 21 Áfrýjandi kveðst hafa leitað allra leiða til að rétta hlut sinn gagnvart stefnda vegna hinna ólögætu gjalda. Þannig hafi hann allt í senn farið þess á leit við stefnda að hann léti af innheimtu þeirra, leitað álits kærufndar húsamála um þau og síðar á aðalfundi í húsfélaginu reynt að knýja fram breytingar á samþykktum stefnda sem leiða myndu til þess að áfrýjanda yrði ekki gert að taka þátt í áðurgreindum kostnaði, en allt hafi komið fyrir ekki.
- 22 Á meðal gagna málsins er álitsgerð Logos lögmannsþjónustu 17. maí 2019, sem aflað var að beiðni Valnor ehf., eins eigenda eignarhluta í Kringlunni 4-6, þar sem óskað var álits á því hvort eigendur þessa eignarhluta væru bundnir af meðferð og ákvörðunum stefnda um sameiginlegan kostnað. Niðurstaða álitsgerðarinnar var sú að kostnaður sem tengdist verslunarrekstri í Kringlunni, svo sem vegna auglýsinga og sölu á gjafakortum, félli ekki undir sameiginlegan rekstur húsfélagsins og því bæri álitsbeiðanda ekki að standa straum af hlutdeild í þeim kostnaði. Sama gilti um aðra eigendur í Kringlunni 4-6, sem ekki hefðu gengist undir samning um aðild að stefnda. Ekkert liggur fyrir um það í málinu að áfrýjandi hafi gert fyrirvara við greiðsluskyldu sína hvað varðar kostnað vegna auglýsinga- og kynningarstarfsemi á grundvelli þessa lögfræðiálits.
- 23 Þá liggur fyrir í málinu álit kærufndar húsamála 22. apríl 2020 í máli nr. 10/2020, en nefndin starfar á grundvelli laga nr. 26/1994, sem aflað var meðal annars að beiðni áfrýjanda. Fram kemur í álitinu að stefnda hafi verið gefinn kostur á að koma á framfæri við nefndina sjónarmiðum sínum og kröfum í samræmi við 3. mgr. 80. gr. laga nr. 26/1994. Samandregið var niðurstaða kærufndarinnar sú að stefnda hefði borið að þinglýsa félagssamþykktum sínum svo að ákvæði þeirra, sem fælu í sér frávik frá ákvæðum laga nr. 26/1994, væru bindandi gagnvart áfrýjanda og öðrum álitsbeiðendum, sem ekki hefðu verið eigendur fasteigna í húsinu þegar samþykktirnar voru settar. Féllst kærufndin á kröfu álitsbeiðenda um að þeim væri ekki skylt að taka þátt í kostnaði vegna auglýsinga og markaðsmála. Stefndi brást við áliti kærufndarinnar með því að óska eftir áliti lögmanns síns á forsendum og niðurstöðu kærufndarinnar. Samkvæmt minnisblaði lögmannsins 25. júní 2020, þar sem fram kemur að niðurstaða kærufndarinnar hafi verið kynnt stefnda 22. apríl 2020, var álit lögmannsins á þá leið að niðurstaða kærufndarinnar væri byggð á röngum forsendum og því ekki rétt.

- 24 Skilja verður málatilbúnað stefnda á þann veg að hann beri fyrir sig að áfrýjandi hafi innt umræddar greiðslur af hendi án fyrirvara. Af atvikum og gögnum málsins má ráða að áfrýjandi hefur um nokkurt skeið haft ástæðu til að draga greiðsluskyldu sína vegna hins umdeilda kostnaðar í efa. Þó bera gögn málsins ekki með sér að hann hafi greitt þau með fyrirvara frá öndverðu. Þá liggur ekki fyrir að hann hafi látið bóka mótmæli gegn því á aðalfundum eða öðrum félagsfundum að umræddur kostnaður teldist til sameiginlegs kostnaðar húsfélagsins fyrr en á aðalfundi stefnda 22. mars 2022. Á hinn bóginn er ljóst að áðurgreint álit kærunefndar húsamála lá fyrir og var kynnt stefnda 22. apríl 2020. Með framvísun álitsins, sem áfrýjandi fylgdi síðan eftir með kröfu um breytingu á skiptingu sameiginlegs kostnaðar og síðar tillögu um breytingu á samþykktum stefnda, verður að líta svo á að áfrýjandi hafi gert fyrirvara við greiðsluskyldu sína hvað hinn umdeilda kostnað varðar frá og með fyrsta gjaldþaga eftir að álit kærunefndarinnar lá fyrir. Verður því tekin til greina varakrafa áfrýjanda um endurgreiðslu ofgreiddra gjalda, sem nemur hinum umdeilda kostnaði, frá og með 15. maí 2020 til og með 15. apríl 2021.
- 25 Eftir úrslitum málsins verður stefnda gert að greiða áfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Landsrétti sem ákveðst í einu lagi eins og í dómsorði greinir.

### **Dómsorð:**

Stefndi, Rekstrarfélag Kringlunnar, greiði áfrýjanda, IK Holdings ehf., 823.571 krónu með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 af 67.923 krónum frá 15. maí 2020 til 15. júní 2020, af 135.846 krónum frá þeim degi til 15. júlí 2020, af 203.769 krónum frá þeim degi til 15. ágúst 2020, af 271.692 krónum frá þeim degi til 15. september 2020, af 339.546 krónum frá þeim degi til 15. október 2020, af 407.693 krónum frá þeim degi til 15. nóvember 2020, af 475.840 krónum frá þeim degi til 15. desember 2020, af 543.987 krónum frá þeim degi til 15. janúar 2021, af 613.883 krónum frá þeim degi til 15. febrúar 2021, af 683.779 krónum frá þeim degi til 15. mars 2021, af 753.675 krónum frá þeim degi til 15. apríl 2021 og af 823.571 krónu frá þeim degi til greiðsludags.

Stefndi greiði áfrýjanda 2.500.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Landsrétti.

### **Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 7. júlí 2023**

Mál þetta, sem var höfðað með birtingu stefnu 20. júní 2022, var dómtekið að lokinni aðalmeðferð hinn 9. júní sl. Stefnandi er IK Holdings ehf., Kringlunni 4–12 í Reykjavík. Stefndi er Rekstrarfélag Kringlunnar, til heimilis á sama stað.

Stefnandi krefst þess *adallega* að stefnda verði gert að greiða sér skuld að fjárhæð 1.961.687 kr., ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 66.538 kr. frá 15.12.2018 til 15.01.2019, af 133.107 kr. frá 15.01.2019 til 15.02.2019, af 199.676 kr. frá 15.02.2019 til 15.03.2019, af 266.245 kr. frá 15.03.2019 til 15.04.2019, af 332.814 kr. frá 15.04.2019 til 15.05.2019, af 399.383 kr. frá 15.05.2019 til 15.06.2019, af 466.145 kr. frá 15.06.2019 til 15.07.2019, af 532.907 kr.

frá 15.07.2019 til 15.08.2019, af 599.669 kr. frá 15.08.2019 til 18.09.2019, af 666.431 kr. frá 18.09.2019 til 16.10.2019, af 733.286 kr. frá 16.10.2019 til 15.11.2019, af 799.855 kr. frá 15.11.2019 til 15.12.2019, af 866.424 kr. frá 15.12.2019 til 15.01.2020, af 934.347 kr. frá 15.01.2020 til 15.02.2020, af 1.002.270 kr. frá 15.02.2020 til 15.03.2020, af 1.070.193 kr. frá 15.03.2020 til 15.04.2020, af 1.138.116 kr. frá 15.04.2020 til 15.05.2020, af 1.206.039 kr. frá 15.05.2020 til 15.06.2020, af 1.273.962 kr. frá 15.06.2020 til 15.07.2020, af 1.341.885 kr. frá 15.07.2020 til 15.08.2020, af 1.409.808 kr. frá 15.08.2020 til 15.09.2020, af 1.477.662 kr. frá 15.09.2020 til 15.10.2020, af 1.545.809 kr. frá 15.10.2020 til 15.11.2020, af 1.613.956 kr. frá 15.11.2020 til 15.12.2020, af 1.682.103 kr. frá 15.12.2020 til 15.01.2021, af 1.751.999 kr. frá 15.01.2021 til 15.02.2021, af 1.821.895 kr. frá 15.02.2021 til 15.03.2021, af 1.891.791 kr. frá 15.03.2021 til 15.04.2021 og af 1.961.687 kr. frá 15.04.2021 til greiðsludags.

*Til vara krefst stefnandi þess að stefnda verði gert að greiða sér skuld að fjárhæð 823.571 kr., ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 67.923 kr. frá 15.05.2020 til 15.06.2020, af 135.846 kr. frá 15.06.2020 til 15.07.2020, af 203.769 kr. frá 15.07.2020 til 15.08.2020, af 271.692 kr. frá 15.08.2020 til 15.09.2020, af 339.546 kr. frá 15.09.2020 til 15.10.2020, af 407.693 kr. frá 15.10.2020 til 15.11.2020, af 475.840 kr. frá 15.11.2020 til 15.12.2020, af 543.987 kr. frá 15.12.2020 til 15.01.2021, af 613.883 kr. frá 15.01.2021 til 15.02.2021, af 683.779 kr. frá 15.02.2021 til 15.03.2021, af 753.675 kr. frá 15.03.2021 til 15.04.2021 og af 823.571 kr. frá 15.04.2021 til greiðsludags. Í báðum tilvikum krefst stefnandi greiðslu málskostnaðar úr hendi stefnda.*

Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda og greiðslu málskostnaðar úr hendi hans.

## I.

Mál þetta varðar verslunarmiðstöðina Kringluna í Reykjavík. Stefnandi IK Holdings ehf. var eigandi og afnotahafi eignarhluta [...] í Kringlunni 4–12 frá desember 2018 til apríl 2021 og félagsmaður í stefnda. Stefndi er húsfélag í skilningi IV. kafla laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Stefnandi greiddi stefnda húsgjöld og snýst ágreiningur málsins um það hvernig fjárhæð þeirra er ákveðin og hvernig þeim er varið.

Fasteign verslunarmiðstöðvarinnar, Kringlan 4–12, skiptist í þrjú matshluta sem svo aftur skiptast í fleiri eignir samkvæmt eignaskiptayfirlýsingum um hvern þeirra. Einn hluti hennar er Kringlan 4–6 (matshluti 2), nefnd Borgarkringla, sem skiptist í sjö eignarhluta samkvæmt eignaskiptayfirlýsingu. Eignarhluti stefnanda var í þessum hluta hússins. Aðrir hlutar í þessum hluta eru Kringlan 8–12 (matshluti 1) sem skiptist í 85 eignarhluta með sérstakt fasteignanúmer og loks Kringla 4–12, tengibygging (matshluti 3). Greindar eignir tilheyra allar verslunarmiðstöðinni Kringlunni sem er rekin sem eitt fjöleignarhús með einu húsfélagi sem er stefndi þessa máls.

Hið stefnda rekstrarfélag var stofnað hinn 30. mars 2000 og setti sér félagssamþykktir sama dag. Þær samþykktir sem liggja fyrir í þessu máli eru frá þeim degi eins og þeim var breytt 16. september 2013. Tilgangur þess er að sjá um sameiginlegan rekstur verslunarmiðstöðvarinnar, gæta hagsmuna eigenda, afnotahafa og rekstraraðila og koma fram fyrir þá sameiginlega út á við, svo sem segir í 2. gr. samþykktanna. Í 3. gr. þeirra segir að félagsmenn séu eigendur og afnotahafar í fasteignunum Kringlunni 4–12 og að þeir eigi skylduáðild að félaginu.

Í 8. gr. samþykktanna er fjallað um sameiginlegan rekstrarkostnað sem er skilgreindur þannig í 2. mgr. greinarinnar (grein 8.02): *Sameiginlegur rekstrarkostnaður telst allur kostnaður við rekstur húseignarinnar, sameiginleg svæði og aðra sameign, s.s. kostnaður vegna upphitunar, lýsingar, loftræstingar, [lyfta], færistiga, þrifa, öryggisgæslu, sorphreinsunar frá einingum og sameiginlegum svæðum, garðyrkju, hirðingu opinna svæða, reksturs bílastæða, ábyrgðartryggingar og annarra sameiginlegra trygginga, snjóruðnings, snjóhreinsunar, snjóbræðslu, endurnýjunar tækja, sameiginlegrar*

stjórnunar, starfsmannahalds, viðhalds sbr. 9. gr., rekturs félagsins, auglýsinga- og kynningarstarfsemi og annars rekstrarkostnaðar sem fellur á húsin í heild.

Í 4. mgr. 8. gr. (grein 8.04) er mælt fyrir um hlutfallslega skiptingu hins sameiginlega kostnaðar sem tekur bæði mið af stærð og staðsetningu eignarhluta og í sumum tilvikum notkun þeirra líka með þeim hætti að hlutur hvers eignarhluta/afnotasvæðis skiptist samkvæmt eftirfarandi reglu:

• Fyrstu 100 fermetrar margfaldast með hlutfallinu	1,0
• Næstu 300 fermetrar margfaldast með hlutfallinu	0,8
• Næstu 300 fermetrar margfaldast með hlutfallinu	0,6
• Næstu 300 fermetrar margfaldast með hlutfallinu	0,5
• Næstu 1000 fermetrar margfaldast með hlutfallinu	0,4
• Það sem umfram er svo og allt húsnæði á þriðju hæð í Kringlunni 8–12, turnum, kvikmyndahúsi og kjallara Kringlunnar, margfaldast með hlutfallinu	0,3

Hlutur stefnanda er 0,3 og byggist á staðsetningu eignarhlutans, sbr. lokalið framangreindrar reiknireglu. Stefnandi og aðrir eigendur og afnotahafar eignarhluta í skrifstofuturni Kringlunnar hafa verið ósáttir við að auglýsinga- og kynningarkostnaður teljist hluti af rekstrarkostnaði eignanna og telja sér ekki skylt að taka þátt í þessum kostnaði. Samkvæmt ársreikningum stefnda nam kostnaður vegna auglýsinga- og kynningarstarfsemi árið 2018 101.944.952 kr., 145.826.807 kr. árið 2019, 140.065.333 kr. árið 2020 og 139.612.647 kr. árið 2021.

Með álitsbeiðni, dags. 24. janúar 2020, óskuðu eigendur og rekstraraðilar fasteigna í skrifstofuturni Kringlunnar eftir áliti kærufndar húsamála um efnið. Með áliti sínu í máli nr. 10/2020, þann 22. apríl 2020, komst kærufndin að þeirri niðurstöðu að álitsbeiðendum væri óskilyt að greiða kostnað vegna auglýsinga og markaðsmála sem innheimtur er sem hluti af sameiginlegum kostnaði eigenda og afnotahafa eigna í Kringlunni 4–12. Stefndi hefur hins vegar ekki fallist á kröfu stefnanda og fleiri aðila um niðurfellingu þessa kostnaðar hvað þá varði. Á aðalfundi stefnda hinn 22. mars 2022 var felld tillaga um breytingu 2. mgr. 8. gr. samþykktanna sem fól í sér að kostnaður af auglýsinga- og kynningarstarfsemi yrði felldur út úr húsgjöldum af skrifstofueiningum í eigninni.

Stefnandi vill ekki una við þessa niðurstöðu og er því mál þetta höfðað. Samhliða þessu máli hafa átta aðrir eigendur eignarhluta í Kringlunni höfðað mál á sama grundvelli. Aðilar voru sammála um að fresta aðalmeðferð þeirra mála þar til niðurstaða í þessu máli liggur fyrir.

Við aðalmeðferð málsins gaf forsvarsmáður stefnanda, Ingvi Týr Tómasson, aðilaskýrslu. Framburður hans er rakinn í niðurstöðukafla dómsins, eftir því sem tilefni er til.

## II.

Stefnandi byggir málatilbúnað sinn á því að hann hafi ofgreitt til stefnda fjárhæð sem nemi þeim hluta húsgjalda sem varið hefur verið til auglýsinga- og kynningarstarfsemi. Þessi hluti gjaldsins hafi verið innheimtur án lagaheimildar, hann hafi greitt þessar fjárhæðir í rangri trú um að honum væri það skylt, hann njóti í engu góðs af auglýsinga- og kynningarstarfsemi og að það sé ósanngjarnt gagnvart stefnanda

að honum sé með óbreyttum samþykktum gert að taka þátt í markaðskostnaði verslana og veitingastaða sem eru reknir innan veggja Kringlunnar.

Stefnandi byggir á því að það eigi að víkja frá reglum um kostnaðarskiptingu stefnda við rekstur verslunarmiðstöðvarinnar Kringlunnar, með því að undanþiggja stefnanda, og aðra eigendur og afnotahafa skrifstofueininga, greiðsluskyldu vegna auglýsinga- og kynningarstarfsemi sem fellur til við rekstur verslunarmiðstöðvarinnar. Stefnandi sé húsfélag í skilningi laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Hlutverk og tilgangur húsfélags sé aðallega að sjá um varðveislu, viðhald, endurbætur og rekstur sameignarinnar þannig að hún fái sem best þjónað sameiginlegum þörfum eigenda og stuðla að og framfylgja því með samþykktum, reglum og ákvörðunum að hagnýting hússins, bæði séreigna og sameignar, sé ávallt með eðlilegum hætti og þannig að verðgildi eigna haldist, sbr. 57. gr. laganna. Hvorki í þessu ákvæði né annars staðar í lögnum sé mælt fyrir um að auglýsinga- og kynningarstarfsemi teljist til hluta af sameiginlegum kostnaði húsfélags sem stefnda sé rétt eða skylt að innheimta með húsfélagsgjöldum. Ákvæði samþykpta stefnda, sem skilgreina þennan kostnað sem hluta af sameiginlegum rekstrarkostnaði félaga í stefnda, eigi sér því ekki lagastoð enda falli auglýsinga- og kynningarstarfsemi utan lögbundins hlutverks og tilgangs húsfélaga.

Fyrir liggi að markaðs- og kynningarstarfsemi sé eingöngu til hagsbóta fyrir verslanir og veitingastaði í Kringlunni og njóti stefnandi, sem eigandi skrifstofuhúsnæðis í Kringlunni, í engu þessarar þjónustu. Kostnaður af þessari starfsemi sé innheimtur sem hluti af húsgjöldum sem stefnanda sé gert að greiða stefnda enda hafi hann skylduáðild að stefnda. Stefnandi hafi aldrei samþykkt að taka þátt í kostnaði af markaðs- og kynningarstarfsemi stefnda vegna Kringlunnar.

Stefnandi byggir á því að honum sé skylt að vera aðili að stefnda, sbr. 2. mgr. 56. gr. fjöleignarhúslaganna nr. 26/1994. Skylduáðild að félagi sé í andstöðu við meginreglu sem fram komi í 2. mgr. 74. gr. stjórnarskrárinnar nr. 33/1944 og verði að rúmast innan þeirrar undantekningarreglu sem finna megi í síðari málslið málgreinarinnar þar sem segi að slíka skyldu megi leggja á menn sé það nauðsynlegt til að félag geti sinnt lögmæltu hlutverki vegna almannahagsmuna eða réttinda annarra. Í ljósi þessa sé ekki unnt að skylda stefnanda til að taka þátt í kostnaði af starfsemi stefnda sem ekki sé meðal lögbundins hlutverks hans sem húsfélags að sinna. Vísar stefnandi í þessu sambandi til dóms Hæstaréttar í máli nr. 259/1997, þar sem skylduáðild að Lögmannafélagi Íslands hafi verið viðurkennd en talið ólögmætt að krefja félagsmenn um önnur gjöld en þau sem til þurfti til að félaginu væri unnt að sinna lögbundnu hlutverki sínu. Sömu sjónarmið eigi við í máli þessu. Lögbundnum tilgangi húsfélags sé lýst í 1. mgr. 57. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994. Auglýsinga- og kynningarstarfsemi falli ekki undir lögbundið hlutverk húsfélaga. Beri stefnda því að aðskilja rekstur sinn með þeim hætti að skylduáðildin nái aðeins til þess hluta rekstrar stefnda sem lúti að lögbundnu hlutverki húsfélagsins eins og það er afmarkað í 1. mgr. 57. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 og jafnframt beri stefnda að endurgreiða stefnanda þann hluta húsgjalda sem stefnandi hafi þegar greitt og varið hafi verið til auglýsinga- og kynningarstarfsemi. Krafa stefnda um að stefnandi taki þátt í þessum kostnaði gangi í berhöggi við stjórnarskrárvarinn rétt hans til að standa utan félaga.

Samkvæmt 43. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 falli undir sameiginlegan kostnað allur kostnaður vegna reksturs og viðhalds sameignar, opinber gjöld og bótaábyrgð húsfélagsins. Þótt um víðtæka upptalningu sé að ræða telur stefnandi ljóst að „auglýsinga- og kynningarstarfsemi“ verslana og veitingastaða í fjöleignarhúsi geti með engu móti fallið þar undir.

Stefnandi byggir jafnframt á því að hann sé óbundinn af félagssamþykktum stefnda að því marki sem samþykktirnar leggja á stefnanda ríkari skyldur en leiða má af lögum um fjöleignarhús. Samþykktunum hafi ekki verið þinglýst og stefnandi hafi þar af leiðandi verið grandlaus um efni þeirra. Eigendum fjöleignarhúss, þar sem atvinnustarfsemi er rekin, sé heimilt að víkja frá lögum um fjöleignarhús með samningum sín á milli, sbr. 2. mgr. 2. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994. Samkvæmt 3. mgr. 75. gr. laganna þurfi hins vegar að þinglýsa samþykktum sem geymi slík frávík og í 4. mgr. ákvæðisins sé

sérstaklega tekið fram að réttarvernd gagnvart þriðja manni sé háð þinglýsingu. Fyrir liggir að stefnandi hafi keypt eign sína eftir að samþykktir stefnda höfðu tekið gildi og teljist því vera þriðji maður í skilningi ákvæðisins.

Samkvæmt ótvíræðu orðalagi 3. mgr. 75. gr. laga um fjöleignarhús sé stefnandi því óbundinn af ákvæðum félagssamþykktar stefnda, að því leyti sem þau víki frá ákvæðum laga um fjöleignarhús. Þar sem hin tilvitnaða grein 8.02 í samþykktunum um sameiginlegan kostnað varðandi kostnað vegna auglýsinga- og kynningarstarfsemi vikur frá 2. mgr. 75. gr. laga um fjöleignarhús verður að telja stefnanda óbundinn af að greiða þann kostnað. Stefnandi hafi tekið þátt í greiðslu þessa kostnaðar í þeirri röngu trú að honum hafi borið skylda til þess að lögum. Auk þess njóti húsgjöld lögveðréttar í eign stefnanda og honum því illfært að hætta að greiða umdeildan kostnað þar sem viðbúið hafi verið að stefndi hæfi þá þegar innheimtuáðgerðir með tilheyrandi kostnaði og óþægindum.

Stefnandi gerir í máli þessu kröfu um endurgreiðslu þeirra fjárhæða sem hann hefur innt af hendi á ólögætum grundvelli til stefnda, vegna þess hluta húsgjalda sem varði auglýsinga- og kynningarstarfsemi. Byggir sú krafa m.a. á meginreglum kröfuréttar um endurgreiðslu ofgreidds fjár. Aðalkrafan sé á því reist að stefnandi eigi rétt á endurgreiðslu ofgreiddra gjalda sl. fjögur ár fyrir höfðun dómsmáls þessa. Varakrafan miðast við endurgreiðslu ofgreiddra gjalda frá maí 2020, þ.e. eftir að kærunefnd húsamála gaf út álit um að eigendum/afnotahöfum fasteigna í skrifstofuturni Kringlunnar væri óskýlt að greiða markaðs- og kynningarkostnað.

Í stefnu er gerð nánari grein fyrir sundurliðun fjárhæða krafna stefnanda. Ekki er þörf á að rekja það nánar.

Um lagarök vísar stefnandi til meginreglna kröfuréttar um endurgreiðslu ofgreidds fjár, laga um fjöleignarhús nr. 26/1994, einkum 2., 43., 46., 57. og 75. gr. sem og 74. gr. stjórnarskrárinnar, sbr. lög nr. 33/1944.

### III.

Stefndi byggir sýknukröfu sína á því að heimilt sé að fella auglýsinga- og kynningarkostnað undir sameiginlegan rekstrarkostnað stefnda svo sem gert sé í 2. mgr. 8. gr. samþykktar hans. Ljóst sé að 43. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 feli ekki í sér tæmandi talningu þess sem telja megi til sameiginlegs kostnaðar. Þvert á móti bendi orðalag 2. mgr. ákvæðisins til þess að túlka beri það rúmt enda bæði notast við orðalagið „m.a.“ og „o.fl.“. Augljóst sé að ákvæðið feli ekki í sér tæmandi talningu. Í samræmi við heimild í 2. mgr. 2. gr. fjöleignarhúsalaganna hafi stefndi sett sér samþykktir og í 2. mgr. 8. gr. þeirra sé sameiginlegur kostnaður sérstaklega skilgreindur. Þá sé jafnframt tilgreint í samþykktunum hvernig sameiginlegum kostnaði sé skipt á milli eigenda og rekstraraðila í Kringlunni, þ.m.t. stefnanda. Í 4. mgr. 8. gr. komi fram að stefnandi og aðrir eigendur húsnæðis í svokölluðum turnum Kringlunnar greiði lægri hlutdeild í sameiginlegum kostnaði heldur en þeir sem reki verslanir í Kringlunni. Eigi það við um allan sameiginlegan kostnað, ekki einvörðungu kostnað vegna auglýsinga- og kynningarstarfsemi.

Umdeildur kostnaður samrýmist fyllilega lögbundnu hlutverki stefnda sem húsfélags í fjöleignarhúsi sem hýsi atvinnustarfsemi, sbr. 2. mgr. 2. gr. laganna, byggir á samþykktum stefnda og sé í fullu samræmi við ákvæði fjöleignarhúsalaganna. Stefndi mótmæli því staðhæfingum stefnanda um að innheimt sé gjald án lagaheimildar.

Stefndi mótmælir jafnframt sjónarmiðum í stefnu um að umræddur kostnaður nýtist ekki stefnanda. Þvert á móti sé ljóst að þessi kostnaður sé til þess fallinn að auglýsa Kringluna sem eina heild, sem laði að viðskiptavinum sem allir í húsinu njóti góðs af. Jafnvel þótt fallist sé á að auglýsinga- og kynningarstarfsemi nýtist ekki öllum jafnt er á því byggt af hálfu stefnda að tekið sé tillit til þess með framangreindri kostnaðarskiptingu í 4. mgr. 8. gr. samþykktar stefnda. Samkvæmt henni greiði stefnandi ekki nema 30%

af viðmiðunarhlutfalli sameiginlegs kostnaðar. Í málatilbúnaði stefnanda sé þessa í engu getið. Með hliðsjón af þessu sé því sérstaklega mótmælt að það sé á einhvern hátt ósanngjarn í garð stefnanda að húsgjöldum sé m.a. varið til umdeildrar auglýsinga- og kynningarstarfsemi. Sé litið heildstætt til reglna samþykktanna um sameiginlegan kostnað og skiptingu hans á milli aðila sé með engu móti unnt að fallast á að reglurnar séu ósanngjarnar. Þvert á móti séu þær sanngjarnar og hagfelldar og taki eðlilegt tillit til ólíkra hagsmuna aðila að stefnda. Stefnandi hafi ekki haldið því fram eða rökstutt að hlutdeild hans í sameiginlegum kostnaði Kringlunnar sé of há þegar litið sé til allra þátta sem ráði kostnaðarhlut hans né heldur rökstutt af hverju sérstakar reglur eigi að gilda um auglýsinga- og kynningarkostnað umfram annan sameiginlegan kostnað.

Stefndi byggir á því að með hliðsjón af 1. mgr. 43. gr., sbr. og 2. mgr. 2. gr., fjöleignarhúsalaaganna teljist hvers kyns kostnaður stefnda, sem byggir á skýrum ákvæðum samþykktanna eða ákvörðunum á lögsmætum húsfundum, þ.m.t. kostnaður vegna auglýsinga- og kynningarmála, vera sameiginlegur kostnaður eigenda Kringlunnar. Kostnaður af auglýsingum og kynningarstarfsemi sé sérstaklega tilgreindur sem sameiginlegur kostnaður í samþykktum stefnda og fjallað um hann á öllum aðalfundum hans. Stefnandi hafi aldrei látið bóka mótmæli gegn umræddum kostnaði á aðalfundum eða öðrum félagsfundum í félaginu þar sem hann hefur verið samþykktur.

Stefndi byggir jafnframt á því að í samþykktum hans sé vikið frá meginreglunni sem fram komi í A-lið 1. mgr. 45. gr. fjöleignarhúsalaaganna um kostnaðarskiptingu milli eigenda í fjöleignarhúsi. Það hafi honum verið heimilt að gera, sbr. 46. gr. sömu laga. Samkvæmt samþykktum stefnda skiptist sameiginlegur kostnaður ekki eftir hlutfallstölum eignarhluta í sameign, heldur greiði sumir, þ. á m. stefnandi, mun lægra hlutfall samkvæmt ákvæðum samþykktanna. Ákvörðun stefnda um að víkja frá meginreglunni í 45. gr. laga helgast af sjónarmiðum sem rakin eru í 3. mgr. 46. gr. enda sé stefndi húsfélag í eign sem lýst er í 2. mgr. sömu greinar. Ákvæði samþykktanna um kostnaðarskiptingu séu því fyllilega í samræmi við ákvæði fjöleignarhúsalaaganna.

Stefndi mótmælir því að samþykktir hans séu óskuldbindandi fyrir stefnanda þar sem þeim hafi ekki verið þinglýst. Samkvæmt 75. gr. fjöleignarhúsalaaganna sé ekki þörf á að þinglýsa samþykktum stefnda í heild á eignarhluta í húsinu. Fullnægjandi sé að fram komi tilvísun til samþykktanna í þinglýstum skjölum þar sem þess sé getið að þær hafi að geyma frávik frá almennum reglum laga. Slíka tilvísun sé m.a. að finna í þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu um matshluta 2 í Kringlunni og geti stefnandi því ekki borið fyrir sig grandleysi um tilvist eða efni hennar. Þá sé þinglýsingin ekki gildisskilyrði ákvarðana milli eigenda innbyrðis. Allt að einu hafi um árabil verið byggt á þessu fyrirkomulagi í framkvæmd án athugasemda og stefnandi hafi verið það vel kunnugt. Líta beri svo á að stefndi sé bundinn við ákvörðun þessa kostnaðar í hvert skipti, sbr. 6. mgr. 46. gr. fjöleignarhúsalaaganna, enda hafi hann ekki fylgt þeim úrræðum sem 46. gr. bjóði upp á.

Stefndi mótmælir því að sjónarmið um endurgreiðslu ofgreidds fjár eigi við í málinu og telur að skilyrði um endurgreiðslu séu ekki fyrir hendi. Nánar tiltekið hafnar stefndi því að meginreglur kröfuréttar um endurgreiðslu ofgreidds fjár, eða *condictio indebiti*, sem stefnandi vísi til í stefnu komi hér til nokkurrar skoðunar. Framangreint hugtak eigi við um endurheimtukuröfur, þar sem greiðsla hafi farið fram umfram skyldu, vegna einhvers konar misskilnings eða villu af hálfu greiðanda. Þessi sjónarmið geti ekki átt við varðandi kröfu stefnanda þar sem greiðsluskylda hvílir á honum á grundvelli samþykktanna stefnda svo sem ítarlega hafi verið gerð grein fyrir. Yrði allt að einu talið að stefnandi hafi greitt umfram skyldu sé ekki unnt að líta svo á að það hafi verið vegna einhvers misskilnings eða villu enda algerlega vanreifðu sjónarmið í þá veru af hálfu stefnanda.

Jafnvel þótt fallist yrði á kröfur stefnanda að einhverju leyti mótmæli stefndi greiðsluskyldu kröfu sem byggir á greiðslum frá fyrra tímamarki en síðasta aðalfundi stefnda en þá fyrst hafi stefnandi lagt fram tillögu um breytta kostnaðarskiptingu.

Að endingu mótmælir stefndi því að skylda stefnanda til að taka þátt í auglýsinga- og kynningarkostnaði brjóti í bága við rétt hans til að standa utan félaga sem verndaður sé í 2. mgr. 74. gr. stjórnarskrárinnar. Um skyldu stefnanda til aðildar að stefnda séu skýr ákvæði í lögum nr. 26/1994 þar sem jafnframt sé mælt fyrir um skyldu hans til að fara að löglegum ákvörðunum stefnda og samþykktum. Svo sem rakið hafi verið séu engir annmarkar á efni eða formi samþykta stefnda og greiðsluskylda stefnanda því ótvíræð, skýr og lögbundin.

#### IV.

Ágreiningur máls þessa snýst um það hvort stefnda sé unnt að verja hluta húsgjalda, sem innheimt eru af öllum félagsmönnum hans, til auglýsinga- og kynningarstarfsemi. Stefndi byggir á því að honum sé það óheimilt enda sé þessi starfsemi ekki í þágu allra félagsmanna stefnda. Dómkrafa stefnanda byggir á því að stefndi hafi greitt þennan hluta húsgjalda í þeirri röngu trú að honum hafi verið það skylt og því krefst hann endurgreiðslu oftækis fjár sem nemi því hlutfalli húsgjalda sem varið hafi verið til þessa útgjaldaliðar.

Við úrlausn málsins er rétt að byrja á umfjöllun um þau ákvæði settra laga og annarra réttarheimilda sem gilda um atvik málsins. Stefndi er húsfélag fjöleignarhúss sem hýsir atvinnustarfsemi. Lög nr. 26/1994 um fjöleignarhús, með síðari breytingum, hafa að geyma reglur sem gilda um réttindi og skyldur eigenda fjöleignarhúsa, sbr. 1. mgr. 1. gr. þeirra, þ. á m. fjöleignarhúsa sem nýtt eru fyrir atvinnustarfsemi, sbr. 3. tölul. 3. mgr. sömu greinar. Svo sem fram kemur í 2. mgr. 2. gr. laganna eru þau frávikjanleg hvað varðar húsnaði af þessu tagi. Í því felst m.a. að eigendum atvinnuhúsnaðis er heimilt að víkja frá fyrirmælum laganna með sérstökum samþykktum eða samningum. Á hinn bóginn gilda ákvæði laganna um öll þau atriði sem ekki er ótvírætt samið um á annan veg.

Stefndi setti sér samþykktir á stofnfundi félagsins þann 30. mars 2000 sem var breytt á almennum félagsfundi 16. september 2013. Samþykktir þessar fela í sér ýmiss konar frávik frá fyrirmælum fjöleignarhúsalaga. Samkvæmt 3. mgr. 75. gr. laganna, sbr. 2. mgr. 2. gr., skal þinglýsa slíkum samþykktum. Samþykktum stefnda hefur ekki verið þinglýst. Ekki er hins vegar fallist á það með stefnanda að afleiðingar þess séu þær að samþykktirnar séu óskuldbindandi fyrir hann. Stefndi er ekki grandlaus þriðji maður heldur einn eigenda hússins og aðili að stefnda. Gildi samþykktanna gagnvart honum byggja því á almennum reglum um skuldbindingargildi samninga og ákvæðum fjöleignarhúsalaganna sjálfra, sbr. síðari málslíð 4. mgr. 75. gr. þeirra laga. Þá fær heldur ekki staðist staðhæfing í stefnu um grandleysi stefnanda. Fyrirsvarsaður stefnanda, Ingvi Týr Tómasson, gaf skýrslu fyrir dómi. Framburður hans fyrir dómi verður ekki skilinn á annan veg en þann að honum hafi verið kunnugt um efni samþykktanna þegar hann keypti húsnaði í Kringlunni og hann hafi frá upphafi verið ósáttur við umdeilt ákvæði um kostnað af auglýsinga- og kynningarstarfsemi.

Stefndi hefur ekki borið því við að aðrir annmarkar en skortur á þinglýsingu hafi verið á setningu umdeilda samþykta stefnda. Samkvæmt framangreindu er því hafnað að það atriði hafi nokkur áhrif á úrlausn þessa máls.

Af framangreindu leiðir að stefndi er, eins og aðrir félagsmenn í stefnda, bundinn við samþykktir stefnda. Í 2. mgr. 8. gr. umdeilda samþykta segir að auglýsinga- og kynningarkostnaður sé hluti af sameiginlegum rekstrarkostnaði sem allir félagsmenn taki þátt í að greiða eftir þeim hlutfallsreglum sem komi fram í 4. mgr. sömu greinar. Þessi ákvæði samþykktanna eru rakin ítarlegar í atvikalýsingu dómsins. Jafnvel þótt fallast megi á það með stefnanda að það sé ekki megintilgangur eða hlutverk húsfélaga að standa fyrir auglýsinga- og kynningarstarfsemi, svo sem tilgangi og hlutverki þeirra er lýst í 57. gr. fjöleignarhúsalaganna, er að mati dómsins hafið yfir vafa að félagsmönnum í stefnda er heimilt að semja svo um að félagið annist þetta hlutverk, sbr. 2. mgr. 2. gr. sömu laga. Það hafa eigendur Kringlunnar gert með umdeildum samþykktum. Stefndi hefur ekki vísað til annarra ágalla á samþykktunum en skorts á

þinglýsingu. Dómurinn hefur þegar hafnað því að það hafi áhrif á úrslit málsins. Þá er óhjákvæmilegt að benda á það innra ósamræmi sem er í málflutningi stefnanda að annars vegar er á því byggt að ætlað frávik frá lögum sem fram komi í 2. mgr. 8. gr. samþykktanna sé ógilt en á hinn bóginn gerir málatilbúnaður hans ráð fyrir því að kostnaðarskiptingin í 4. mgr. sömu greinar sé í fullu gildi, en það ákvæði viku augljóslega frá meginreglunni um skiptingu kostnaðar eftir hlutfallstölu, sbr. 1. tölul. 15. gr. fjöleignarhúslaganna, til hagsbóta fyrir suma eigendur og afnotahafa í Kringlunni, þ. á m. stefnanda.

Stefnandi byggir á því að að margnefnt ákvæði um sameiginlegan rekstrarkostnað í 2. mgr. 8. gr. samþykktanna stefnda brjóti gegn stjórnarskrárvörðum rétti hans til að standa utan félaga, sbr. 2. mgr. 74. gr. stjórnarskrárinnar. Er þessi málsástæða á því byggð að þar sem stefnanda sé skylt að vera aðili að stefnda, sbr. 1. tölul. 13. gr. fjöleignarhúsalaganna og 3. gr. samþykktanna stefnda, sé stefnda óheimilt að innheimta gjöld af honum til annars en lögákveðinnar starfsemi í samræmi við lögákveðið hlutverk og tilgang stefnda. Vísar hann í þessu efni til 1. mgr. 57. gr. fjöleignarhúslaganna, sem lýsir hlutverki og tilgangi húsfélaga, og 43. gr. sem fjallar um sameiginlegan kostnað.

Hvað framangreinda málsástæðu varðar er fyrst til þess að líta að skylduáðild að húsfélagi byggir á lögum um fjöleignarhús nr. 26/1994 og felur í sér takmörkun á rétti manna til að standa utan félaga, en sá réttur nýtur verndar samkvæmt fyrri málslið 2. mgr. 74. gr. stjórnarskrárinnar. Samkvæmt síðari málslið ákvæðisins má með lögum kveða á um slíka skyldu ef það er nauðsynlegt til að félag geti sinnt lögmæltu hlutverki vegna almannahagsmuna eða réttinda annarra. Fjallað er um skylduáðild að húsfélagi á grundvelli fjöleignarhúsalaganna í dómi Hæstaréttar frá 13. mars 2014 í máli nr. 676/2013 og þar er m.a. vísað til þess að skylduáðildin helgist af lögmætum sjónarmiðum sem réttlæti slíkar takmarkanir. Verður því samkvæmt þessu slegið föstu að skylda eigenda fasteigna í fjöleignarhúsi til að vera í húsfélagi sé ekki í andstöðu við stjórnarskrárvarinn rétt manna til að standa utan félaga. Í fjöleignarhúsalögunum er með ófrávikjanlegum hætti fjallað um réttindi og skyldur eigenda í fjöleignarhúsum, annarra en þeirra húsa sem hýsa atvinnustarfsemi. Eign stefnanda er í fjöleignarhúsi sem hýsir atvinnustarfsemi. Því er stefnanda og öðrum eigendum hússins heimilt að víkja frá fyrirmælum laganna með sérstökum samþykktum eða samningum, sbr. 2. mgr. 2. gr. laganna. Með samþykktum stefnda hafa eigendur fasteignarinnar samið með bindandi hætti um fyrirkomulag við rekstur sameignar Kringlunnar, þ. á m. um það hvað telja beri sameiginlegan kostnað og hvernig beri að skipta honum á milli eigenda hússins. Samþykktir þessar víkja að talsverðu leyti frá ákvæðum laganna. Heimildin til að víkja frá ákvæðum laga um fjöleignarhús að því er atvinnuhúsnæði varðar kom inn í lög nr. 26/1994, sbr. 2. gr. þeirra, í meðförum frumvarps til laganna á Alþingi. Í nefndarálitinu því sem fylgdi breytingartillögu þessa efnis er vísað til þess að það atvinnuhúsnæði sem frumvarpið taki til sé mjög fjölbreytt og mismunandi að stærð og gerð og rekstur sameignar þess oft viðamikill og flókinn, t.d. í verslunarmiðstöðvum. Segir í nefndarálitinu að því þyki ekki ástæða til að lögfesta ákvæði sem takmarki frjálsa samninga um rekstur sameignar hreins atvinnuhúsnæðis. Ákvæði 2. gr. laganna var breytt með 1. gr. laga nr. 84/2021 þannig að heimild til að víkja frá ákvæðum laganna tekur einnig til húsnæðis sem hýsir atvinnustarfsemi að hluta en var í öndverðu gert ráð fyrir að heimildin til að víkja frá lögunum gildi einvörðungu um eignir sem væru að öllu leyti nýttar undir atvinnustarfsemi. Í athugasemdum með frumvarpi því sem varð að lögum nr. 84/2021 er á ný vísað til þess að markmið ákvæðisins sé m.a. að auka möguleika eigenda eigna í fjöleignarhúsum sem nýtt eru til atvinnustarfsemi til að semja sín í milli um réttindi og skyldur eftir því sem þeir telja hagfelldast fremur en að þurfa að lúta ófrávikjanlegum reglum laga. Með vísan til þessara sjónarmiða er það niðurstaða dómsins að skuldbindingargildi samþykktanna stefnda séu ekki í andstöðu við rétt stefnanda til að standa utan félaga á grundvelli 2. mgr. 74. gr. stjórnarskrárinnar heldur hluti af rétti hans og annarra eigenda atvinnuhúsnæðis til að semja um skiptingu kostnaðar af rekstri þess og þá um leið skyldu þeirra til að virða gerða samninga. Vísast jafnframt til þess sem áður segir um að ekki sé hald í þeirri málsástæðu stefnanda að fyrirsvarsmanni félagsins hafi verið ókunnugt um efni samþykktanna stefnda við kaup hans á fasteign í Kringlunni eða að skortur á þinglýsingu samþykktanna eigi að leiða til þess að tiltekið ákvæði þeirra sé óskuldbindandi fyrir stefnanda.

Á grundvelli alls þess sem að framan er rakið er það niðurstaða dómsins að hafna beri öllum kröfum stefnanda á hendur stefnda. Með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 verður honum jafnframt gert að greiða stefnda málskostnað sem er hæfilega ákveðinn 940.000 krónur.

Hrafnkell Oddi Guðjónsson lögmaður flutti málið fyrir stefnanda og Hildur Þórarinsdóttir lögmaður fyrir stefnda. Ingibjörg Þorsteinsdóttir héraðsdómari kveður upp þennan dóm.

#### **Dómsorð:**

Stefndi, Rekstrarfélag Kringlunnar, er sýkn af kröfu stefnanda, IK Holding ehf. Stefnandi greiði stefnda 940.000 krónur í málskostnað.