

**Álitsgerðir  
kærunefndar fjöleignarhúsamála  
á árinu 2001**

**Álitsgerðir  
kærunefndar húsaleigumála  
á árinu 2001**

**Úrskurðir  
kærunefndar húsnæðismála  
á árinu 2001**

**Félagsmálaráðuneytið  
Janúar 2002  
ISBN 9979-868-42-2**



## EFNISYFIRLIT

<b>Formáli kæruneftnda fjöleignarhúsa- og húsaleigumála</b>	5
<b>Formáli kæruneftndar húsnæðismála</b>	6
<b>Skipan kæruneftnda árið 2001</b>	7
<b>Yfirlit um málafjölda og afgreiðslu mála 2001</b>	8
<b>Álitsgerðir kæruneftndar fjöleignarhúsamála</b>	11
Mál nr. 42/2000: Eignarhald: Bílastæði.	12
Mál nr. 43/2000: Skipting sameignar.	17
Mál nr. 44/2000: Ákvörðunartaka: Lagnir.	19
Mál nr. 45/2000: Ákvörðunartaka: Fjölgun dyrabjallna.	21
Mál nr. 46/2000: Sameign: Loftnet.	23
Mál nr. 1/2001: Hagnýting sameignar.	25
Mál nr. 2/2001: Ákvörðunartaka: Loftnetskerfi, gervihnattadiskur.	28
Mál nr. 3/2001: Ákvörðunartaka. Breyting á sameign. Hagnýting sameignar.	33
Mál nr. 4/2001: Breyting á hagnýtingu séreignar.	37
Mál nr. 5/2001: Ákvörðunartaka.	40
Mál nr. 8/2001: Skaðabótaábyrgð: Svalagólf.	46
Mál nr. 9/2001: Skipting kostnaðar: Viðhald lóðar. Bílastæði.	48
Mál nr. 10/2001: Eignarhald: Þakrými.	51
Mál nr. 11/2001: Lagnir.	55
Mál nr. 12/2001: Hugtakið hús.	58
Mál nr. 15/2001: Eignarhald: Bílastæði.	63
Mál nr. 17/2001: Eignarhald: Lóð.	67
Mál nr. 19/2001: Skipting kostnaðar.	69
Mál nr. 22/2001: Skipting séreignar. Breyting á sameign.	71
Mál nr. 24/2001: Skipting kostnaðar: Þakviðgerðir.	73
Mál nr. 29/2001: Breyting á hagnýtingu séreignar.	76
Mál nr. 30/2001: Hagnýting sameignar.	79
Mál nr. 33/2001: Umferðarréttur.	81
Mál nr. 35/2001: Breyting á hagnýtingu séreignar.	83
Mál nr. 36/2001: Hagnýting sameignar.	87
Mál nr. 37/2001: Skipting kostnaðar.	89
Mál nr. 38/2001: Eignarhald. Ákvörðunartaka.	91
Mál nr. 39/2001: Skipting kostnaðar.	96
Mál nr. 41/2001: Eignarhald.	98
Mál nr. 42/2001: Eignarhald: Risloft.	101
Mál nr. 43/2001: Sameiginlegur kostnaður.	106
Mál nr. 45/2001: Eignarhald.	108
Mál nr. 46/2001: Ákvörðunartaka: Gluggar.	110
Mál nr. 50/2001: Hagnýting sameignar.	112
Mál nr. 53/2001: Eignarhald: Gangur. Eignaskiptayfirlýsing: Undirritun.	116
Mál nr. 55/2001: Ákvörðunartaka: Lagnir.	119
Mál nr. 57/2001: Ákvörðunartaka: Gluggar.	121
<b>Álitsgerðir kæruneftndar húsaleigumála</b>	123
Mál nr. 3/2000: Riftun. Skaðabætur.	124
Mál nr. 2/2001: Leigugreiðsla.	129
Mál nr. 5/2001: Leigufjárhæð.	131

Mál nr. 6/2001: Ástand leiguhúsnæðis.	135
Mál nr. 7/2001: Uppsagnarfrestur.	137
Mál nr. 8/2001: Uppsagnarfrestur.	139
Mál nr. 10/2001: Uppsagnarfrestur.	141
<b>Úrskurðir kæruneftndar húsnæðismála</b>	143
Mál nr. 12/2000: Úthlutun á félagslegri leiguíbúð í eigu sveitarfélags.	144
Mál nr. 13/2000: Kærður frádráttur vegna vanrækslu á viðhaldi frá innlausnarverði félagslegrar eignaríbúðar.	148
Mál nr. 15/2000: Viðbótarlán. Synjun húsnæðisneftndar.	152
Mál nr. 2/2001: Útreikningur á innlausnarverði félagslegrar eignaríbúðar.	155
Mál nr. 3/2001: Skaðabótakrafa á hendur Íbúðalánasjóði vegna upplýsingagjafar.	159
Mál nr. 5/2001: Synjun Íbúðalánasjóðs að veita upplýsingar um stöðu á láni hjá sjóðnum.	163
<b>Lagaskrá kæruneftndar fjöleignarhúsamála með tilvísunum í númer álitsgerða</b>	167
<b>Lagaskrá kæruneftndar húsaleigumála með tilvísunum í númer álitsgerða</b>	173
<b>Lagaskrá kæruneftndar húsnæðismála með tilvísunum í númer úrskurða</b>	175

## **Formáli kæruneftnda fjöleignarhúsa- og húsaleigumála**

Ársskýrsla kæruneftnda fjöleignarhúsamála og húsaleigumála kemur nú út í sjöunda sinn. Þau ár sem nefndirnar hafa starfað hafa borist 536 mál til kæruneftndar fjöleignarhúsamála og 71 mál til kæruneftndar húsaleigumála.

Á árinu 2001 bárust kæruneftnd fjöleignarhúsamála 66 mál og kæruneftnd húsaleigumála 10 mál. Í skýrslunni eru birtar 37 álitsgerðir kæruneftndar fjöleignarhúsamála og 7 álitsgerðir kæruneftndar húsaleigumála.

Eins og áður hefur verið vikið að á þessum vettvangi varðar alltaf stór hluti þeirra mála sem berast kæruneftnd fjöleignarhúsamála ágreining vegna tóku ákvarðana um sameiginleg málefni, þ.e. hvort ákvörðunartaka varðandi tiltekna framkvæmd hafi verið lögmæt. Þá varðaði stór hluti þeirra mála sem bárust kæruneftnd fjöleignarhúsamála á árinu 2001 ágreining um eignarhald á tilteknum rýmum, hagnýtingu sameignar og breytingu á hagnýtingu séreignar eða á sameign.

Þann 14. nóvember 2001 gaf félagsmálaráðherra út reglugerð um kæruneftnd fjöleignarhúsamála, nr. 881/2001, og reglugerð um kæruneftnd húsaleigumála, nr. 878/2001. Í reglugerðunum er m.a. kveðið á um hlutverk, valdsvið, verkefni, starfskilyrði, málatilbúnað og málsmeðferð fyrir nefndunum.

Á heimasíðu félagsmálaráðuneytis ([www.felagsmalaraduneyti.is](http://www.felagsmalaraduneyti.is)) er hægt að nálgast ýmsar upplýsingar sem varða réttindi og skyldur eigenda fjöleignarhúsa og aðila leigusamnings. Þá eru á heimasíðu Réttarheimilda ([www.rettarheimildir.is](http://www.rettarheimildir.is)) allar álitsgerðir nefndanna frá upphafi.

Valtýr Sigurðsson, formaður

## **Formáli kæruneftndar húsnæðismála**

Í þessari þriðju ársskýrslu kæruneftndar húsnæðismála eru birtir samtals sex úrskurðir. Frá því að kæruneftnd húsnæðismála tók til starfa 1999 hafa nú verið birtir alls 29 úrskurðir. Fjalla þeir um ýmis álitafni tengd lögum um húsnæðismál nr. 44/1998 og reglugerðum byggðum á þeim. Auk þess hefur reynt á starfsreglur sveitarfélaga, sérstaklega hvað varðar viðbótarlán.

Úrskurðir kæruneftndar húsnæðismála eru kveðnir upp kæranda að kostnaðarlausu og er leitast við að hafa málsmeðferð fljótvirka. Margir úrskurðir eru því marki brenndir að um ný lög var að ræða og framkvæmdin þar af leiðandi óviss. Með kæruneftnd húsnæðismála er verið að veita aukna þjónustu til borgaranna þeim að kostnaðarlausu.

Í sumum tilfellum getur verið erfitt að upplýsa málsatvik og sönnunaratríði, einkum ef um galla er að ræða, þar sem hvorki er gert ráð fyrir aðila- og vitnaskýrslum né dómkvöddum matsmönnum. Skörp skil eru á milli starfsaðferða kæruneftndarinnar og dómstóla. Úrskurðum kæruneftndar húsnæðismála verður ekki skotið til félagsmálaráðherra eða til annars stjórnvalds, heldur geta einungis dómstólar átt síðasta orðið. Ekki hefur enn komið til þess þegar þetta er ritað að vegna ágreiningsefnis sem kæruneftnd húsnæðismála hefur kveðið upp úrskurð sinn í hafi verið leitað til dómstóla.

Varðandi birtingu úrskurða bæði í ársskýrslu og á netinu ([www.rettarheimildir.is](http://www.rettarheimildir.is)) hefur verið ákveðið að hvorki nöfn né götuheiti komi fram við opinbera birtingu, þar sem um er að ræða málefni sem snertir kæranda bæði persónulega og fjárhagslega.

Þuríður Jónsdóttir, formaður

## **SKIPAN KÆRUNEFNDA ÁRIÐ 2001**

### **KÆRUNEFND FJÖLEIGNARHÚSAMÁLA**

#### **Aðalmenn:**

Valtýr Sigurðsson, héraðsdómari, formaður  
Guðmundur G. Þórarinsson, verkfræðingur  
Karl Axelsson, hrl.

#### **Varamenn:**

Ingibjörg Benediktsdóttir, hæstaréttardómari  
Pálmi R. Palmason, verkfræðingur  
Benedikt Bogason, héraðsdómari

#### **Ritari:**

Guðfinna Jóh. Guðmundsdóttir, lögfræðingur

### **KÆRUNEFND HÚSALEIGUMÁLA**

#### **Aðalmenn:**

Valtýr Sigurðsson, héraðsdómari, formaður  
Benedikt Bogason, héraðsdómari  
Ólafur Sigurgeirsson, hrl. (til 15. febrúar 2001)  
Lúðvík Kaaber, hdl. (frá 15. febrúar 2001)

#### **Varamenn:**

Ingibjörg Benediktsdóttir, hæstaréttardómari  
Karl Axelsson, hrl.  
Þuríður Jónsdóttir, hdl.

#### **Ritari:**

Guðfinna Jóh. Guðmundsdóttir, lögfræðingur

### **KÆRUNEFND HÚSNÆÐISMÁLA**

#### **Aðalmenn:**

Þuríður Jónsdóttir, héraðsdómslögmaður, formaður  
Ástráður Haraldsson, hæstaréttarlögmaður  
Vífill Oddsson, verkfræðingur

#### **Varamenn:**

Jónína Bjartmarz, héraðsdómslögmaður  
Þórunn Guðmundsdóttir, hæstaréttarlögmaður  
Arnljótur Guðmundsson, húsasmíðameistari

#### **Starfsmaður:**

Ásta Sigrún Helgadóttir, lögfræðingur

## YFIRLIT UM MÁLAFJÖLDA OG AFGREIÐSLU MÁLA 2001

### KÆRUNEFND FJÖLEIGNARHÚSAMÁLA

#### Málafjöldi

Fjöldi mála sem bárust á árinu 2001	66
<u>Óafgreidd mál frá 2000</u>	<u>6</u>
Samtals	72

#### Afgreiðslur

Afgreidd mál	59
<u>Óafgreidd mál 1.01.2002</u>	<u>13</u>
Samtals	72

#### Skipting afgreiðslna

Álitsgerðir	37
Frávísun og leiðbeiningar*	20
<u>Fellt niður</u>	<u>2</u>
Samtals	59

### KÆRUNEFND HÚSALEIGUMÁLA

#### Málafjöldi

Fjöldi mála sem bárust á árinu 2001	10
<u>Óafgreidd mál frá 2000</u>	<u>1</u>
Samtals	11

#### Afgreiðslur

Afgreidd mál	11
<u>Óafgreidd mál 1.01.2002</u>	<u>0</u>
Samtals	11

#### Skipting afgreiðslna

Álitsgerðir	7
Frávísun og leiðbeiningar*	3
<u>Afturkallað</u>	<u>1</u>
Samtals	11

### KÆRUNEFND HÚSNÆÐISMÁLA

#### Málafjöldi

Fjöldi erinda sem bárust á árinu 2001	11
<u>Óafgreidd mál frá árinu 2000</u>	<u>3</u>
Samtals	14



**Afgreiðslur**

Afgreidd mál	14
<u>Óafgreidd mál 31.12.01</u>	<u>3</u>
Samtals	17

**Skipting afgreiðslna**

Úrskurðir	6
Frávísanir og leiðbeiningar*	4
Kæra dregin til baka	1
<u>Óafgreidd mál</u>	<u>3</u>
Samtals	14

\*Máli lokið með bréfi





**KÆRUNEFND**  
**FJÖLEIGNARHÚSAMÁLA**

**ÁLITSGERÐIR KÆRUNEFNDAR FJÖLEIGNARHÚSAMÁLA**

## Eignarhald: Bílastæði.

### Mál nr. 42/2000

#### I. Málsmeðferð kærunefndar

Með bréfi, dags. 15. nóvember 2000, beindi A og B, hér eftir nefndar álitsbeiðendur, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við C og D, hér eftir nefnd gagnaðilar.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 15. nóvember 2000. Samþykkt var að gefa gagnaðilum kost á að koma á framfæri við nefndina sjónarmiðum sínum og kröfum í samræmi við ákvæði 3. mgr. 80. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús.

Greinargerð gagnaðila, dags. 8. desember 2000, og athugasemdir álitsbeiðenda, dags. 20. desember 2000, voru lagðar fram á fundi nefndarinnar 22. desember sl. Á fundinum var ákveðið að beina fyrirspurn til byggingarfulltrúans í Reykjavík. Á fundi nefndarinnar 29. janúar 2001 voru lagðar fram athugasemdir gagnaðila, dags. 7. janúar 2001, og bréf byggingarfulltrúans í Reykjavík, dags. 11. janúar 2001, og málið tekið til úrlausnar.

#### II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða fjöleignarhúsið X nr. 32. Húsið skiptist í þrjú eignarhluta. Álitsbeiðendur eru eigendur 2. og 3. hæðar og gagnaðilar eru eigendur 1. hæðar. Ágreiningur er um afnot af aðkeyrslu bílskúra og afnot af bílastæðum í innkeyrslu.

Krafa álitsbeiðenda er:

Að bílastæði í aðkeyrslu og fyrir framan bílskúra verði skilgreind sem sérnotafletir og einkabílastæði álitsbeiðenda.

Í álitsbeiðni kemur fram að í lóðarleigusamningi, dags. 8. maí 1958, komi fram að lóðin sé leigð með hefðbundnum skilmálum að því frátöldu að lögð sé kvöð á hið leigða um umferð og opin bílastæði samkvæmt viðfestum uppdrætti. Á uppdrættinum komi fram tveir bílskúrar, ásamt aðkeyrslu að þeim, um tvö samhliða einkabílastæði þar fyrir framan. Á fundi bygginganefndar 26. október 1961 hafi teikningar af bílskúrum verið samþykktar þar sem m.a. hafi verið gert ráð fyrir því að bílskúrar stæðu tæpum 7 metrum aftar en upphaflega hafi verið gert ráð fyrir á skipulagi samkvæmt lóðarleigusamningi. Þrátt fyrir þessa breytingu á staðsetningu bílskúranna hafi engin breyting verið gerð á hagnýtingu bílastæða fyrir framan þá, þ.e. að aðeins yrði gert ráð fyrir tveimur einkabílastæðum fyrir framan þá.

Þann 16. maí 1963 hafi verið gerður eignaskiptasamningur fyrir húsið. Þar sé ekkert fjallað um hagnýtingu bílastæða að öðru leyti en kveðið sé á um að bílskúsréttindi fylgi 2. og 3. hæð. Bílskúrin sem standi nær húsinu tilheyri 2. hæð en sá ytri 3. hæð.

Næstu 36 árin hafi hagnýtingu eignarinnar verið háttáð þannig að eigendur 2. og 3. hæðar nýttu alfarið aðkeyrslu og þau bílastæði sem liggja fyrir framan bílskúranna. Upphaflegur eigandi 1. hæðar hafi ekki átt bifreið og mun ekki hafa nýtt sér bílastæði við húsið þau 36 ár sem hann bjó í húsinu.

Álitsbeiðendur benda á að 30. september 1999 hafi 1. hæðinni verið afsalað til gagnaðila og strax í kjölfarið hafi risið ágreiningur með aðilum um meintan afnotarétt gagnaðila af einkabílastæðum álitsbeiðenda, sem liggja fyrir framan bílskúranna. Í ódagsettu svarbréfi gagnaðila til eiganda 3. hæðar komi fram eftirfarandi rökstuðningur: „Það er ljóst að þið eigið stæðið fyrir framan bílskúrin ykkar og að þið eigið lögvarinn rétt til óheftrar aðkeyrslu að honum. Um þetta erum við sammála. Það sem við erum hins vegar ósammála um er hvort það teljist hindra aðgengi að bílskúrunum ef bíl er lagt fremst í innkeyrsluna vestanmegin. Við teljum að bíll fremst í innkeyrslunni vestanmegin teljist ekki hindra aðgang að bílskúrnum.“

Máli sínu til stuðnings benda álitsbeiðendur í fyrsta lagi á að samkvæmt fyrirbyggjandi samþykktum byggingarnefndarteikningum af bílastæðum sé ekki gert ráð fyrir öðrum bílastæðum fyrir framan bílskúrana en einkabílastæðum 2. og 3. hæðar.

Í öðru lagi vísa álitsbeiðendur til ákvæða 9. tölul. 5. gr. laga nr. 26/1994. Þar komi fram að bílastæði fyrir framan bílskúr sem sé í séreign teljist einkastæði viðkomandi bílskúrseiganda.

Bílskúrararnir séu séreign álitsbeiðenda og þar af leiðandi hljóta bílastæði fyrir framan þá, svo og aðkeyrsla að þeim, að teljast séreign sömu aðila.

Í þriðja lagi vísa álitsbeiðendur til þess að túlka beri eignaskiptasamninginn svo að eigendur 2. og 3. hæðar hafi frá öndverðu átt einkarétt til afnota af allri aðkeyrslu að bílskúrunum. Í samræmi við það hafi eigendur 2. og 3. hæðar alfarið staðið straum af stofnkostnaði, umhirðu og viðhaldi bílastæðanna, ekki aðeins fyrir framan bílskúranna, heldur alveg fram að götu, sbr. 9. gr. laga nr. 26/1994.

Í fjórða lagi er vísað til þess að hugmyndir gagnaðila séu óframkvæmanlegar vegna þrengsla. Eins og fyrirbyggjandi upprættir sýni sé heildarbreidd bílastæðanna 5,87 metrar eða 2,94 metrar fyrir hvort stæði að teknu tilliti til sérgreindrar gangstéttar meðfram húsinu sem sé 1,35 metra breidd og standi 30 sentímetrum ofar en aðkeyrslan. Heildarlengd aðkeyrslunnar séu rúmir 16 metrar. Báðir álitsbeiðendur eiga tvær bifreiðar og kjósa að leggja þeim báðum í einkabílastæði sín, hverri eftir annarri. Afleiðingin sé sú að ómögulegt sé að nýta aðra hlið aðkeyrslunnar sem aðkomu fyrir hina hliðina, þ.e. sitt hvort bílastæðið. Þrátt fyrir framangreint hafi gagnaðilar kosið að leggja bifreið sinni hægra megin í aðkeyrslunni og neðst í einkabílastæði eiganda 2. hæðar með þeim afleiðingum að eigandi 2. hæðar hafi ítrekað orðið innlyksa með bifreið sína og þurft að knýja dyra hjá eigendum 1. og 3. hæðar til þess að biðja annan hvorn um að færa bifreið sína svo hann komist út úr bílastæðinu fyrir framan bílskúrinn. Það sé algjörlega óásættanlegt að aðgengi að bílskúrnum sé takmarkað vegna notkunar gagnaðila á neðri hluta aðkeyrslunnar sem bílastæði. Þá hafi framangreind þrengsli orðið til þess að árekstur hafi orðið við akstur úr innkeyrslunni með þeim afleiðingum að aðilar hafa orðið fyrir verulegu eignatjóni.

Í fimmta lagi er byggt á því að álitsbeiðendur hafi öðlast með hefð einkarétt til notkunar á umræddum bílastæðum með 36 ára samfelldri og athugasemdalausri notkun, sbr. 2. gr. laga nr. 46/1905, sbr. 7. gr. s.l. Að mati álitsbeiðenda girði ákvæði 36. gr. laga nr. 26/1994 ekki fyrir hefðarrétt þeirra í þessu sambandi enda hafi rétturinn verið hefðaður að fullu löngu fyrir gildistöku laganna.

Í sjötta lagi vísa álitsbeiðendur til þeirra fordæma sem felast í úrlausnum kærunefndar í málunum nr. 21/1999, 10/1999 og 82/1998 og því sé jafnframt alfarið hafnað að úrlausn nefndarinnar í málinu nr. 10/1995 geti talist fordæmisgefandi í þessu máli. Því beri að skilgreina alla innkeyrsluna að bílskúrum sem sérnotaflöt álitsbeiðenda sem bílskúrseigenda.

Í greinargerð gagnaðila kemur fram að þeir hafi eignast íbúðina með afsali, dags. 30. september 2000. Við kaupin hafi legið frammi veðbókarvottorð þar sem skýrlega komi fram sú kvöð að fasteigninni fylgi opin bílstæði. Það sé skilningur gagnaðila að með opnu bílastæði sé átt við bílastæði sem ekki megi sérmerkja og allir eigendur hússins hafa jafnan rétt til. Þessi skilningur hafi verið staðfestingur í samtölum við starfsmenn byggingarfulltrúans í Reykjavík. Einnig fengust þær upplýsingar að ekki sé venja að teikna stæði sérstaklega fyrir framan bílskúra, heldur sé venjan sú að skilja þar eftir autt svæði, enda sé engin vafi á að það svæði tilheyri bílskúrseiganda. Á teikningunni fyrir bílskúranna sé slíkt autt svæði. Enn fremur fengust þær upplýsingar að stæði sem teiknuð séu inn á teikningar og ekkert sé getið um sérstaklega í þinglýstum heimildum teljast sameiginleg stæði. Þá hafi því verið lýst yfir af E, seljanda eignarinnar sem jafnframt sá um byggingu hennar, að íbúðinni fylgi sameiginleg bílastæði.

Á grundvelli þessara upplýsinga hafi gagnaðilar lagt bifreið fremst á planinu við húsið næst götu. Lagning bifreiðar á þessum stað hindri á engan hátt aðgang og umgengni við bílskúra þá sem standa við planið. Þá benda gagnaðilar á að rétt sé að bifreið álitsbeiðanda hafi einu sinni nuddast utan í bifreið gagnaðila sem olli smá rispu á stuðara. Þegar áreksturinn átti sér stað hafi verið nægilegt rými á stæðinu, töluvert meira rými en þegar lagt sé í stæði meðfram akbraut, og skrifast áreksturinn á óhappatilviljun eina.

Fljótlega hafi borið á óánægju annarra eigenda hússins með lagningu bifreiðar gagnaðila á umræddum stað. Þar sem álitsbeiðendur töldu sig eiga rétt til að leggja þar tveimur bifreiðum hvor. Í árslok 1999 hafi farið fram bréfaskipti milli aðila þar sem sjónarmiðum var lýst. Ekkert hafi þó frekar verið aðhafst í málinu og gagnaðilar haldið áfram að leggja við enda plansins án frekari athugasemda.

Í tengslum við eigendaskipti á 3ju hæð í nóvember sl. virðist sem málið hafi öðlast nýtt líf. Hafa hinir nýju eigendur haldið fram að umrætt bílastæði sé séreign 2. og 3ju hæðar og hafa gert gagnaðilum ómögulegt að nýta það á nokkurn hátt, m.a. með því að leggja bifreið sinni við enda þess næst X án þess að nokkur bifreið standi í stæði við bílskúr þeirra. Þetta hafi leitt til þess að gagnaðilar hafa ítrekað þurft að sæta því að leggja bifreið sinni við X nr. 50, sem sé í ca 100–150 metra fjarlægð, því engin bílastæði séu við sunnanvert X og að norðanverðu séu bílastæðin annaðhvort sérmerkt eða með stöðumælum.

Aðalkrafa gagnaðila sé að kröfum álitsbeiðenda verði hafnað og viðurkennt verði að á lóð hússins séu tvö opin bílastæði líkt og skýrlega komi fram í þinglýstum lóðarleigusamningi. Varakrafa gagnaðila er að kröfum álitsbeiðenda verði hafnað og viðurkennt að eitt opið bílastæði sé fremst á planinu ásamt því að staðfest verði skylda eigenda hússins að búa til annað opið stæði á lóðinni, með þeim fyrirvara að stæðið fái samþykkt af byggingarfulltrúanum í Reykjavík. Skýrt sé tekið fram í lóðarleigusamningi að á lóðinni skulu vera tvö opin bílastæði og benda gagnaðilar á tvær mögulegar staðsetningar fyrir þetta hér að neðan. Þrautavarakrafa gagnaðila sé að kröfum álitsbeiðenda verði hafnað og viðurkennt að eitt opið bílastæði sé fremst á planinu.

Í tengslum við allar kröfur gagnaðila er þess einnig krafist að kærunefnd staðfesti að álitsbeiðendum sé aðeins heimilt að nota bílastæði þétt við bílskúra sína og opin stæði en að öðru leyti verði bifreiðum ekki lagt á planinu. Verði engar ofangreindar kröfur teknar til greina krefjast gagnaðilar þess að kærunefnd skilgreini hvað átt sé við með kvöð um opin bílastæði í þinglýstum heimildum.

Máli sínu til stuðnings benda gagnaðilar í fyrsta lagi á að í þinglýstum heimildum, hvort sem lítið sé til veðbókarvottorða, lóðarleigusamnings eða uppdráttar áföstum honum, sé skýrt kveðið á um að lóðinni fylgi kvöð um tvö opin bílastæði. Eignaskiptasamningur fyrir húsið tilgreini eingöngu að 2. og 3. hæð fylgi bílskúrsréttindi en hann taki á engan hátt á því hvernig eigi að nýta planið. Það sé hins vegar gert í lóðarleigusamningnum og á samþykkttri teikningu. Á endanlegri teikningu séu skýrt afmörkuð tvö opin stæði, annað fremst í innkeyrslu austanmegin en hitt í miðri innkeyrslu vestanmegin. Ekkert liggi fyrir í málinu sem afmarki stæði þessi sem einkastæði nokkurs íbúa og sé lóð hússins óskipt samkvæmt þinglýstum heimildum og því sameiginleg öllum eigendum. Á veðbandayfirliti allra eignarhlutanna komi skýrt fram að á þeim hvíli kvöð um opin bílastæði. Þá hafi samþykki fyrir byggingu bílskúranna verið skilyrt með ákvæði um að á lóðinni skyldu vera tvö opin bílastæði. Gagnaðilar viðurkenni rétt annarra eigenda til bílastæða þétt fyrir framan bílskúra enda megi telja slíkan rétt skýran samkvæmt ákvæðum laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Í öðru lagi vísa gagnaðilar í viðmiðunarreglur sem byggingarfulltrúinn í Reykjavík hafi sett um stærð bílastæða og samþykktar voru í borgarráði 7. ágúst 1987 og endanlega í byggingarnefnd 13. ágúst sama ár. Samkvæmt ákvæði reglnanna um stæði samsíða akbraut skal akbraut vera 3,5 metrar á breidd en stæði 2,0 metrar á breidd og 5,5 til 6,0 metrar á lengd. Planið við X nr. 32 sé 5,9 metrar að breidd næst X, 6,4 metra að breidd við bílskúra og 17 metrar að lengd. Nægt rými sé því til að heimila opið bílastæði við enda plansins án þess að þrengja á nokkurn hátt að aðgengi að bílskúrum. Tveggja metra breitt opið bílastæði fremst skilji eftir rými fyrir 3,9 metra breiðri aðkeyrslu að bílskúrum. Sé lengd stæða fyrir framan bílskúra 6 metrar og lengd opna stæðisins 5,5 metrar séu 5,5 metrar á milli opna stæðisins og stæðisins fyrir framan bílskúr. Í þriðja lagi vísa gagnaðilar til stuðnings kröfu sinni um aðgang að opnum bílastæðum til þeirrar staðreyndar að fyrrum eigandi 1. hæðar lagði út í umtalsverðan kostnað, stuttu eftir byggingu hússins, við að sprengja burtu grjóthól sem var þar sem bílskúrar og plan séu nú. Í yfirlýsingu E komi fram að allir eigendur hússins tóku sameiginlega þátt í kostnaði við að koma grjótinu í burtu. Í skattskýrslu hans frá 1963 sé m.a. greint frá jarðvegsframkvæmdum við húsið. Planið teljist því í sameign allra eigenda hússins, sbr. 9. gr. laga nr. 26/1994. Í fjórða lagi er vísað til þess að í yfirlýsingu E komi fram að Reykjavíkurborg hafi á sínum tíma boðist til að merkja sérstaklega opið stæði á planinu. Það sé því ljóst að byggingarfulltrúinn í Reykjavík hafi talið að á planinu ætti að vera opið stæði. Komi sú kvöð skýrlega fram í þinglýstum lóðarleigusamningi og samþykkttri teikningu af bílskúrum. Ekkert hafi orðið af sérmerkingu stæðisins því gott samkomulag hafi verið um notkun plansins og gat fólk á vegum E notað það. Það að stæðið hafi ekki verið merkt þýði

ekki að hann hafi afsalað rétti sínum til notkunar staðisins. Þá benda gagnaðilar á að ástæða þess að E nýtti sér ekki staðið hafi verið sú að hann hafi ekki verið fær um að aka bifreið vegna skertrar sjónar. Fráleitt sé að hefðarréttur álitsbeiðenda geti komið hér til álita. Þinglýstur eigandi fasteignar geti með engu móti þurft að sæta því að missa rétt sinn til bílastæðis sökum þess að geta ekki nýtt það vegna heilsubrests. Í fimmta lagi er vísað til álits kæruneufndar í málinu nr. 10/1995 en í því máli var viðurkenndur réttur til sameiginlegs bílastæðis í innkeyrslu þrátt fyrir að planið sem ágreiningur var um sé þrengra en í þessu tilviki. Verði kröfur gagnaðila teknar til greina mun aðgengi að bílskúrum við húsið verða greiðara en í tilvitnuðu máli. Þá telja gagnaðilar að álitsgerðirnar sem álitsbeiðendur vísa til hafi ekki fordæmisgildi fyrir þetta mál þar sem aðstæður voru aðrar. Í sjötta lagi benda gagnaðilar á að verði krafa álitsbeiðenda tekin til greina leiði það til verulegra óþæginda fyrir gagnaðila auk verðryrnunar eignarinnar þar sem krafa þeirra leiði til þess að eigendum 1. hæðar verði gert ókleift að leggja bifreið nálægt heimili sínu.

Þá benda gagnaðilar á að á samþyktri bygginganefndarteikningu, dags. 26. október 1961, komi einnig fram opið bílastæði í miðri innkeyrslu vestanmegin. Gagnaðilar lýsa sig hins vegar reiðubúin til viðræðna um að þetta staði verði fært á annan stað á lóðinni og telja að heppilegur staður fyrir það sé fyrir aftan bílskúrana þar sem sá hluti af garðinum sé ekkert nýttur og aðgengi gott. Einnig væri mögulegt að breikka innkeyrsluna til vesturs til að koma staðinu fyrir. Gagnaðili telur fráleitt að þetta staði verði alfarið lagt niður þar sem skýr kvöð sé á lóðinni um tvö opin staði.

### III. Forsendur

Í málinu liggur fyrir þinglýstur eignaskiptasamningur fyrir X nr. 32, dags. 16. maí 1963. Þar kemur fram að bílskúrsréttindi fylgja 2. og 3. hæð en ekkert frekar fjallað um bílastæði á lóðinni.

Í þinglýstum lóðarleigusamningi, dags. 8. maí 1958, kemur fram að á lóð hússins, sem sögð er vera 611 m<sup>2</sup>, sé „kvöð um opið bílastæði skv. viðfestum uppdrætti“. Á uppdrættinum, dags. 14. desember 1957, er gert ráð fyrir tvöföldum bílskúr við hlið hússins og nær hann lítilsháttar aftur fyrir húsið. Fyrir framan bílskúrana sýnir teikningin tvö samhliða bílastæði.

Byggingarnefnd samþykkti þann 26. október 1961 breytingu á fyrirkomulagi bílskúranna samkvæmt teikningu merkt október 1961 og voru bílskúrnir byggðir í samræmi við það. Þar eru bílskúrnir færðir eina 7 metra innar á lóðina en áður hafði verið ráðgert. Á þeirri teikningu eru bílastæði ekki teiknuð hlið við hlið heldur er það sem nær er húsinu fjær götu en hitt nær götu.

Með bréfi, dags. 28. desember 2000, beindi kærunefnd fyrirspurn til byggingarfulltrúans í Reykjavík um merkingu kvaðar um „opið bílastæði“ í lóðarleigusamningi. Í bréfi byggingarfulltrúans í Reykjavík, dags. 11. janúar 2001, kemur fram að skrifstofustjóri borgarverkfræðings hafi umsjón með gerð lóðarleigusamninga. Samkvæmt hans umsögn merki „opið bílastæði“ það að bílastæði sé ekki yfirbyggt heldur opið, þ.e. undir beru lofti, og leggi embætti byggingarfulltrúa sama skilning í merkingu „opins bílastæðis“ og geri því ekki greinarmun á því hvort á mæliblaði standi kvöð um „opið bílastæði“ eða einungis kvöð um bílastæði.

Í 36. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús segir að eiganda sé á eigin spýtur óheimilt að framkvæma nokkrar breytingar á sameign eða helga sér til einkanota tiltekinn hluta hennar. Í ákvæðinu kemur enn fremur fram að eigandi getur ekki öðlast sérstakan rétt til sameignar á grundvelli hefðar, hvorki eignarrétt né aukinn afnotarétt. Í athugasemdum við þetta ákvæði í greinargerð með frumvarpi til laganna kemur fram að þetta sé í samræmi við það sem talið var gildandi ólögfestur réttur fyrir setningu laganna.

Samkvæmt 9. tölul. 1. mgr. 5. gr. laga nr. 26/1994 telst einkabílastæði fyrir framan bílskúr séreign. Í álitsgerð kæruneufndar í málinu nr. 28/2000, þar sem fjallað var um álíka álitaefni og hér er til meðferðar, leit nefndin svo á að í því fælist að öll aðkeyrslan að bílskúrunum teldist sérnotaðflötur bílskúrseigenda enda bæru þeir af honum allan kostnað, svo sem stofnkostnað, viðhald, umhirðu o.fl. Í málinu bendir kærunefnd á að umrædd innkeyrsla sé talsvert breið og nokkuð löng og aðstæður þannig að unnt væri að hafa tvö bílastæði fyrir framan bílskúrana, auk staða sem teiknuð væru út við götu. Slíkt myndi útheimta reglur þess efnis að ekki mætti

leggja nema í annað hvort bílastæðanna út við götu þannig að unnt væri að komast hindrunarlaust frá bílskúrunum. Það væri hins vegar ekki á færi kærunefndar að kveða á um slíka fjölgun á bílastæðum né setja reglur um nýtingu þeirra bílastæða sem fyrir eru heldur er það málefni húsfélagsins og byggingaryfirvalda.

Í málinu hefur því verið haldið fram af gagnaðila að fyrri eigandi 1. hæðar hafi borið verulegan kostnað af gerð aðkeyrslu að bílskúrum og að enginn vafi lék á um það að notkunarréttur af aðkeyrslunni hafi fylgt eigendum 1. hæðar. Þessu hafa álitsbeiðendur mótmælt. Ljóst er að um þetta atriði er ágreiningur sem ef til vill væri unnt að upplýsa um ef fram færu aðila- og vitnaleiðslur fyrir dómi en eins og málið liggur fyrir kærunefnd eru staðhæfingar þessar ósannaðar og því engar forsendur til að fjalla um frekari þýðingu þess fyrir úrlausn máls þessa.

Kærunefnd telur því að sömu sjónarmið eigi við í þessu máli og í málinu nr. 28/2000. Ber því að taka kröfu álitsbeiðenda til greina.

#### **IV. Niðurstaða**

Það er álit kærunefndar að bílastæði í aðkeyrslu og fyrir framan bílskúra sé sérnotaflötur álitsbeiðenda.

Reykjavík, 29. janúar 2001

Valtýr Sigurðsson  
Guðmundur G. Þórarinsson  
Karl Axelsson



## Skipting sameignar.

### Mál nr. 43/2000

#### I. Málsmeðferð kærunefndar

Með bréfi, dags. 24. nóvember 2000, beindu A og B, hér eftir nefnd álitsbeiðendur, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við C, D og E, hér eftir nefnd gagnaðilar.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 5. desember 2000. Samþykkt var að gefa gagnaðilum kost á að koma á framfæri við nefndina sjónarmiðum sínum og kröfum í samræmi við ákvæði 3. mgr. 80. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús.

Greinargerð gagnaðila, dags. 12. janúar 2001, var lögð fram á fundi nefndarinnar 29. janúar sl. og málið tekið til úrlausnar.

#### II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða fjöleignarhúsið X nr. 15, byggt árið 1870. Húsið skiptist í fjóra eignarhluta, þrjá í aðalhúsi og einn í viðbyggingu. Álitsbeiðendur eru eigendur neðri og efri hæðar í norðurenda aðalhúss. Gagnaðili, C, er eigandi neðri hæðar í suðurenda og gagnaðilar, D og E, eru eigendur efri hæðar í suðurenda. Viðbygging er við norðurenda og er sú eign óviðkomandi ágreiningi aðila málsins. Ágreiningur er um skiptingu sameignar í séreignarrými.

Krafa álitsbeiðenda er:

Að risi verði skipt með þeim hætti að álitsbeiðendur geti nýtt sem séreign a.m.k. 1/3 hluta þess yfir íbúð sinni, sett upp millivegg og uppgang úr íbúðinni.

Í álitsbeiðni kemur fram að ágreiningur snúist fyrst og fremst um geymslu í risi en þar sé hátt til lofts og unnt að nýta það með ýmsum hætti. Eins og algengt sé í gömlum húsum sé eignarhluti í risi ekki afmarkaður með glöggum hætti. Álitsbeiðendur telja að eignarhluta þeirra fylgi hálfri risið. Í kaupsamningi eigenda efri hæðar, suðurenda, dags. 27. september 1996, komi fram að eigninni fylgi hlutdeild í þurrklofti og í kaupsamningi eigenda neðri hæðar, suðurenda, dags. 10. júlí 1991, komi fram að eigninni fylgi aðgangur að þurrklofti í risi. Álitsbeiðendur telja að efri hæð, suðurenda, fylgi risið að hálfu en neðri hæð, suðurenda, fylgi notkunarréttur og umferðarréttur að risi.

Álitsbeiðendur benda á að í samræmi við nútímakröfur vilji þeir fá afmarkaðan með skilvegg þeirra hluta rissins og gera uppgang í það úr íbúðinni. Eins og fyrirkomulagið sé nú þurfi þeir að fara inn á sameiginlegan stigagang suðurendans á neðri hæð til að komast upp á risloftið. Gagnaðilar skipti risinu að öðru leyti samkvæmt eigin óskum. Álitsbeiðendur benda á að til að fá lausn þessa máls séu þeir reiðubúnir að samþykkja jafna skiptingu rissins þannig að þeir fái 1/3 hluta sem sé yfir íbúð þeirra. Gagnaðilar hafi hingað til einungis viljað óbreytt ástand.

Álitsbeiðendur benda á að þessi staða hindri það að hægt sé að gera eignaskiptayfirlýsingu fyrir húsið, en það sé forsenda þess að hægt sé að selja eignarhlutann. Álitsbeiðendur hafi verið með íbúðina á söluskra og geti nú ekki selt hana fyrr en búíð sé að leysa þetta mál og gera eignaskiptayfirlýsingu í kjölfarið. Nauðsynlegt sé því að fá lausn málsins því núverandi ástand valdi því að erfitt sé að selja eignina og einnig rýri það verðgildi hennar.

Í greinargerð gagnaðila kemur fram að málið snúist um ágreining sem álitsbeiðandi hafi búíð til. Í húsinu hafi ríkt sátt og samlyndi um skiptingu og afnot risloftsins frá því að húsinu var skipt upp á fyrstu áratugum síðustu aldar og þar til nú. Því sé mótmælt að það sé í samræmi við nútímakröfur að skipta sameigninni upp í smærri einingar eins og álitsbeiðendur séu nú að krefjast. Þvert á móti sé það ríkjandi hefð að sameignir sem þessar séu í óskiptri sameign. Umræddar breytingar séu kostnaðarsamar og valdi gagnaðilum óþægindum. Gera þurfi tvo uppganga í risið, annan úr íbúð álitsbeiðenda og hinn úr íbúð gagnaðila, D og E, og geti þá orðið vandamál hvernig fara ætti með aðgang neðri hæðar suðurenda að því. Þar sem húsið sé gamalt gætu komið fram óvæntir kostnaðarliðir við þessar framkvæmdir. Gagnaðilar

hafi viljað una óbreyttu ástandi og telja að breytingarnar séu þeim ekki í hag. Þrátt fyrir þetta geti þeir fallist á að álitsbeiðendur fái að afmarka 1/3 hluta loftins með skilvegg, með því skilyrði að álitsbeiðendur beri allan kostnað af þeim framkvæmdum, þar með talið að gera nýjan uppgang úr suðurendanum. Áður en af framkvæmdum yrði létu álitsbeiðendur fagmann teikna verkið og beri það undir gagnaðila til samþykkis. Gagnaðilar lýsa sig reiðubúna til að bera hlutfallslegan kostnað af gerð eignaskiptayfirlýsingar þegar að því komi.

### III. Forsendur

Samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús teljast allir þeir hlutar húss og lóðar sem ekki eru ótvírætt í séreign vera sameign. Þannig telst allt húsrými, hverju nafni sem það nefnist, sem ekki telst séreign, svo sem gangar, stigar, geymslur, kyndiklefar, þvottahús, þurrkherbergi, kæliklefar, tómsundaherbergi, vagna- og hjólageymslur, háaloft, risloft o.s.frv., án tillits til legu, nýtingarmöguleika og nýtingarþarfa einstakra eigenda í bráð og lengd, vera sameign, sbr. 6. tölul. 8. gr. laga nr. 26/1994.

Í málinu liggja fyrir allar eignarheimildir málsaðila. Í kaupsamningi álitsbeiðenda, dags. 27. september 1993, og í afsali, dags. 11. maí 1995, kemur fram að hið selda teljist vera 1/3 hluti alls hússins og fylgi íbúðinni tilheyrandi sameign. Í kaupsamningi gagnaðila, C, dags. 10. júlí 1991, og í afsali, dags. 2. janúar 1995, kemur fram að íbúðinni fylgi aðgangur að geymslu og þurrklofti í risi. Í kaupsamningi gagnaðila, D og E, dags. 27. september 1996, og í afsali, dags. 8. september 1997, kemur fram að íbúðinni fylgir hlutdeild í þurrklofti á móti öðrum eigendum hússins.

Í 1. mgr. 30. gr. laga nr. 26/1994 kemur fram að sé um byggingu, endurbætur eða framkvæmdir að ræða, sem ekki hafi verið gert ráð fyrir í upphafi og á samþykkttri teikningu, verði ekki í hana ráðist nema allir eigendur samþykki, ef um sé að ræða verulega breytingu á sameign, þar á meðal útliti húss. Reglum 30. gr. laganna skal beita, eftir því sem við á, um breytingar á hagnýtingu sameignar eða hlutum hennar, enda þótt ekki sé um framkvæmdir að tefla, sbr. 31. gr., sbr. einnig 19. gr. Í 36. gr. laganna segir að eiganda sé á eigin spýtur óheimilt að framkvæma nokkrar breytingar á sameign eða helga sér til einkanota tiltekna hluta hennar. Þá segir í 2. mgr. 35. gr. að eigendum og öðrum afnotahöfum sé óheimilt að nota sameiginlegt húsrými eða lóð til annars en það er ætlað. Í 4. mgr. 35. gr. segir loks að einstökum eigendum verði ekki fenginn aukinn eða sérstakur réttur til hagnýtingar sameignar umfram aðra eigendur, nema allir eigendur ljái því samþykki.

Kærunefnd telur að skýr og ófrávikjanleg ákvæði laga um fjöleignarhús standi því í vegi að álitsbeiðendum sé heimilt að skipta sameiginlegu risi og útbúa séreignarrými í 1/3 hluta þess nema með samþykki allra eigenda. Það er því alfarið í valdi eigenda hússins að ákveða sameiginlega skiptingu sameignarinnar með þeim hætti sem álitsbeiðendur hafa farið fram á. Á meðan slíkt samkomulag liggur ekki fyrir verður sú breyting ekki gerð. Þar af leiðir að ekki virðist þörf á að gera eignaskiptasamning fyrir húsið sem gerir ráð fyrir breytingum sem þessum svo sem álitsbeiðendur fara fram á.

### IV. Niðurstaða

Það er álit kærunefndar að hafna beri kröfu álitsbeiðenda um að risi verði skipt með þeim hætti að álitsbeiðendur geti nýtt sem séreign a.m.k. 1/3 hluta þess yfir íbúð sinni, sett upp millivegg og uppgang úr íbúðinni án samþykkis gagnaðila.

Reykjavík, 2. febrúar 2001

Valtýr Sigurðsson  
Guðmundur G. Þórarinsson  
Karl Axelsson

## Ákvörðunartaka: Lagnir.

### Mál nr. 44/2000

#### I. Málsmeðferð kærunefndar

Með bréfi, dags. 13. desember 2000, beindu A og B, hér eftir nefnd álitsbeiðendur, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við C og D, hér eftir nefnd gagnaðilar.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 29. janúar 2001. Áður hafði verið samþykkt að gefa gagnaðilum kost á að koma á framfæri við nefndina sjónarmiðum sínum og kröfum í samræmi við ákvæði 3. mgr. 80. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús.

Athugasemdir gagnaðila hafa ekki borist en frestur var veittur til 1. febrúar 2001. Á fundi nefndarinnar 15. mars 2001 var málið tekið til úrlausnar.

#### II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða fjöleignarhúsið X nr. 21–23. Húshlutinn nr. 21 skiptist í fimm eignarhluta. Gagnaðilar eru eigendur eignarhluta 0101, sem er 33,33%, en aðrir eignarhlutar í húsinu eru 16,67%. Ágreiningur er um ákvörðunartöku.

Krafa álitsbeiðenda er:

Að viðurkennt verði að kostnaður vegna framkvæmda við húsið, um 900.000 kr., sé ekki sameiginlegur kostnaður sem álitsbeiðendum beri að greiða hlutdeild í.

Í álitsbeiðni kemur fram að gagnaðilar hafi ráðist í framkvæmdir án þess að samþykki annarra eigenda lægi fyrir. Þegar gagnaðilar keyptu íbúðina í september 1999 hafi hún verið í mjög slæmu ástandi og hafi þeir fljótlega ráðist í endurbætur á henni. Skömmu eftir að gagnaðilar fluttu inn hafi hitaveiturör brostið í grunni og heitt vatn lekið inn í hitakompu. R, pípulagningameistari, sem unnið hafði að endurbótunum, hafi talið að um sprungna skolplögn væri að ræða og nauðsynlegt væri að ráðast í endurnýjun á þeim. Gagnaðilar hafi látið mynda skolplagnirnar og hafi þær átt að sýna fram á að mjög brýn þörf væri á að skipta um skolplagnir. Í kjölfarið hafi gagnaðilar óskað eftir húsfundi. Á húsfundi sem haldinn var 21. október 1999 hafi verið rætt um endurnýjun skolplagna og samþykkt að leita tilboða í verkið allt að 200.000 kr. Álitsbeiðendur benda á að á fundinum hafi einungis verið samþykkt að leita tilboða í verkið upp að ákveðinni fjárhæð. Hins vegar liggi fyrir að gagnaðilar hafi ráðist í framkvæmdir og nemi kostnaðurinn 900.000 kr. Ekki hafi verið gefnar fullnægjandi skýringar á reikningunum og grunur liggi á um að verið sé að krefja aðra eigendur hússins um kostnað vegna breytinga á íbúð gagnaðila. Álitsbeiðendur benda á að þegar pípulagningaviðgerðum hafi verið lokið hafi komið smiðir frá S og unnið við múrviðgerðir og lagningu parkets. Á húsfundi sem haldinn var 23. febrúar 2000 hafi komið fram að einungis tveir reikningar fullnægðu þeim skilyrðum að teljast sameiginlegir, þ.e. reikningar stíflubjónustufyrirtækjanna. Athugasemdir hafi þó verið gerðar við það að reikningarnir væru tveir. Aðrir reikningar hafi ekki verið samþykktir enda hafi vantað gögn og útskýringar iðnaðarmanna en þeim hafði verið send bréf þar sem óskað var eftir útskýringum.

Álitsbeiðendur telja að ekki sé um sameiginlegan kostnað að ræða þar sem ekki hafi verið farið að tilmælum húsfundar frá 21. október 1999 um að leita tilboða. Með því að ráðast í framkvæmdir hafi gagnaðilar tekið sér vald sem hafi útilokað að aðrir eigendur gætu verið með í ráðum. Þá verði reikningur S felldur niður þar sem álitsbeiðendum hafi aldrei verið gefinn kostur á að tjá sig um framkvæmdirnar á húsfundi. Álitsbeiðendur telja að reikningarnir séu ekki raunsannir og innihaldi meiri kostnað en hlotist hafi af þessum framkvæmdum enda hafi gagnaðilar staðið í einkaframkvæmdum á sama tíma og hafi sömu aðilar séð um þær framkvæmdir. Álitsbeiðendur telja að um hagsmunaárekstra hafi verið að ræða og ekki sé hægt að greina á milli kostnaðarins. Þá séu reikningar ekki nógu skýrir og gefi ekki glögga mynd af því verki sem unnið var.

### III. Forsendur

Gagnaðilar hafa hvorki sent kærunefnd athugasemdir sínar né komið á framfæri sjónarmiðum sínum og kröfum í samræmi við ákvæði 3. mgr. 80. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, þrátt fyrir að þeim hafi verið gefinn kostur á því.

Í fundargerð húsfundar 21. október 1999 segir: „Frárennislagnir eru í ólagi skv. myndatökum framkvæmdum af tilstuðlan D og frú. Tilboð í verkið án þess að nákvæm rannsókn hafi átt sér stað um 200.000,-. Samþykkt að fá meiri upplýsingar: Skipt var um lagnir í 23 fá hvað var gert til þess að fá betur fært tilboð. Tilboð frá fleiri pípulagningarmönnum.“

Allir hlutaðeigandi eigendur eiga óskoraðan rétt á að taka þátt í öllum ákvörðunum er varða sameignina, bæði innan húss og utan, sbr. 39. gr. laga nr. 26/1994. Sé ákvörðun tekin án samráðs við alla eigendur eða án þess að öllum sé gefinn kostur á að vera með í ákvarðanatöku, getur sá aðili, sem ekki var með í ákvarðanatökunni, krafist þess að framkvæmd verði stöðvuð og neitað að greiða hlutdeild í kostnaði vegna hennar, sbr. 2. mgr. 40. gr. laganna.

Samkvæmt bókun húsfundarins sem haldinn var 21. október 1999 má ráða að samþykkt hafi verið að fá tilboð í lagfæringar á frárennislögn en lausleg athugun hafi bent til að kostnaður yrði um 200.000 kr. Ekki hafi verið tekin ákvörðun um framkvæmdir heldur að afla frekari upplýsinga um málið. Þá verður hvorki ráðið af öðrum fyrirliggjandi fundargerðum að tilboð í verkið hafi verið tekið til umræðu eða samþykktar né að umræddar framkvæmdir hafi verið samþykktar. Verður því að álykta að ráðist hafi verið í framkvæmdir að fjárhæð 900.000 kr. án þess að samþykki húsfundar lægi fyrir. Eins og málið liggur fyrir kærunefnd er ekkert sem bendir til þess að framkvæmdir þessar hafi verið þess eðlis að þær þyldu ekki bið eftir sameiginlegri ákvörðun húsfélagsins, sbr. 37. gr. laga nr. 26/1994. Þá benda engin gögn málsins til þess að húsfélagið hafi ekki fengist til samvinnu um framkvæmdirnar þannig að gagnaðilar hafi mátt ráðast í þær á kostnað allra, sbr. 38. gr. sömu laga. Þegar til þessa er litið er það álit kærunefndar að þar sem ranglega var staðið að ákvarðanatöku gagnvart álitsbeiðendum verði að telja að þeim sé rétt að neita greiðslu.

Aðilar málsins ganga sjálfir út frá því samkvæmt því sem fram kemur í fundargerðum húsfunda að lagnir húshlutans nr. 21 séu sameign allra eigenda þess húshluta. Kærunefnd leggur þær forsendur til grundvallar úrlausn sinni.

### IV. Niðurstaða

Það er álit kærunefndar að kostnaður vegna framkvæmda, að upphæð 900.000 kr., sé ekki sameiginlegur kostnaður og álitsbeiðendum því óskyldt að greiða sinn hluta hans.

Reykjavík, 15. mars 2001

Valtýr Sigurðsson  
Guðmundur G. Þórarinnsson  
Karl Axelsson

## Ákvörðunartaka: Fjölgun dyrabjallna.

### Mál nr. 45/2000

#### I. Málsmeðferð kærunefndar

Með bréfi, dags. 5. desember 2000, beindi A, hér eftir nefndur álitsbeiðandi, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við B, hér eftir nefnd gagnaðili.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 29. janúar 2001. Samþykkt var að gefa gagnaðila kost á að koma á framfæri við nefndina sjónarmiðum sínum og kröfum í samræmi við ákvæði 3. mgr. 80. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús.

Greinargerð gagnaðila, dags. 9. febrúar 2001, var lögð fram á fundi nefndarinnar 23. febrúar 2001 og málið tekið til úrlausnar.

#### II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða fjöleignarhúsið X nr. 12. Húsið skiptist í fjóra eignarhluta, þ.e. ósamþykkt séreign í kjallara (00-01), íbúð á 1. hæð (01-01), íbúð á 2. hæð (02-01) og íbúð á 3. hæð (03-01) og ris (04-01). Álitsbeiðandi er eigandi 1. hæðar og gagnaðili 3ju hæðar og ris. Ágreiningur er um fjölgun á dyrabjöllum.

Kærunefnd telur að skilja beri kröfu álitsbeiðanda á eftirfarandi hátt:

Að viðurkennt verði að óheimilt sé að setja upp dyrabjöllu fyrir risið.

Í álitsbeiðni kemur fram að ágreiningur sé um það hve margir þurfi að samþykka að einn eignarhluti fái fleiri dyrabjöllur en aðrir eignarhlutar í húsinu og hvernig færi þá almennt með skiptingu sameiginlegs kostnaðar í húsinu.

Álitsbeiðandi bendir á að þegar 3. hæðin og risið hafi verið auglýst til sölu í mars síðastliðnum hafi eignin verið auglýst með þeim hætti að aðrir eigendur hússins hafi séð ástæðu til að skrifa fasteignasölunni bréf. Í auglýsingunni hafi verið gefið til kynna að mögulegt væri að skipta eigninni upp og útbúa séríbúð í risi, sem eftir atvikum, væri hægt að selja aftur eina og sér. Eigendur hússins hafi því talið nauðsynlegt að upplýsa væntanlega kaupendur um afstöðu sína, þ.e. að við slíka skiptingu þurfi samþykki allra eigenda hússins og breytingar á eignaskiptayfirlýsingu.

Álitsbeiðandi bendir á að gagnaðili hafi leigt út risið. Ágreiningur standi ekki um það að risið sé notað til íbúðar heldur það ef risið yrði gert að sérstökum eignarhluta þó gagnaðili hafi ekki farið fram á það formlega. Gagnaðili hafi hins vegar farið fram á það að sett yrði sérstök dyrabjalla fyrir risið. Ein dyrabjalla sé fyrir hvern eignarhluta í húsinu og því hringi dyrabjallan í eignarhluta gagnaðila á báðum hæðum.

Álitsbeiðandi telur að með sérstakri dyrabjöllu fyrir risið sé í raun verið að skipta eigninni upp í tvo eignarhluta og verði risið á þann hátt betur nýtanlegt til útleigu. Þá telur álitsbeiðandi ef það yrði samþykkt að ýmsum spurningum væri ósvarað eins og t.d. hvort aðrir eigendur eigi kröfu um sérstakar dyrabjöllur fyrir einstök herbergi, geymslur eða jafnvel sérstaka póstkassa. Hvernig færi með kostnaðarskiptingu, svo sem vegna þrifa á sameign. Þá þurfi að hafa í huga áhrif þess á verðmat annarra íbúða í húsinu, en samkvæmt upplýsingum frá fasteignasölum geti fjölgun á eignarhlutum haft áhrif á verð íbúða í húsinu til lækkunar.

Álitsbeiðandi telur að með fjölgun dyrabjallna sé verið að festa í sessi það fyrirkomulag að um tvær íbúðir sé að ræða án þess að formskilyrðum sé fullnægt. Máli sínu til stuðnings vísar álitsbeiðandi til 3. mgr. 21. gr. og til vara 4. mgr. 27. gr. laga nr. 26/1994.

Í greinargerð gagnaðila kemur fram að íbúð 03-01 fylgi opið rými í risi merkt 04-01 sem sé að nýtanlegum gólfleti u.þ.b. 70 m<sup>2</sup> (29 m<sup>2</sup> miðað við 1,80 metra lofthæð). Í eignaskiptayfirlýsingu sé rýmið skilgreint sem 29 m<sup>2</sup> herbergi í risi en sem geymsla á teikningu. Ástæða þess að gagnaðili hafi viljað bæta við einni bjöllu í dyrasmakerfi hússins sé sú að ein bjalla valdi sameiginlegri hringingu á 3. hæð og í risi. Augljóst hagræði sé að því að hafa sér bjöllu fyrir hvora hæð, hvort sem húsnæðið sé í útleigu eða ekki.

Á húsfundi sem haldinn var um málið hafi verið lagt fram álit Húseigendafélagsins en þar komi fram að um sé að ræða breytta hagnýtingu séreignar sem ekki teljist veruleg, sbr. 3. mgr. 27. gr. og 3. tölul. C-liðar 41. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Á fundinum hafi komið fram að aðrir eigendur hússins fyrir utan gagnaðila, þ.e. 3/4 hluta eigenda miðað við fjölda og 72,24% eignarhluta, væru samþykkið. Ekki hafi verið gengið til formlegrar atkvæðagreiðslu um málið.

Gagnaðili bendir á að eignarhluti hans sé á tveimur hæðum og bjóði upp á ýmsa nýtingarmöguleika. Ekki sé verið að fara fram á varanlega skiptingu eignarinnar enda fyrirhugað að nýta það í þágu fjölskyldunnar næsta haust. Gagnaðili telur að sú skoðun álitsbeiðanda að fasteignaverð rýrni við það að fjölgað verði um eina bjöllu fyrir stærstu eignina í húsinu, sem sé á tveimur hæðum, eigi ekki við rök að styðjast. Gagnaðili telur því að samþykki einfalds meirihluta nægi til afgreiðslu málsins á húsfundi.

### III. Forsendur

Samkvæmt 7. tölul. 8. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús falla allar lagnir, svo sem fyrir heitt vatn, kalt vatn, skolp, rafmagn, síma, dyrasíma, sjónvarpsloftnet og útvarpsloftnet, sem þjóna sameiginlegum þörfum og þörfum heildarinnar, án tillits til þess hvar þær liggja í húsinu, undir sameign fjöleignarhúss. Samkvæmt 8. tölul. 8. gr. laga nr. 26/1994 fellur allur búnaður, kerfi og þess háttar, án tillits til staðsetningar, bæði innan húss og utan, svo sem lyftur, rafkerfi, hitakerfi, vatnskerfi, símakerfi, dyrasímakerfi, sjónvarpsloftnet og útvarpsloftnet, leiktæki o.fl., sem þjóna þörfum heildarinnar, en þó að undanskildum tækjum og búnaði, sem tengd eru við kerfin inni í hverjum séreignarhluta, undir sameign fjöleignarhúss. Kostnaður vegna kaupverðs og viðhalds dyrasíma, sjónvarps- og útvarpskerfa, loftneta, póstkassa, nafnskilta og annars búnaðar sem eigendur hafa jöfn afnot og gagn af með líkum hætti, skiptist og greiðist af jöfnu, sbr. 4. tölul. B-liðar 45. gr. laga nr. 26/1994.

Kærufnd bendir á að eignarhlutar í húsinu eru fjórir og er eignarhluti gagnaðila á tveimur hæðum, þ.e. 3. hæð og ris. Gagnaðili hefur nýtt risið til íbúðar. Þótt bætt sé við dyrabjöllu fyrir einn eignarhluta hússins er ekki þar með verið að fjölga eignarhlutunum. Sameiginlegur kostnaður skiptist því eftir sem áður á milli eignarhlutanna fjögurra. Kærufnd telur að ákvörðun um að setja sérstaka dyrabjöllu fyrir þá sem í risinu búa útheimti samþykki einfalds meirihluta eigenda miðað við hlutfallstölur á löglega boðuðum húsfundi, sbr. D-lið 41. gr. laga nr. 26/1994.

### IV. Niðurstaða

Það er álit kærufndar að samþykki einfalds meirihluta eigenda á löglega boðuðum húsfundi nægi til samþykktar þess að setja upp dyrabjöllu fyrir risið.

Reykjavík, 23. febrúar 2001

Valtýr Sigurðsson  
Guðmundur G. Þórarinsson  
Karl Axelsson

## Sameign: Loftnet.

### Mál nr. 46/2000

#### I. Málsmeðferð kærunefndar

Með bréfi, dags. 19. desember 2000, beindi A, hér eftir nefndur álitshæfandi, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við húsfélagið X nr. 28, hér eftir nefnt gagnaðili.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 29. janúar 2001. Samþykkt var að gefa gagnaðila kost á að koma á framfæri við nefndina sjónarmiðum sínum og kröfum í samræmi við ákvæði 3. mgr. 80. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús.

Athugasemdir gagnaðila hafa ekki borist en frestur var veittur til 14. febrúar 2001. Á fundi nefndarinnar 15. mars 2001 var málið tekið til úrlausnar.

#### II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða fjöleignarhúsið X nr. 28. Eignaskiptayfirlýsing hefur ekki verið gerð fyrir húsið. Álitshæfandi er eigandi einstaklingsíbúðar í suðvesturhorni í kjallara hússins, íbúð 402, merkt 0002 í þinglýsingabókum. Eignarhlutfall íbúðarinnar er 2,7%. Ágreiningur er um rétt álitshæfanda til þess að fá aðgang að sameiginlegu loftnetskerfi hússins.

Krafa álitshæfanda er:

Að viðurkennt verði að álitshæfandi hafi sama rétt og aðrir eigendur hússins til hagnýtingar á sameiginlegu loftnetskerfi hússins og að gagnaðila sé skylt að tengja íbúð álitshæfanda við sameiginlegt loftnetskerfi í húsinu.

Í álitshæfni kemur fram að álitshæfandi hafi ekki fengið aðgang að sameiginlegu loftnetskerfi hússins þrátt fyrir ítrekaða beiðni þess efnis. Myndgæði í sjónvarpi séu óásættanleg, þ.e. flóktandi mynd úr grófkornóttum lit í svart hvítari mynd og miklar truflanir. Álitshæfandi greiði í hússjóð og í því felist m.a. framkvæmdagjald, húsgjald, tryggingar, hiti, jafnskipt húsgjald, jafnskipt framkvæmdagjald og viðgerð á þaki, samtals 5.767 kr., en eignarhlutfall íbúðarinnar sé 2,7% í öllu húsinu.

Álitshæfandi styður kröfur sínar aðallega við 6. gr., 7. tölul. 8. gr., 2.–4. mgr. 10. gr., 3. og 4. tölul. 12. gr., 1. mgr. 20. gr., 1. mgr. 21. gr., 1.–3. mgr. 34. gr., 39. gr., 2. mgr. 56. gr. og 1. mgr. 57. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús.

#### III. Forsendur

Gagnaðili hefur hvorki sent kærunefnd athugasemdir sínar né komið á framfæri sjónarmiðum sínum og kröfum í samræmi við ákvæði 3. mgr. 80. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, þrátt fyrir að honum hafi verið gefinn kostur á því. Er því í úrlausn málsins alfarið stuðst við sjónarmið álitshæfanda eftir því sem þau fá stuðning í gögnum málsins.

Samkvæmt 7. tölul. 8. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús falla allar lagnir, svo sem fyrir heitt vatn, kalt vatn, skolp, rafmagn, síma, dyrasíma, sjónvarpsloftnet og útvarpsloftnet, sem þjóna sameiginlegum þörfum og þörfum heildarinnar, án tillits til þess hvar þær liggja í húsinu, undir sameign fjöleignarhúss. Samkvæmt 8. tölul. 8. gr. laga nr. 26/1994 fellur allur búnaður, kerfi og þess háttar, án tillits til staðsetningar, bæði innan húss og utan, svo sem lyftur, rafkerfi, hitakerfi, vatnskerfi, símakerfi, dyrasímakerfi, sjónvarpsloftnet og útvarpsloftnet, leiktæki o.fl., sem þjóna þörfum heildarinnar, en þó að undanskildum tækjum og búnaði, sem tengd eru við kerfin inni í hverjum séreignarhluta, undir sameign fjöleignarhúss. Kostnaður vegna kaupverðs og viðhalds dyrasíma, sjónvarps- og útvarpskerfa, loftneta, póstkassa, nafnskilta og annars búnaðar sem eigendur hafa jöfn afnot og gagn af með líkum hætti, skiptist og greiðist af jöfnu, sbr. 4. tölul. B-liðar 45. gr. laga nr. 26/1994.

Samkvæmt 2. mgr. 10. gr. laga nr. 26/1994 fylgir hverri séreign hlutdeild í sameign skv. 2. og 3. tölul. 1. mgr. sömu greinar eftir ákveðinni hlutfallstölu, sbr. 14. gr. laganna. Séreignarhlutunum fylgja eftir hlutfallstöllum réttindi og skyldur til að taka þátt í félagsskap allra eigenda um húsið, húsfélagi þar sem öllum sameiginlegum málefnum skal til lykta ráðið,

sbr. 3. mgr. 10. gr. laganna. Í 4. mgr. 10. gr. kemur síðan fram að réttindi þau og skyldur, sem um ræðir í 2. og 3. mgr., séu órjúfanlega tengd séreignum og verða ekki frá þeim skilin.

Það er álit kærufndar, með vísan til ofangreinds, að álitsbeiðandi hafi sama rétt og aðrir eigendur hússins til hagnýtingar á sameiginlegu loftnetskerfi hússins og að húsfélaginu sé skylt að tengja íbúð álitsbeiðanda við sameiginlegt loftnetskerfi hússins.

#### **IV. Niðurstaða**

Það er álit kærufndar að álitsbeiðandi hafi sama rétt og aðrir eigendur hússins til hagnýtingar á sameiginlegu loftnetskerfi hússins og að húsfélaginu sé skylt að tengja íbúð álitsbeiðanda við sameiginlegt loftnetskerfi hússins

Reykjavík, 15. mars 2001

Valtýr Sigurðsson  
Guðmundur G. Þórarinsson  
Karl Axelsson



## Hagnýting sameignar.

### Mál nr. 1/2001

#### I. Málsmeðferð kæruneftndar

Með bréfi, dags. 4. janúar 2001, beindi A, hér eftir nefndur álitsbeiðandi, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við B og C, hér eftir nefnd gagnaðilar.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 29. janúar 2001. Samþykkt var að gefa gagnaðilum kost á að koma á framfæri við nefndina sjónarmiðum sínum og kröfum í samræmi við ákvæði 3. mgr. 80. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús.

Greinargerð gagnaðila, dags. 10. febrúar 2001, athugasemdir álitsbeiðanda, dags. 22. febrúar 2001, og athugasemdir gagnaðila, dags. 22. febrúar 2001, voru lagðar fram á fundi nefndarinnar 23. febrúar 2001 og málið tekið til úrlausnar.

#### II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða fjöleignarhúsið X nr. 50. Húsið skiptist í fjóra eignarhluta, þ.e. tvær íbúðir í kjallara, íbúð á 1. hæð og íbúð á 2. hæð. Álitsbeiðandi er eigandi íbúðar í kjallara og gagnaðilar íbúðar á 1. hæð. Ágreiningur er um hagnýtingu sameignar.

Krafa álitsbeiðanda er:

Að viðurkennt verði að gagnaðilum sé óheimilt að hafa þvottavél og þurrkara í kyndiklefa hússins.

Í álitsbeiðni kemur fram að gagnaðilar hafi komið fyrir þvottavél og þurrkara í kyndiklefa í kjallara hússins. Fyrri eigandi íbúðarinnar hafi átt tvær íbúðir í húsinu, þ.e. íbúð gagnaðila og íbúð á 1. hæð. Íbúðirnar hafi hann selt í tvennu lagi og hafi þvottaherbergi fylgt hinni íbúðinni.

Álitsbeiðandi bendir á að hann hafi aldrei veitt samþykki sitt fyrir því að vélarnar yrðu settar upp í kyndikleanum og ítrekað óskað þess við gagnaðila að þeir fjarlægðu þær en án árangurs. Kyndikleaninn sé ekki ætlaður sem þvottahús og í eignaskiptayfirlýsingu sem legið hafi fyrir þegar hann keypti eignarhlut sinn í húsinu hafi rýmið verið skráð sem tengiklefi. Þá sé enginn hefð fyrir því í 42 ára sögu hússins að kyndikleaninn sé notaður sem þvottaherbergi. Kyndikleaninn liggja við hlið íbúðar hans og skilji aðeins næfurþunnt tréþil á milli. Af vélunum stafi mikill hávaði og ónæði fyrir hann og telja verði að þeir eigendur hússins sem veitt hafi samþykki sitt verði ekki fyrir eins miklu ónæði. Þá bendir álitsbeiðandi á að kyndikleaninn sé einungis um 3 m<sup>2</sup> og því verði allt aðgengi að hitarörum erfitt við þessar aðstæður. Einnig geti stafað eldhætta af vélunum því ekki sé óalgengt að það kvikni í út frá þvottavélum.

Álitsbeiðandi telur að það hljóti að teljast veruleg breyting á hagnýtingu og afnotum á sameign að breyta kyndiklefa í þvottahús. Máli sínu til stuðnings vísar álitsbeiðandi til 31. gr. og 4. mgr. 35. gr., sbr. 7. og 9. tölul. A-liðar 41. gr. laga nr. 26/1994.

Í greinargerð gagnaðila kemur fram að er þeir keyptu íbúðina síðastliðið haust hafi þeim m.a. verið bent á þann möguleika að vegna nýrrar eignaskiptayfirlýsingar frá 1998, hefði þvottahúsið sem áður fylgdi íbúð á 1. hæð (01-01) verið fært undir íbúð í kjallara 00-02, en í sameiginlegu hitaherbergi í kjallara væri ónýtt rými þar sem auðveldlega mætti koma fyrir þvottavél enda vatnstengingar þar fyrir hendi og tengdur stálvaskur. Annar möguleiki væri sá að setja upp nýjar tengingar í íbúðinni því þar hefðu ekki verið þvottavélar áður. Við nánari skoðun á íbúðinni fyrir flutninga hafi komið í ljós að gera þyrfti töluverðar breytingar ef koma ætti þvottavél inn á baðherbergið því hurðaropið sé lítið, þ.e. múrbrot og nýjar tengingar.

Ákveðið hafi verið að leita eftir samþykki annarra eigenda hússins fyrir því að gagnaðilar fengju að hagnýta sér þessa aðstöðu í sameign, enda sé ekki um að ræða verulega breytingu á hagnýtingu sameignarinnar. Tengikleaninn, sem upphaflega hafi verið kyndiklefi, hafi til þessa verið sáralítið notaður af íbúum hússins. Hann hafi helst verið notaður til að þurrka þvott og utanyfirfatnað og við þrif á sameign því vatn og niðurfall sé þar inni. Það sé því rangt að ekki sé hefð fyrir því að í þessu herbergi sé þveginn þvottur og þurrkaður af íbúum hússins.

Gagnaðilar hafi viljað fá samþykki allra áður en þeir hefðumst handa við að fá iðnaðarmenn til þess að breyta tengingum og leggja rafmagn úr rafmagnstöflu gagnaðila. Eigendur hússins hafi tekið málinu vel og allir samþykkt það munnlega. Þar sem álitsbeiðandi hafi lýst áhyggjum sínum yfir hugsanlegri hávaðamengun hafi gagnaðilar lofað því að ef um mikinn hávaða yrði að ræða myndu þeir einangra sérstaklega þann hluta veggjarins sem snúi að íbúð álitsbeiðanda. Sá hluti sé reyndar sturtuklefi á baðherbergi. Álitsbeiðandi hafi samþykkt beiðnina með þeim orðum, að hann vildi ekki setja sig upp á móti ef aðrir íbúðareigendur hefðu samþykkt. Í kjölfarið hafi verið fengnir til iðnaðarmenn, með umtalsverðum tilkostnaði, til þess að gera þessar breytingar og tengingar sem best úr garði og tengja þvottavél og þurrkara. Gagnaðilar benda á að þessum framkvæmdum hafi alls ekki verið mótmælt þó þær hefðu óneitanlega í för með sér einhver óþægindi fyrir íbúanna á meðan að á þeim stóð enda gerðar með samþykki þeirra allra. Gagnaðilar hafi einnig lagfært lokun á hurð inn í rýmið, sem verið hafði í ólagi, til þess að minnka hugsanlega hávaðamengun. Gagnaðilar benda á að vélarnar séu nýjar, tæknilega fullkomnar og sérstaklega hljóðlátar.

Gagnaðilar benda á að kvöld eitt, skömmu eftir að vélarnar höfðu verið tengdar og þvottavél prófuð, hafi gagnaðili verið staddur í tengiherberginu með dóttur sinni að yfirfara leiðbeiningar fyrir vélarnar, er álitsbeiðandi hafi komið og ásakað þær um að ætla að fara að þvo þvott seint um kvöld, en það hafi ekki staðið til, og lýst því yfir að þetta gengi ekki og að hann vilji vélarnar út. Í kjölfarið hafi gagnaðilar leitað ráða hjá Húseigendafélaginu sem hafi talið að ekki væri um verulega breytingu á hagnýtingu sameignar að ræða og til ákvörðunar þyrfti samþykki aukins meirihluta eigenda í húsinu miðað við fjölda og eignarhluta, sbr. 4. tölul. B-liðar 41. gr. laga nr. 26/1994. Auk álits Húseigendafélagsins benda gagnaðilar á yfirlýsingu eigenda 2. hæðar og íbúðar í kjallara (00-02), dags. 21. desember 2000, og lögregluskýrslur, dags. 20. og 29. desember 2000, en gagnaðilar hafi í tvígang þurft að kalla til lögreglu vegna ítrekaðra hótana og vegna þess að vélarnar hafi verið rifnar úr sambandi í miðju þvottakerfi, aftengdar og færðar úr stað í sameign.

Með vísan til framangreinds telja gagnaðilar að málatilbúnaður álitsbeiðanda sé fremur sprottinn af persónulegri óvild en málefnalegum rökum. Þá mótmæla gagnaðilar þeim rangtúlkunum sem ítrekað komi fram í álitsbeiðni. Ekki hafi verið sýnt fram á hávaðamengun frá vélunum, a.m.k. ekki umfram aðrar þvottavélar á hæðinni. Staðsetning vélanna hindri á engan hátt aðgengi að mælum og krönnum. Þá geti umrædd breyting á hagnýtingu sameignar á engan hátt talist veruleg, enda gerð í góðri trú og með samþykki allra hlutaðkomandi þegar hún var gerð.

### III. Forsendur

Samkvæmt 6. tölul. 8. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús fellur allt húsrými, hverju nafni sem það nefnist, sem ekki telst séreign undir sameign fjöleignarhúss, svo sem gangar, stigar, geymslur, þvottahús o.fl., án tillits til legu, nýtingarmöguleika og nýtingarþarfa einstakra eigenda í bráð og lengd. Óumdeilt er í málinu að gagnaðilar hafa gert breytingar á sameiginlegu rými í kjallara hússins og komið þar fyrir þvottavél og þurrkara.

Sú meginregla gildir samkvæmt lögum nr. 26/1994 um fjöleignarhús að sameiginlegar ákvarðanir ber að taka á húsfundum, sbr. 4. mgr. 39. gr. laganna. Tilgangur þess ákvæðis er að eigendum gefist kostur á að mæta og taka þátt í umræðum, ákvörðunum og atkvæðagreiðslu um sameiginleg málefni. Fer það eftir eðli og umfangi ákvörðunarinnar hve mikinn meirihluta þarf til samþykktar. Sé þannig um byggingu, endurbætur eða framkvæmdir að ræða sem ekki hefur verið gert ráð fyrir í upphafi og á samþykkttri teikningu, þá verður ekki í hana ráðist nema allir eigendur samþykki, ef um er að ræða verulega breytingu á sameign, þ.á.m. útliti hússins, sbr. 1. mgr. 30. gr. laga nr. 26/1994 og 6. tölul. A-liðar 41. gr. Sé um að ræða framkvæmdir sem hafa í för með sér breytingar á sameign, utan húss eða innan, sem þó geta ekki talist verulegar, þá nægir að 2/3 hlutar eigenda, bæði miðað við fjölda og eignarhluta, séu því meðmæltir, sbr. 2. mgr. 30. gr., sbr. einnig 3. tölul. B-liðar 41. gr. laganna. Til smávægilegra breytinga og endurnýjana nægir þó alltaf samþykki einfalds meirihluta miðað við eignarhluta, sbr. 3. mgr. 30. gr., sbr. einnig D-lið 41. gr. Samkvæmt 31. gr. skal einnig beita reglum 30. gr., eftir því sem við á, um breytingar á hagnýtingu sameignar

eða hluta hennar, enda þótt ekki sé um framkvæmdir að tefla, sbr. einnig 19. gr. Í 2. mgr. 35. gr. segir að eigendum og öðrum afnotahöfum sé óheimilt að nota sameiginlegt húsrými eða lóð til annars en það er ætlað. Þá verður einstökum eigendum ekki fenginn aukinn og sérstakur réttur til hagnýtingar sameignar umfram aðra eigendur nema allir eigendur ljái því samþykki, sbr. 4. mgr. 35. gr. og 9. tölul. A-liðar 41. gr.

Fyrir liggur að ákvörðun um framkvæmdir gagnaðila á rýminu og á hagnýtingu þess voru ekki teknar á húsfundi heldur kveðast gagnaðilar hafa leitað eftir munnlegu samþykki eigenda hússins. Samkvæmt yfirlýsingu eigenda 2. hæðar, þ.e. eignarhluta 02-01 (37,08%) og kjallaraíbúðar, þ.e. eignarhluta 00-02 (16,39%), dags. 21. desember 2000, kemur fram staðfesting á áður samþykktu leyfi þeirra til handa gagnaðilum að nota hluta af sameigninni í hitaherbergi í kjallara (00-07) til þess að hafa þvottavél og þurrkara og nota með eðlilegum hætti, enda hindri sú notkun hvorki aðgengi þeirra né annarra að mælum og krönum vegna hitaintaks né þeim snögum sem séu á bak við hurð. Þá kemur fram í yfirlýsingunni að þau hafi kynnt sér álit Húseigendafélagsins og séu sammála því að umrædd breyting á hagnýtingu sameignarinnar geti ekki talist veruleg og að þau treysti gagnaðilum til að ganga þannig um sameignina að ekki þurfi að koma til árekstra og óþæginda fyrir aðra íbúa hússins. Þá liggur fyrir í málinu lögregluskýrsla frá 20. desember sl. þar sem fram kemur að álitsbeiðandi hafi veitt munnlegt samþykki fyrir framkvæmdum gagnaðila með fyrirvara um að afturkalla leyfið ef ónæði stafaði af þvottavélunum. Ákvörðun um að heimila gagnaðilum að nýta umrætt sameignarrými fyrir þvottavél og þurrkara bar að taka á löglega boðuðum húsfundi. Það var hins vegar ekki gert og neitar álitsbeiðandi því þess utan í álitsbeiðni að hafa veitt samþykki fyrir sitt leyti. Skortir því sönnun fyrir því að samþykki hans hafi legið fyrir. Ber þegar af þessum ástæðum að taka kröfu álitsbeiðanda til greina.

Kærunefnd telur hins vegar rétt að taka fram, með vísan til þess sem hér að framan er rakið, að samþykki allra eigenda þurfi að liggja fyrir ef einstökum eigendum er veittur aukinn og sérstakur réttur til hagnýtingar sameignar umfram aðra eigendur, sbr. 4. mgr. 35. gr. og 9. tölul. A-liðar 41. gr.

#### **IV. Niðurstaða**

Það er álit kærunefndar að gagnaðilum sé óheimilt að hafa þvottavél og þurrkara í kjallara hússins.

Reykjavík, 23. febrúar 2001

Valtýr Sigurðsson  
Guðmundur G. Þórarinsson  
Karl Axelsson

## Ákvörðunartaka: Lofnetskerfi, gervihnattadiskur.

### Mál nr. 2/2001

#### I. Málsmeðferð kæruneftndar

Með bréfi, dags. 7. janúar 2001, beindi A, hér eftir nefndur álitsbeiðandi, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við B og C, hér eftir nefndir gagnaðilar.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 29. janúar 2001. Samþykkt var að gefa gagnaðilum kost á að koma á framfæri við nefndina sjónarmiðum sínum og kröfum í samræmi við ákvæði 3. mgr. 80. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús.

Greinargerð gagnaðila, dags. 8. febrúar 2001, var lögð fram á fundi nefndarinnar 23. febrúar sl. Á fundi nefndarinnar 4. apríl 2001 var málið tekið til úrlausnar.

#### II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða fjöleignarhúsið X nr. 44. Húsið skiptist í fjóra eignarhluta, þ.e. íbúð 00-01 (13,30%) sem er í eigu álitsbeiðanda, íbúð 00-02 (10,30%), íbúð 01-01 (38,20%) sem er í eigu gagnaðila og íbúð 02-01 (38,20%) sem er í eigu gagnaðila. Ágreiningur er um ákvörðunartöku.

Kröfur álitsbeiðanda eru:

1. Að viðurkennt verði að gagnaðilum hafi verið óheimilt að taka gervihnattadisk í eigu álitsbeiðanda niður af þaki hússins og þeim beri að greiða kostnað við að setja hann upp aftur.
2. Að viðurkennt verði að gervihnattadiskur til móttöku á sendingum gervihnatta sé ekki sjónvarpsloftnet og að búnaðurinn sé eign álitsbeiðanda.
3. Að viðurkennt verði að gagnaðilar þurfi samþykki allra eigenda hússins fyrir þeim búnaði sem þeir hafi sett á þak hússins og að kostnaðurinn sé sérkostnaður þeirra.

Í álitsbeiðni kemur fram að álitsbeiðandi hafi síðastliðin fjögur ár verið með gervihnattadisk á þaki hússins, ásamt örbylgjulofneti, með samþykki allra eigenda þess. Hann hafi einn kostað uppsetningu disksins, viðhald og tryggingar. Í júní 2000 hafi gagnaðilar farið þess á leit við hann að þeir fengju að tengja inn á diskinn og yrði það álitsbeiðanda að kostnaðarlausu. Þeir myndu greiða fyrir afnot af diskinum og sömu myndgæði yrðu í sjónvarpi álitsbeiðanda eftir sem áður. Álitsbeiðandi hafi samþykkt að gerð yrði tilraun með þetta. Þar sem reynslan hafi leitt í ljós lakari myndgæði hafi hann ákveðið að vera einn með diskinn.

Í kjölfarið hafi gagnaðilar tekið niður gervihnattadiskinn og örbylgjulofnetið og sett upp nýjan gervihnattadisk og örbylgjulofnet að fjárhæð 152.100 kr. og krafist álitsbeiðanda um greiðslu að fjárhæð 11.100 kr.

Álitsbeiðandi telur að hann hafi haft leyfi fyrir búnaðinum frá eigendum hússins, búnaðurinn sé dýr og því geti gagnaðilar ekki meinað honum að nota búnaðinn um leið og annar búnaður fyrir þá sé settur upp.

Álitsbeiðandi bendir á að málið hafi verið tekið til umfjöllunar á húsfundi 4. október 2000. Þar hafi honum verið neitað formlega að setja gervihnattadiskinn upp aftur.

Álitsbeiðandi bendir á að aldrei hafi verið fjallað um gervihnattadiskinn sem gagnaðilar settu upp á húsfundi. Gagnaðilum hafi því verið óheimilt að taka búnað hans niður og fara fram á að álitsbeiðandi taki þátt í kostnaði vegna hins nýja búnaðar enda sé búnaður hans í fullkomnu lagi og jafnvel betri. Það hafi ekkert verið að búnaðinum áður en gagnaðilar fóru að eiga við hann. Þá bendir álitsbeiðandi á að nægilegt rými sé á þakinu fyrir tvo gervihnattadiska og hljóti sama regla að gilda um báða gervihnattadiskana. Þá telur álitsbeiðandi að honum beri ekki að taka þátt í kostnaði við að setja upp nýtt örbylgjulofnet enda hafi hans verið í fullkomnu lagi og hafi verið hægt að nota það áfram.

Í greinargerð gagnaðila kemur fram það hafi ekki hvarflað að þeim, eftir áralöng samskipti við álitsbeiðanda að þeir þyrftu að sanna atvik með bókunum og fundargerðum húsfélags. Þá

leggja gagnaðilar ríka áherslu á að allt ferlið hafi átt sér stað í samráði við álitsbeiðanda og með hans samþykki. Fullyrðingum álitsbeiðanda um annað sé því harðlega mótmælt.

Gagnaðilar benda á að síðla árs 1996 hafi álitsbeiðandi fengið leyfi allra þáverandi eigenda hússins að setja upp gervihnattadisk ásamt kerfi til notkunar. Leyfið hafi verið veitt án þess að til húsfundar kæmi enda samskipti um málið með mjög óformlegum hætti. Á þessum tíma hafi ekkert loftnetskerfi verið í húsinu og hafi hver íbúð notað eigið loftnet (greiðu) til að ná sjónvarpsútsendingum. Litið hafi verið svo á að ástæðulaust væri að neita álitsbeiðanda um þessa framkvæmd því hann hafi m.a. búið við óviðunandi skilyrði til að taka á móti sjónvarps- og útvarpssendingum. Þá hafi verið litið svo á að um bráðabirgðaástand væri að ræða þar til sameiginlegt loftnetskerfi yrði sett upp fyrir allar íbúðir hússins. Allt frá upphafi hafi álitsbeiðandi boðið öðrum að tengjast þessu kerfi gegn því að viðkomandi greiddi hluta af verði þess. Eftir því sem gagnaðilar komast næst nýtti aðeins þáverandi eigandi 00-02 boðið.

Á húsfundi sem haldinn var 31. mars 1998 hafi m.a. verið rætt um og bókuð athugasemd um nauðsyn þess að setja sameiginlegt loftnetskerfi fyrir íbúðir hússins og hafi hússjóður verið stofnaður í þeim tilgangi.

Gagnaðilar benda á að um mitt árið 2000 hafi orðið úr aðgerðum. Með óformlegu samþykki eigenda hafi sú ákvörðun verið tekin að setja upp sameiginlegt loftnetskerfi.

Á húsfundi 13. júní 2000 hafi málið verið til umræðu og hafi engin mótmæli komið fram. Í kjölfarið hafi sameiginlegt loftnetskerfi verið sett upp. Í ljósi þess að álitsbeiðandi hafi ítrekað boðið öðrum íbúum aðgang að gervihnattakerfi sínu fór gagnaðila þess á leit við hann að hann veitti öðrum íbúum hússins kost á að tengjast því í gegnum hið nýja og sameiginlega loftnetskerfi og hafi álitsbeiðandi samþykkt það. Þegar loftnetskerfið hafi verið tengt diskinum kom í ljós að búnað skorti sem gerði hverjum og einum notanda kleift að velja hvað hann horfði á. Ljóst var að ef ekkert yrði gert, yrðu íbúar hússins upp á álitsbeiðanda komnir með val á sjónvarpsefni. Til að ráða bót á því hafi verið fest kaup á búnaði sem leiddi til þess að álitsbeiðandi fékk ekki nægilega skýra mynd á nokkrar þeirra sjónvarpsstöðva sem hann hafði áður haft aðgang að. Gagnaðili hafi því komið fram með þá tillögu að keyptur yrði nýr og stærri gervihnattadiskur. Álitsbeiðandi hafi á ný veitt samþykki sitt þó hann fullyrði í álitsbeiðni að samþykkt hafi verið að hann hafi ekki átt að bera neinn kostnað af kaupum á nýjum disk. Það sé rangt. Hið rétta sé að samkomulag hafi verið um það að ásamt því að álitsbeiðandi hefði aðgang að myndefni yrði hann ekki fyrir auknum fjárútlátum þar sem hann gæti selt sinn gervihnattadisk og greitt með andvirði hans hlutdeild í nýjum gervihnattadiski ásamt deilibúnaði. Til að auðvelda álitsbeiðanda það hafi gagnaðili boðist til að útvega honum kaupanda að diskinum og hafi álitsbeiðandi tekið því vel. Þegar til átti að taka hafi álitsbeiðandi hins vegar hafnað öllum kauptilboðum. Að öðru leyti hafi sammæli manna gengið eftir. Nýr diskur hafi verið settur upp og hafi gagnaðilar að mestu annast þá vinnu. Álitsbeiðandi hafi veitt atbeina sinn með því að veita aðgang að íbúð sinni þegar kom að tengingu og stillingu. Allt tókst með ágætum og í hvívetna kappkostnað við að halda kostnaði niðri og gera álitsbeiðanda til hægis. Meðal annars hafi álitsbeiðanda verið boðið að breyta/ráða afstöðu disksins og í samræmi við óskir hans hafi engu verið breytt og sé afstaða disksins því nákvæmlega sú sama og áður. Þá fullyrða gagnaðilar að álitsbeiðandi hafi nýtt búnaðinn frá upphafi og geri enn.

Gagnaðilar benda á að með bréfi, dags. 27. september 2000, hafi álitsbeiðandi farið þess á leit við aðra eigendur að hann fengi að setja gamla diskinn upp aftur, ásamt búnaði. Enn fremur hafi hann hafnað þátttöku í sameiginlegum kostnaði við sameiginlegt loftnetskerfi hússins. Af þessu tilefni og vegna framkvæmda við húsið hafi verið boðað til húsfundar 4. október sl. Á fundinum hafi beiðni álitsbeiðanda verið tekin til umfjöllunar og hafi henni verið hafnað. Þá hafi tillaga um uppsetningu á sameiginlegum loftnetsbúnaði verið borin undir atkvæðagreiðslu og hafi hún verið samþykkt með atkvæði allra viðstaddra, þ.á m. álitsbeiðanda.

Gagnaðilar benda á að með álitsbeiðni leggi álitsbeiðandi fram „reikning“ frá gagnaðila, dags. 16. júní 2000. Ekki sé um að ræða reikning til álitsbeiðanda heldur vangaveltur um hlutdeild álitsbeiðanda í sameiginlegum kostnaði við loftnetsbúnaðinn. Gagnaðilar benda á að enn hafi eigendur ekki verið krafðir um greiðslu og sé skuldin enn útstandandi hjá seljanda. Þá hafi gagnaðili greitt af eigin fé fyrir nýja diskinn.

Gagnaðilar hafna alfarið kröfu álitsbeiðanda um greiðsluskyldu þeirra vegna uppsetningar á gervihnattadiski álitsbeiðanda enda hafi álitsbeiðandi á sínum tíma samþykkt að hann yrði tekinn niður. Fullyrðingar um annað séu ósannar og eigi ekki við rök að styðjast. Þá hafi beiðni álitsbeiðanda um uppsetningu disksins sætt formlegri meðferð húsfélagsins og verið synjað. Ástæður þess séu þær að uppi séu efasemdir um að reykháfur hússins þoli annan gervihnattadisk, einkum í hvassviðri. Þá hafi íbúar efstu hæðar orðið fyrir ónæði á næturnar vegna titrings og hvins þegar hvasst sé í veðri og telja gagnaðilar ekki á það ónæði bætandi. Gagnaðilar vísa í þessu sambandi til 1.–3. tölul. 1. mgr. 13. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús.

Gagnaðilar telja að álitsbeiðanda beri að taka þátt í kostnaði við kaup á gervihnattadiskinum ásamt búnaði og vinnu við uppsetningu enda hafi hann veitt samþykki sitt til allra þeirra ráðstafana sem gripið var til. Þá nýti álitsbeiðandi búnaðinn með því að horfa á sjónvarpsefni sem fengið sé í gegnum diskinn. Gagnaðilar telja það bæði sanngjart og eðlilegt að álitsbeiðandi taki þátt í kostnaðinum, að öðrum kosti áskilja þeir sér rétt til að koma í veg fyrir möguleika álitsbeiðanda til að horfa á myndefni sem fengið sé í gegnum diskinn.

Gagnaðilar benda á að þeir geri engar athugasemdir við kröfu álitsbeiðanda hvernig skilgreina beri gervihnattadisk til móttöku á gervihnattasendingum frá almennum móttökubúnaði fyrir venjulegar sjónvarps- og útvarpsendingar og hið sama gildi um eignarrétt álitsbeiðanda á búnaðinum.

Þá hafna gagnaðilar kröfu álitsbeiðanda um að viðurkennt verði að þeir þurfi nú formlegt leyfi hjá öllum eigendum hússins fyrir búnaðinum. Uppsetning gervihnattabúnaðarins hafi verið samþykkt athugasemdalaust með óformlegum hætti af öllum hlutadeigandi, þ.á m. álitsbeiðanda og framkvæmd áður en umræddur ágreiningur varð ljós.

Gagnaðilar óska álits kærunefndar á því hvort álitsbeiðanda sé skylt að taka þátt í kostnaði af stofnframkvæmdum og viðhaldi vegna sameiginlegs loftnetskerfis fyrir venjulegt sjónvarp og útvarp. Því til stuðnings vísa gagnaðilar til 2. liðar í fundargerð 4. október 2000 en þar sé bókað að álitsbeiðandi hafi greitt atkvæði með tillögu um uppsetningu á sameiginlegum loftnetsbúnaði. Þá vísa gagnaðilar til 7. og 8. tölul. 8. gr., 2. tölul. 13. gr., D-liðar 41. gr. og 4. tölul. B-liðar 45. gr. laga nr. 26/1994.

Þá benda gagnaðilar á að álitsbeiðanda hafi ekki verið neitað um húsfund í tengslum við uppsetningu á öðrum disk. Á húsfundi 4. október 2000 hafi verið samþykkt að halda annan fund um málið um mánaðamótin október/nóvember 2000 en úr því hafi ekki orðið vegna anna. Þá vekja gagnaðilar athygli á því að álitsbeiðandi hafi ekki nýtt sér heimild 3. mgr. 60. gr. laga nr. 26/1994.

### III. Forsendur

Allir hlutadeigandi eigendur fjöleignarhúsa eiga óskoraðan rétt á að taka þátt í öllum ákvörðunum er varða sameignina, bæði innan húss og utan, sbr. 39. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Sé ákvörðun tekin án samráðs við alla eigendur eða án þess að öllum sé gefinn kostur á að vera með í ákvarðanatöku, getur sá aðili, sem ekki var með í ákvarðanatökunni, krafist þess að framkvæmd verði stöðvuð og neitað að greiða hlutdeild í kostnaði vegna hennar, sbr. 2. mgr. 40. gr. laganna.

Í 41. gr. laga nr. 26/1994 er að finna reglur varðandi ákvarðanatöku um sameiginleg málefni í fjöleignarhúsum. Meginreglan er sú að til ákvarðana húsfélags þurfi samþykki einfalds meirihluta eigenda miðað við hlutfallstölur á löglega boðuðum húsfundi, sbr. D-lið 41. gr. Slík ákvörðun er bindandi fyrir aðra íbúðareigendur þrátt fyrir að þeir séu henni mótfallnir. Í A-, B- og C-liðum 41. gr. er að finna undantekningar frá meginreglunni í D-lið.

Í málinu liggur fyrir fundargerð húsfundar sem haldinn var 31. mars 1998. Í fundargerðinni kemur fram að fundurinn sé fyrsti húsfundur húsfélagsins og að rétt hafi verið um nauðsynlegar framkvæmdir varðandi viðhald húss og sameignar, þ.á m. uppsetningu á sameiginlegu loftneti, og stofnun hússjóðs. Í fundargerðinni kemur ekkert meira fram um það mál sem hér er til úrlausnar.

Í fundargerð húsfundar sem haldinn var 13. júní 2000 segir í 4. lið um uppsetningu á sameiginlegu loftneti, „umræður um skiptingu kostnaðar. Ákvörðun verður tekin um framkvæmd og kostnaðarskiptingu eftir að nánari upplýsinga hefur verið aflað.“

Þá liggur fyrir í málinu erindi álitsbeiðanda, dags. 27. september 2000, þar sem hann óskar eftir leyfi til að setja gervihnattadisk sinn upp aftur. Í erindinu bendir hann á að diskurinn hafi verið á þaki hússins í fjögur ár með samþykki allra íbúa hússins. Nú sé búið að setja þar annan disk ásamt búnaði í eigu gagnaðila og muni hann ekki taka þátt í þeim kostnaði. Í kjölfarið var boðað til húsfundar 4. október 2000. Í fundargerð húsfundarins kemur fram í 1. lið þar sem fjallað var um erindi álitsbeiðanda að álitsbeiðandi hafi ráðið hvert diskurinn sneri og að diskurinn yrði stækkaður til að TV-1000 sæist vel hjá honum. Þá kom fram sú skýring á því af hverju diskur álitsbeiðanda væri ekki settur upp aftur að reykháfurinn þyldi varla álagið af tveimur diskum. Beiðni álitsbeiðanda um að setja diskinn upp aftur hafi verið hafnað með 2 atkvæðum gegn 1. Þá var tekin endanleg ákvörðun, eftir umræður um loftnetsbúnað en um það segir: „Tillaga um uppsetningu á sameiginlegum loftnetsbúnaði, þ.e. sjónvarps-, útvarps- og örbylgjuloftneti á vegum húsfélagsins X nr. 44 borin undir atkvæði.“ Fram kemur að álitsbeiðandi var ekki sáttur við að þurfa að taka þátt í kostnaði við búnað þar sem hann á slíkan búnað sjálfur. Tillagan samþykkt með atkvæðum þriggja íbúða. Fulltrúi íbúðar 0002 var áheyrnarfulltrúi á fundinum en greiddi ekki atkvæði.

1. Í málinu liggur fyrir að álitsbeiðandi hafi fyrir fjórum árum sett gervihnattadisk og loftnetskerfi á þak hússins. Af gögnum málsins má ráða að eigendur hússins hafi veitt óformlegt samþykki sitt fyrir því. Hvorki verður af gögnum málsins ráðið hvernig staðið var að þeirri ákvörðun að taka búnaðinn niður eins og gert var né að álitsbeiðandi hafi mótmælt því. Verður því að hafna kröfu álitsbeiðanda að gagnaðilum hafi verið óheimilt að taka diskinn niður. Á húsfundi sem haldinn var 4. október 2000 var beiðni álitsbeiðanda að setja búnaðinn upp aftur hafnað. Verður gagnaðilum því ekki gert að greiða kostnað við að setja diskinn upp aftur eins og álitsbeiðandi krefst.

2. Kærunefnd telur að gervihnattadiskur sé ekki venjulegur og áskilinn búnaður í fjölbýlishúsum, gagnstætt því sem er um móttökubúnað fyrir venjulegar sjónvarps- og útvarpsendingar. Þá bendir kærunefnd á að óumdeilt er í málinu að búnaðurinn sé í eigu álitsbeiðanda.

3. Samkvæmt 7. tölul. 8. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús falla allar lagnir, svo sem fyrir heitt vatn, kalt vatn, skolp, rafmagn, síma, dyrasíma, sjónvarpsloftnet og útvarpsloftnet, sem þjóna sameiginlegum þörfum og þörfum heildarinnar, án tillits til þess hvar þær liggja í húsinu, undir sameign fjöleignarhúss. Samkvæmt 8. tölul. 8. gr. laga nr. 26/1994 fellur allur búnaður, kerfi og þess háttar, án tillits til staðsetningar, bæði innan húss og utan, svo sem lyftur, rafkerfi, hitakerfi, vatnskerfi, símakerfi, dyrasímakerfi, sjónvarpsloftnet og útvarpsloftnet, leiktæki o.fl., sem þjóna þörfum heildarinnar, en þó að undanskildum tækjum og búnaði, sem tengd eru við kerfin inni í hverjum séreignarhluta, undir sameign fjöleignarhúss. Kostnaður vegna kaupverðs og viðhalds dyrasíma, sjónvarps- og útvarpskerfa, loftneta, póstkassa, nafnskilta og annars búnaðar sem eigendur hafa jöfn afnot og gagn af með líkum hætti, skiptist og greiðist af jöfnu, sbr. 4. tölul. B-liðar 45. gr. laga nr. 26/1994.

Í fundargerð húsfundar sem haldinn var 13. júní 2000 kemur fram að fjallað hafi verið um uppsetningu á sameiginlegu loftneti en ákvörðun verði tekin um framkvæmd og kostnaðarskiptingu eftir að nánari upplýsinga hefur verið aflað. Þá kemur fram í fundargerð húsfundar sem haldinn var 4. október 2000 að tillaga um uppsetningu á sameiginlegum loftnetsbúnaði, þ.e. sjónvarps-, útvarps- og örbylgjuloftneti, hafi verið samþykkt með atkvæðum eigenda þriggja íbúða, þ.e. álitsbeiðanda og gagnaðila. Með vísan til þess telur kærunefnd að álitsbeiðandi sé bundinn af þeirri ákvörðun, enda telur kærunefnd að ákvörðun um kaup og uppsetningu á sameiginlegu loftnetskerfi sé ákvörðun sem einfaldur meirihluti eigenda miðað við hlutfallstölur geti tekið á löglega boðuðum húsfundi, sbr. D-lið 41. gr. laga nr. 26/1994, og skiptist sá kostnaður að jöfnu, sbr. 4. tölul. B-liðar 45. gr. laga nr. 26/1994. Hins vegar verður ekki af gögnum málsins ráðið að ákvörðun um uppsetningu gervihnattadisks hafi verið tekin á húsfundi. Kærunefnd telur því að uppsetning gervihnattadisks og áskrift að sjónvarpsefni í gegnum hann sé slík ráðstöfun að samþykki allra íbúðareigenda þurfi til, sbr. 11. tölul. A-liðar 41. gr. Einnig ber að vísa til 12. tölul. A-

liðar 41. gr. þessu til stuðnings. Er álitsbeiðanda því ekki skylt að taka þátt í kostnaði af stofnframkvæmdum vegna gervihattadisks né heldur að taka þátt í kostnaði af áskrift að sjónvarpsefni frá slíkum diskum. Hins vegar er ekkert því til fyrirstöðu að þeir íbúðareigendur sem það kjósa, setji upp slíkan búnað og reki, enda hafi húsfélag heimilað slíkt. Til slíkrar ákvörðunar telur kærunefnd að öllu jöfnu þurfi samþykki 2/3 hluta eigenda, bæði miðað við fjölda og eignarhluta, sbr. 3. tölul. B-liðar 41. gr. laga nr. 26/1994.

#### **IV. Niðurstaða**

Það er álit kærunefndar:

1. Að hafna beri kröfu álitsbeiðanda.
2. Að gervihnattadiskur til móttöku á sendingum gervihnatta sé ekki sjónvarpsloftnet og að búnaðurinn sé eign álitsbeiðanda.
3. Að samþykkt húsfundar um uppsetningu sjónvarps-, útvarps- og örbylgjuloftnets, hafi verið lögmæt. Ákvörðun um uppsetningu gervihnattadisks sem er í eigu einstakra eigenda þarf að öllu jöfnu samþykki 2/3 hluta eigenda, bæði miðað við fjölda og eignarhluta, sbr. 3. tölul. B-liðar 41. gr. laga nr. 26/1994.

Reykjavík, 4. apríl 2001

Valtýr Sigurðsson  
Guðmundur G. Þórarinnsson  
Karl Axelsson



## Ákvörðunartaka. Breyting á sameign. Hagnýting sameignar.

### Mál nr. 3/2001

#### I. Málsmeðferð kærunefndar

Með bréfi, dags. 10. janúar 2001, beindi A, hér eftir nefnt álitsbeiðandi, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við B, hér eftir nefnd gagnaðili.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 29. janúar 2001. Samþykkt var að gefa gagnaðila kost á að koma á framfæri við nefndina sjónarmiðum sínum og kröfum í samræmi við ákvæði 3. mgr. 80. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús.

Greinargerð gagnaðila, dags. 9. febrúar 2001, og athugasemdir álitsbeiðanda, dags. 15. febrúar 2001, voru lagðar fram á fundi nefndarinnar 23. febrúar sl. Á fundi nefndarinnar 27. mars 2001 voru lagðar fram athugasemdir gagnaðila, dags. 1. mars 2000, og málið tekið til úrlausnar.

#### II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða fjöleignarhúsið X nr. 6. Húsið skiptist í þrjá eignarhluta, þ.e. íbúð í kjallara, íbúð á 1. hæð og íbúð á 2. hæð. Álitsbeiðandi er eigandi íbúðar í kjallara og gagnaðili íbúðar á 1. hæð. Ágreiningur er um breytingu á sameign og á hagnýtingu sameignar.

Kröfur álitsbeiðanda eru:

1. Að gagnaðila verði gert skylt að fjarlægja stiga frá svölum á 1. hæð og út í sameiginlegan garð.
2. Að gagnaðila verði gert skylt að fjarlægja frystikistu og hillur með varningi úr sameiginlegu þvottahúsi í kjallara hússins.

Í álitsbeiðni kemur fram að um það leyti sem álitsbeiðandi hafi skipt um leigjendur síðastliðið haust hafi hann orðið var við að gagnaðili væri búinn að setja stiga frá svölum íbúðar sinnar út í sameiginlegan garð. Hvorki sé gert ráð fyrir stiganum á upphaflegri teikningu né hafi byggingarleyfis verið aflað vegna hans. Jafnframt hafi komið í ljós að gagnaðili noti sameiginlegt þvottahús í kjallara undir frystikistu og hillur. Með bréfi, dags. 25. ágúst 2000, hafi álitsbeiðandi farið þess á leit við gagnaðila að stiginn yrði fjarlægður og fasteigninni komið í upphaflegt horf, sem og að hillur með varningi og frystikista yrði fjarlægð úr þvottahúsi. Þessari beiðni hafi verið hafnað.

Álitsbeiðandi gerir þá kröfu að gagnaðili taki niður stiga frá svölum út í sameiginlegan garð þar sem gagnaðili hafi hvorki leitað eftir samþykki álitsbeiðanda fyrir honum né sé álitsbeiðanda kunnugt um að húsfundur hafi verið haldinn vegna hans. Álitsbeiðandi hafi því aldrei samþykkt stigann. Hafi húsfundur verið haldinn þá vilji álitsbeiðandi áréttta að til hans hafi ekki verið löglega boðað þar sem álitsbeiðandi hafi aldrei fengið boð um slíkan fund. Þá liggja ekki fyrir byggingarleyfi vegna stigans og eftir upplýsingum sem álitsbeiðandi hafi aflað sér liggja ekki fyrir umsókn hjá bærnum yfirvöldum um slíkt leyfi. Samkvæmt upplýsingum frá lögfræðingi hjá byggingarfulltrúanum í Reykjavík þurfi alltaf skriflegt samþykki byggingarfulltrúa fyrir slíkum stiga og samþykki allra eigenda hússins. Með því að setja upp stigann hafi gagnaðili farið út fyrir þau mörk sem honum séu heimil varðandi hagnýtingu sameignar og séreignar. Stiginn sjáist greinilega úr glugga í svefnherbergi kjallaraíbúðar og vegna hans sé mun meiri umferð og ónæði, einkum á sumrin, fyrir framan þá glugga í íbúð álitsbeiðanda sem snúi út í garð, þ.e. stofuglugga og glugga á öðru af tveimur svefnherbergjum. Þá rýri hann og sú röskun sem honum sé samfara verðgildi eignarinnar. Álitsbeiðandi telur að umræddur stigi sé veruleg breyting og breyti útliti hússins verulega. Þá bendir álitsbeiðandi á að R, fyrrverandi leigjandi íbúðarinnar, hafi ekki haft umboð til að samþykkja umræddan stiga. Samkvæmt upplýsingum frá R hafi hún ekki veitt samþykki enda ekki talið sig hafa haft umboð til þess. Yfirlýsing annarra eigenda hússins, dags. 1. febrúar 2001, sé marklaus sem sönnunargagn um meint samþykki R. Eðlilegra hefði verið að leggja fram afrit fundargerðar þar sem slík fundargerð geti staðfest það sem gerðist á fundinum.

Aðalatriðið sé hins vegar það að R hafði hvorki umboð til að veita samþykki né hafi hún fengið fundarboð þar sem fram kom að taka ætti ákvörðun um stigann. Þá feli yfirlýsingin í sér að hið meinta samþykki hafi átt að vera með þeim fyrirvara sem þar sé tilgreindur. Styðji yfirlýsingin ekki málstað gagnaðila þegar af þeirri ástæðu. Samkvæmt lögum nr. 26/1994 eigi að tilkynna í fundarboði þau mál sem bera eigi upp á húsfundum. Gagnaðila hafi verið kunnugt um heimilisfang álitsbeiðanda, hvað sem öllum formreglum líður, og hafi hann talið að R hefði fullt umboð til að mæta á fund og greiða atkvæði hefði hann átt að senda henni slíkt fundarboð. Þá hafi gagnaðila átt að vera ljóst að um verulega breytingu hafi verið að ræða og að ganga þurfti tryggilega frá samþykki allra eigenda.

Álitsbeiðandi bendir á að gagnaðili hagnýti sameiginlegt þvottahús sem séreign en þar hafi hann komið fyrir frystikistu ásamt hillum með ýmsu dóti. Er þess krafist að þessari notkun verði hætt og gagnaðila gert að fjarlægja frystikistuna og hillur úr þvottahúsi. Hagnýting þvottahúss með þessum hætti sé ólöglegt og augljóst að ef aðrir eigendur hússins kæmu með álíka stóra frystikistu í þvottahúsið yrði ekki mögulegt að nýta það. Staðsetning frystikistunnar og hillunnar leiði einnig til þess að mun meiri umferð sé um sameiginlegan gang í kjallara en ella og hafi það í för með sér ónæði fyrir íbúa í eignarhluta álitsbeiðanda.

Máli sínu til stuðnings vísar álitsbeiðandi til 5. og 6. tölul. 8. gr., 4. tölul. 13. gr., 28., 30., 35. og 36. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús.

Í greinargerð gagnaðila kemur fram að gagnaðili hafi ekki talið að ágreiningur væri um þau atriði sem fram koma í álitsbeiðni. Af álitsbeiðninni megi ráða að álitsbeiðandi kannist hvorki við að boðað hafi verið húsfunda né að R hafi sótt þá í umboði álitsbeiðanda. Gagnaðili bendir á að samkvæmt lögum nr. 26/1994 um fjöleignarhús beri eiganda sem ekki búi í húsinu að tilkynna hvert senda eigi fundarboð. Það hafi álitsbeiðandi ekki gert og þegar af þeirri ástæðu sé ekki hægt að efast um lögmæti húsfundanna. Þá komi fram í yfirlýsingu annarra fundarmanna, dags. 1. febrúar 2001, staðfesting á því að R hafi mætt á fundina og að þeir hafi verið boðaðir með lögmætum hætti. Það geti ekki talist sök annarra eigenda hússins að álitsbeiðandi hafi láðst að biðja um að fundarboð yrði sent honum beint en ekki til íbúa kjallaraíbúðar. Reyndar séu önnur mál sem sanni að álitsbeiðandi hafi verið fyllilega ljóst að R hafi setið þessa fundi í þeirra umboði. Nægi þar að nefna gerð eignaskiptayfirlýsingar sem álitsbeiðandi hafi staðfest með undirskrift, en gerð hennar hafi byggst á samþykki húsfundar. Jafnvel þó R hafi ekki haft umboð til setu á fundunum þá hafi þeir verið lögmætir. Þá telur gagnaðili að ekki sé um að ræða ákvarðanir sem samþykki allra eigenda þurfi til heldur ákvarðanir sem falla undir 2. mgr. 30. gr., sbr. 3. tölul. B-liðar 41. gr. og 1. tölul. C-liðar 41. gr. laga nr. 26/1994.

Á húsfundi sem haldinn var 30. apríl 1999 hafi gagnaðili óskað eftir samþykki fyrir því að setja stiga frá svölum niður í garð og hafi það verið samþykkt. Áður en stiginn var reistur hafi verið kannað hvort samþykkis byggingarfulltrúa þyrfti og hafi þess ekki verið talið þörf, enda lægi fyrir samþykki húsfundar. Gagnaðili bendir á að álitsbeiðandi telji einkum tvö atriði mæla gegn stiganum, þ.e. aukna umgengni við glugga kjallaraíbúðar og takmörkun á útsýni úr glugga barnaherbergis kjallaraíbúðar. Gagnaðili bendir hins vegar á að án umrædds stiga sé gengið þétt við alla glugga kjallaraíbúðar. Með tilkomu stigans sé hægt að komast út í garð án þess að nálgast glugga kjallaraíbúðar. Reyndar hafi lítið reynt á þessa umgengni þar sem notkun garðs hafi verið mjög takmörkuð eftir að stiginn var reistur. Ljóst sé að stiginn sjáist úr glugga barnaherbergis. Hins vegar sé augljóst að hann minnki ekki útsýni eða birtu í herberginu þannig að merkjanlegt sé. Trjágróður við hlið hans byrgi hvort sem er útsýni til austurs úr glugganum sem snúi í suður.

Gagnaðili bendir á að notkun á sameign í kjallara hafi verið í nokkuð föstum skorðum í mörg ár. Hafi álitsbeiðandi skoðað eignina fyrir kaup ætti honum að vera ljóst að ekkert hafi breyst í þeim efnum. Þær reglur hafa gilt í áratugi að íbúar kjallara og 1. hæðar skipti með sér þvottahúsinu því íbúar á 2. hæð hafi ekki nýtt sér rétt sinn til afnota af þvottahúsinu. Sú regla hafi gilt að íbúar kjallaraíbúðar noti þann helming sem sé innar (fjær hurð) en íbúar 1. hæðar ytri hlutann (nær hurð). Frystikistan sé staðsett vel inni á ytri hlutanum. Gagnaðili bendir á að aðalröksemd álitsbeiðanda fyrir því að breyta skuli reglum um notkun sameignar sé sú að núverandi fyrirkomulag skapi meiri umgengni um sameign en eðlilegt geti talist. Þetta geti varla talist rétt þar sem færri noti sameignina en rétt hafa til. Einnig megi benda á að

frystikistan sé ekki eini frystir gagnaðila heldur sé náð í matvæli þar í stærri skömmtum, einu sinni í viku að jafnaði, og fært í frysti í íbúðinni. Til að fyrirbyggja misskilning sé rétt að benda á að frystikistan sé tengd inn á rafmagnsmæli 1. hæðar. Þá bendir gagnaðili á að rýmið sé 14 m<sup>2</sup> og því geti álitsbeiðandi, óski hann þess, sett þar frystikistu enda sé þetta eina rýmið í húsinu, fyrir utan íbúðir, þar sem hægt sé að koma þeim fyrir. Íbúðinni á 1. hæð fylgi t.d. aðeins lítil geymsla undir hluta af útitröppum. Það sé ósk gagnaðila að húsfundur fái að setja reglur um notkun sameignar eins og lög geri ráð fyrir.

Gagnaðili telur að kvartanir þær sem fram koma í álitsbeiðni séu síðbúnar og telur þær sprottnar af allt öðrum ástæðum. Gagnaðili telur að hvorki 8. né 13. gr. laga nr. 26/1994 eigi við í málinu. Varðandi tilvísun álitsbeiðanda í 28. og 30. gr. laga nr. 26/1994 vísar gagnaðili til samþykktar húsfundar og til 2. og 3. mgr. 30. gr. sömu laga. Þá verði ekki séð að 35. og 36. gr. laga nr. 26/1994 eigi við enda byggist öll notkun á sameigninni á samþykki allra eigenda og óski nýr eigandi eftir breytingum á samþykki fyrri eigenda þurfi væntanlega að taka það fyrir á húsfundi, sbr. 57. gr. laga nr. 26/1994, en ekki með atgangi eins eiganda.

### III. Forsendur

1. Sú meginregla gildir, samkvæmt lögum nr. 26/1994 um fjöleignarhús, að sameiginlegar ákvarðanir ber að taka á húsfundum, sbr. 4. mgr. 39. gr. laganna. Tilgangur þess ákvæðis er að eigendum gefist kostur á að mæta og taka þátt í umræðum, ákvörðunum og atkvæðagreiðslu um sameiginleg málefni. Búi félagsmaður ekki í húsinu verður hann að tilkynna húsfélaginu um heimilisfang sem senda skal fundarboð til óski hann eftir að fá það í hendur. Í fundarboði skal m.a. greina þau mál sem fyrir verða tekin og meginefni tillagna, sbr. 2. og 3. mgr. 59. gr. og 2. mgr. 60. gr. laga nr. 26/1994. Samkvæmt 3. mgr. 62. gr. laga nr. 26/1994 verða mál ekki tekin til atkvæðagreiðslu nema þeirra hafi verið getið í fundarboði. Séu allir félagsmenn mættir getur fundurinn samþykkt afbrigði frá þessari reglu, sbr. 4. mgr. 62. gr.

Gagnaðili heldur því fram að á húsfundi sem haldinn var 30. apríl 1999 hafi hann óskað eftir að fá að setja stiga frá svölum niður í garð og hafi það verið samþykkt. Í málinu liggur hvorki fyrir fundarboð né fundargerð þess fundar. Hins vegar liggur fyrir í málinu yfirlýsing, dags. 1. febrúar 2001, þar sem fram kemur að húsfundir sem haldnir voru 30. apríl 1999 og 16. mars 2000 hafi verið boðaðir bréflaga og með tilskildum fyrirvara. Á þeim tíma hafi R, systir fyrirsvarsmanns A, búið í kjallaraíbúðinni. R hafi mætt á fundina og kvaðst aðspurð gera það í fullu umboði eigenda. Aðrir fundarmenn hafi ekki haft ástæðu til að rengja það enda R fjölskyldutengd eigendum. Á húsfundinum 30. apríl 1999 hafi komið fram ósk frá gagnaðila um að fá að setja stiga af svölum íbúðarinnar út í garð og hafi það verið samþykkt af öllum fundarmönnum. R hafi þó gert þann fyrirvara að stiginn yrði ekki yfir svefnherbergisglugga kjallaraíbúðar.

Félagsmenn í húsfélagi eru allir eigendur í viðkomandi fjöleignarhúsi og ekki aðrir, sbr. 2. mgr. 56. gr. laga nr. 26/1994. Rétt til fundarsetu á húsfundum hafa aðeins félagsmenn, makar þeirra og sambýlisfólk, sbr. 2. mgr. 58. gr. Félagismaður má veita sérhverjum lögráða manni umboð til að mæta á fundi og greiða atkvæði og skal umboðsmaðurinn leggja fram á fundinum skriflegt og dagsett umboð, sbr. 3. mgr. 58. gr. Þá segir í 4. mgr. 58. gr. að fundurinn getur heimilað leigjendum í húsinu og öðrum sem geta átt hagsmuni að gæta að sitja fundi og hafa þar málfrelsi en hvorki tillögu- og atkvæðisrétt. Af gögnum málsins verður ekki ráðið að leigjandi álitsbeiðanda hafi lagt fram skriflegt og dagsett umboð.

Í 1. mgr. 30. gr. laga nr. 26/1994 kemur fram að sé um byggingu, endurbætur eða framkvæmdir að ræða, sem ekki hafi verið gert ráð fyrir í upphafi og á samþykkttri teikningu, verði ekki í þær ráðist nema allir eigendur samþykki, ef um sé að ræða verulega breytingu á sameign, þar á meðal útliti húss. Samkvæmt 2. mgr. 30. gr. nægja 2/3 hlutar eigenda, sé um að ræða framkvæmdir sem ekki geta talist verulegar. Til smávægilegra breytinga og endurnýjunar nægir þó alltaf samþykki einfalds meirihluta, sbr. 3. mgr. 30. gr. laganna.

Í málinu liggja fyrir ljósmyndir af vettvangi. Kærufnd telur með hliðsjón af þeim að í framkvæmdinni felist veruleg breyting á sameign sem samþykki allra eigenda þurfi til að hrinda í framkvæmd.

Með vísan til þess að leigjandi álitsbeiðanda hafði ekki gilt umboð til að samþykka umrædda framkvæmd telur kærunefnd að ekki hafi verið staðið rétt að ákvarðanatöku í málinu og var gagnaðila óheimilt að ráðast í umræddar framkvæmdir.

2. Samkvæmt 6. tölul. 8. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús fellur allt húsrými, hverju nafni sem það nefnist, sem ekki telst séreign undir sameign fjöleignarhúss, svo sem gangar, stigar, geymslur, þvottahús o.fl., án tillits til legu, nýtingarmöguleika og nýtingarþarfa einstakra eigenda í bráð og lengd. Óumdeilt er í málinu að frystikista og hillur í eigu gagnaðila eru staðsett í sameiginlegu þvottahúsi í kjallara hússins.

Í 36. gr. laga nr. 26/1994 segir að eiganda sé á eigin spýtur óheimilt að framkvæma nokkrar breytingar á sameign eða helga sér til einkaafnota tiltekinn hluta hennar. Í ákvæðinu kemur enn fremur fram að eigandi getur ekki öðlast sérstakan rétt til sameignar á grundvelli hefðar, hvorki eignarrétt né aukinn afnotarétt. Þá segir í 4. mgr. 35. gr. sömu laga að einstökum eigendum verði ekki fenginn aukinn og sérstakur réttur til hagnýtingar sameignar umfram aðra eigendur nema allir eigendur ljái því samþykki.

Með vísan til þess telur kærunefnd að gagnaðila sé óheimilt að hafa frystikistu og hillur með varningi í sameiginlegu þvottahúsi í kjallara hússins.

Í athugasemdum gagnaðila, dags. 1. mars 2001, óskar gagnaðili eftir að nefndin gefi álit sitt á öðru álitaefni en hér er til úrlausnar. Kærunefnd mun ekki veita álit sitt á þeim ágreiningi í þessu máli heldur bendir gagnaðila á að leggja þá kröfugerð fyrir nefndina í nýju máli.

#### **IV. Niðurstaða**

Það er álit kærunefndar:

1. Að gagnaðila sé skylt að fjarlægja stiga frá svölum á 1. hæð og út í sameiginlegan garð.
2. Að gagnaðila sé skylt að fjarlægja frystikistu og hillur með varningi úr sameiginlegu þvottahúsi í kjallara hússins.

Reykjavík, 27. mars 2001

Valtýr Sigurðsson  
Guðmundur G. Þórarinsson  
Karl Axelsson

## Breyting á hagnýtingu séreignar.

### Mál nr. 4/2001

#### I. Málsmeðferð kæruneftndar

Með bréfi, dags. 16. janúar 2001, beindi A, hér eftir nefnd álitsbeiðandi, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við B og C, hér eftir nefnd gagnaðilar.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 29. janúar 2001. Samþykkt var að gefa gagnaðilum kost á að koma á framfæri við nefndina sjónarmiðum sínum og kröfum í samræmi við ákvæði 3. mgr. 80. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús.

Greinargerð gagnaðila, dags. 16. febrúar 2001, var lögð fram á fundi nefndarinnar 15. mars 2001 og málið tekið til úrlausnar.

#### II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða fjöleignarhúsið X nr. 20. Húsið skiptist í fimm eignarhluta, þ.e. íbúð í kjallara (0001), vöruheymislu á 1. hæð (0101), verslun á 1. hæð (0102), íbúð á 2. hæð (0201) og íbúð í risi (0301). Álitsbeiðandi er eigandi kjallaraíbúðar (0001) og gagnaðilar vöruheymislu á 1. hæð (0101). Ágreiningur er um breytta hagnýtingu á eignarhluta gagnaðila.

Krafa álitsbeiðanda er:

Að viðurkennt verði að samþykki allra eigenda þurfi til að breyta hagnýtingu eignarhluta gagnaðila úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði.

Í álitsbeiðni kemur fram að eignarhluti gagnaðila hafi verið nýttur sem atvinnuhúsnæði frá upphafi, nú síðast sem heildverslun, en skráður sem vöruheymisla. Síðastliðið vor hafi verið byrjað á framkvæmdum í eignarhlutanum, þ.e. múrbroti og smíðavinnu, sem miðuðu að því að breyta eignarhlutanum úr vöruheymislu í íbúð. Framkvæmdirnar hafi staðið yfir allt sumarið, aðallega á kvöldin og um helgar, og haft veruleg óþægindi í för með sér fyrir álitsbeiðanda. Hvorki hafi verið leitað samþykkis annarra eigenda hússins fyrir þessum breytingum né samþykkis byggingarfulltrúa. Álitsbeiðandi hafi því snúið sér til byggingarfulltrúans í Reykjavík sem hafi skrifað húsfélaginu bréf, dags. 26. október 2000, þar sem m.a. var óskað eftir því að gerð yrði grein fyrir málinu. Það hafi hins vegar ekki verið gert og héldu gagnaðilar framkvæmdunum áfram. Þann 3. og 4. nóvember hafi síðan leikið niður í íbúð álitsbeiðanda frá eignarhluta gagnaðila og lögregla kvödd til. Með bréfi byggingarfulltrúans í Reykjavík, dags. 6. nóvember 2000, hafi verið krafist að framkvæmdir yrðu stöðvaðar. Gagnaðilar hafi hins vegar haldið framkvæmdunum áfram og það hafi ekki verið fyrir en í lok nóvember sem þeir hafi lagt inn teikningar til byggingarfulltrúa og óskað eftir leyfi til breytinga. Á aðalfundi húsfélagsins, 3. desember 2000, hafi ekki verið tekin afstaða til breytinganna en á framhaldsaðalfundi í janúar 2001 hafi aðrir eigendur hússins en álitsbeiðandi samþykkt breytta hagnýtingu eignarhlutans.

Álitsbeiðandi bendir á að kjallaraíbúðin sé fyrir neðan eignarhluta gagnaðila. Það varði hann miklu að eignarhlutinn verði hagnýttur áfram sem hingað til sem atvinnuhúsnæði, en því fylgi lítill umgangur á kvöldin og um helgar. Vöruheymislan sé eini eignarhlutinn sem liggi að kjallaraíbúðinni og berist hljóð vel þar á milli. Sennilega sé platan á milli kjallara og vöruheymislunnar þynnri en þær sem nú séu í nýbyggingum. Álitsbeiðandi telur að ef að þessum breytingum verði muni það valda íbúum kjallaraíbúðar miklu ónæði vegna aukins hávaða og rýra verðgildi íbúðarinnar. Álitsbeiðandi vísar kröfu sinni til stuðnings til 1. og 4. mgr. 27. gr. laga nr. 26/1994 og athugasemda sem fram koma með 4. mgr. 27. gr. í frumvarpi því sem varð að lögum nr. 26/1994.

Í greinargerð gagnaðila kemur fram að gagnaðilar telja að þeim sé heimilt að innrétta íbúð, breyta glugga á austurhlíð hússins og breyta þar með hagnýtingu eignarhlutans úr atvinnuhúsnæði (vöruheymisla/heildsala) í íbúðarhúsnæði, þrátt fyrir mótmæli eins eiganda í húsinu, þ.e. álitsbeiðanda.

Af hálfu gagnaðila er gerð sú krafa, með vísan til þess að um íbúðarhús sé að ræða og með vísan til meiri hagsmuna gagnaðila gegn minni hagsmunum álitsbeiðanda, að talið verði að fyrirhuguð breyting á hagnýtingu séreignar sé heimil á grundvelli 1., 2. og 3. mgr. 27. gr. laga nr. 26/1994, enda sé hún samþykkt af meirihluta eigenda, og að ákvæði 4. mgr. sömu greinar eigi ekki við í þessu tilfalli.

Gagnaðilar benda á að húsið sem reist hafi verið um miðja síðustu öld hafi frá upphafi að meginstefnu verið ætlað til íbúðar, líkt og önnur hús í nágrenninu. Húsið skeri sig á engan hátt frá öðrum húsum og meginafnot séu þau sömu, þ.e. íbúðarhús. En líkt og hafi verið um mörg sambærileg íbúðafjölbýlishús á þeim tíma hafi verið talið hagkvæmt að leyfa önnur afnot á jarðhæð eignarinnar, í þessu tilviki verslun. Ekki þurfi að hafa mörg orð um örlög slíkra verslana. Þær hafa smátt og smátt horfið og í stórum stíl verið nýttar til íbúðar í samræmi við upphaflegan tilgang með byggingu slíkra húsa. Það verði að teljast eðlileg ráðstöfun og í fullu samræmi við tilgang og skilgreiningu fasteignarinnar að eigendum slíks rýmis sé heimilt að breyta afnotum séreignar sinnar til samræmis við upphaflega tilgang með byggingu hússins. Sú niðurstaða að eigendum atvinnurýma af því tagi sem hér um ræðir væri óheimilt að breyta þeim til samræmis við megingilgang byggingarinnar fái vart staðist. Þeim væri þannig gert að sitja uppi með eignir sínar án þess að eiga eðlilegan og sanngjarnan möguleika á því að ráðstafa henni með sjálfsagðri breytingu á hagnýtingu. Sú takmörkun á eignarrétti og frjálsri ráðstöfun eignar, sem af þeirri niðurstöðu hlytist, gangi gegn ákvæðum 72. gr. stjórnarskrárinnar. Gagnaðilar benda á að þessi skilningur eigi samsvörun og stoð í greinargerð með 27. gr. í lagafrumvarpi sem varð að lögum um fjöleignarhús en 27. gr. laganna feli fyrst og fremst í sér vernd gegn því að íbúðarhúsnæði í sambýlishúsi sé breytt í atvinnuhúsnæði en ekki öfugt. Þá eigi undantekning 2. mgr. við eins og í þessu máli. Þá byggja gagnaðilar rétt sinn einnig á 3. mgr., þ.e. að um óverulega breytingu á hagnýtingu sé að ræða og þeir hafi með samþykki meirihluta eigenda í húsinu skýlausan rétt til framkvæmda.

Rök þau sem sett séu fram í álitsbeiðni teljast ekki geta falið í sér sérstök og veruleg óþægindi er veiti álitsbeiðanda sjálfstæðan rétt til að krefjast þess að af framkvæmdum verði ekki. Kröfu hans sé því alfarið hafnað. Álitsbeiðandi hafi keypt íbúð í fjöleignarhúsi og eigi enga sérvarða hagsmuni af því, umfram aðra íbúa, að lítill umgangur sé í næstu íbúð eða ekki séu almenn not höfð af því húsnæði. Því sé algjörlega hafnað að íbúð álitsbeiðanda verði óseljanlegri ef umbeðin breyting verði framkvæmd, þvert á móti megi segja að það geri hana seljanlegri.

Gagnaðilar hafi kynnt sameigendum sínum fyrirhugaðar tillögur um breytingar á fundi 3. desember 2000 og fengið á lögmætum húsfundi 9. desember 2000 samþykki allra nema álitsbeiðanda eins og hann bendi réttilega á. Þá hafi ákvörðun um umsókn gagnaðila um innréttingar og breytingar verið frestað hjá byggingarfulltrúanum í Reykjavík með vísan til þess að eigendur greini á um hvort nægur hluti eigenda sé samþykktur fyrirhugaðri breytingu og hafi þeim verið bent á kærunefnd fjöleignarhúsamála með bréfi byggingarfulltrúa, dags. 31. janúar 2001, en álitsbeiðandi verið fyrri til. Sé tekið undir það með álitsbeiðanda að mikilsvert sé að nefndin taki afstöðu til álitafninsins.

### III. Forsendur

Í málinu liggur fyrir bréf byggingarfulltrúans í Reykjavík, dags. 31. janúar 2001, þar sem fram kemur að gagnaðilar hafi sótt um leyfi til þess að innrétta íbúð í eignarhluta 0101 og breyta glugga á austurhlið hússins. Afgreiðslu erindisins var hins vegar frestað þar sem eigendur greinir á um hvort nægur meirihluti sé fyrir samþykkt á fyrirhugaðri breytingu.

Samkvæmt 1. mgr. 26. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús hefur eigandi einn rétt til hagnýtingar og umráða yfir séreign sinni með þeim takmörkunum einum sem greinir í lögnum eða öðrum lögum sem leiðir af afskráðum grenndarreglum eða eðli máls eða byggjast á löglegum ákvörðunum og samþykktum húsfélagsins. Í eignarráðum felst þannig almennt heimild eiganda til að ráðstafa og hagnýta eign sína á hvern þann hátt sem hann kys innan þess ramma sem vísað er til í greininni.

Í 1. mgr. 27. gr. laga nr. 26/1994 er áskilið samþykki allra eigenda hússins til breytinga á hagnýtingu séreignar frá því sem verið hafi eða ráð hafi verið fyrir gert í upphafi, sem hafi í

för með sér verulega meira ónæði, röskun eða óþægindi fyrir aðra eigendur eða afnotahafa en áður var og gengur og gerist í sambærilegum húsum. Þrátt fyrir ákvæði 1. mgr. getur eigandi ekki sett sig á móti slíkri breytingu ef sýnt er að hún hefur ekki í för með sér neina röskun á lögmætum hagsmunum hans, sbr. 2. mgr. 27. gr. Sé um að ræða breytta hagnýtingu sem ekki er veruleg er nægilegt að samþykki einfalds meirihluta miðað við fjölda og eignarhluta liggja fyrir, sbr. 3. mgr. sömu greinar. Ef breytt hagnýting eignarhluta hefur sérstök og veruleg óþægindi eða truflun í för með sér fyrir suma eigendur, einn eða fleiri, en aðra ekki þá eiga þeir sem sýnt geta fram á það sjálfstæðan rétt til að krefjast þess að af breytingunni verði ekki, sbr. 4. mgr. greinarinnar. Í greinargerð með þessu ákvæði í frumvarpinu segir m.a.: „Er hér um nýmæli að ræða og er tekið á atriðum, sem hafa verið óþjótandi tilefni deilna í fjöleignarhúsum. Er þar einkum átt við atvinnustarfsemi af ýmsum toga í húsnæði, sem ætlað er til íbúðar. Er athafnafrelsi eiganda í því efni og til breyttrar hagnýtingar yfirleitt settar hér frekari skorður en nú er talið gilda á grundvelli óskráðra reglna nábylisréttar (grenndarreglna).“

Af þessu má ráða að 27. gr. laganna er fyrst og fremst ætlað takmarka að stunduð sé atvinnustarfsemi í húsnæði sem ætlað er til íbúðar, þó svo að gildissvið greinarinnar verði ekki bundið við slík tilvik eingöngu.

Álitsbeiðandi byggir á því fyrst og fremst að fyrirhuguð breyting á hagnýtingu húsnæðisins sé til þess fallin að valda honum sérstöku ónæði vegna aukins hávaða. Á það sjónarmið getur kærunefnd ekki fallist enda telur nefndin að hagnýting eignarhluta sem íbúðarhúsnæðis sé almennt ekki til þess fallin að valda öðrum eigendum meiri ónæði en atvinnustarfsemi. Til þess ber enn fremur að líta að húsið er íbúðarhúsnæði að meginsteftu til. Þá er sú fullyrðing álitsbeiðanda að breytingin valdi verðyrnun á eignarhlutanum að öllu órökstudd.

Fyrirhuguð breyting gagnaðila á hagnýtingu húsnæðisins sætir ekki sérstakri takmörkun hvorki í lögum nr. 26/1994, sérstökum þinglýstum húsfélagssamþykktum, öðrum þinglýstum gögnum né aðalskipulagi. Þá þykir ekki hafa verið sýnt fram á það í málinu að umrædd breyting á hagnýtingu muni hafa í för með sér verulega meira ónæði, röskun eða óþægindi fyrir álitsbeiðanda en gera hafi mátt ráð fyrir í upphafi við nýtingu húsnæðisins. Ber því að fallast á með gagnaðila að honum sé heimilt breyta hagnýtingu eignarhluta síns í íbúðarhúsnæði án samþykkis álitsbeiðanda að uppfylltum skilyrðum byggingaryfirvalda.

Kærunefnd vill taka það fram að í málinu er ekki tekin afstaða til þess hvort áformuð breyting á sameigninni sé heimil enda byggir álitsbeiðandi ekki á því í málinu.

#### **IV. Niðurstaða**

Það er álit kærunefndar að gagnaðila sé heimilt að breyta hagnýtingu eignarhluta síns í íbúðarhúsnæði án samþykkis álitsbeiðanda að uppfylltum skilyrðum byggingaryfirvalda.

Reykjavík, 15 mars 2001

Valtýr Sigurðsson  
Guðmundur G. Þórarinsson  
Karl Axelsson

## Ákvörðunartaka.

### Mál nr. 5/2001

#### I. Málsmeðferð kærunefndar

Með bréfi, dags. 17. janúar 2000, beindu A, B, C og D, hér eftir nefnd álitsbeiðendur, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við Rekstrarfélag X, hér eftir nefnt gagnaðili.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 29. janúar 2001. Samþykkt var að gefa gagnaðila kost á að koma á framfæri við nefndina sjónarmiðum sínum og kröfum í samræmi við ákvæði 3. mgr. 80. gr. laga, nr. 26/1994, um fjöleignarhús.

Greinargerð X, dags. 19. febrúar 2001, var lögð fram á fundi nefndarinnar 23. febrúar 2001. Á fundi nefndarinnar 26. apríl 2001 voru lagðar fram athugasemdir álitsbeiðenda, dags. 26. mars 2001. Á fundi nefndarinnar 16. maí 2001 voru lagðar fram athugasemdir gagnaðila, dags. 3. maí 2001. Á fundi nefndarinnar 2. júlí 2001 voru lagðar fram athugasemdir álitsbeiðenda, dags. 13. júní 2001 og málið tekið til úrlausnar.

#### II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða fjöleignarhúsið X nr. 4–12. Ágreiningur er um ákvörðun stjórnar rekstrarfélags X þann 7. desember 2000 um að fjarlægja tvo rúllustiga í syðri hluta eldra húss (X nr. 8–12), í X nr. 4–12 og framkvæmd þeirrar ákvörðunar í byrjun janúar 2001.

Krafa álitsbeiðenda er:

Að viðurkennt verði að ákvörðun stjórnar Rekstrarfélags X um að fjarlægja tvo rúllustiga hafi verið ólögmat.

Í álitsbeiðni kemur fram að ákvörðunin hafi verið tekin af stjórn félagsins en ekki af félagsfundi. Álitsbeiðendur telja að skylt hafi verið að bera málefnið undir félagsfund að undangenginni lögmatrí boðun til slíks fundar. Þá telja álitsbeiðendur að jafnframt sé um að ræða ákvörðun þess eðlis að til hennar hefði þurft samþykki allra eða a.m.k. aukins meirihluta atkvæða á löglega boðuðum félagsfundi.

Álitsbeiðendur benda á að elsti hluti verslunarhússins X hafi verið byggður 1987 og standi við X nr. 8–12. Nokkru síðar hafi verið byggð önnur verslunar- og skrifstofubygging á nærliggjandi lóð, sem í daglegu máli nefndist Y. Fyrir nokkrum misserum hafi síðan verið byggð tengibygging milli húsanna tveggja. Húsin séu nú samtengd og mynda saman verslunar- og þjónustuhúsnæðið nr. 4–12 við X. Innangengt sé um allt þetta húsnæði og við hönnun tengihússins hafi verið við það miðað að allt húsnæðið myndaði eina heild, sem lyti einni stjórn. Skyldu allir eigendur vera í einu félagi (húsfélagi), sem í dag beri nafnið Rekstrarfélag X. Húsfélag elsta hluta hússins (nr. 8–12), sem heitir Félag húseignenda X nr. 8–12, sé ennþá starfandi en hafi falið Rekstrarfélagi X framkvæmd ýmissa þátta starfsemi sinnar sem lúti að rekstri eignarinnar. Eignarfyrirkomulag fjöleignarhússins X nr. 4–12 sé blandað þannig að í húshlutanum nr. 8–12 sé ríkjandi sameignarform í óskiptu, þannig að eigendur eigi tiltekinn hundradshluta í húsnæðinu en hafi síðan afnotasamning fyrir tilteknu og afmörkuðu húsrými undir rekstur sinn. Þetta fyrirkomulag muni þó ekki vera afbrigðalaust, þannig að fyrir komi séreignarfyrirkomulag í þessum hluta hússins. Í þeim hluta fjöleignarhússins, sem sé nr. 4–6, sé á hinn bóginn ríkjandi séreignarfyrirkomulag, svo sem víðast sé eða alls staðar í fjöleignarhúsum hérlendis.

Álitsbeiðendur benda á að þann 11. maí 2000 hafi verið haldinn kynningarfundur um þær hugmyndir stjórnar rekstrarfélagsins að fjarlægja tvo rúllustiga, sem séu meðal fárra meginsamgönguæða X nr. 4–12 milli hæða. Í kjölfar þess fundar hafi á milli 60 og 70 eigendur og rekstraraðilar skrifað undir mótmælafirlýsingu gegn hugmyndum um þessar breytingar. Þann 7. desember 2000 hafi svo verið samþykkt á stjórnarfundum í rekstrarfélaginu að umræddir rúllustigar, sem séu við svonefnda R, yrðu fjarlægðir og „eining í sameign“ kæmi þar í staðinn. Hafi verið miðað við að framkvæmdir hæfust í byrjun árs 2001. Jafnframt hafi þá verið samþykkt að afnema núverandi inngang í húsið, næst rúllustigunum. Í framhaldi



af þessari ákvörðun hafi verið boðað til kynningarfundar rekstraraðila og eigenda X um málið og hafi sá fundur verið haldinn 14. desember 2000. Fundarsókn á þann fund hafi verið dræm þar sem hann hafi verið haldinn í miðri jólaferðunni og kaupmenn flestir með hugann við annað. Rúllustigarnir hafi síðan verið fjarlægðir í byrjun janúar 2001, en vegna óska álitsbeiðenda og ýmissa annarra hagsmunaaðila hafi verið ákveðið að taka málið til umræðu á félagsfundum sem boðað hafi verið til 18. janúar 2001. Beiðni um að málið yrði borið undir félagsfund með formlegum hætti hafi hins vegar verið hafnað á þeim forsendum að stjórn félagsins hefði fullt forræði um ákvarðanir sem þessar. Þá benda álitsbeiðendur á að í fundargerð aðalfundar Húsfélags X sem haldinn var 2. apríl 1998 sé ranglega tilgreint að tillaga um tengibygginguna hafi verið samþykkt með öllum greiddum atkvæðum því umboðsmaður álitsbeiðanda, A, hafi greitt atkvæði gegn tillögunni. Fundargerðin hafi ekki verið borin undir fundinn. Fundarstjóri hafi meðtekið athugasemdina með svari í heyranda hljóði. Fundargerðin sé því röng að formi og efni og verði ekki gegn andmælum á henni byggt.

Álitsbeiðendur benda á að fyrir liggi samþykktir gagnaðila, þar sem í ýmsum atriðum sé vikið frá ákvæðum laga nr. 26/1994 svo sem heimilað sé í 2. gr. laganna, enda hýsi fjöleignarhúsið eingöngu atvinnustarfsemi. Samþykktir þessar séu ekki tæmandi og vísi beinlínis til laga nr. 26/1994 um þau atriði, sem ekki sé tekið á í þeim. Samþykktir félagsins veita skv. gr. 6.02 stjórninni „æðsta vald í öllum málefnum félagsins milli félagsfunda nema samþykktir þess og lög leiði til annars“. Af upptalningu á fjölmörgum skyldustörfum hennar megi glögglega ráða, að henni sé ekki veitt vald til ákvarðanatöku og framkvæmda í málum sem hér um ræðir. Stjórnin fari einungis með rekstrarlega stjórnun samkvæmt samþykktunum, en félagsfundir hafi hins vegar vald til ákvarðanatöku um slíkar verulegar breytingar sem hér um ræðir, sbr. og 3. mgr. 5.01 gr. samþykktanna. Álitsbeiðendur byggja meðal annars á því að í ákvæðum samþykktanna bæði húsfélags og rekstrarfélags sé ákvörðun eins og sú sem hér um ræðir ekki með nægjanlega skýrum hætti undanþegin meginreglu 39. gr. laga nr. 26/1994 þar sem húseiganda sé veittur óskoraður réttur til þess að taka þátt í ákvörðunum sem varða eignina. Í því sambandi sé sérstaklega bent á þau verkefni sem rekstrarfélaginu séu falin í samþykktunum sem einkum varða ákvarðanir um atriði sem lúta að sameiginlegum rekstri verslunarmiðstöðvarinnar, svo sem gerð form staðlaðra afnota- og leigusamninga um fasteignina, sbr. 2.02. gr. félagssamþykktu rekstrarfélagsins.

Þá telja álitsbeiðendur að um ákvarðanatöku og eftirfarandi framkvæmd ákvörðunar sinnar hafi stjórn Rekstrarfélags X tekið sér vald umfram lögmætar heimildir. Vald til þeirrar ákvarðanatöku og framkvæmdar sem hér um ræðir hafi verið og sé í höndum eigenda á löglega boðuðum félagsfundum. Hafi eigendur húsnæðisins ekki framselt gagnaðila eða stjórn þess heimild sína til ákvörðunartöku um breytingar á húsnæðinu í þessu veru, hvorki sérstaklega né á almennan hátt, sbr. ákvæði 3. gr., 3.1. í samþykktum félags húseigenda X nr. 8–12, er eingöngu lúti að framsali á rekstrarlegum þáttum húseignarinnar.

Álitsbeiðendur telja að sú ákvörðun að fjarlægja rúllustiganna teljist mjög veruleg. Þá feli ákvörðun stjórnarinnar í sér aðrar tengdar og mjög verulegar breytingar, m.a. lokun inngangs í húsið næst rúllustigunum, sem samtals muni kosta 40–50 milljónir króna. Breytingar þessar feli í sér verulega takmörkun aðgengis og umgangs um sameiginlegt rými húsnæðisins sem gjörbreyti forsendum verslunar á þessu svæði. Af fyrirbyggjandi fundargerð gagnaðila frá ákvörðunartöku þessari sé ljóst að engin kostnaðaráætlun hafi verið kynnt og formlega samþykkt, hvorki af stjórn varnaraðila né eigendum. Telja álitsbeiðendur að tillögu um málið hefði átt að leggja fyrir almennan og löglega boðaðan félagsfund húseigenda, þar sem um breytingar á húsnæðinu og hagnýtingu þess væri að tefla, enda fyrirhugað að nýta sameignarrými (stigastæði) sem verslunareiningu. Falli slík ákvarðanatöku utan valdsviðs stjórnar. Styðjist það við ákvæði 5. gr. félagssamþykktu rekstrarfélagsins, sbr. 58. gr. laga nr. 26/1994. Enn fremur telja álitsbeiðendur að ákvörðun þessi lúti reglum A-liðar 41. gr. laga nr. 26/1994, einkum 6. og 7. tölul. Þá eigi jafnframt við 2. tölul. ákvæðisins, sbr. 19. gr. laganna, enda sé fyrirhugað að ráðstafa þeim hluta gólfplatnar, sem við þetta losni, undir sérstakan rekstur. Loks telja álitsbeiðendur að 9. tölul. A-liðar 41. gr. laga nr. 26/1994 eigi hér einnig við, enda ljóst að markmið breytinganna sé að knýja fram meira flæði viðskipavina inn á ákveðið verslunarsvæði, nánar tiltekið í tengibyggingu hússins. Vísa álitsbeiðendur jafnframt

til 1. mgr. 30. gr. laganna. Til ákvörðunartöku þurfi þá samþykki allra samkvæmt skýru lagaákvæði eða a.m.k.  $\frac{3}{4}$  hluta heildaratkvæða í félaginu, sbr. 3. mgr., 5.01. gr. félagssamþykktu rekstrarfélagsins, verði það ákvæði talið eiga við framfar lögnum. Verði ekki á framangreind sjónarmið fallist og umræddar breytingar á eigninni og hagnýtingu hennar teljist ekki til verulegra breytinga er falli undir A-lið 41. gr. laganna, telja álitsbeiðendur að til slíkrar ákvörðunartöku þurfi a.m.k.  $\frac{2}{3}$  hluta atkvæða eigenda, bæði miðað við fjölda og eignarhluta skv. 3. og 4. tölul. B-liðar 41. gr., sbr. 2. mgr. 30. gr. með sömu rökum og að framan, en ella samþykki „ $\frac{3}{4}$  hluta heildaratkvæða í félaginu“ skv. 3. mgr. greinar 5.01 í samþykktum, teljist það ákvæði ekki „ótvírætt“ sbr. 2. másl. 2. mgr. 2. gr. laga nr. 26/1994. Í öllu falli þurfi til að koma félagsfundur er ákveði slíkar breytingar með „meirihluta atkvæða“ skv. 2. mgr. gr. 5.01 í félagssamþykktum, en teljist það ákvæði ekki „ótvírætt“, sbr. 2. másl. 2. mgr. 2. gr. laga 26/1994, þurfi „samþykki einfalds meirihluta eigenda bæði miðað við fjölda og eignarhluta á húsfundi“ skv. C-lið 41. gr., sbr. 3. mgr. 30. gr. laga nr. 26/1994.

Í greinargerð gagnaðila kemur fram að norðurhús X, þ.e. X nr. 8–12, hafi verið fullbyggt og opnað á árinu 1987. Byggjandi hússins hafi verið S og mestur hluti þess seldur öðrum aðilum. Eignarhald fasteignarinnar hafi verið ákveðið með þeim hætti að eigendur skyldu eiga hana í óskiptri sameign og fengu kaupendur til eignar við kaup sín tiltekinn hundradshluta eignarinnar. Í álitsbeiðni sé því ranglega haldið fram að þetta eignarfyrirkomulag hafi ekki verið afbrigðalaust. Eignarhaldið hafi undantekningarlaust verið með framangreindum hætti og hafi verið stofnað húsfélag um eignina sem bar nafnið Húsfélag X, nú Félag húseigenda X nr. 8–12. Eigendur hafi fengið afnot af fermetrum í húsinu í samræmi við eignarhlutföll í húsfélaginu eins og fram komi á sýnishorni sem liggi fyrir í málinu um afnotasamninga sem gerðir séu um verslunareiningu í Norðurhúsi X, X nr. 8–12. Samkvæmt þessu sé X nr. 8–12 ekki fjöleignarhús í skilningi laga um fjöleignarhús.

Gagnaðili bendir á að á árinu 1996 hafi Rekstrarfélag Y og Húsfélagið X gert með sér samning um að Húsfélagið X tæki yfir rekstur rekstrarfélagsins og þar með rekstur húseignarinnar X nr. 4–6. Á árinu 1996 hafi T verið stofnað um eignarhluta ýmissa lánastofnana í X nr. 4–6, sem hafi verið öll fasteignin að undanskilinni turnbyggingu hússins sem hafi verið í eigu ýmissa aðila. Á árinu 1998 hafi verið gerður samningur milli eigenda þessara húseigna annars vegar og U, sem hafi verið félag í eigu eigenda X nr. 8–12 hins vegar, er heimilaði félaginu að byggja tengibyggingu milli húsanna og gera þær breytingar sem til þyrfti á húseignunum X nr. 4–6 og 8–12 allt á kostnað félagsins. Hafi tillaga um tengibygginguna verið samþykkt á aðalfundi Húsfélagsins X, sem haldinn var 2. apríl 1998, eins og fram komi í 6. dagskrárlið í fundargerð fundarins. Gagnaðili mótmælir þeirri málsástæðu álitsbeiðenda að ekki sé hægt að byggja á fundargerðinni. Fundargerðin hafi legið fyrir undirrituð af fundarstjóra og fundarritara án þess að við hana hafi verið gerðar athugasemdir. Þá verði ekki séð að umboðsmaður álitsbeiðanda hafi séð ástæðu til að fylgja því eftir að mótaskvæði hans við umræddri tillögu væri bókað, sem hefði verið nauðsynlegt hafi hann viljað byggja rétt umbjóðanda síns á því. U og V hafi á sama ári verið sameinuð Þ sem hafi þar með tekið við framkvæmdum við tengibygginguna og eignarhaldi að X nr. 4–6. Hinn 30. mars 2000 hafi síðan verið samþykkt af eigendum fasteignanna að stofna Rekstrarfélag X og hafi verið samþykktar sérstakar félagssamþykktir fyrir félagið. Um leið hafi nafni Húsfélags X verið breytt í Félag húseigenda X nr. 8–12 og félaginu settar nýjar félagssamþykktir.

Gagnaðili bendir á að við allar framangreindar breytingar hafi fasteignirnar X nr. 4–6, tengibyggingin og X nr. 8–12 orðið ein opin og samtengd verslunarmiðstöð undir stjórn Rekstrarfélags X. Félag húseigenda X nr. 8–12 hafði eftir þessar breytingar þann eina tilgang að gæta hagsmuna eigenda X nr. 8–12, sbr. grein 1.03 í samþykktunum. Þegar á árinu 1998, þegar unnið varð að uppdráttum að tengibyggingunni, hafi komið fram tillögur frá arkitektum X um að rúllustigar, sem voru í suðurenda X nr. 8–12, yrðu fjarlægðir í því skyni að bæta viðskiptavinaflæði hússins í suður- og miðhluta X. Tillagan hafi verið í samræmi við skipulag það sem algengast sé í slíkum verslunarmiðstöðvum erlendis og í samræmi við upphaflegt skipulag X nr. 8–12 þar sem rúllustigar hafi verið staðsettir við báða enda hússins. Í maí 1999 hafi stjórn Rekstrarfélagsins ákveðið að fresta því að taka rúllustigana burtu og hafi það ekki

fyrir en á árinu 2000 sem stigarnir komu aftur á dagskrá. Hafi tveir fundir verið haldnir með eigendum og rekstraraðilum þar sem málið var kynnt að nýju. Í ljós kom að rekstraraðilar í X nr. 4–6 og í tengibyggingu voru almennt fylgjandi brotttöku rúllustiganna, en sumir rekstraraðilar í nágrenni rúllustiganna voru því mótfallnir. Á fundi 7. desember 2000 hafi svo enn verið fjallað um málið í stjórn Rekstrarfélags X og samþykkt að rúllustigarnir yrðu fjarlægðir. Ákvörðunin hafi einnig verið tekin fyrir á fundi stjórnar Félags húseigenda í X nr. 8–12, sbr. ákvæði greinar 6.10 í samþykktunum, er skyldar stjórn félagsins til að fjalla um og taka afstöðu til þeirra mála sem snerta X nr. 8–12. Hafi ákvörðunin einnig verið samþykkt af stjórn þess félags eins og fram komi í fundargerð frá 12. desember 2000. Í kjölfarið af samþykktum þessum hafi stigarnir verið fjarlægðir.

Gagnaðili telur að umrædd ákvörðun hafi verið tekin með fullkomlega lögmætum hætti. Ekki hafi þurft að kalla saman félagsfund til að láta kjósa um ákvörðunina. Samkvæmt 2. mgr. 2. gr. laga nr. 26/1994 sé eigendum fjöleignarhúss sem hýsir eingöngu atvinnustarfsemi heimilt að víkja frá öllum ákvæðum laganna með samningum sín á milli. Ótvírætt sé að fasteignirnar, sem Rekstrarfélagið þjónar, hýsi eingöngu atvinnustarfsemi og telur gagnaðili að með samningum á milli húseigenda og samþykktum félags Rekstrarfélags X hafi verið vikið frá ákvæðum fjöleignarhúsalaga þannig að þau eigi ekki við um þau atriði er samþykktirnar og samningarnir taki til. Sama gildi þó að aðeins væri litið til X nr. 8–12, þar sem hinir umdeildu rúllustigar hafi verið, þar sem sú fasteign hafi verið í eigu eins aðila, Félags húseigenda. Samkvæmt skilgreiningu á Rekstrarfélagi X undir 1. gr. í samþykktunum skal félagið annast daglegan rekstur fasteignanna, þar með talda samsetningu verslana og endurbætur á eignunum. Samkvæmt grein 6.02 í félagssamþykktum Rekstrarfélags X hafi stjórn félagsins æðsta vald í öllum málefnum félagsins milli félagsfunda nema samþykktir þess eða lög leiði til annars. Samkvæmt samþykktunum skuli félagsfundur taka ákvarðanir um a) breytingar á samþykktum félagsins, skv. grein 11.01, b) frestun útburðar samkvæmt grein 12.01 og c) slit á félagi, samruna þess eða sameiningu við annað/önnur félög skv. grein 13.01. Hvað varði aðrar ákvarðanir leiði samþykktirnar ekki til annars en að stjórn félagsins hafi æðsta vald til að taka þær. Ekki séu önnur lög sem leiði til annars en að stjórn félagsins hafi æðsta vald í þess háttar ákvörðun sem hér um ræðir, enda víkja samþykktir félagsins reglum um töku ákvarðana samkvæmt fjöleignarhúsalögum, nr. 26/1994, til hliðar. Í grein 5.03 sé ákvæði um hvenær halda skuli félagsfund. Samkvæmt þeirri grein hafi það ekki verið skylda stjórnarinnar að boða til félagsfundar er umrædd ákvörðun var tekin. Þá taki 3. mgr. gr. 5.01 til þess hve stóran hluta heildaratkvæða í félaginu þurfi til að taka ákvörðun um verulega breytingu á fasteigninni, sé sú ákvörðun tekin á félagsfundi. Breytingar þær sem um ræðir og tengdust samtengingu fasteignanna í eina verslunarmiðstöð geta ekki talist veruleg breyting á fasteigninni í skilningi greinarinnar, enda hafi engin ósk komið fram um að málið yrði afgreitt með atkvæðagreiðslu á félagsfundi og er því á ábyrgð og valdi stjórnarinnar. Af samþykktum félagsins megi sjá að stjórn félagsins hafði fullt vald til að taka ákvörðun þá sem hér um ræðir. Í grein 6.03 komi skýrt fram að stjórnin stjórni sameiginlegum svæðum í X, fyrirkomulagi þeirra og notkun. Stjórnin geti meðal annars tekið ákvörðun um útleigu á sameiginlegu svæði. Í stöðluðum leigusamningi X, 2. mgr. greinar 6.01 sé skýrt tekið fram að stjórn Rekstrarfélags X hafi rétt til þess án bóta til leigutaka að breyta fasteignunum, endurbæta og lagfæra sameiginleg svæði fasteignanna og að öllu leyti gera það sem að mati stjórnarinnar sé verslunarmiðstöðinni til framdráttar. Ef litið sé til þessara ákvæða og þess ákvörðunarvalds sem stjórninni sé veitt með þeim sé ljóst að stjórnin hafði fulla heimild til að taka þá ákvörðun sem hér um ræðir, enda hafi ákvörðun þessi verið tekin með heildarhagsmunum verslunarmiðstöðvarinnar að leiðarljósi.

Eins og að framan greinir hafi hinir umdeildu rúllustigar verið í fasteign Félags húseigenda X nr. 8–12. Í tillögu þeirri um byggingu tengibyggingarinnar, sem samþykkt var á aðalfundi félagsins 2. apríl 1998, sem þá hét Húsfélag X, hafi fundurinn litið svo á að stjórn húsfélagsins væri heimilt að framkvæma eða láta framkvæma breytingarnar og hafi í því sambandi vísað til greina 5.01 í leigusamningum og grein 6.01 í þágildandi afnotasamningum. Stjórn félagsins hafi tekið sérstaka ákvörðun varðandi brotttöku rúllustiganna, en þeir tengjast þeim breytingum sem tengibyggingin hafði í för með sér eins og að framan sé rakið. Þá megi einnig geta þess að ein meginástæða þess að krafist sé samþykkis allra fasteignareiganda,

þegar komi að verulegum breytingum á fasteignum samkvæmt fjöleignarhúsalögnum, sé sú að slíkar breytingar séu oft mjög dýrar og eðlilegt talið að eigendur samþykki sjálfir að vera bundnir við slíkar fjárskuldbindingar. Í þessu máli séu slíkar ástæður ekki fyrir hendi þar sem allur kostnaður við brott nám rúllustigana sé greiddur af Þ, en ekki rekstraraðilum í X. Sé því ekki hægt að telja þessa ákvörðun til meiriháttar ákvörðunar. Af öllu framangreindu megi vera ljóst að umrædd ákvörðun sem tekin var af stjórn Rekstrarfélags X hafi verið tekin með fullkomlega lögmætum hætti og að stjórn félagsins hafi haft fullt vald til að taka þessa ákvörðun.

### III. Forsendur

X nr. 4–12 samanstendur af Norðurhúsi, þ.e. X nr. 8–12, Suðurhúsi, þ.e. X nr. 4–6, og tengibyggingu þar á milli. Í húsinu eru starfandi Rekstrarfélag X sem er félag allra eigenda fasteignanna að X nr. 4–12 og Félag húseigenda X nr. 8–12, þ.e. eigenda í Norðurhúsi.

Í málinu er því haldið fram af hálfu gagnaðila að stjórn Rekstrarfélags X hafi á fundi sínum 7. desember 2000 verið heimilt að taka ákvörðun um að fjarlægja umrædda rúllustiga. Það hafi hún m.a. gert á grundvelli samþykktar aðalfundar Húsfélags X sem haldinn var 2. apríl 1998 um byggingu tengibyggingar á milli X nr. 4–6 og 8–12 enda hafi framkvæmdin tengst byggingu hennar.

Í fundargerð aðalfundar Húsfélags X frá 2. apríl 1998, kemur fram undir 6. lið „Bygging tengibyggingar milli X4–6 og X8–12, sbr. sérstakan kynningarfund“ að fundarstjóri hafi lesið upp eftirfarandi tillögu: „Aðalfundur Húsfélagsins X lýsir ánægju sinni með fyrirhugaða byggingu U á tengibyggingu milli X nr. 4–6 og 8–12. Lýsir fundurinn yfir fyllsta stuðningi sínum við framkvæmdirnar, sem hann álitur að muni þjóna hagsmunum eigenda X og viðskiptavina hennar. Þá mun stækkunin styrkja stöðu verslunarmiðstöðvarinnar í aukinni samkeppni á smásölumarkaðinum. Fundurinn lítur svo á að byggingin falli undir framkvæmdir sem stjórn húsfélagsins sé heimilt að framkvæma eða láta framkvæma á grundvelli greina 6.01. í leigusamningum 5.01 í afnotasamni.“ Síðan kemur fram í fundargerðinni að fundarstjóri hafi borið tillöguna undir atkvæði og að hún hafi verið samþykkt með öllum greiddum atkvæðum. Í álitsbeiðni er bent á að fundargerð þessi sé ekki rétt að því leyti að umboðsmaður álitsbeiðanda, A, hafi greitt atkvæði gegn tillögunni um tengibygginguna. Að mati kærunefndar er ekki að sjá af fundargerð þessari að ákvörðun um að fjarlægja tvo rúllustiga í Norðurhúsi vegna þessara framkvæmda hafi verið sérstaklega til umræðu á fundinum eða um hana greidd atkvæði. Í málinu liggur enn fremur fyrir samningur um byggingu tengibyggingar á milli húsanna X nr. 4–6 og 8–12 á milli Húsfélags X, Rekstrarfélags Y og U, dags. 25. apríl 1998. Af þeim samningi er ekki unnt að ráða að sú framkvæmd að fjarlægja rúllustiganna hafi verið liður í gerð tengibyggingarinnar. Hins vegar benda gögn málsins til þess að fram hafi komið hugmynd arkitekta á síðari stigum um að fjarlægja stigana til að bæta „viðskiptaflæði“ hússins enda fyrst sótt um leyfi byggingaryfirvalda til að fjarlægja umrædda stiga þann 12. desember 2000.

Á fundi stjórnar Rekstrarfélags X 7. desember 2000 og á fundi stjórnar Félags húseigenda sem haldinn var 12. desember 2000 var tekin ákvörðun um að fjarlægja rúllustigana og var því hrundið í framkvæmd í janúar 2001.

Í fundargerð stjórnarfundar Rekstrarfélags X sem haldinn var 7. desember 2000 undir 5. lið „Breyting á inngangi á 1. hæð“ segir: „Ný tillaga kynnt. Lögð til tillaga að inngangur færir frá apóteki að Æ, rúllustigi við R verði fjarlægður og eining í sameign komi þar í staðinn. Miðað er við að framkvæmdir hefjist í byrjun árs 2001. Stjórnin samþykkir að færa inngang og stjórnin samþykkir með 3 atkvæðum að taka rúllustigann. H og I eru á móti því að rúllustiginn verði færður burt. Stjórnin samþykkir að ný eining verði leigð út (þar sem rúllustiginn er nú) í núverandi sameign. Flutningur á inngangi er háður því að samningar náist við afnotahafa í kringum innganginn.“

Í fundargerð stjórnarfundar í Félagi húseigenda X nr. 8–12 sem haldinn var 12. desember 2000 undir 5. lið segir: „Lögð fram tillaga um breytingu á norðurhúsi á inngangi A og rúllustiga. Tillagan er um að fjarlægja rúllustigann. J skýrði frá því að þetta væri tillaga arkitektanna. J gerði það að tillögu sinni að rúllustiginn yrði fjarlægður í byrjun árs og að gengið yrði til samninga við réttihafa húsnæðisins við inngang P. K og J greiddu atkvæði með

flutningi stigans en L lagðist gegn því, en samþykkir að ganga til viðræðna um breytingar á innganginum án allra fyrirfram skuldbindinga. Um er að ræða rúllustigann við R.“

Í 1. mgr. 2. gr. laga, nr. 26/1994, um fjöleignarhús er mælt fyrir um að eigendum fjöleignarhúsa sé óheimilt að skipa málum sínum, réttindum og skyldum á annan veg en mælt er fyrir um í lögnum. Í 2. mgr. 2. gr. laganna segir hins vegar, að hýsi fjöleignarhús eingöngu atvinnustarfsemi sé eigendum þó heimilt að víkja frá fyrirmælum laganna með samningum sín á milli. Ákvæði laganna gilda þá um þau atriði sem ekki er ótvírætt samið á annan veg og til fyllingar samningum.

Í samþykktum Rekstrarfélags X frá 30. mars 2000 segir að félagið sé félag eigenda fasteignanna að X nr. 4–12, sem „annast daglegan rekstur fasteignanna, þ.m.t. samsetningu verslana og endurbætur á eignum.“ Tilgangur félagsins sé „að sjá um sameiginlegan rekstur verslunarmiðstöðvarinnar X nr. 4–12, gæta hagsmuna eigenda, afnotahafa og rekstraraðila og koma fram fyrir þá sameiginlega út á við.“ Í grein 5.01. þar sem fjallað er um fundi, stjórn o.fl. segir í 3. mgr.: „Til ákvarðana um verulegar breytingar á fasteignunum, er þó krafist 3/4 hluta heildaratkvæða í félaginu.“ Í grein 6.03. segir að stjórnin stjórnir „sameiginlegum svæðum, fyrirkomulagi þeirra og notkun.“ Í 14. gr. er loks sérstaklega til þess vísað að um þau atriði sem ekki er sérstaklega kveðið á um í samþykktunum gildi ákvæði laga, nr. 26/1994, um fjöleignarhús, með síðari breytingum. Samkvæmt þessu er ótvírætt að úrlausn álitafnis þessa fellur undir gildissvið laga, nr. 26/1994, um fjöleignarhús að því marki sem ekki er ótvírætt um annað kveðið á um í samþykktum félagsins, sbr. 2. mgr. 2. gr. tilvitnaðra laga.

Ljóst er að framkvæmd sú sem hér um ræðir verður að teljast veruleg enda snertir hún hagsmuni margra, hefur í för með sér verulega útlitsbreytingu og fyrir henni var ekki gert ráð í upphaflegum teikningum. Undir venjulegum kringumstæðum þyrfti því samþykki allra fyrir henni, sbr. 6. og 7. tölul. A-liðar 41. gr., sbr. 1. mgr. 30. gr. og 31. gr. laga nr. 26/1994. Hins vegar þarf aðeins samþykki 3/4 hluta heildaratkvæða félagsmanna í Rekstrarfélagi X, sbr. 3. mgr. í grein 5.01. í félagssamþykktum þess. Kærunefnd telur að samkvæmt samþykktunum hafi stjórn Rekstrarfélags X skort heimild til að samþykkja framkvæmdina svo sem hún gerði á fundi sínum 7. desember 2000. Þá er ekki á það fallist að valdsvið hennar hafi náð til að samþykkja slíka breytingu á sameign hússins enda hefði orðið að kveða á um slíka heimild með skýrum og afdráttarlausum hætti. Þá bendir tilvitnað ákvæði greinar 5.01. í samþykktunum til öndverðrar niðurstöðu.

Samkvæmt fundargerð félagsfundar Rekstrarfélags X, sem haldinn var 18. janúar 2001, kemur fram að umræða hafi farið fram um „ákvörðun stjórnar félagsins um að taka niður rúllustiga í suðurhluta Norðurhúss og flutning inngangs á 1. hæð suðurhluta.“ Af þeirri fundargerð verður hins vegar ekki ráðið að ákvörðun hafi verið borin undir fundinn til samþykktar eða synjunar og hefur því enga þýðingu fyrir úrlausn málsins. Með vísan til þess er það álit kærunefndar að taka beri til greina kröfu álitseidda.

#### **IV. Niðurstaða**

Það er álit kærunefndar að sú ákvörðun stjórnar Rekstrarfélags X sem samþykkt var 7. desember 2000 um að fjarlægja tvo rúllustiga í Norðurhúsi X sé ólögmat.

Reykjavík, 4. júlí 2001

Valtýr Sigurðsson  
Guðmundur G. Þórarinsson  
Karl Axelsson

## Skaðabótaábyrgð: Svalagólf.

### Mál nr. 8/2001

#### I. Málsmeðferð kæruneftndar

Með bréfi, dags. 25. janúar 2001, beindu A og B, hér eftir nefnd álitsbeiðendur, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við húsfélagið X nr. 10, hér eftir nefnt gagnaðili.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 23. febrúar 2001. Áður hafði verið samþykkt að gefa gagnaðila kost á að koma á framfæri við nefndina sjónarmiðum sínum og kröfum í samræmi við ákvæði 3. mgr. 80. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús.

Greinargerð gagnaðila, dags. 19. febrúar 2001, var lögð fram á fundi nefndarinnar 27. mars 2001 og málið tekið til úrlausnar.

#### II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða fjöleignarhúsið X nr. 10. Húsið skiptist í 31 eignarhluta. Ágreiningur er um kostnað við flísalögn á svölum í íbúð álitsbeiðenda.

Krafa álitsbeiðenda er:

Að viðurkennt verði að húsfélaginu beri að greiða kostnað við flísalögn á svalagólfi íbúðar 5A.

Í álitsbeiðni kemur fram að álitsbeiðendur hafi flísalagt svalagólf íbúðarinnar. Þegar gert var við húsið fyrir nokkrum árum hafi þurft að brjóta flísarnar af gólfinu því u.þ.b. þriðjungur svalanna hafi verið brotinn niður. Í kjölfarið hafi álitsbeiðendur farið fram á það við þáverandi hússtjórn að kostnaður við nýja flísalögn yrði greiddur úr hússjóði. Þeirri kröfu hafi alfarið verið hafnað. Álitsbeiðendur hafi því flísalagt svalagólfið á ný á eigin kostnað.

Við viðgerð á húsinu 1999 hafi flísar svalagólfsins enn á ný verið brotnar niður. Álitsbeiðendur hafi farið fram á það munnlega við hússtjórn að kostnaðurinn yrði greiddur en þeirri kröfu hafi verið hafnað á þeirri forsendu að svalir væru séreign og því væri húsfélagið ekki bótaskyld. Álitsbeiðendur standi nú frammi fyrir því að þurfa að láta flísaleggja svalirnar í þriðja skiptið á eigin kostnað.

Álitsbeiðendur benda á að samkvæmt 8. tölul. 5. gr. laga nr. 26/1994 teljist innra byrði svalaveggja og gólfflötur svala séreign. Hins vegar komi fram í 3. tölul. 1. mgr. 43. gr. sömu laga að kostnaður vegna tjóns á séreign vegna bilunar eða vanrækslu á viðhaldi á sameign og sameiginlegum búnaði skuli vera sameiginlegur. Með vísan til þess telja álitsbeiðendur að kostnaðurinn sé sameiginlegur.

Gagnaðili bendir á að þegar gert var við húsið fyrir tæpum 10 árum hafi þurft að brjóta niður töluverðan hluta af svölum þess. Fyrir tveimur árum hafi aftur verið gert við húsið og hafi þá meðal annars verið sett nýtt múrlag á flest svalagólf þess. Í báðum þessum tilvikum hafi reynst nauðsynlegt að fjarlægja flísar á svalagólfi álitsbeiðenda.

Gagnaðili bendir á að álitsbeiðendur hafi í báðum tilvikum farið fram á það við stjórn húsfélagsins að kostnaður við nýja flísalögn yrði greiddur úr hússjóði. Því hafi verið hafnað á þeirri forsendu að um séreign sé að ræða. Þá bendir gagnaðili á að aðrir íbúðareigendur sem hafi flísalagt svalagólfin hafi orðið fyrir sama tjóni án þess að fara fram á bætur úr hússjóði.

Gagnaðili telur að hússjóður eigi ekki að bæta flísalögn af þessu tagi þar sem um séreign sé að ræða og eigendur ráði hvað þeir setji á svalagólfið. Því fylgi sú áhætta sem tengist reglubundnum steypuviðgerðum á meðan íslenska steinsteypa sé eins lélegt byggingarefni og raun ber vitni.

#### III. Forsendur

Í málinu liggur fyrir greinargerð R, múrarmeistara, dags. 15. nóvember 2000, sem sá um viðgerð á húsinu fyrir tveimur árum. Þar segir: „Þegar svalir við íbúð 5A voru skoðaðar ásamt öðrum svölum á húsinu komu í ljós talsverðar útfellingar neðan á svölunum sem bentu til þess að vatn og raki kæmust í gegnum svalagólfið og ef ekkert væri að gert myndi steypa smám

saman morkna niður. Til þess að gera við svalagólfíð og þetta það varanlega þurfti að fjarlægja flísar sem voru á því. Hluti flísanna var laus við yfirborð gólfsins (um það bil 1,5 fermetri af 10 fermetra heildarfleti) auk þess voru nokkrar flísar lausar í kringum niðurfall á svalagólfinu. Flísarnar sem voru teknar af gólfinu voru ekki nothæfar aftur. Ekki voru settar nýjar flísar á svalagólfíð að viðgerð lokinni.“

Samkvæmt 8. tölul. 5. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús telst innra byrði svalaveggja og gólfflötur svara séreign viðkomandi íbúðareiganda. Kærunefnd telur að í þessari reglu felist að eiganda íbúðar með svölum beri að annast allt venjulegt viðhald á yfirborði þeirra. Allt annað viðhald fellur hins vegar undir sameign fjöleignarhúss, sbr. 4. tölul. 8. gr. sömu laga, enda verði viðgerð ekki rakin til vanrækslu íbúðareiganda á viðhaldsskyldu sinni. Hið sama gildir um svalagólf sem jafnframt er þak.

Ekki er að sjá af gögnum málsins að stjórn húsfélagsins hafi vanrækt viðhald svalanna né eigi sök á því að þurft hafi að framkvæma viðgerð á svölunum að nýju þrátt fyrir að það hafi verið gert áður. Þar af leiðir að líta verði svo á að álitsbeiðendur beri kostnað af því að innra byrði svalanna, þ.e. flísar þurfi að endurnýja eftir viðgerð á þeim, sbr. 8. tölul. 5. gr. laga nr. 26/1994. Er því kröfu álitsbeiðenda hafnað.

#### **IV. Niðurstaða**

Það er álit kærunefndar að húsfélaginu beri ekki að greiði kostnað við flísalögn á svalagólfi íbúðar álitsbeiðenda.

Reykjavík, 27. mars 2001

Valtýr Sigurðsson  
Guðmundur G. Þórarinsson  
Karl Axelsson

## **Skipting kostnaðar: Viðhald lóðar. Bílastæði.**

### **Mál nr. 9/2001**

#### **I. Málsmeðferð kærunevndar**

Með bréfi, dags. 27. janúar 2001, beindi A, hér eftir nefnd álitsbeiðandi, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við húsfélagið X nr. 37, hér eftir nefnt gagnaðili.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 23. febrúar 2001. Áður hafði verið samþykkt að gefa gagnaðila kost á að koma á framfæri við nefndina sjónarmiðum sínum og kröfum í samræmi við ákvæði 3. mgr. 80. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús.

Greinargerð gagnaðila, dags. 22. febrúar 2001, og athugasemdir álitsbeiðanda, dags. 7. mars 2001, voru lagðar fram á fundi nefndarinnar 27. mars sl. Á fundi nefndarinnar 26. apríl 2001 var málið tekið til úrlausnar.

#### **II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni**

Um er að ræða fjöleignarhúsið X nr. 35–37. Ágreiningur er á milli eigenda í X nr. 37 sem skiptist í fjóra eignarhluta, þ.e. kjallara (16,7%), 1. hæð (33,8%), 2. hæð (33,8%) og ris (15,7%). Álitsbeiðandi er eigandi kjallara. Á lóðinni eru bílskúrar sem tilheyra 1. og 2. hæð. Ágreiningur er um skiptingu kostnaðar og bílastæði.

Kærunevnd telur að kröfur álitsbeiðanda séu eftirfarandi:

1. Að viðurkennt sé að viðhaldskostnaður lóðar skiptist á milli eigenda eftir hlutfallstölum eignarhluta eða eftir nýtingu hennar.
2. Að viðurkennt sé að álitsbeiðandi geti lagt bifreið í aðkeyrslu að bílskúrum á lóð hússins.

Í álitsbeiðni kemur fram að öllum íbúðunum fylgi jafn réttur til lóðar. Samkvæmt upplýsingum frá sýslumanninum í Reykjavík sé ekkert utan bílskúranna sem teljist séreign á lóðinni. Þrátt fyrir jafnan afnotarétt hafi eigendur ekki sömu möguleika á að nýta lóðina jafnt vegna bílskúra 1. og 2. hæðar. Hluti lóðar sé undir bílskúrum og nýti eigendur bílskúra innkeyrsluna mest, ásamt svæðinu fyrir framan þá. Á húsfundi sem haldinn var 17. maí 2000 hafi verið ákveðið að stofna hússjóð og safna 10.000 kr. á mánuði. Í hússjóðinn hafi eigendur átt að greiða samkvæmt hlutfallstölu eignarhluta og hafi svo verið samkvæmt fyrsta greiðsluseðlinum í ágúst 2000. Síðan hafi verið innheimt jafnt til viðhalds lóðar en samkvæmt eignarhluta til viðhalds sameignar. Eðlilegt og sanngjarnt hljóti að teljast að bílskúrseigendur greiði viðhald lóðar í samræmi við nýtinguna enda noti þeir hana meira en kjallari og ris. Hljóti því að þurfa að skipta lóðinni í svæði þar sem möguleiki á nýtingu sé lagður til grundvallar.

Álitsbeiðandi bendir á að við mörk götu og lóðar séu merkt fjögur bílastæði. Í húsinu á móti séu fjórar íbúðir og sé þar eitt bílastæði á lóðinni. Í bílskúrum séu tvö stæði sem tilheyra 1. og 2. hæð. Þetta gera sjö stæði fyrir átta íbúðir. Á kvöldin sé fimmtu bifreiðinni ávallt lagt við hlið stæðanna fjögurra við götuna. Þannig hafi allar íbúðirnar möguleika á stæði fyrir einn bíl. Á mörkum lóðanna X nr. 37 og 39 megi koma fyrir lítilli bifreið. Álitsbeiðandi bendir á að íbúar í X nr. 37 séu með sjö bifreiðar og sé hann ósáttur við hvernig íbúar 2. hæðar leggi bifreiðum sínum. Þeir noti ekki bílskúrinn heldur leggi einni bifreið fyrir framan hann þar sem koma megi tveimur bifreiðum fyrir og einni út við götu. Þetta geri fjögur pláss fyrir tvo bíla. Þetta hafi leitt til þess að álitsbeiðandi hafi einstökum sinnum lagt bifreið sinni á gangstétt inni á lóðinni og hafi því verið mótmælt. Eigendur 1. og 2. hæðar hafi 5,7 m til að komast framhjá lítilli bifreið sem lagt sé við lóðarmörk. Margir íbúar X leggi á almenningsgangstétt á kvöldin. Þröngt sé að bakka út úr stæðum við götu og út úr heimskeyrslum.

Í greinargerð gagnaðila kemur fram að í fundargerð húsfundar 17. maí 2000 komi ekkert fram um það hvernig greiðslum í hússjóð skuli skipt milli eigenda en ákveðið hafi verið að láta Íslandsbanka sjá um innheimtu hússjóðsins. Bankinn hafi bent á að skipta sjóðnum annars vegar í viðhald lóðar og hins vegar í viðhald sameignar eins og þessir liðir séu nefndir á



greiðsluseðlum sem sendir séu eigendum mánaðarlega. Þeim hafi verið afhent ljósrít af leiðbeiningum um skiptingu kostnaðar þar sem ýmsir kostnaðarliðir séu flokkaðir eftir því hvort um hlutfalls- eða jafnskiptan kostnað sé að ræða. Álitsbeiðandi bendir á það að eignarhluti eigenda í lóð sé jafn. Gagnaðili telur að hins vegar hljóti aðkeyrslan að bílskúrum að falla undir aðra skiptingu. Fyrsti greiðsluseðillinn hafi gert ráð fyrir að allir greiddu hlutfall að 10.000 kr. eingöngu eftir eignarhlutfalli þó svo að upphæðinni væri skipt undir liðina viðhald lóðar og viðhald sameignar. Eigendur hafi rætt sín á milli um að þetta væri ekki raunhæf skipting þar sem greiddur yrði úr hússjóðnum ýmis kostnaður sem eigi að skiptast jafnt á milli eigenda, t.d. hreinlætisvörur fyrir þvottahús. Þá hafi verið rætt um að mála þyrfti gólf í þvottahúsi, kaupa garðáhöld og gera eitthvað fyrr garðinn. Samkvæmt 49. gr. laga nr. 26/1994 sé gert ráð fyrir árlegu heildaruppgjöri á reikningum húsfélags og sé þá hægt að ákveða hvernig rétt sé að skipta greiðslum næsta árs í sjóðinn til að jafna út hugsanlegar skekkjur milli útgjalda og innistæðu í jöfnum hluta og hlutfallsskiptum hluta sjóðsins.

Í fyrstu tveimur innheimtuseðlum hafi verið villur sem nú sé búið að leiðrétta og sé nú innheimt bæði miðað við jafnskiptan og hlutfallsskiptan kostnað.

Gagnaðilar telja að mörgu leyti óljóst hvað álitsbeiðandi eigi við varðandi bílastæðamál á lóð. Óljóst sé hvar málsetning sé fengin á lóð og hvað átt sé við með lítilli bifreið í innkeyrslu. Gagnaðilar séu ekki sáttir við að álitsbeiðandi leggi bifreið sinni á gangstétt meðfram innkeyrslu og hafi ítrekað óskað eftir því við álitsbeiðanda að bifreiðin sé færð. Þessum óskum hafi hingað til verið fálega tekið. Óheimilt sé að leggja bifreið á þessum stað. Innkeyrslan sé þröng og halli niður að gangstétt og geti skapast talsverð hættu þegar bifreið sé bakkað frá bílskúr í myrkri eða þegar innkeyrslan sé ísi lögð. Á meðfylgjandi teikningu komi fram fyrirkomulag innkeyrslu að bílskúrum 1. og 2. hæðar. Svæðið fyrir framan bílskúra sé skilgreint sem séreign 1. og 2. hæðar og teljist innkeyrsla því sérnotaflötur bílskúreseigenda, sbr. 9. tölul. 5. gr. laga nr. 26/1994. Óheimilt sé að leggja bifreiðum á lóð þar sem ekki sé merkt bílastæði eða þar sem bifreið skerði aðgengi að íbúðum og bílskúrum. Máli sínu til stuðnings benda gagnaðilar á álit kærunefndar í málinu nr. 21/1999. Hvað varði bílastæði út við götu þá sé um að ræða almenningsbílastæði sem ekki séu merkt einstökum húsum við götuna og sé því öllum heimilt að nota þau.

### III. Forsendur

1. Í málinu liggur fyrir fundargerð húsfundar sem haldinn var 17. maí 2000. Í fundargerðinni kemur fram að ákveðið var að stofna hússjóð og láta bankann sjá um innheimtuna. Varðandi skiptingu kostnaðar er vísað til lista „Leiðbeiningar um skiptingu kostnaðar í fjöleignarhúsum“ nóvember 1994, Magnús I. Erlingsson, lögfræðingur. Á listanum kemur fram að kostnaður vegna viðhalds lóðar sé jafnskiptur kostnaður, sbr. 5. tölul. B-liðar 45. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús.

Meginreglan um skiptingu sameiginlegs kostnaðar í fjöleignarhúsi er skipting eftir hlutfallstöllum eignarhluta, sbr. A-lið 45. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Í B- og C-lið 45. gr. er að finna undantekningar frá þessari meginreglu. Samkvæmt B-lið 45. gr. skiptist tiltekinn kostnaður sem þar er talinn upp að jöfnu og samkvæmt C-lið 45. gr. skal kostnaði þó jafnan, hver sem hann er, skipt í samræmi við not eigenda ef unnt er að mæla óyggjandi not hvers og eins. Kostnaður við gerð, viðhald og rekstur sameiginlegra óskiptra bílastæða, svo og slíkur kostnaður við sameiginlegar aðkeyrslur skiptist að jöfnu, sbr. 1. tölul. B-liðar 45. gr. Þá skiptist kostnaður við umhirðu lóðar að jöfnu, sbr. 5. tölul. B-liðar 45. gr. Ákvæði C-liðar er undantekning frá meginreglu og ber því að skýra þröngt, sbr. athugasemdir við ákvæðið í greinargerð þar sem segir svo: „Þessi regla kemur aðeins til álita í algerum undantekningartilvikum. Hún byggist á því, að ef fullljóst er um not hvers og eins, þá séu notin eðlilegasti og sanngjarnasti skiptagrundvöllurinn. Rétt er að ítreka að þessi undantekningarregla myndi hafa mjög þröngt gildissvið.“ Ákvæði C-liðar verður þannig t.d. beitt til að deila niður rafmagnskostnaði í samræmi við nýtingu einstakra íbúðareigenda á þvottavélum. Kostnaður vegna viðhalds lóðar fellur hins vegar ekki hér undir enda ekki unnt að mæla not hvers eiganda af lóðinni svo óyggjandi sé. Hins vegar telst einkabílastæði fyrir framan bílskúr séreign, sbr. 9. tölul. 1. mgr. 5. gr. laga nr. 26/1994. Í því felst í þessu tilviki að öll aðkeyrslan að bílskúrunum verður að teljast sérnotaflötur bílskúreseigenda enda bera þeir af

honum allan kostnað, svo sem stofnkostnað, viðhald, umhirðu o.fl. Það er álit kærunefndar að öðrum kostnaði vegna viðhalds lóðar en þeim sem talinn er upp í 1. tölul. B-liðar 45. gr. laga nr. 26/1994 beri að skipta eftir hlutfallstölu eignarhluta, sbr. A-lið 45. gr. laga nr. 26/1994.

2. Í málinu liggur fyrir teikning af bílskúrum 1. og 2. hæðar samþykkt af byggingarnefnd 29. janúar 1959. Samkvæmt henni standa bílskúrarnir á bak við húsið og þrengir húsið að. Eins og áður hefur verið rakið í lið 1 telst einkabílastæði fyrir framan bílskúr séreign og aðkeyrslu að bílskúrum sérnotaflötur bílskúrseigenda. Eins og hér háttar til þrengir húsið að aðkeyrslunni þannig að ekki er unnt að leggja þar með eðlilegu móti þremur bifreiðum hlið við hlið. Ljóst er að skýlaus réttur eigenda bílskúranna stendur til þess að leggja bifreiðum í stæðin, sbr. 9. tölul. 5. gr. laga nr. 26/1994. Með hliðsjón af því telur kærunefnd að álitsbeiðandi eigi ekki rétt til að leggja bifreið í aðkeyrslu að bílskúr 1. og 2. hæðar.

#### **IV. Niðurstaða**

Það er álit kærunefndar að kostnaður vegna viðhalds lóðar skiptist eftir hlutfallstöllum eignarhluta og að álitsbeiðanda sé óheimilt að leggja bifreið í aðkeyrslu að bílskúrum á lóð hússins.

Reykjavík, 26. apríl 2001

Valtýr Sigurðsson  
Guðmundur G. Þórarinnsson  
Karl Axelsson

## Eignarhald: Þakrými.

### Mál nr. 10/2001

#### I. Málsmeðferð kærunefndar

Með bréfi, dags. 31. janúar 2001, beindu A og B, hér eftir nefnd álitsbeiðendur, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við C, D og E, hér eftir nefnd gagnaðilar.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 23. febrúar 2001. Áður hafði verið samþykkt að gefa gagnaðilum kost á að koma á framfæri við nefndina sjónarmiðum sínum og kröfum í samræmi við ákvæði 3. mgr. 80. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús.

Greinargerð gagnaðila, dags. 23. febrúar 2001, athugasemdir álitsbeiðanda, dags. 6. mars 2001 og athugasemdir gagnaðila, dags. 12. mars 2001, voru lagðar fram á fundi nefndarinnar 27. mars sl. Á fundi nefndarinnar 4. apríl 2001 var málið tekið til úrlausnar.

#### II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða fjöleignarhúsið X nr. 12. Húsið skiptist í þrjá eignarhluta, þ.e. jarðhæð sem er í eigu gagnaðila, E, 1. hæð sem er í eigu gagnaðila, C og D, og 2. hæð og ris sem er í eigu álitsbeiðenda. Ágreiningur er um skilgreiningu og eignarhald á þakrými.

Kröfur álitsbeiðenda eru:

1. Að viðurkennt verði að þakrými sem umlykur þann hluta íbúðarinnar sem sé í risi sé skilgreint sem fylgirými og komi því ekki inn í útreikning á skiptaprósentu.
2. Að viðurkennt verði að þakrýmið teljist sameign.

Í álitsbeiðni kemur fram að verið sé að gera eignaskiptayfirlýsingu fyrir húsið. Við gerð hennar hafi komið fram ágreiningur um hvernig skilgreina eigi þakrými sem merkt sé 03-02 í drögnum. Gagnaðilar telji að rýmið sé séreign 2. hæðar með vísan til þinglýstra eignarheimilda og eigi að reiknast sem slíkt inn í skiptarúmmál við ákvörðun skiptaprósentu. Álitsbeiðendur telja hins vegar að rýmið sé fylgirými en ekki notarými og eigi því ekki að reiknast inn í skiptarúmmál. Þá telja álitsbeiðendur að vafi leiki á um eignarhald þakrýmisins.

Álitsbeiðendur benda á að um sé að ræða óinnréttað þakrými utan afmörkunar íbúðar. Rýmið sé óeinangrað að ofan með glerull á gólfi og óupphitað. Mesta lofthæð sé 1,35 m að ytri brún þaks og minnsta lofthæð 0 m. Mesta lofthæð innan rýmis sé talsvert minni að teknu tilliti til þakklæðningar og sperra. Stærð rýmisins sé um 54 lengdarmetrar, botnflötur um 84 m<sup>2</sup> og reiknist um 57 m<sup>3</sup> samkvæmt drögum að eignaskiptayfirlýsingu. Skiptarúmmál yrði um 48 m<sup>3</sup> sem næmi u.þ.b. 2,3 prósentustigs hækkun á eignarhlut 2. hæðar. Eina aðgengið að þakrýminu sé um op úr geymslu í risi. Stærð þess sé um 1 m á hæð og 0,5 m á breidd. Rétt innan við opið séu rör úr gólfi sem áður hafi verið notuð vegna þrýstijöfnunar á hitakerfi og einnig rör sem enn séu í notkun og liggja úr sameiginlegri klóaklögn yfir í skorstein til útloftunar. Með vísan til þess sé ljóst að aðgengi og notkunarmöguleikar rýmisins séu afar takmarkaðir og hafi notkun þess takmarkast við geymslu á spýtum og öðru smádóti sem hægt sé að leggja fyrir innan op rýmisins. Á teikningu megi sjá að þakrýmið sé ekki teiknað sem notarými enda hvorki til þess stofnað að hafa af því not né hafi það verið samþykkt sem slíkt af byggingaryfirvöldum. Þvert á móti sé þetta rými sem einungis verði til vegna þaksins og afmörkunar íbúðarhlutans á rishæð. Þá verði ekki annað séð en að þakrýmið falli algerlega að skilgreiningu á fylgirými eins og hún sé sett fram í reglugerð nr. 910/2000 um eignaskiptayfirlýsingar, útreikning hlutfallstalna o.fl. í fjöleignarhúsum. Þá benda álitsbeiðendur á varðandi yfirlýsingu seljenda eignarinnar um að álitsbeiðendur hafi ein aðgang að rýminu þá komi það fram í álitsbeiðni og leiði af staðsetningu rýmisins.

Álitsbeiðendur benda á að í 16. gr. reglugerðar nr. 910/2000 komi fram hvernig staðið skuli að stærðarútreikningum og sé þar vísað í skráningarreglur Fasteignamats ríkisins og byggingarfulltrúa um mannvirki, sem sé fylgiskjal með reglugerðinni. Í 3. og 4. kafla skráningarreglnanna sé lýsing á uppskiptingu mannvirkis og skilgreiningu rýma. Þar sé ekki hægt að sjá neina tengingu milli flokkunar í höfuðflokk og eignarhalds þannig að annað leiði

af hinu. Þess sé þó sérstaklega getið varðandi afgangsrými (V) að þau séu jafnan í sameign í fjöleignarhúsum. Því sé ljóst að fylgirými (F) geti hvort heldur sem er verið í séreign eða sameign. Skilgreining í höfuðflokk sé því byggð á eiginleikum rýmisins og sé óháð eignarhaldi. Þess sé getið varðandi fylgirými (F) og afgangsrými (V) að fyrir þau skuli færa tölur í dálk 5, 10 og 11 í skráningartöflu. Sérstaklega sé tekið fram að í dálk 16 (birtar stærðir) og 17 (skiptarúmmál) skuli færa tölur vegna rýma í höfuðflokknum N, U, T og B en F og V séu þar undanskilin. Því megi ljóst vera að rými í höfuðflokknum F og V séu ekki reiknuð inn í skiptaprósentu.

Álitsbeiðendur benda á að skv. 6. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús séu allir hlutar húss, bæði innan og utan, sameign svo fremi sem þeir séu ekki ótvírætt í séreign. Þinglýstar heimildir séu mjög ónákvæmar hvað varði lýsingu á eigninni. Íbúðinni sé ýmist lýst sem „efri hæð og ris“ eða „öll efri hæð og öll rishæð“ en einstök rými ekki tilgreind sérstaklega innan íbúðarinnar. Hins vegar sé geymsla í kjallara og útigeymsla tilgreindar sérstaklega. Þá benda álitsbeiðendur á að við kaup á eigninni hafi þau ekki talið sig vera að kaupa umrætt þakrými enda sé það ekki tilgreint í söluþingliti eignarinnar. Söluþingliti sé að vísu ekki þinglýst en eina heimildin sem álitsbeiðendum sé kunnugt um þar sem efri hæð og ris sé lýst sérstaklega. Ekki verði séð að yfirlýsing seljanda í söluþingliti um möguleika á að gera séríbúð í risi skipti hér máli. Ef til slíks kæmi hlyti sú breyting að gerast innan þeirrar afmörkunar sem fyrir hendi sé og að fengnu samþykki annarra eigenda hússins og þar til bærra aðila. Álitsbeiðendur benda enn fremur á að umrædd rör í rýminu sem hafi þjónað og þjóna enn hlutverki fyrir sameiginleg not bendi til að litið hafi verið á rýmið sem sameign. Þá telja álitsbeiðendur að líta megi á þakrýmið sem hluta af burðarvirki hússins og sé því hluti af óskiptri sameign, sbr. 8. gr. laga nr. 26/1994.

Á teikningu af húsinu samþykkt af byggingarnefnd 23. febrúar 1950 megi sjá að rishæðin hafi þegar verið afmörkuð. Þessi afmörkun haldist óbreytt á teikningu samþykkt 30. júní 1955 þar sem samþykkt sé bygging kvists og að innrétta megi þakhæðina. Því megi ætla að þessi afmörkun hafi verið grundvöllur makaskiptaafsals, dags. 22. apríl 1952, og við ákvörðun á hlutfallstöllum eignarhluta í húsinu. Þar sem talað sé um „alla rishæð“ sé því í raun verið að tala um hina afmörkuðu rishæð sem teiknuð sé sem notarými. Álitsbeiðendur telja því að umrætt rými geti engan veginn talist ótvírætt í séreign og teljist því sameign, sbr. 6. gr. laga nr. 26/1994.

Í greinargerð gagnaðila kemur fram að kröfur þeirra séu í samræmi við niðurstöðu húsfundar frá 25. janúar sl. um að umrætt rými, sem skilgreint hafi verið sem geymslusúð í 1. og 2. drögum að eignaskiptayfirlýsingu, verði talin séreign 2. hæðar. Af þessu leiði enn fremur sú krafa að við útreikning á hlutfallstölu fyrir 2. hæð skuli telja með nefnt rými.

Gagnaðilar telja með tilvísun til 4. gr. laga nr. 26/1994 að rýmið sé séreign 2. hæðar. Sú afstaða styðjist einkum við þinglýstar heimildir, gögn frá byggingarfulltrúa, sem sýni að frá upphafi hafi verið litið á rishæðina alla sem eign 2. hæðar og jafnframt hvernig rýmið hafi verið nýtt. Tilvísun álitsbeiðenda til þess að umrætt rými sé fylgirými, sbr. skýringu á dálki 3 í skýringartöflu í fylgiskjali með reglugerð nr. 910/2000, geti ekki ein sér ráðið því hvernig ákveða skuli mörk séreignar og sameignar eða að ekki skuli reikna umrætt rými í hlutfallstölu í eignarhluta 2. hæðar. Af þessum sökum líta gagnaðilar svo á að í álitsbeiðni felist í raun krafa um að rýmið verði talið sameign en ekki séreign 2. hæðar. Verði það á hins vegar niðurstöðan að um sé að ræða sameign hljóti það að vera háð niðurstöðu sérfróðs aðila hvort skrá beri rýmið sem fylgirými eða eitthvað annað.

Gagnaðilar benda á að með lóðarleigusamningi, dags. 13. janúar 1950, sé R, S og T leigð lóðin X nr. 12 til 75 ára frá 1. janúar 1947. Í makaskiptaafsali, dags. 1. september 1950, afsalar R, U, eignarhluta sínum í X nr. 12, þ.e. „efri hæð og risi ásamt þvottahúsi, geymslum og miðstöð í kjallara og tilheyrandi leigulóðarréttindum“. Í afsalinu sé ekki getið um eignaskiptaprósentu. Í athugasemdum þinglýsingadómarara á afsalið sé skráð: „Skráðir meðeigendur að X nr. 12 eru S og T, en eigi sést hvernig eignin skiptist á milli eigenda.“ Í makaskiptaafsali, dags. 22. apríl 1952 afsalar U, V, eignarhluta sínum í X nr. 12. Í afsalinu segir: „...nánar tiltekið öll efri hæð hússins og öll rishæð hússins ásamt sérþvottahúsi og sérmiðstöð í kjallara og tilheyrandi útigeymslu, ásamt lóðarréttindum í sömu hlutföllum og þessi eignarhluti er talinn af öllu húsinu, en það er 43%.“ Með afsali, dags. 1. ágúst 1954,

afsalar S, Þ, eignarhluta sínum og er eigninni lýst og eignarhluti tilgreindur 33,5%. Í afsali, dags. 17. september 1973, afsalar T jarðhæðinni til Æ, þar segir að hlutdeild hinnar seldu eignar í húsinu teljist 23,5%. Á þessum tíma hafi R fengið leyfi til þess að hækka risið og 1955 hafi verið veitt leyfi til þess að setja kvist á rishæðina og innréttu. Í afsali, dags. 26. apríl 1979, vegna 2. hæðar segir að um sé að ræða „Efri hæð og rishæð hússins nr. 12 við X, ásamt sérþvottahúsi og sérmiðstöð í kjallara og tilheyrandi útigeymslu ...“. Í kaupsamningi, dags. 5. september 1980 og afsali, dags. 28. nóvember 1980, vegna 2. hæðar kemur fram að Ö hafi eignast „alla efri hæð og alla rishæð hússins ...“. Í kaupsamningi, dags. 15. júní 1994, og afsali, dags. 12. ágúst 1994, kemur fram að Ö, hafi selt áaltsbeiðendum efri hæð og ris hússins ásamt öllu múr- og naglföstu, sem fylgir og fylgja ber að engu undanskildu.

Gagnaðilar telja að af framangreindum þinglýstum eignarheimildum verði ekki dregin önnur ályktun, en að eftir þær athugasemdir sem gerðar voru á makaskiptaafsalið, dags. 1. september 1950, hafi þáverandi eigendur hússins ákveðið innbyrðis hlutfallslega skiptingu eignarinnar. Í makaskiptaafsalinu, dags. 22. apríl 1952, vegna 2. hæðar sé þannig berum orðum tekið fram að 2. hæðinni tilheyrði öll rishæðin. Ljóst sé að með þessu hafi verið tekið af skarið um að öll rishæðin yrði séreign 2. hæðar, sbr. 1. tölul. 5. gr. laga nr. 26/1994.

Enn fremur verði að telja ljóst að eigendur 2. hæðar hafi í upphafi gert ráð fyrir því að rishæðin yrði innréttuð frekar og síðar að hún yrði jafnvel innréttuð sem séríbúð. Þetta styðst við það að á fundi byggingarnefndar Reykjavíkur 23. febrúar 1950 hafi þáverandi eiganda 2. hæðar verið veitt „... leyfi til að hækka risið um 1,00 meter ...“. Á fundi byggingarnefndar 30. júní 1955 var síðan veitt leyfi til þess „... að setja kvist og innréttuð þakhæð hússins ...“. Samkvæmt þessu telja gagnaðilar að það komi nægilega glögg fram að eigendur hússins hafi í upphafi litið svo á að öll rishæðin tilheyrði eignarhluta 2. hæðar. Einnig komi það skýrt fram í makaskiptaafsali, dags. 1. september 1955, og í afsali, dags. 28. nóvember 1980. Það geti ekki skipt máli að hvorki í söluþingliti né í kaupsamningi eða í afsali áaltsbeiðenda sé einungis talað um ris hússins, en ekki rishæðina alla. Enginn eðlismunir geti verið á því hvort orðalagið sé notað. Það sem hljóti að ráða úrslitum sé að ekkert sé undanskilið og verði ekki séð að svo hafi verið.

Gagnaðilar telja að fyrstu eigendur 2. hæðar hafi einir haft forræði og möguleika til þess að skipuleggja og innréttu rishæðina. Með makaskiptaafsalinu 1952 sé þetta undirstrikað og tekið fram að öll rishæðin sé eign 2. hæðar. Sé þar ekkert undanskilið. Réttum þremur árum síðar eða í september 1955 sé síðan veitt leyfi til þess að innréttu þakhæð hússins og setja kvist á hæðina.

Hvað varði tilvísun áaltsbeiðenda til söluþinglits með kaupsamningi þeirra frá 15. júní 1994 telja gagnaðilar þvert á móti að það styðji þá niðurstöðu að litið hafi verið á þakhæðina eða rishæðina alla sem eignarhluta 2. hæðar, en þar sé tekið fram að íbúðin bjóði upp á þann möguleika að gera séríbúð í risinu. Þessu til stuðnings leggja gagnaðilar enn fremur fram yfirlýsingu frá Ö og H, dags. 22. janúar 2001, þar sem m.a. kemur fram að auk íbúðarherbergja í rishæð hafi verið geymslurými undir súð, sem aðrir eigendur hafi ekki haft aðgang að. Hafi þetta legið fyrir þegar þau seldu áaltsbeiðendum eignina.

Þá benda áaltsbeiðendur á að vinna við eignaskiptayfirlýsinguna hafi hafist á árinu 1998 og liggi nú fyrir þrenn drög að henni. Í fyrstu tveimur drögum sé umrætt rými skráð sem geymslusúð, eign 2. hæðar. Vegna athugasemda áaltsbeiðenda hafi umrætt rými verið merkt sem þakrými með bókstafnum V.

Þá byggja gagnaðilar á því sem fram kemur í áaltsbeiðninni að áaltsbeiðendur hafi ein haft aðgang og not af rýminu. Skipti þar ekki máli þó áaltsbeiðendur líti svo á að notin hafi verið óveruleg eða hvernig ástand rýmisins sé að öðru leyti.

Það sé ljóst að áaltsbeiðendur hafi mesta hagsmuni af því, þegar litið sé til skiptingu sameiginlegs kostnaðar, samkvæmt eignarhluta að umrætt rými verði ekki talið séreign þeirra.

Með vísan til framangreindra raka telja gagnaðilar að rýmið sé ótvírætt í séreign áaltsbeiðenda og að taka beri tillit til þess við útreikning á eignarhluta hæðarinnar í húsinu. Almennt verði að líta svo á að hlutfallstalan endurspegli eignarhlut hlutaðeigandi eins og honum sé lýst í þinglýstum heimildum. Hvernig útreikningi hlutfallstölunnar sé nánar háttað fari eftir reglugerð nr. 910/2000. Hvorki sé í lögum nr. 26/1994 né í reglugerð nr. 910/2000 heimild til þess að halda séreignarrými fyrir utan þann útreikning. Skipti þar engu máli þótt

not rýmisins kunni nú að einhverju leyti að vera takmörkuð. Þá hafna gagnaðilar því jafnframt að unnt sé að líta á rýmið sem hluta af burðarvirki hússins.

### III. Forsendur

1. Hér að framan hefur hinu óinnréttaða þakrými eins og það er í dag verið lýst. Kærunefnd telur að rýmið eins og það er nú falli undir skilgreiningu sem fylgirými samkvæmt reglugerð nr. 910/2000 um eignaskiptayfirlýsingar, útreikning hlutfallstalna o.fl. í fjöleignarhúsum, þ.e. rými sem liggur utan afmörkunar íbúðar en má hafa not af og reiknast ekki inn í hlutfallstölur.

2. Samkvæmt 4. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús telst séreign afmarkaður hluti húss eða lóðar eins og honum er lýst í þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu, skiptasamningi og/eða öðrum þinglýstum heimildum um húsið. Í lögunum kemur enn fremur fram sú meginregla að rými sem ekki er ótvírætt í séreign telst til sameignar, sbr. 1. mgr. 6. gr. og athugasemdir með 6. og 7. gr. frumvarps til fjöleignarhúsalaga.

Samkvæmt 1. tölul. 5. gr. laga nr. 26/1994 fellur undir séreign fjöleignarhúss allt afmarkað húsrými sem gert er að séreign samkvæmt þinglýstum heimildum og allt sem liggur þar innan veggja. Samkvæmt 2. tölul. sömu greinar telst allt innra byrði umliggjandi veggja, gólfa og lofta, þar á meðal einangrun, vera séreign.

Samkvæmt 1. tölul. 8. gr. laga nr. 26/1994 telst allt ytra byrði húss, útveggir, þak o.fl. til sameignar. Samkvæmt 6. tölul. sömu greinar fellur allt húsrými, hverju nafni sem það nefnist, sem ekki telst séreign, undir sameign fjöleignarhúss, svo sem gangar, stigar, geymslur, kyndiklefar, þvottahús, þurrkherbergi, kæliklefar, tómsundaherbergi, vagn- og hjólageymslur, háaloft, risloft o.s.frv., án tillits til legu, nýtingarmöguleika og nýtingarþarfa einstakra eigenda í bráð og lengd.

Í málinu liggja fyrir allmargar eignarheimildir, þ.á m. öll afsöl fyrir þann eignarhluta sem nú er í eigu álitsbeiðenda. Samkvæmt þeim er eignarhlutanum ýmist lýst sem „efri hæð og ris“, „efri hæð og öll rishæð“ og „efri hæð og rishæð“. Það er álit kærunefndar að fyrirliggjandi eignarheimildir beri ekki annað með sér en þakrýmið sé í séreign álitsbeiðenda enda er legu þess þannig háttað að aðgengi annarra eigenda hússins er útilokað.

### IV. Niðurstaða

Það er álit kærunefndar:

1. Að þakrýmið sé skilgreint sem fylgirými og komi ekki inn í útreikning á hlutfallstölu.
2. Að þakrýmið sé séreign álitsbeiðenda.

Reykjavík, 4. apríl 2001

Valtýr Sigurðsson  
Guðmundur G. Þórarinsson  
Karl Axelsson

## Lagnir.

### Mál nr. 11/2001

#### I. Málsmeðferð kærunefndar

Með bréfi, dags. 16. mars 2001, beindi A, hér eftir nefnd álitsbeiðandi, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við B og C, hér eftir nefnd gagnaðilar.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 27. mars 2001. Samþykkt var að gefa gagnaðilum kost á að koma á framfæri við nefndina sjónarmiðum sínum og kröfum í samræmi við ákvæði 3. mgr. 80. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús.

Greinargerð gagnaðila, dags. 6. apríl 2001, var lögð fram á fundi nefndarinnar 26. apríl 2001 og málið tekið til úrlausnar.

#### II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða ágreining milli eigenda X nr. 2, sem skiptist í sex eignarhluta, þ.e. kjallari (7%), 1. hæð (25,5%), 2. hæð (25,5%), 3. hæð t.v. (13,1%), 3. hæð t.h. (13,1%) og ris (15,8%) sem er í eigu gagnaðila. Ágreiningur er um kostnað vegna lagnaframkvæmda.

Krafa álitsbeiðanda er:

Að viðurkennt verði að gagnaðilar beri allan kostnað af uppsetningu á nýrri skolplögn frá rishæðinni.

Í álitsbeiðni kemur fram að frá íbúð gagnaðila liggi skolplögn utan á húsinu og inn í vegg í kjallara og þaðan í lögn í gólfi. Íbúðin í risinu hafi verið gerð síðar og hafi lögnin verið ólögleg frá upphafi. Álitsbeiðandi telur að kostnaðurinn sem hljótist af því að setja lögnina á löglegan hátt inn í húsið sé sérkostnaður gagnaðila, enda eigi hver eignarhluti fyrir sig að standa straum af grunnbyggingarkostnaði þó svo að viðhaldskostnaður sé sameiginlegur.

Álitsbeiðandi bendir á að hin nýja skolplögn fyrir risið verði að liggja á öðrum stað í húsinu en aðrar lagnir þess, þ.e. niður um gamalt stromprými, þar sem ekki sé gert ráð fyrir lögnum á þessum stað og muni ekki sameinast öðrum lögnum í húsinu fyrr en í kjallaragólfi. Ágreiningur sé um hver eigi að fjarlægja gömlu lögnina sem liggi utan á húsinu, gera teikningar af nýju uppsetningunni og hver eigi að láta framkvæma og bera kostnaðinn.

Af hálfu gagnaðila er þess krafist að kærunefnd hafni kröfum og sjónarmiðum álitsbeiðanda. Telja gagnaðilar að frárennslisrör séu í sameign og allur kostnaður við endurnýjun á þeim sameiginlegur kostnaður allra eigenda. Í því felist að allur kostnaður vegna rasks í séreign sinni vegna endurnýjana og nýrrar staðsetningar á frárennslisröri sé sameiginlegur öllum eigendum.

Gagnaðilar benda á að þeir hafi keypt eignarhlut sinn í húsinu með kaupsamningi, dags. 28. nóvember 2000, og hafi afhending eignarinnar farið fram 1. mars 2001. Af kaupsamningnum megi sjá að ekkert brýnt hafi legið fyrir í húsinu.

Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur hafi sent húsfélaginu bréf, dags. 5. janúar 2001, þar sem fram komi að kvörtun hafi borist um að úrgangur læki út um utanálíggjandi fráveitulögn frá efstu hæð hússins og að við skoðun þann 3. janúar 2001 hafi komið í ljós að töluvert magn hafi komið út um fráveituna sem hafi verið frosið niður um alla lögn og á lóðinni fyrir neðan. Í bréfinu veki Heilbrigðiseftirlitið athygli á 1. mgr. 33. gr. og 3. mgr. 31. gr. heilbrigðisreglugerðar nr. 149/1990. Gagnaðilar benda á að með bréfinu sé Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur að gera athugasemdir við ófullnægjandi frárennslislögn að X nr. 2. Þá hafi húsfélaginu borist með bréfi, dags. 13. febrúar 2001, athugasemdir frá byggingarfulltrúanum í Reykjavík um að gera þurfi verulegar breytingar á lagnakerfi hússins. Í kjölfarið hafi gagnaðilar ritað fyrri eiganda bréf vegna þeirra atriða sem hafa komið upp í hinni seldu eign og hafi afrit verið sent til fasteignasölnunnar R.

Gagnaðilar telja ljóst að brýnt sé að hefjast handa við endurbætur á lagnakerfi hússins. Fyrir liggi að frárennslislögn frá séreign gagnaðila liggi utan á húsinu, niður meðfram því og inn í kjallarann og tengist þar við sameiginlegt lagnakerfi hússins. Engar lagnateikningar séu

til af núverandi lagnakerfi hússins. Farið hafi fram mat á því að þörf sé á endurnýjun á frárennslislögninni en hins vegar sé staðsetning lagnarinnar ekki í samræmi við 41. gr. byggingarlaga nr. 37/1997. Gagnaðilar vísa í því sambandi til fyrirbyggjandi ljósmynda af húsi og lögnum.

Gagnaðilar telja að lausnin felist í þeim möguleika að tengja lögnina frá rishæðinni niður í gegnum sameiginlegt stromprými í húsinu. Ágreiningur sé hins vegar á milli gagnaðila og álitsbeiðanda um kostnaðarskiptingu á þeim framkvæmdum. Gagnaðilar hafa ekki haft tækifæri á því að bera upp mál þetta á sameiginlegum húsfundi allra eigenda í húsinu né liggi fyrir afstaða meirihluta eigenda í húsinu, hvort samkomulag liggi fyrir eða ekki fyrir nefndum framkvæmdum. Það sé ekki ljóst hvort fullkomið samkomulag ríki í húsinu, fyrir utan álitsbeiðanda, eða ekki, þar sem ekki hafi á það reynt, eins og lög um fjöleignarhús nr. 26/1994 geri ráð fyrir.

Máli sínu til stuðnings vísa gagnaðilar til 7. tölul. 8. gr. og 1. mgr. 6. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Samkvæmt fjöleignarhúsalögunum er sameign meginregla sem þýðir að löglíkur séu jafnan fyrir því að umrætt húsrými og annað sé í sameign. Sameignina þarf ekki að sanna, heldur verður sá gerir séreignartilkall að sanna eignarrétt sinn. Takist honum ekki að sanna eignarrétt sinn er um sameign að ræða, sbr. athugasemdir með 6. gr. frumvarpsins til laga nr. 26/1994. Gagnaðilar telja að framlögð gögn í málinu sýni fram á og sanni að umræddar lagnir séu í sameign allra eigenda í húsinu og sé þessi sönnunarfærsla í samræmi við 6.–8. gr. laga nr. 26/1994, sbr. athugasemdir með 6. gr. og 7. gr. frumvarpsins til laganna nr. 26/1994. Gagnaðilar hafna röksemdum álitsbeiðanda í málinu og telja að álitsbeiðandi hafi ekki sýnt fram á neinar sannanir eða röksemdir þess efnis að umræddar lagnir séu séreign gagnaðila en ekki sameign allra eigenda í húsinu né hafi álitsbeiðandi sýnt fram á að nauðsynlegar tilfæringar á lögnum eigi að vera í séreign gagnaðili sem þjóni eingöngum sérþörfum þeirra og þar með sérkostnaður þeirra. Um sé að ræða framkvæmdir sem séu húsinu og öllum eigendum þess til hagsbóta og séu nauðsynlegar enda sé um að ræða uppsetningu á nýrri lögn inni í sameign hússins þar sem ekki sé gengið löglega frá lögnunum. Því sé hafnað að hér sé um að ræða lagnir í séreign og tilfæringar sem þjóna gagnaðilum eingöngu, sbr. 7. tölul. 5. gr. laga nr. 26/1994. Gagnaðilar gera þær kröfur að allur frágangur vegna lagna inni í séreign þeirra sé sameiginlegur kostnaður allra eigenda. Um sé að ræða eðlilegt og nauðsynlegt rask í baðherbergi gagnaðila. Eðlilegt og sanngjarnt sé að gagnaðilar fái það tjón bætt úr hendi húsfélagsins enda greiði þau sinn hlut í sameiginlegum kostnaði. Um bótaábyrgð húsfélagsins sé vísað til 52. gr. laga nr. 26/1994. Gagnaðilar telja að nýjar lagnateikningar á nýjum frárennslislögnum sé sameiginlegur kostnaður allra eigenda í húsinu, sbr. 43. gr. laga nr. 26/1994. Vísað sé til álita kærunefndar um rökstuðning og niðurstöðu vegna skiptingu kostnaðar á sameiginlegum lögnum, sbr. álit kærunefndar í málunum nr. 1/1999 og 48/1999.

### III. Forsendur

Í 7. tölul. 8. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús segir, að til sameignar fjöleignarhúss teljist allar lagnir sem þjóna sameiginlegum þörfum og þörfum heildarinnar, án tillits til þess hvar þær liggja í húsinu. Jafnan eru líkur á því að lagnir í fjöleignarhúsi séu í sameign allra. Hér er um meginreglu að ræða.

Í 2. tölul. 7. gr. laganna segir, að um sameign sumra sé að ræða þegar lega sameignar eða afnot hennar eða möguleikar til þess eru með þeim hætti að sanngjarnt og eðlilegt er, að hún tilheyri aðeins þeim sem hafa aðgang að henni og afnotamöguleika. Á þetta meðal annars við um lagnir. Er hér um að ræða undantekningu frá meginreglu 7. tölul. 8. gr. laganna og ber að skýra þröngt.

Lagnir í fjöleignarhúsi eru eðli sínu samkvæmt bæði viðameiri og flóknari en gerist í annars konar byggingum. Má ætla að slíkt lagnakerfi miðist fyrst og fremst við hagkvæmni og kostnað þar sem ákvörðun er tekin út frá aðstæðum og hagsmunum hússins í heild, en ekki með sérstöku tilliti til þess að lega eða afnot lagna gagnist beinlínis fleiri eða færri eignarhlutum hússins. Ráða þannig aðstæður og hagkvæmni því oft hvort fleiri eða færri eru um tiltekna lögn. Slík ákvörðun þjónar sameiginlegum þörfum heildarinnar.



Kærunefnd telur að túlka beri ákvæði laga um fjöleignarhús þannig að sem sanngjarnast sé fyrir heildina þegar til lengri tíma er litið, þannig að íbúar fjöleignarhúsa búi að þessu leyti við réttaröryggi sem búseta í fjöleignarhúsi getur veitt. Nauðsyn beri til að reglur um atriði sem þessi séu einfaldar og skýrar, þannig að þær séu sem flestum skiljanlegar. Þá beri að stuðla að samræmingu á úrlausnum ágreiningsmála hvað þetta varðar, þannig að íbúar búi við sambærilega réttarstöðu innbyrðis. Annað býður upp á „rugling ef ekki öngþveiti ef sinn siður myndaðist í hverju húsi og eigendur sambærilegra húsa byggju við mismunandi réttarstöðu“ svo notuð sé ummæli í greinargerð með 2. gr. laga nr. 26/1994.

Það er því álit kærunefndar, með vísan til þess sem hér hefur verið rakið, að jafnan séu yfirgnæfandi líkur á því, að lagnir í fjöleignarhúsi séu í sameign allra, sbr. 7. tölul. 8. gr. laga um fjöleignarhús. Beri aðeins að líta til ákvæða 2. tölul. 7. gr. laganna, um sameign sumra, í undantekningartilvikum, svo sem þegar ótvíræð skipting er milli hluta fjöleignarhúsa.

Af ljósmyndum, sem liggja fyrir í málinu, má sjá að frárennislagnir þær sem hér um ræðir liggja að hluta til utan á húsinu og því auðsýnilegar. Því verður að gera ráð fyrir að þær hafi verið lagðar með þessum hætti á sínum tíma með samþykki annarra eigenda hússins. Það er álit kærunefndar að umrædd frárennislögn sé hluti af sameiginlegu lagnakerfi og kostnaður vegna umræddrar framkvæmdar þar til inn fyrir vegg séreignar sé komin sé sameiginlegur kostnaður. Samkvæmt því sem hér hefur verið rakið ber að hafna kröfu álitsbeiðanda.

#### **IV. Niðurstaða**

Það er álit kærunefndar að kostnaður vegna uppsetningar á nýrri frárennislögn sé sameiginlegur kostnaður þar til inn fyrir vegg séreignar er komið.

Reykjavík, 26. apríl 2001

Valtýr Sigurðsson  
Guðmundur G. Þórarinsson  
Karl Axelsson

## Hugtakið hús.

### Mál nr. 12/2001

#### I. Málsmeðferð kærunefndar

Með bréfi, dags. 20. mars 2001, beindi A f.h. eigenda að Birtingakvísl 52, 54, 58 og 60, hér eftir nefndir álitshæðendur, erindi til nefndarinnar vegna ágreinings við B og C, Birtingakvísl 56, hér eftir nefnd gagnaðilar.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 27. mars 2001. Samþykkt var að gefa gagnaðilum kost á að koma á framfæri við nefndina sjónarmiðum sínum og kröfum í samræmi við ákvæði 3. mgr. 80. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús.

Athugasemdir gagnaðila hafa ekki borist en frestur var veittur til 1. júní 2001. Á fundi nefndarinnar 2. júlí 2001 var málið tekið til úrlausnar.

#### II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða sambygginguna Birtingakvísl 52, 54, 56, 58 og 60 í Reykjavík. Álitshæðendur eru eigendur nr. 52, 54, 58 og 60 og gagnaðilar nr. 56. Ágreiningur aðila stendur um það hvort um eitt hús sé að ræða í skilningi laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús og um kostnað vegna viðgerða á Birtingakvísl 56.

Krafa álitshæðenda er:

Að aðallega verði viðurkennt að Birtingakvísl 52, 54, 56, 58 og 60 teljist ekki eitt hús í skilningi laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Til vara er þess krafist, ef sambyggingin telst eitt hús, að álitshæðendum beri ekki að greiða kostnað vegna viðgerða á Birtingakvísl nr. 56.

Í álitshæðni kemur fram að húsin nr. 60, 58, 56 séu sambyggð og sömuleiðis nr. 54 og 52. Milli sambygginganna séu þrír bílskúrar og tveir við enda nr. 52. Á árinu 1992 hafi lokið deilumáli eigenda Birtingakvíslar 52, 54, 56, 62, 64 og 66 við byggingameistara þann sem seldi húsin. Matsmenn hafi verið dómkvaddir og gallar á viðkomandi húsum metnir. Þegar niðurstaðan lá fyrir hafi byggingameistarinn greitt eigendum húsanna í samræmi við niðurstöðu matsins, auk málskostnaðar. Bætur til þáverandi eigenda húss nr. 56 til viðgerða á göllum hafi numið 235.000 krónum. Með kaupsamningi, dags. 13. nóvember 1997, hafi þeir selt gagnaðilum húsið og hafi afsal og lokagreiðsla farið fram 15. janúar 1998. Síðan þá hafi gagnaðilar og seljendur hússins átt í ágreiningi vegna galla og hafi álitshæðendur dregist inn í þennan ágreining kaupenda og seljenda á nr. 56. Fyrir liggja skoðunarskýrsla R, dags. 20. nóvember 1998, vegna leka. Samningsumleitanir gagnaðila og seljenda hússins vegna galla hafi verið í gangi en upp úr slitnað þegar gagnaðilar hafi fengið vitneskju um gallamálið frá 1992. Matsgerð dómkvadds matsmanns hafi legið fyrir 8. maí 2000. Í kjölfarið hafi komið fram krafa um að álitshæðendur tækju þátt í kostnaði við utanhússviðgerð á húsi gagnaðila eftir hlutfallstölu eignarhluta.

Álitshæðendur styðja aðalkröfu sína með þeim rökum að frá meginreglunni um að sambyggingar teljist eitt hús séu undantekningar. Komi þar til skoðunar ýmis atriði, svo sem úthlutunarskilmálar, lóðarleigusamningar, hönnun (m.a. burðarþol og lagnakerfi), byggingaraðilar, bygginga- og viðhaldssaga, þinglýstar heimildir (m.a. eignaskiptasamningar), útlit húss og eðli máls. Lóðin nr. 52–60 sé heildarlóð en gerðir hafi verið sérstakir lóðarleigusamningar um hvert hús fyrir sig. Sami arkitektinn hafi teiknað húsin en þau séu ekki að öllu leyti eins. Fjórir húsasmíðameistarar hafi komið að byggingu þeirra, þ.e. sá sami byggði nr. 52, 54 og 56, annar nr. 58 og tveir hafi komið að byggingu nr. 60. Húsin séu algjörlega sjálfstæð og hvert þeirra nákvæmlega skilgreint í þinglýsingabók. Burðarvirki sé sjálfstætt fyrir hvert hús, tvöfaldir veggir á milli húsa, þök aðskilin og lagnir sérgreindar fyrir hvert hús. Þá hafi bygginga-, viðhalds- og viðgerðarkostnaður frá upphafi verið algjörlega aðskilinn og greiddur af hverjum eiganda fyrir sig, þar með talið í gallamálinu frá 1992. Einu samráðin sem höfð hafa verið séu samræming á útliti garða við framhlið húsanna og litaval vegna utanhússmálningar á árinu 1996.

Þá rökstyðja álitsbeiðendur varakröfu sína með þeim hætti að fyrri eigendur húss nr. 56 hafi fengið bætur vegna leka frá byggingameistara hússins í gallamálinu frá 1992 og hafi þeim borið að verja þeim fjármunum til viðgerða. Það hafi þeir hins vegar ekki gert. Af þeim sökum geti gagnaðilar ekki vísað á álitsbeiðendur um greiðslu kostnaðar vegna utanhússviðgerða.

### III. Forsendur

Gagnaðilar hafa hvorki sent kærunefnd athugasemdir sínar né komið á framfæri sjónarmiðum sínum og kröfum í samræmi við ákvæði 3. mgr. 80. gr. laga, nr. 26/1994, um fjöleignarhús þrátt fyrir að þeim hafi verið gefinn kostur á því.

#### Almenn atriði

Í 1. gr. laga nr. 19/1959 um sameign fjölbýlishúsa sagði að fjölbýlishús teldist hvert það hús sem í væru tvær eða fleiri íbúðir. Í þeim lögum var enn fremur sérstaklega lögfest að allt viðhald ytra byrðis húss væri sameiginlegt.

Í lögum um fjölbýlishús nr. 59/1976 var bætt við framangreinda skilgreiningu eldri laga, en í 1. mgr. 2. gr. laganna sagði að þau giltu um fjölbýlishús þar sem íbúðirnar væru í eigu fleiri en eins aðila. Einnig giltu þau um raðhús og önnur samtengd hús eftir því sem við gæti átt.

Á gildistíma laga nr. 59/1976 mótaðist sú meginregla að sambyggingar voru skoðaðar sem eitt hús í þessum skilningi. Nokkrir héraðsdómar hafa gengið sem allir hafa rennt stoðum undir þessa meginreglu, sbr. dóm Héraðsdóms Reykjavíkur frá 27. nóvember 1996. Mikilvægastur í þessu sambandi er þó dómur Hæstaréttar frá 26. janúar 1995 í málinu nr. 239/1992.

Með setningu laga, nr. 26/1994, um fjöleignarhús var stefnt að því að festa umrædda meginreglu um viðtæka túlkun hugtaksins húss enn frekar í sessi. Þetta má ráða þegar af 1. gr. laganna, þar sem m.a. er vikið að skilgreiningu hugtaksins fjöleignarhúss, en þar segir í 4. tölul. 3. mgr. 1. gr. að lögin gildi m.a. um raðhús og önnur sambyggð og samtengd hús, bæði eingöngu til íbúðar og að einhverju leyti eða öllu til annarra nota, allt eftir því sem við geti átt. Í greinargerð með 1. gr. er vikið nánar að hugtakinu sambyggð hús þegar segir:

„Með öðrum sambyggðum húsum er átt við hús, sem eru í enn minni eða lausari tengslum hvert við annað en raðhús og sambyggingar. Hér er þó fyrst og fremst verið að undirstrika hið viðtæka gildissvið frumvarpsins og varna gagnályktun.“

Í 3. gr. laganna er síðan enn frekari grunnur lagður að skilgreiningu hugtaksins en 2. mgr. 3. gr. er svohljóðandi:

„Þótt sambyggð eða samtengd hús teljist tvö sjálfstæð hús eða fleiri, skv. 1. mgr., þá gilda ákvæði laganna, eftir því sem við getur átt, um þau atriði og málefni sem sameiginleg eru, s.s. lóð ef hún er sameiginleg að öllu leyti eða nokkru og um útlit og heildarsvip ef því er að skipta. Sama gildir einnig ef því er að skipta um sameiginleg málefni sjálfstæðra ótengdra fjöleignarhúsa og/eða annars konar húsa.“

Á þessu er síðan hnykkt í 2. mgr. 6. gr. þegar segir:

„Þótt fjöleignarhús samanstandi af einingum eða hlutum (stigahúsum), sem eru sjálfstæðar eða aðgreindar að einhverju leyti og hvort sem þau standa á einni lóð eða fleirum, er allt ytra byrði hússins alls staðar, þak, útveggir og gaflar, í sameign allra eigenda þess.“

Kærunefnd telur að með lögfestingu umræddra lagareglna og að teknu tilliti til þeirra sjónarmiða sem fest höfðu sig í sessi í gildistíð eldri laga séu jafnan löglíkur fyrir því að sambyggingar, sem að öðrum skilyrðum uppfylltum, falla undir ákvæði fjöleignarhúsalaganna, teljist eitt hús í skilningi þeirra laga og lúti reglum þeirra, a.m.k. hvað tekur til alls ytra byrðis og eignarumráða yfir því.

Meginregla sú sem hér hefur verið lýst er ekki án undantekninga. Þannig eru vissulega til dæmi um hús í sambyggingu sem skilja sig svo frá öðrum húsum, bæði lagalega og á annan hátt, að með öllu sé óeðlilegt að viðhald á einstökum húsum sé lagt á alla eigendur. Í hverju einstöku tilviki þarf því raunar að fara fram mat þar sem til skoðunar koma fjölmörg atriði, svo sem: Úthlutunarskilmálar, lóðarleigusamningar, hönnun, þar með talið burðarþol og lagnakerfi, byggingaraðilar, byggingar- og viðhaldssaga, þinglýstar heimildir, þar með taldir

eignaskiptasamningar, útlit húss og eðli máls. Benda má á 9. gr. laga nr. 26/1994 þar sem kveðið er á um að við aðgreiningu séreignar og sameignar megi m.a. líta til þess hvernig staðið var að byggingu húss og hvernig byggingarkostnaði var skipt.

Ekkert eitt atriði getur ráðið úrslitum í þessu sambandi heldur verður að skoða heildstætt hvert tilvik fyrir sig. Í greinargerð með frumvarpi til laga nr. 26/1994 segir í athugasemdum um 9. gr., að þar sé aðeins tilgreint eitt af fleiri atriðum sem til greina geti komið í þessu efni og á það í sjálfu sér við um þau atriði önnur sem fjallað hefur verið um hér að framan. Þannig er ljóst að reglu 9. gr. laganna hlýtur að verða að túlka mjög þröngt í þessu sambandi þegar litið er til hinna víðtæku ákvæða sem veita meginreglunni stoð og hafa verið tilgreind.

Benda má á að eigendur sambyggðra húsa geti verið skyldugir til að hafa samráð á grundvelli laga um fjöleignarhús varðandi útlitsatriði, enda þótt húsin teljist að öðru leyti sjálfstæð hús í skilningi laganna, sbr. 2. mgr. 3. gr. laga nr. 26/1994. Hins vegar geta útlitsatriði og viðhaldsatriði blandast saman, t.d. hvað varðar klæðningu. Getur sú spurning vaknað hvort allir eigi að ráða útliti viðgerðar en einungis sumir að borga fyrir hana. Þá ber þess að geta að atriðum eins og viðhaldssögu húss er jafnan ekki þinglýst á eignina.

Með hliðsjón af framangreindu og eðlisrökum telur kærunefnd að sem skýrust regla eigi að gilda um það hvenær hús teljist sjálfstæð eining og hvenær sambygging fleiri húsa telst eitt hús. Því beri að túlka þröngt undantekningar frá framangreindri meginreglu. Slíkt stuðlar að samræmingu á úrlausnum ágreiningsmála og leiðir til þess að eigendur fjöleignarhúsa búi við sambærilega réttarstöðu innbyrðis. Annað leiðir til réttaróvissu og öngþveitis, þ.e. ef sinn siður myndast í hverju húsi.

#### **Almenn atriði um raðhús**

Í 4. tölul. 3. mgr. 1. gr. laga nr. 26/1994 segir að lögin gildi um raðhús og önnur sambyggð og samtengd hús allt eftir því sem við geti átt.

Meiri líkur er þó á því að raðhús teljist sérstök bygging en önnur sambyggð hús, enda eru þar að jafnaði til staðar fleiri atriði sem styðja undantekningu frá meginreglunni. Í eldri rétti var þetta óljósara þar sem raðhús féllu ekki óbyggjandi undir hugtakið fjölbýlishús svo sem áður hefur verið rakið og ekki er við skýr dómafordæmi varðandi raðhús að styðjast. Í dómi Héraðsdóms Reykjavíkur frá 27. nóvember 1996 varðandi raðhúsið Yrsufell 24 til 34 var komist að þeirri niðurstöðu að húsið félli undir lög nr. 59/1976.

EKKI verður framhjá því litið að ákvörðun um byggingu raðhúsa, líkt og annarra sambyggðra húsa, miðast fyrst og fremst við hagkvæmni við slíkan byggingarmáta út frá hagsmunum heildarinnar. Svo dæmi sé tekið er byggingarkostnaður raðhúss í miðri lengju að jafnaði lægri en kostnaður endaraðhúss og hið sama gildir um viðhaldskostnað. Þetta atriði á hins vegar ekki að ráða skiptingu kostnaðar við viðhald ytra byrðis raðhúsalengjunnar, enda sé því ekki haldið fram að verðmismunurinn grundvallist á mismunandi gæðum byggingarinnar.

#### **Raðhúsið Birtingakvísl 52, 54, 56, 58 og 60**

Raðhúsalengjan Birtingakvísl 52, 54, 56, 58 og 60 í Reykjavík er teiknuð og hönnuð af sama arkitektinum og myndar eina heild bæði útlitslega og byggingarlega. Það er álit kærunefndar að raðhúsið teljist eitt hús í merkingu laga nr. 26/1994, enda sé ekki um svo veigamikil frávik að ræða, þegar litið er til hinna almennu atriða sem upp voru talin hér að framan, að undantekning verði gerð frá ofangreindri meginreglu.

Af hálfu álitsbeiðenda er því haldið fram að eigendur hússins, þ.á m. þáverandi eigendur eignarhluta gagnaðila, hafi fengið greiddar bætur frá byggingaraðila vegna galla á húsinu sem fram kom á árinu 1992. Þáverandi eigendur nr. 56 hafi hins vegar ekki varið þeirra hluta bótanna til viðgerða á framkomnum göllum. Kærunefnd telur að að því marki sem er óumdeilanlega um sömu galla að ræða beri álitsbeiðendum ekki að greiða kostnað vegna viðgerða á þeim nú. Hins vegar telur nefndin að það sé álitsbeiðenda að sýna fram á að viðgerð hafi ekki farið fram á sínum tíma og að um sömu galla sé að ræða.

#### IV. Niðurstaða

Raðhúsið Birtingakvísl 52, 54, 56, 58 og 60 í Reykjavík telst eitt hús í skilningi laga, nr. 26/1994, um fjöleignarhús og kostnaður vegna viðgerðar á ytra byrði hússins sé sameiginlegur samkvæmt reglum III. kafla laganna.

Álitsbeiðendum ber ekki að greiða kostnað vegna viðgerða á Birtingakvísl 56 að því marki sem um sömu galla er að ræða og bættir hafa verið.

Reykjavík, 2. júlí 2001

Valtýr Sigurðsson  
Karl Axelsson

#### Sérálit Guðmundar G. Þórarinssonar

##### Hugtakið hús

Um málsmeðferð, helstu málsatvik, ágreiningsefni og forsendur er vísað til greinargerðar með álitum þeirra Karls Axelssonar og Valtýs Sigurðssonar.

##### Sambyggingin Birtingakvísl 52–60, Reykjavík

Undirritaður er sammála meirihluta kærnefndar um ýmis meginatriði málsins. Hins vegar er það álit hans að veigamikil rök hnígi að því að telja að sambyggingin Birtingakvísl 52–60 verði ekki felld undir meginreglu laga nr. 26/1994 um eitt hús.

Undirritaður er sammála álitum meirihluta kærnefndar hér að framan sem segir:

„Í hverju einstöku tilviki þarf því raunar að fara fram mat þar sem til skoðunar koma fjölmörg atriði, svo sem: Úthlutunarskilmálar, lóðarleigusamningar, hönnun, þar með talið burðarþol og lagnakerfi, byggingaraðilar, byggingar- og viðhaldssaga, þinglýstar heimildir, þar með taldir eignaskiptasamningar, útlit húss og eðli máls.“

„Ekkert eitt atriði getur ráðið úrslitum í þessu sambandi heldur verður að skoða heildstætt hvert tilvik fyrir sig.“

Í álitum meirihluta kærnefndar segir og:

„Meiri líkur eru þó á því að raðhús teljist sérstök bygging en önnur sambyggð hús, enda eru þar að jafnaði til staðar fleiri atriði sem styðja undantekningu frá meginreglu.“

Fyrir liggur í málinu varðandi úthlutunarskilmála og lóðarleigusamninga að lóðum þessum var úthlutað sérstaklega hverri fyrir sig, þó um eina heildarlóð sé að ræða er sérstakur lóðarleigusamningur fyrir hvert hús. Hver byggingarhluti stendur á sjálfstæðri leigulóð, sem ber sjálfstætt landnúmer. Byggingarhlutarnir voru hannaðir af einum aðila og úthlutunarskilmálar gera ráð fyrir samræmdu útliti.

Byggingarhlutarnir eru í raun 7, þ.e. 5 raðhús og tvær bílskúrasambyggingar, þ.e. Birtingakvísl 60, Birtingakvísl 58, Birtingakvísl 56, bílskúrasambygging, Birtingakvísl 54, Birtingakvísl 52 og bílskúrasambygging. Þeir eru burðarþolslega sjálfstæðar einingar með algerlega aðskilin burðarvirki, sjálfstæðar undirstöður, þök og þakburðarvirki sjálfstæð. Lagnir innan húss sem utan, sími, kalt vatn, heitt vatn, rafmagn og frárennsli eru sjálfstæð kerfi fyrir hvern byggingarhluta fyrir sig. Að því er lýtur að verkfræðilegum hönnunarpáttum eru byggingarhlutarnir algerlega óháðir hver öðrum. Þó einn byggingarhluti væri rifinn stæðu hinir sjálfstæðir.

Byggingaraðilar sambyggingarinnar eru fjórir, sjálfstæðir og framkvæmdir þeirra sjálfstæðar að öðru leyti en að einingar snertast. Byggingarmeistari er þannig ekki sá sami fyrir alla byggingarhluta.

Fram kemur í málinu að viðhald hefur ekki verið sameiginlegt með sambyggingunni.

Birtingakvísl 52–60 hefur ekki haft með sér sameiginlegan hússjóð í þau rúm 10 ár sem liðin eru frá byggingu en samráð hefur verið haft um útlitsleg atriði.

Byggingaraðilar, sem sambygginguna reistu, virðast ekki hafa tekist á við verkefnið með það fyrir augum að burðarvirki sambyggingarinnar, þak, undirstöður, útveggir, berandi innveggir og ytri frágangur o.s.frv. væri sameign allra með sameiginlegri ábyrgð og

viðhaldsskyldu. Sameiginleg ábyrgð og viðhaldsskylda leiðir af sér gagnkvæma umsjón og eftirlit. Sameign útveggja, berandi veggja og þaks leiðir af sér spurninguna hvort stofnkostnaði skuli þá ekki skipta eftir eignarhlutföllum.

Ekki liggja fyrir þinglýstar heimildir er styðja það sérstaklega að telja beri sambygginguna eitt hús í skilningi laga, nr. 26/1994, um fjöleignarhús. Þinglýstar yfirlýsingar fyrir einstaka byggingarhluta liggja fyrir.

Krafa skipulags- eða byggingarákvæða, útboðsskilmála, um samræmt útlit sker ekki úr um hvort sambygging skuli teljast eitt hús eða fleiri. Dæmi eru um slíkar samræmingarkröfur ekki einungis fyrir sambyggingar eða húsabyrpingar heldur og fyrir heil hverfi og nær hún þá til margra sjálfstæðra húsa. Verður að líta svo á að með slíkum ákvæðum sé verið að tryggja samræmt heildarsvipmót fremur en kveða á um eignarrétt, eignaskil eða samábyrgð og sameiginlegt viðhald. Í 3. gr. laga um fjöleignarhús 2. mgr. segir: „Þótt sambyggð eða samtengd hús teljist tvö sjálfstæð hús eða fleiri skv. 1. mgr. þá gilda ákvæði laganna eftir því sem við getur átt um þau atriði og málefni sem sameiginleg eru, svo sem lóð ef hún er sameiginleg að öllu leyti eða nokkru og um útlit og heildarsvip ef því er að skipta. Sama gildir einnig ef því er að skipta um sameiginleg málefni sjálfstæðra, ótengdra fjöleignarhúsa og/eða annars konar húsa.“

Verður ekki séð við athugun á ofangreindum atriðum að þau renni stoðum undir það að sambyggingin sé eitt hús.

Í skipulagi getur verið eftirsóknarvert vegna hagkvæmari nýtingar landsvæða, heildarútlits, skjólmyndunar o.fl. að tengja hús í sambyggingar án þess að það leggi kröfur á eigendur um sameiginlegt viðhald eða aðrar þær skyldur sem fylgja því að búa í einu húsi.

Telja verður að ákvörðun um byggingu raðhúsa sé fremur byggð á landnýtingarsjónarmiðum en hagkvæmni slíks byggingarmáta út frá hagsmunum þeirra sem byggja. Ljóst er að bygging endaraðhúss er að jafnaði kostnaðarsamari en bygging raðhúss í miðri lengju. Endaraðhús eru og að jafnaði herra verðlögð en hús sem inni í lengjunni standa. Ekki er unnt að gera viðhald ytra byrðis sameiginlegt allri raðhúsallengjunni á þeim forsendum að allir skuli njóta hagræðis af hagkvæmni sambyggingar. Rök þess að slík jöfnun hagræðis skuli ná til viðhalds ytra byrðis en ekki stofnkostnaðar og hitunarkostnaðar o.s.frv. eru ekki fyrir hendi. Ekki verður heldur talið að rök standi til þess að útveggir og þak sem byggingaraðili reisir einn og sér á eigin kostnað verði með órökstuddum hætti sameign margra aðila og eignarhlutdeild í sambyggingu síðan ákvörðuð án tillits til þess stofnkostnaðar sem fallið hefur á hina ýmsu eignaraðila eða framlag þeirra. Benda verður á að gallar eða óvönduð vinnubrögð eins byggingaraðila verða á ábyrgð allra hinna, vegna sameiginlegs viðhalds, ef sambygging er talin eitt hús, þó þeir hafi á engan hátt haft afskipti af slíkum byggingaráfanga.

Með dómi Hæstaréttar frá 25. janúar 1995 vegna húsabyrpingarinnar Hamraborg 14–38 er fallist á röksemdir héraðsdóms um að viðkomandi eining sé sjálfstætt hús í skilningi laga nr. 59/1976. Verður af lýsingu málsins skilið að rök héraðsdóms um að eignin sé sérstaklega aðgreind frá öðrum húseignum með þensluskilum, standi á sjálfstæðum undirstöðum og hafi sjálfstætt lagnakerfi, vegi þyngst í álitu dómsins.

Hinir sjö byggingarhlutar sem hér er fjallað um snertast. Þar eru tvöfaldir veggir og þensluskil milli byggingarhluta, burðarkerfi byggingarhlutanna eru sjálfstæð sem og lagnakerfi bæði innan og utan húss.

### **Niðurstaða**

Sambyggingin teljist sjö hús í skilningi laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Um er að ræða húsin: Birtingakvísl 52, Birtingakvísl 54, Birtingakvísl 56, Birtingakvísl 58, Birtingakvísl 60 og tvær bílskúrasamstæður. Af því leiðir að kostnaður vegna viðhalds utanhúss er aðeins sameiginlegur innan hvers húss.

Reykjavík, 16. júlí 2001

Guðmundur G. Þórarinnsson

## **Eignarhald: Bílastæði.**

### **Mál nr. 15/2001**

#### **I. Málsmeðferð kærunevndar**

Með bréfi, dags. 28. mars 2001, beindi A, hér eftir nefnd álitsbeiðandi, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við B, C, D og E, hér eftir nefnd gagnaðilar.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 4. apríl 2001. Samþykkt var að gefa gagnaðilum kost á að koma á framfæri við nefndina sjónarmiðum sínum og kröfum í samræmi við ákvæði 3. mgr. 80. gr. laga, nr. 26/1994, um fjöleignarhús.

Greinargerð gagnaðila, dags. 11. apríl 2001, var lögð fram á fundi nefndarinnar 26. apríl sl. Á fundi nefndarinnar 9. ágúst 2001 var málið tekið til úrlausnar.

#### **II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni**

Um er að ræða fjöleignarhúsið X nr. 17, sem byggt var á árinu 1966. Húsið skiptist í sjö eignarhluta, þ.e. 0001 (B), 0002 (álitsbeiðandi), 0003 (C), 0101 (álitsbeiðandi), 0103 (C), 0201 (D) og 0202 (E). Ágreiningur er um bílastæði.

Krafa álitsbeiðanda er:

Að viðurkennt verði að eignarhluta álitsbeiðanda fylgi réttur til hagnýtingar bílastæða í sameign hússins X nr. 17, til jafns við aðra eigendur hússins, fyrir utan eignarhluta 0202, 0103 og 0003.

Í álitsbeiðni kemur fram að húsið hafi upphaflega verið í eigu R og S. Eiginmaður álitsbeiðanda, T, hafi keypt eignarhluta nr. 0002, 0101 og 0105 af R á árinu 1983 og með viðbótarkaupsamningi á árinu 1984.

Við gerð eignaskiptayfirlýsingar fyrir húsið hafi komið í ljós ágreiningur á milli álitsbeiðanda og gagnaðila um það hvaða rétt álitsbeiðandi hafi til notkunar á bílastæðum á lóð og við húsið. Gagnaðilar haldi því fram að gert hafi verið ráð fyrir því að álitsbeiðandi notaði einungis þau bílastæði sem séu í séreign hans, þ.e. í bílskýli, og hafi því ekki rétt til notkunar á öðrum bílastæðum á lóð X nr. 17 og við húsið X nr. 17.

Álitsbeiðandi bendir á að hann hafi upphaflega keypt bílskýli á lóð hússins og sé það þinglesin séreign hans. Þessu bílskýli hafi verið lokað, að öllum líkindum á árinu 1983, og hafi álitsbeiðandi því notað önnur bílastæði á lóðinni frá þeim tíma. Formlegt samþykki byggingarfulltrúans í Reykjavík fyrir lokuninni hafi þó ekki fengist fyrr en á árinu 1995 og hafi álitsbeiðanda þá verið gert að greiða fyrir 4,8 bílastæði. Um svipað leyti hafi bílastæðum fyrir framan húsið verið fjölgað úr 8 í 12 og þannig sé heildarfjöldi bílastæða á lóð og við húsið samtals 22. Sé það í samræmi við reiknireglu embættis byggingarfulltrúans í Reykjavík. Í október 2000 hafi gagnaðilar kært þessa samþykkt embættis byggingarfulltrúans í Reykjavík til úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála. Kæran hafi enn ekki hlotið meðferð hjá úrskurðarnefndinni.

Álitsbeiðandi bendir á að gagnaðilar hafi við gerð eignaskiptayfirlýsingar krafist þess hann afsalaði sér rétti til notkunar bílastæða í sameign á grundvelli þess að með lokun bílskýlis hafi þeir misst þann bílastæðafjölda sem hafi tilheyrt þeim fyrir lokunina. Í ljós hafi komið að með eignaskiptayfirlýsingu frá 25. júlí 1984 hafi bílskýlið verið gert að séreign álitsbeiðanda. Í samningnum sé að öðru leyti ekki fjallað um bílastæði í sameign. Í skiptayfirlýsingu frá 9. desember 1992 sé gerður samningur allra húseiganda um skiptingu á 10 bílastæðum sem nú tilheyra eignarhlutum 0202, 0103 og 0003. Á teikningu sem fylgi eignaskiptayfirlýsingunni og þinglesin sé hjá embætti sýslumannsins í Reykjavík komi fram að bílastæði á lóð hússins og við húsið hafi verið 18. Samkvæmt núverandi teikningu af X nr. 17 séu sýnd bílastæði alls 22. Álitsbeiðandi bendir á að eignaskiptayfirlýsing frá árinu 1983 hafi ekki fundist hjá sýslumanninum í Reykjavík.

Álitsbeiðandi byggir kröfu sína á 33. gr., sbr. 8. tölul. A-liðar 41. gr. og 34. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Eigendur X nr. 17 hafi einungis gert með sér einn þekktan samning

um ráðstöfun bílastæða í sameign, sbr. eignaskiptayfirlýsingu, dags. 8. desember 1992, þar sem eignarhlutum nr. 0202, 0103 og nr. 0003 (eigendur C og E), hafi verið úthlutað 10 stæðum. Samkvæmt 34. gr. laga nr. 26/1994 hafi séreignareigandi ásamt og í félagi með öðrum eigendum rétt til hagnýtingar sameignar og jafnframt hafi allir eigendur jafnan hagnýtingarrétt sameignar óháð hlutfallstölum. Álitsbeiðandi telur því að eignarhluta hans í X nr. 17 fylgi jafn réttur til hagnýtingar þeirra bílastæða sem ekki hafi verið ráðstafað með samningnum frá 8. desember 1992 enda sé lóðin óskipt að öðru leyti og því sameiginleg eigendum þess, sbr. 3. tölul. 12. gr. laga nr. 26/1994.

Álitsbeiðandi byggir jafnframt á því að lokun bílskýlisins hafi átt sér stað á árinu 1983. Þótt formlegt leyfi hafi ekki fengist fyrir lokuninni fyrr en á árinu 1995 er bent á að með eignaskiptayfirlýsingu eigenda frá árinu 1992, þar sem samið var um bílastæði þriggja eignarhluta, fylgi teikningar sem sýndu bílskýli álitsbeiðanda lokað. Eignaskiptayfirlýsingin hafi verið undirrituð af öllum eigendum hússins án athugasemda og þinglýst með umræddum reyndarteikningum. Verði því að telja að eigendur hússins hafi með því samþykkt núverandi fyrirkomulag bílastæða við X nr. 17.

Í greinargerð gagnaðila kemur fram að X nr. 17 hafi upphaflega skipst í tvo hluta, þ.e. SA-hluta í eigu S (36,065%) og NV-hluta í eigu R (63,935%). Samkomulag hafi verið á milli þessara aðila um að hvor þeirra fengi „afnotarétt af bílastæðum þeim er tengjast með eðlilegum hætti notkun þess hluta fasteignarinnar er hann eignast, og eru að fjölda til í samræmi við nefnd eignarhlutföll“. S hafi þannig fengið fjögur austustu bílastæðin götumegin, tvö við bakhús og fjögur austustu bílastæðin á lóðarmörkum í baklóð, alls 10 bílastæði. Útreikningur leiðir til þess að heildarfjöldi stæða hafi þá verið talinn 29. Ekki hafi þó verið nema 18 stæði við húsið utandyra. Af þessu leiðir að 11 stæði í bílageymslu hafi verið reiknuð með í þessum útreikningi. Samþykktar byggingarnefndarteikningar, sem giltu allt til ársins 1995, beri þessu vitni en þar komi stæðin fram.

Með yfirlýsingu um skiptingu eignar, dags. 16. september 1983, hafi eigendur lýst yfir skiptingu á eignarhluta R í 4 eignarhluta með eftirfarandi hætti: „1. Önnur hæð hússins ásamt öllu stigahúsi og fjórum bílastæðum á baklóð, þeim er standa lengst í SA af bílastæðum sem fylgja þessum húshluta. Þessi eignarhluti telst vera 26,3% af húsinu (16,815% af allri fasteigninni) 2. Fyrsta hæð ásamt svokölluðu bræðsluhúsi og fimm bílastæðum undir SV-hluta steypuskála. Þessi eignarhluti telst vera 27,66% af húsinu (17,684% af allri fasteigninni) 3. Kjallari ásamt svokölluðu klapparskoti og rými undir bræðsluhúsi á 1. hæð og sex bílastæðum undir NA-hluta steypuskála. Þessi eignarhluti telst vera 20,7% af húsinu (13,235% af allri fasteigninni) 4. Steypuskáli ásamt fjórum bílastæðum á baklóð, þeim sem liggja NVast í bílastæðaröð sem fylgir þessum húshluta. Þessi eignarhluti er talinn 25,34% af húsinu (16,201% af allri fasteigninni)“. Að mati gagnaðila taki þessi skiptasamningur af skarið um efnisatriði. Af þessu sé ljóst að til eignarhluta R hafi talist 19 bílastæði og hafi bílageymsla reiknaðist með. Alls hafi því talist 29 bílastæði til hússins en krafa samkvæmt forsendum skipulags hafi verið 15,97 stæði (1 stæði pr. 100 m<sup>2</sup>). Í kjölfar þessarar skiptingar hafi nýjum hlutfallstölum verið þinglýst í samræmi við ofanritað 25. júlí 1984.

Þann 9. desember 1992 hafi verið gerð eignaskiptayfirlýsing fyrir eignarhluta S en þá hafði hluti hans verið færður milli eignarhluta (hluti 1. hæðar). Eignarhlutinn hafi þá talist 32,7% hússins en samt hafi enn verið tiltekið að 10 bílastæði tilheyrðu honum. Fram komi að eignaskiptayfirlýsingin taki einungis til SA-hlutans en sé áritaður um samþykki af öðrum eigendum, þ.á m. álitsbeiðanda. Athygli veki að ef ætlast hafi verið til þess að bílageymslan væri ekki lengur bílageymsla, hefði 67,3% eignarhlutur hússins ekki átt nema 44% bílastæða, en það hefði undir öllum kringumstæðum krafist sérstakra skýringa.

Gagnaðilar benda á að umþrættum bílastæðum hafi verið lokað á sínum tíma án nokkurrar heimildar. Með bréfi byggingarfulltrúa, dags. 1. desember 1982, til fyrirrennara álitsbeiðanda hafi þess verið krafist að skýlið yrði opnað á ný og 11 bílastæðum í kjallara komið aftur í notkun að viðlögðum dagsektum. Ekki hafi orðið af þeirri opnun. Ágreiningur hafi staðið um þessi stæði síðan og hafi eiganda verið það ljóst eins og öðrum. Það hafi því verið furðulegt að hann skyldi, í umsókn sinni til byggingaryfirvalda á árinu 1995, lýst því yfir að hann væri með umboð allra lóðarhafa þegar sótt var um að loka þeirri geymslu sem hýsa átti bílastæði



eignarhlutans samkvæmt ofansögðu. Leyfið hafi fengist á þessum grunni en leyfisveitingin sé nú í kærumeðferð hjá úrskurðarnefnd skipulags- og byggingarmála.

Til frekari áréttingar á þörf samþykkis annarra húseigenda megi nefna að í byggingarleyfi sé gert ráð fyrir að umsækjandi einn fénytí sér þau stæði sem húsið hafði umfram kröfur skipulagsyfirvalda. Gjald fyrir viðbótarstæði miðist þannig við heildarhúsið en ekki eignarhluta umsækjanda eins og eðlilegt hefði verið. Þetta hafi þó ekki komið til skoðunar því yfirvöld hafi talið að umsækjandi hefði umboð meðeigenda.

Gagnaðilar telja að skiptayfirlýsing frá 16. september 1983 og skiptasamningur frá 2. janúar 1984, sem útskýri yfirlýsinguna frá 1983, varpi ljósi á málið og staðfesti skilning gagnaðila. Þá hafi álitsbeiðandi ekki neitað því að umsóknin 1995 hafi verið gerð í umboðsleysi meðeigenda. Ganga verði út frá að leyfið verði afturkallað og verði að líta á málið í því ljósi. Í bréfi álitsbeiðanda sé því lýst að ekki hafi fengist „formlegt leyfi“ fyrir en 1995. Staðreyndin sé hins vegar sú að yfirvöld hafi hafnað öllum tilburðum í þá átt að loka skýlinu fyrir en að fenginni yfirlýsingu um „í umboði lóðarhafa“ þar sem málið snerti einmitt þá.

Í álitsbeiðni sé gert mikið úr því að bílageymslan hafi verið gerð að „séreign“ á árinu 1984 en láðst sé að geta að efnisatriðum í sameignarsamningi frá árinu 1983 og 1984 að öðru leyti. Bílageymslan hafi talist til þess sem í dag nefnist sameign sumra því tveir aðilar áttu rétt til að geyma bíla þar. Þessir eignarhlutar hafi svo komist á hendi eins aðila sem gat því með réttu lagi kallað þetta sína eign. Það að ímynda sér, eftir að hafa kynnt sér áðurgreinda samninga og yfirlýsingar, að „bílskýli“ skuli eiga rétt til bílastæða í sameiginlegri lóð sé hrein fjarstæða. Þarna hafi aðallega verið um hlutfallstölur að ræða en efnisatriðin komi fram í samningum frá 16. september 1983 (gerður af sama aðila og hlutfallsútreikningur 25. júlí 1984) og 2. janúar 1984.

Gagnaðilar benda á að úrskurðarnefnd skipulags- og byggingarmála muni fjalla um það hvort byggingarleyfi frá 1995 sé gilt eða hvort fella beri það niður á þeim grundvelli að álitsbeiðandi þessa máls hafi beitt svikum í umsókn sinni. Að fenginni niðurstöðu kunni að vera tilefni til að fjalla um þennan ágreining fyrir kærunefnd fjöleignarhúsamála. Sé það mat kærunefndar fjöleignarhúsamála að unnt sé að fella úrskurð í máli þessu er þess krafist að viðurkennt verði að frá útreiknaðri hlutfæld álitsbeiðanda í bílastæðum hússins verði dregin þau 11 bílastæði sem hann eigi í kjallara en tekin voru til annarrar notkunar.

### III. Forsendur

Samkvæmt 4. gr. laga, nr. 26/1994, um fjöleignarhús telst séreign afmarkaður hluti húss eða lóðar eins og honum er lýst í þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu, skiptasamningi og/eða öðrum þinglýstum heimildum um húsið. Í lögnum kemur enn fremur fram sú meginregla að rými sem ekki er ótvírætt í séreign telst til sameignar, sbr. 1. mgr. 6. gr. og athugasemdir með 6. og 7. gr. frumvarps til fjöleignarhúsalaga. Í 7. gr. laganna er fjallað um sameign sumra. Sameign sumra er undantekning frá meginreglunni um sameign allra íbúðareigenda. Ber að túlka slíka reglu þröngri lögskýringu.

Samkvæmt 5. tölul. 8. gr. laga nr. 26/1994 fellur öll lóð húss og mannvirki, búnaður og tilfæringar á henni, þar með talið bílastæði, undir sameign fjöleignarhúss nema þinglýstar heimildir kveði á um að það sé séreign eða það byggist á eðli máls, sbr. einnig 9. tölul. 5. gr. sömu laga.

Í málinu liggur fyrir undirritaður skiptasamningur, dags. 2. janúar 1981, milli S og R, sem þá eru einu eigendur hússins, þar sem húseigninni er skipt milli þeirra í hlutföllunum 63,935% eign R og 36,065% eign S. Fram kemur að lóðarréttindi skiptast eftir sömu hlutföllum. Tekið er fram að S fái einkaafnotarétt af þeim bílastæðum er tengjast hans húshluta, þ.e. „fjögur austustu bílastæðin austan megin, tvö við bakhús og fjögur austustu bílastæðin á lóðarmörkum í baklóð.“

Einnig liggur fyrir í málinu yfirlýsing um skipti, dags. 16. september 1983, milli sömu aðila. Í samningnum er vísað til áður þinglýstan samning milli sömu aðila en að öðru leyti fjallar hann um eingöngu um innbyrðis skiptingu eignarhluta R, þ.e. NV-hluta hússins og bakhúss. Þar segir að 2. hæð hússins fylgi fjögur bílastæði á baklóð er standa lengst í SA af bílastæðum. Fyrstu hæð ásamt bræðsluhúsi fylgi fimm bílastæði undir SV-hluta steypuskála.

Kjallara ásamt svokölluðu klapparskoti og rými undir bræðsluhúsi á 1. hæð fylgi sex bílastæði undir NA-hluta steypuskála. Steypuskála fylgi fjögur bílastæði á baklóð sem liggja norðvestast í bílastæðaröð. Samtals er því um að ræða samtals 19 bílastæði. Eintak af samningnum sem liggur fyrir í málinu er óundirritað. Hins vegar var þinglýst samningi dagsetnum sama dag samkvæmt því sem fram kemur í veðbókayfirliti en þinglýst eintak samningsins hefur ekki fundist hjá sýslumanninum í Reykjavík.

Með skiptasamningi, dags. 25. júlí 1984, er eignarhluta R skipt upp í sex eignarhluta, þar sem m.a. er sagt að bílskýli teljist 5,398%. Í samningnum kemur ekkert fram um bílastæði á lóðinni.

Í þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu, dags. 9. desember 1992, kemur fram að með skiptasamningi útgefnum 2. janúar 1981 hafi fasteigninni verið skipt í tvo hluta eins og áður hefur verið rakið. Tekið er fram að eignaskiptayfirlýsingin taki einungis til þess hluta sem S átti og fylgi honum fjögur austustu bílastæðin götumegin, tvö við bakhús og fjögur austustu bílastæðin á lóðarmörkum í baklóð. Kærunefnd telur að með þessari síðastnefndu eignaskiptayfirlýsingu hafi allir eigendur hússins að sínu leyti staðfest að þau 10 bílastæði sem upp eru talin séu séreign þriggja eigenda austurhluta hússins sem telst 32,7% hússins. Hins vegar eru hvergi til gildar og þinglýstar heimildir um skiptingu á öðrum bílastæðum á lóð hússins. Með vísan til þess telur kærunefnd að þau bílastæði séu í óskiptri sameign allra eigenda hússins.

Kærunefnd vill taka fram að ágreiningur þessi lýtur ekki aðeins að túlkun laga um fjöleignarhús heldur einnig og ekki síður að sönnun á eignarrétti. Nefndin telur hins vegar rétt að veita álit í málinu á grundvelli þeirra laga og fyrirbyggjandi gagna, enda brýnt fyrir aðila að réttarstaða þeirra sé upplýst eftir megni. Kærunefnd telur ekki loku fyrir það skotið að unnt sé að sýna fram á með hefðbundinni sönnunarfærslu sem fram færi fyrir dómi að R hafi við upphaflega skiptingu bílastæða hússins eignast stæði í séreign.

#### **IV. Niðurstaða**

Það er álit kærunefndar að 10 tilgreind bílastæði hússins teljist í séreign þriggja eignarhluta í austurhluta en önnur bílastæði séu í sameign allra eigenda hússins.

Reykjavík, 9. ágúst 2001

Valtýr Sigurðsson  
Guðmundur G. Þórarinsson  
Karl Axelsson

## **Eignarhald: lóð.**

### **Mál nr. 17/2001**

#### **I. Málsmeðferð kærunevndar**

Með bréfi, dags. 26. mars 2001, beindu eigendur að X nr. 37, hér eftir nefndir álitsbeiðendur, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við A, X nr. 43, hér eftir nefnd gagnaðili.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 26. apríl 2001. Samþykkt var að gefa gagnaðila kost á að koma á framfæri við nefndina sjónarmiðum sínum og kröfum í samræmi við ákvæði 3. mgr. 80. gr. laga, nr. 26/1994, um fjöleignarhús.

Greinargerð gagnaðila, dags. 30. apríl 2001, var lögð fram á fundi nefndarinnar 16. maí 2001. Á fundi nefndarinnar 17. september 2001 var málið tekið til úrlausnar.

#### **II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni**

Samkvæmt eignaskiptasamningi fyrir X nr. 37, 39, 41 og 43 sem þinglýst var 21. nóvember 1996 kemur fram að X nr. 37–43 er fjórar hæðir og kjallari, ásamt viðbyggingu nr. 43, sem eigi sameiginlegan gafl með raðhúsunum nr. 45, 47 og 49. Ágreiningur er um sérafnotarétt fyrir framan X nr. 43 svo og aðgang að kjallara.

Kröfur álitsbeiðenda eru:

Að viðurkennt verði að X nr. 43 fylgi ekki sérlóð fyrir framan húsnæðið.

Að viðurkennt verði að gagnaðila beri að afhenda lykil að kjallara.

Í álitsbeiðni kemur fram að gagnaðili hafi innréttað íbúð í húsnæðinu sem sé verslunarhúsnæði og girt af svæði fyrir framan húsnæðið sem garð. Gagnaðili hafi hvorki fengið heimild til að breyta verslunarhúsnæðinu í íbúð né verði séð af teikningum og þinglýstum heimildum að hann hafi rétt til að afmarka sér lóð fyrir framan húsnæðið. Lóðinni hafi verið skipt í fjóra hluta. Einn tilheyri X nr. 37–41 en hinir þrír raðhúsunum að X nr. 45, 47 og 49. Engin sérlóð fylgi X nr. 43. Þá telur gagnaðili sig eiga hlutdeild í kjallara að X nr. 43, þ.e. undir séreign hans. Samkvæmt eignaskiptasamningi eigi gagnaðili ekkert í kjallaranum. Álitsbeiðendur telja að steypa lóðin fyrir framan gangstétt við húsnæði gagnaðila sé sameiginleg og hafi þeir nýtt hana sem bílastæði. Með því að girða af svæðið hafi gagnaðili takmarkað aðgengi álitsbeiðenda að þessum bílastæðum. Álitsbeiðendur telja að gagnaðilum sé óheimilt að skerða aðgengi þeirra um svæðið og krefjast þess stólparnir verði fjarlægðir sem gagnaðili noti til að afmarka sér garð fyrir framan húsnæðið. Þá hafi gagnaðili undir höndum lykil að sameiginlegu rými X nr. 37–41. Eðlilegt sé að gagnaðili hafi samband við stjórn húsfélagsins ef hann þurfi að komast að lögnum í rýminu.

Í greinargerð gagnaðila kemur fram að húsnæðið hafi frá upphafi verið notað sem verslunarhúsnæði. Gagnaðili hafi beint fyrirspurn til byggingarfulltrúans í Reykjavík í desember sl. hvort heimilað yrði að breyta verslunarhúsnæðinu í íbúð og afmarka lóð til jafns við raðhúsin við hliðina. Erindið hafi verið afgreitt jákvætt. Í febrúar sl. hafi verið sótt um formlegt leyfi fyrir breytingunum og því fylgt teikningar og skráningartafla. Umsóknin hafi ekki verið talin fullnægjandi vegna formgalla. Í undirbúningi sé ný umsókn. Gagnaðili bendir á að honum hafi ekki verið kunnugt um eignaskiptasamning frá 1996 enda sé hann ekki undirritaður af eiganda X nr. 43 sem telja verði óeðlilegt. Frá upphafi hafi X nr. 43 átt aðgengi að húsnæðinu bæði fyrir vöruflutninga og viðskiptavini um lóðina og komi það fram á teikningum. Til að hafa aðgengi að húsnæðinu og forðast mengun og önnur óþægindi hafi gagnaðili sett þrjá stólpa tengda með kaðli í beinni línu frá X nr. 45 og að dyrum X nr. 43. Engin athugasemd hafi verið gerð um það fyrr en nú af eigendum X nr. 37. Gagnaðili telur að honum hafi verið þetta heimilt enda sé lóðin teiknuð jafnlangt fyrir framan X nr. 43 og raðhúsin við hliðina samkvæmt eldri uppdráttum.

Þá sé þeirri fullyrðingu álitsbeiðenda mótmælt að gagnaðili hafi talið sig eiga hlutdeild í kjallaranum. Lykill að kjallaranum hafi frá upphafi verið í vörslu eigenda X nr. 43 því aðgangsréttur sé að kjallara. Í kjallaranum sé hitaveitugrind og vatnsinntak, ásamt mæli. Þá sé

í kjallaranum millihitari og upphitunarkerfi fyrir húsnæðið. Aðgengi sé nauðsynlegt til að lesa af mæli og ef bilanir komi upp í hitakerfi eins og gerst hafi. Hafi aðgangur að kjallaranum eingöngu verið nýttur í þessu skyni.

### III. Forsendur

Samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga, nr. 26/1994, um fjöleignarhús teljast allir þeir hlutar húss og lóðar sem ekki eru ótvírætt í séreign vera sameign. Þannig er öll lóð húss sameign nema þinglýstar heimildir kveði á um að hún sé séreign eða það byggist á eðli máls, sbr. 5. tölul. 8. gr. laga nr. 26/1994. Í þessu sambandi er sameign meginregla samkvæmt lögnum og þeir sem halda fram séreignarrétti sínum bera fyrir því sönnunarbyrði. Af hálfu gagnaðila hafa engin slík gögn verið lögð fram í málinu.

Samkvæmt þinglýstum eignaskiptasamningi fyrir X nr. 37, 39, 41 og 43 kemur ekki annað fram en að öll lóðin sé í óskiptri sameign. Ekkert kemur þar fram um einkaafnotarétt ákveðinna eignarhluta. Það hefði þó verið rétt og skylt ef ætlunin var að veita tilteknum eigendum slíkan einkaafnotarétt, sbr. 3. tölul. 1. mgr. 17. gr. laga nr. 26/1994. Með vísan til þess telur kærunefnd að húsnæði gagnaðila fylgi ekki sérlóð og honum sé því óheimilt að afmarka sér lóð fyrir framan húsið með þeim hætti sem hann hefur gert.

Fyrir liggur að í kjallara X nr. 43 er rými í sameign X nr. 37–41 þar sem m.a. er hitaveitugrind, inntak fyrir vatn, ásamt mælum, fyrir X nr. 37–43. Ljóst er að gagnaðili á aðgangsrétt að lögnum og mælum. Með hliðsjón af fyrirkomulagi í kjallara telur kærunefnd að túlka beri aðgangsrétt gagnaðila að kjallaranum á þann veg að hann sé ekki víðtækari en nauðsynlegt er til að hann geti komist að mælum sínum og lögnum eftir þörfum. Með hliðsjón af því að hér er um sameignarrými að ræða telur kærunefnd rétt að gagnaðili hafi lykil að eigninni sem hann hefur aðgangsrétt um.

### IV. Niðurstaða

Það er álit kærunefndar að X nr. 43 fylgi ekki sérlóð fyrir framan húsnæðið. Það er álit kærunefndar að gagnaðili hafi aðgangsrétt að lögnum í kjallara og hafi lykil að honum.

Reykjavík, 17. september 2001

Valtýr Sigurðsson  
Guðmundur G. Þórarinsson  
Benedikt Bogason

## Skipting kostnaðar.

### Mál nr. 19/2001

#### I. Málsmeðferð kærunefndar

Með bréfi, dags. 23. apríl 2001, beindi A, hér eftir nefndur álitshæðandi, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við B, hér eftir nefndur gagnaðili.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 26. apríl 2001. Samþykkt var að gefa gagnaðila kost á að koma á framfæri við nefndina sjónarmiðum sínum og kröfum í samræmi við ákvæði 3. mgr. 80. gr. laga, nr. 26/1994, um fjöleignarhús.

Greinargerð gagnaðila, dags. 2. maí 2001, var lögð fram á fundi nefndarinnar 16. maí sl. Á fundi nefndarinnar 21. september 2001 var málið tekið til úrlausnar.

#### II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða fjöleignarhúsið X nr. 8. Húsið skiptist í tvo eignarhluta, þ.e. neðri hæð í eigu gagnaðila og efri hæð í eigu álitshæðanda. Ágreiningur er um skiptingu kostnaðar.

Krafa álitshæðanda er:

Að viðurkennt verði að gagnaðila beri að greiða 50% af kostnaði við frágang á yfirborði lagnaskurðs.

Í álitshæðni kemur fram að í tíð fyrri eiganda hafi verið grafinn lagnaskurður frá húsi að bílskúr. Fyllt hafi verið í skurðinn en ekki gengið frá yfirborði hans. Á síðasta ári hafi álitshæðandi og gagnaðili gert með sér munnlegt samkomulag um að ljúka framkvæmdum og malbika yfir skurðinn. Samhliða þeirra framkvæmd hafi álitshæðandi ætlað að skipta um jarðveg fyrir framan sinn bílskúr og setja snjóbræðslukerfi og niðurfall. Það hafi hins vegar gagnaðili ekki ætlað að gera. Gagnaðili hafi þó samþykkt að taka þátt í kostnaðinum við að ganga frá skurðinum. Þegar til framkvæmda kom hafi gagnaðili ákveðið að setja þunnt lag af malbiki fyrir framan sinn skúr en neiti nú að taka þátt í kostnaði vegna frágangs skurðar sem hafi nánast allur verið fyrir framan bílskúr álitshæðanda. Skurðurinn sé um 17,6 m<sup>2</sup> og hafi kostnaðurinn numið 38.720 kr. og krefur hann gagnaðila um 19.360 kr., auk vaxta frá 1. desember 2000.

Í greinargerð gagnaðila kemur fram að þegar álitshæðandi hafi tilkynnt honum þær framkvæmdir sem hann hygðist ráðast í hafi hann ekki haft fjárhagslegt bolmagn til að fara í slíkar framkvæmdir sjálfur. Þegar kom að því að malbika hafi ræst úr fjárhagnum og hann ákveðið að malbika fyrir framan skúrinn sinn. Undirlagið hafi verið gömul olíumöl og því hefði verið ljótt að sjá aðeins malbikað öðrum megin. Kostnaður gagnaðila hafi numið 70.000 kr. Gagnaðili bendir á að til þess að komast að sínum bílskúr þurfi hann að keyra yfir aðkeyrslu álitshæðanda og sé álitshæðandi að krefja hann um greiðslu kostnaðar við skurðinn og þann hluta af aðkeyrslu álitshæðanda sem hann keyri yfir til að komast að sínum skúr.

#### III. Forsendur

Samkvæmt 9. tölul. 5. gr. laga, nr. 26/1994, um fjöleignarhús telst einkabílastæði fyrir framan bílskúr séreign. Í því felst að bílastæði málsaðila fyrir framan bílskúra þeirra er séreign hvors fyrir sig en aðkeyrsla að þeim að öðru leyti í sameign. Í málinu er ágreiningslaust að ekki hafi verið lokið við að ganga frá yfirborði lagnaskurðs sem grafinn hafði verið frá húsi að bílskúr. Kærunefnd telur að sá kostnaður við að koma lóðinni í það horf sem hún var í fyrir þær framkvæmdir sé sameiginlegur kostnaður eigenda að jöfnu í samræmi við hlutfallstölu. Kostnaður við einkabílastæði fyrir framan bílskúr hvors eigenda er að öðru leyti sérkostnaður viðkomandi bílskúrseiganda. Þar sem ekki liggja fyrir í málinu nein gögn né nægjanlega rökstuddar upplýsingar um hvernig bílastæðið hafi verið fyrir framkvæmdir er kærunefnd ekki í stakk búin að meta hvort kostnaður sá, sem álitshæðandi krefur gagnaðila um, sé eðlilegur.

#### **IV. Niðurstaða**

Það er álit kærnefndar að kostnaður við að koma séreignarbílastæðum í það horf sem þau voru í fyrir umræddar framkvæmdir sé sameiginlegur.

Reykjavík, 21. september 2001

Valtýr Sigurðsson  
Guðmundur G. Þórarinsson  
Benedikt Bogason

## **Skipting séreignar. Breyting á sameign.**

### **Mál nr. 22/2001**

#### **I. Málsmeðferð kærunefndar**

Með bréfi, dags. 11. maí 2001, beindu A og B, hér eftir nefnd álitsbeiðendur, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við C, hér eftir nefnd gagnaðili.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 16. maí 2001. Samþykkt var að gefa gagnaðila og húsfélaginu kost á að koma á framfæri við nefndina sjónarmiðum sínum og kröfum í samræmi við ákvæði 3. mgr. 80. gr. laga, nr. 26/1994, um fjöleignarhús.

Greinargerð húsfélagsins, dags. 1. júní 2001, og greinargerð gagnaðila, dags. 2. júní 2001, voru lagðar fram á fundi nefndarinnar 6. júní 2001. Á fundi nefndarinnar 22. ágúst 2001 voru lagðar fram athugasemdir álitsbeiðenda, dags. 20. júlí 2001. Á fundi nefndarinnar 17. september 2001 var málið tekið til úrlausnar.

#### **II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni**

Um er að ræða fjöleignarhúsið X nr. 22–24. Húsið er þrjár hæðir, þ.e. jarðhæð, 1. og 2. hæð. Ágreiningur er um breytingar á verslunarhúsnæði í eigu gagnaðila á 1. hæð.

Kærunefnd telur að krafa álitsbeiðenda sé eftirfarandi:

Að viðurkennt verði að gagnaðila sé óheimilt, án samþykkis allra eigenda, að innrétta þrjár íbúðir og breyta útliti hússins.

Í álitsbeiðni kemur fram að gagnaðili ætli að innrétta þrjár íbúðir í eignarhluta sínum. Eignarhlutar álitsbeiðenda séu þar fyrir ofan og neðan. Álitsbeiðendur telja að breyting sem þessi hafi í för með sér mikla röskun fyrir þá og benda á að þeim fjölgi sem afnot hafa af sameign hússins. Þá sé hljóðbært á milli hæða. Álitsbeiðendur benda á að breyta þurfi útliti hússins m.a. verði að saga út fyrir gluggum og gera aðrar verulegar breytingar á útliti, auk þess að skipta eignarhlutanum niður í minni einingar. Álitsbeiðendur telja að um verulegar breytingar sé að ræða sem samþykki allra eigenda þurfi fyrir.

Á húsfundi sem haldinn var 9. maí 2001 hafi málið verið til umfjöllunar. Álitsbeiðendur hafa ýmislegt við fundinn að athuga og telja hann ólögmætan. Meðal annars hafi tillögurnar sem greiða átti atkvæði um ekki verið kynntar fyrir fundinn og reglur um fundarsköp brotnar. Þá telja álitsbeiðendur að framkvæmdin hafi ekki verið samþykkt á fundi húsfélagsins 21. maí 2001.

Í greinargerð gagnaðila kemur fram að eigendum hafi verið kynntar fyrirhugaðar breytingar með bréfi, dags. 11. mars 2001. Í kjölfarið hafi verið boðað til húsfundar sem haldinn var 9. maí 2001. Teikningar hafi legið fyrir fundinn og hengdar upp til sýnis. Allir fundarmenn að undanskildum álitsbeiðendum hafi samþykkt breytingarnar á suðurhlið hússins. Hins vegar hafi komið fram ósk frá eigendum að svefnherbergisgluggar á norðurhlið yrðu færðir fjær útihurðum og hafi verið tekið tillit til þess. Vegna dræmrar fundarsóknar og truflana á fundinum hafi verið ákveðið að boða til annars fundar. Sá fundur hafi verið haldinn 21. maí 2001. Á þeim fundi hafi breytingarnar verið samþykktar af öllum nema álitsbeiðendum.

#### **III. Forsendur**

Samkvæmt 1. mgr. 26. gr. laga, nr. 26/1994, um fjöleignarhús hefur eigandi einn rétt til hagnýtingar og umráða yfir séreign sinni með þeim takmörkunum einum sem greinir í lögnum eða öðrum lögum sem leiðir af óskráðum grenndarreglum eða eðli máls eða byggjast á löglegum ákvörðunum og samþykktum húsfélagsins. Í eignarráðum felst þannig almenn heimild eiganda til að ráðstafa og hagnýta eign sína á hvern þann hátt sem hann kys innan þess ramma sem vísað er til í greininni.

Samkvæmt 3. mgr. 21. gr. laga nr. 26/1994 er varanleg skipting séreignar í sjálfstæðar notkunareiningar, án þess að sala sé fyrirhuguð, háð samþykki allra eigenda og því að gerð sé

ný eignaskiptayfirlýsing og henni þinglýst. Í athugasemdum sem fylgdu frumvarpi því sem varð að lögum nr. 26/1994 kemur fram að hér sé um nýmæli að ræða sem m.a. miði að því að eigendum sé óheimil varanleg skipting eignarhluta nema að samþykki allra eigenda liggja fyrir, sbr. 4. tölul. A-liðar 41. gr. Í athugasemdunum segir: „Í þessu efni vógust á tvö grundvallarsjónarmið eða hagsmunir. Annars vegar hagsmunir eiganda af því að geta og mega ráðstafa eign sinni á hvern þann hátt, sem hann telur henta hag sínum best. Eru slíkir hagsmunir studdir og varðir af almennum eignarréttarsjónarmiðum. Hins vegar eru svo hagsmunir annarra eigenda af því, að forsendum þeirra fyrir kaupum á eign, eignarráðum þeirra, búsetu, afnotum af sameign o.fl. verði ekki einhliða og án samþykkis þeirra raskað með því að eignarhlutum fjölgi óheft. Voru þessi sjónarmið vegin saman og varð niðurstaðan sú að þau síðarnefndu væru veigameiri og ættu að ráða reglunni.“

Í 1. mgr. 30. gr. laga, nr. 26/1994, um fjöleignarhús segir að sé um byggingu, endurbætur eða framkvæmdir að ræða sem ekki hefur verið gert ráð fyrir í upphafi og á samþykkttri teikningu, þá verði ekki í hana ráðist nema allir eigendur samþykki, ef um er að ræða verulega breytingu á sameign, þ.á m. útliti hússins, sbr. einnig 6. tölul. A-liðar 41. gr.

Sé um að ræða framkvæmdir sem hafa breytingar á sameign, utan húss eða innan, í för með sér sem þó geta ekki talist verulegar þá nægir að 2/3 hlutar eigenda, bæði miðað við fjölda og eignarhluta, séu því meðmæltir, sbr. 2. mgr. 30. gr., sbr. einnig 3. tölul. B-liðar 41. gr. laganna.

Til smávægilegra breytinga og endurnýjana nægir þó alltaf samþykki einfalds meiri hluta miðað við eignarhluta, sbr. 3. mgr. 30. gr., sbr. einnig D-lið 41. gr.

Að mati kærunefndar felst í fyrirhuguðum framkvæmdum veruleg breyting á útliti hússins sem samþykki allra eigenda þarf til, sbr. 1. mgr. 30. gr. laga nr. 26/1994, sbr. 6. tölul. A-liðar 41. gr. laga nr. 26/1994. Þá liggur fyrir að gagnaðili hyggst innréttta í eignarhluta sínum þrjár íbúðir sem seldar verða á almennum markaði. Kærunefnd telur einnig að samþykki allra eigenda þurfi til slíkra breytinga, sbr. 4. tölul. A-liðar 41. gr. laga nr. 26/1994.

#### **IV. Niðurstaða**

Það er álit kærunefndar að samþykki allra eigenda þurfi fyrir fyrirhuguðum breytingum á séreign gagnaðila og á sameign hússins.

Reykjavík, 17. september 2001

Valtýr Sigurðsson  
Guðmundur G. Þórarinsson  
Benedikt Bogason



## **Skipting kostnaðar: Þakviðgerðir.**

### **Mál nr. 24/2001**

#### **I. Málsmeðferð kærunefndar**

Með bréfi, dags. 30. maí 2001, beindi A f.h. B, C, D, E, F, G, H og I, hér eftir nefnd álitsbeiðendur, erindi til nefndarinnar vegna ágreinings við J, K og L, hér eftir nefndir gagnaðilar.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 6. júní 2001. Samþykkt var að gefa gagnaðilum kost á að koma á framfæri við nefndina sjónarmiðum sínum og kröfum í samræmi við ákvæði 3. mgr. 80. gr. laga, nr. 26/1994, um fjöleignarhús.

Greinargerð gagnaðila, dags. 2. júlí 2001, var lögð fram á fundi nefndarinnar 22. ágúst 2001 og málið tekið til úrlausnar.

#### **II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni**

Um er að ræða fjöleignarhúsið X nr. 19 og 21, sem skiptist í 10 eignarhluta. Álitsbeiðendur eru eigendur að X nr. 19 (63,79%) og gagnaðilar að X nr. 21 (36,21%). Ágreiningur er um skiptingu kostnaðar vegna þakviðgerða.

Krafa álitsbeiðenda er:

Að viðurkennt verði að kostnaður vegna þakviðgerða sé sameiginlegur.

Í álitsbeiðni kemur fram að vegna leka í þaki hússins þurfi að lyfta því og framkvæma nauðsynlegt viðhald. Á húsfundi 3. maí 2001 hafi verið rætt um framkvæmdina og hafi allir eigendur hússins verið sammála um að lyfta þyrfti þakinu til þess að afstýra frekara tjóni. Hins vegar sé ágreiningur um það hverjir eigi að taka þátt í kostnaðinum. Þar sem húsfélag hafi ekki verið starfrækt í húsinu séu ekki til neinar skráðar upplýsingar um það hvernig sameiginlegu viðhaldi hafi verið háttað. Árið 1985 hafi einn af þáverandi eigendum hússins, R, sótt um leyfi byggingarnefndar S til að endurbýggja þakið sem hafi samþykkt það á fundi 25. júlí 1985. Í kjölfarið hafi um það bil þriðjungur þaksins verið lyft. Samkvæmt þeim upplýsingum sem álitsbeiðendur hafi aflað sér hafi verið ágreiningur á milli eigenda hússins um þessar framkvæmdir og hafi R því ráðist í það á eigin kostnað að lyfta þaki á nr. 21. Álitsbeiðendur benda á að nú séu liðin um 16 ár frá framkvæmdinni og því ekki útilokað að þessi hluti þaksins þurfi einnig viðgerðar nú. Kjarni málsins sé sá að hér sé um að ræða eitt þak sem þarfnist allsherjarupplýftingar og viðhalds. Gagnaðilar neiti hins vegar að taka þátt í kostnaði við viðgerðir og að reisa þann hluta þaksins sem teljist til nr. 19. Álitsbeiðendur telja hins vegar að þakið sé í sameign allra eigenda hússins og því beri þeim að taka þátt í kostnaðinum. Þá þygi það ekki nægjanlegt að gagnaðilum hafi verið tjáð er þeir keyptu eignarhlut í húsinu að þeir þyrftu ekki að bera kostnað við lyftingu og viðgerða annarra hluta þaksins enda sé X nr. 19–21 eitt hús í skilningi laga nr. 26/1994 og því sé allt ytra byrði þess, þ.á m. þakið í sameign allra eigenda hússins.

Í greinargerð gagnaðila kemur fram að vegna lekavandamála í báðum hlutum hússins, þ.e. nr. 19 og 21, hafi eigendur nr. 19 ákveðið að skipta um þakplötur á sínum hluta hússins á árinu 1984. Þessi ákvörðun hafi verið tekin í fullri sátt við eigendur nr. 21 en samkomulag hafi verið um að eigendur nr. 19 greiddu einir kostnaðinn enda ábyrgð á hinum hluta hússins, þ.e. nr. 21, á herðum eigenda þess hluta.

Á árinu 1985 þegar eigendur nr. 21 hafi ákveðið að gera við þak þess hluta hafi leikið vafi á því hvort sambærileg viðgerð og farið hafði fram á nr. 19 dygði til lengri tíma. Í öllu falli væri varanlegra að lyfta þakinu til þess að fá hæfilegan og eðlilegan vatnshalla. Þetta hafi verið gert samkvæmt ráði T, byggingameistara, þá íbúa nr. 19, sem hafði séð um framkvæmdir á nr. 19 á árinu 1984. Þrátt fyrir að slík lyfting myndi augljóslega vera dýrari en einföld plötuskipti hafi R sótt um byggingarleyfi til byggingarnefndar S fyrir hönd allra eigenda hússins, þ.e. nr. 19 og 21, til slíkrar lyftingar.

Íbúar nr. 21 hafi ráðist í framkvæmdir sumarið 1985 og einir greitt kostnaðinn af þeim enda í samræmi við samkomulag um skiptingu ábyrgðar og kostnaðar. Því til stuðnings er vísað til yfirlýsinga tveggja fyrri eigenda hússins. Í kjölfarið á lyftingu þaksins nr. 21 og byggingarleyfisins hafi myndast ótímabundin kvöð á eigendur nr. 19 að lyfta þakinu eins og gert hafi verið á nr. 21, eins og fram komi í bréfi byggingarfulltrúans í S, dags. 16. október 1987. Þrátt fyrir kvöðina hafi eigendur nr. 19 beðið með aðgerðir. Eigendum nr. 19 hafi hins vegar verið ljóst alla tíð sú kvöð sem á þeim hvíldi.

Gagnaðilar telja rangt að ágreiningur hafi verið á milli eigenda nr. 19 og 21 um lyftingu þaksins á sínum tíma og vísa í því sambandi til samþykktar byggingarnefndar S frá 25. júlí 1985, yfirlýsinga eigenda hússins, dags. 14. júlí 1985, og yfirlýsinga tveggja fyrrverandi eigenda á nr. 19 og 21.

Gagnaðilar telja bæði sanngjarnt og eðlilegt og í ljósi forsögu málsins, að álitsbeiðendur greiði einir fyrir lyftingu þaksins á sínum hluta og vísa því til stuðnings til 46. gr. laga nr. 26/1994 og álitsgerða kærunefndar nr. 2/1995 og 56/1997. Þá benda gagnaðilar á að í tveimur nýjustu kaupsamningum fyrir eignarhlutum í nr. 19 sé fyrirhugaðrar þakframkvæmdar getið en eðli málsins samkvæmt sé slíks ekki getið í kaupsamningum fyrir nr. 21.

Gagnaðilar benda á að til að koma til móts við álitsbeiðendur vilji þeir að fram fari úttekt á þakinu yfir nr. 21 og í kjölfarið verði því komið í það horf sem nýtt væri. Í kjölfarið verði svo allar framkvæmdir sem kunnir að verða á ytra byrði hússins sameiginlegar öllum eigendum þess enda sé enginn ágreiningur um að um eitt hús sé að ræða.

### III. Forsendur

Samkvæmt 1. tölul. 8. gr. laga, nr. 26/1994, um fjöleignarhús er allt ytra byrði húss, þar með talið þak þess, í sameign allra eigenda. Sameiginlegur kostnaður er allur kostnaður sem snertir sameign fjöleignarhúss, bæði innan hús og utan, sem leiðir af löglegum ákvörðunum stjórnar húsfélagsins, almenns fundar þess og þeim ráðstöfunum sem einstakur eigandi hefur heimild til að gera, sbr. 43. gr. laganna. Af þessu er ljóst að þakið er í sameign allra eigenda hússins og bera þeir því sameiginlegan kostnað vegna þess. Samkvæmt 2. gr. laga nr. 26/1994 eru ákvæði laganna ófrávíkjanleg nema annað sé tekið fram í þeim eða leiði af eðli máls. Í 77. gr. laganna er skýrt tekið fram að liggi fyrir þinglýstur samningur, samþykktir eða eignaskiptayfirlýsing, gerð fyrir gildistöku laganna sem hafa að geyma ákvæði er fara í bága við ófrávíkjanleg ákvæði þeirra, þá skulu slík samningsákvæði þoka fyrir ákvæðum laganna. Í málinu er ekki ágreiningur um að X nr. 19–21 teljist eitt hús í skilningi laga nr. 26/1994.

Í málinu liggur fyrir undirritað bréf, dags. 14. júlí 1985, þess efnis að eigendur húseignarinnar nr. 19–21 við X séu samþykktir breytingum á þakgerð hússins samkvæmt meðfylgjandi teikningu. Með bréfi, dags. 13. október 1987, fór U þess á leit við byggingarfulltrúa hvort skylt væri að hækka þakið til samræmis við núverandi teikningu og þá innan hvaða tíma. Í svarbréfi byggingarfulltrúans í S, dags. 16. október 1987, segir: „Sótt var um af eigendum X nr. 19–21 að setja nýtt þak á húsið og var umsóknin samþykkt á fundi byggingarnefndar þann 25. júlí 1985. Síðan var um það bil þriðjungur þaksins reistur það sama ár. Það hvílir sú kvöð á að þak verði sett á allt húsið eins og samþykkt var. Engin sérstök tímamörk voru sett hvenær því skyldi lokið og gilda því ákvæði 3. mgr. gr. 3.4.6 í byggingarreglugerð.“

Kærunefnd dregur ekki í efa að á sínum tíma hafi verið gert samkomulag á milli húshlutanna nr. 19 og 21 að þeir síðarnefndu framkvæmdu nauðsynlega þakviðgerð á húshlutanum og greiddu einir þann kostnað en eigendur húshluta nr. 19 réðust síðar í sambærilega framkvæmd á eigin kostnað. Engu var þinglýst um þetta fyrirkomulag og síðan þá hafa eignarhlutar í húsinu skipt um eigendur. Með vísan til þess að þak fellur undir sameign fjöleignarhúss, sbr. 2. mgr. 6. gr. og 1. tölul. 8. gr. laga nr. 26/1994 og að ákvæði laga nr. 26/1994 eru ófrávíkjanleg geta eigendur ekki byggt á slíku samkomulagi nú.

#### **IV. Niðurstaða**

Það er álit kærufndar að kostnaður vegna þakviðgerða sé sameiginlegur.

Reykjavík, 22. ágúst 2001

Valtýr Sigurðsson  
Guðmundur G. Þórarinsson  
Karl Axelsson

## Breyting á hagnýtingu séreignar.

### Mál nr. 29/2001

#### I. Málsmeðferð kærunefndar

Með bréfi, dags. 20. júní 2001, beindi A, hér eftir nefnt álitsbeiðandi, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við húsfélagið X nr. 105, hér eftir nefnt gagnaðili.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 2. júlí 2001. Áður hafði verið samþykkt að gefa gagnaðila kost á að koma á framfæri við nefndina sjónarmiðum sínum og kröfum í samræmi við ákvæði 3. mgr. 80. gr. laga, nr. 26/1994, um fjöleignarhús.

Athugasemdir gagnaðila, dags. 29. júní 2001, B, dags. 5. júlí 2001, C, dags. 6. júlí 2001 og D, dags. 17. júlí 2001, voru lagðar fram á fundi nefndarinnar 22. ágúst 2001 og málið tekið til úrlausnar.

#### II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða fjöleignarhúsið X nr. 105, sem skiptist í ný eignarhluta. Álitsbeiðandi er eigandi 2. hæðar (15,16%) og hyggst reka þar gistiheimili. Ágreiningur er um fyrirhugaða hagnýtingu á eignarhluta álitsbeiðanda.

Kærunefnd telur að krafa álitsbeiðanda sé eftirfarandi:

Að viðurkennt verði að álitsbeiðanda sé heimilt, án samþykkis annarra eigenda, að breyta hagnýtingu eignarhlutans í gistiheimili.

Í álitsbeiðni kemur fram að álitsbeiðandi hafi nýlega keypt eignarhluta sinn. Álitsbeiðandi bendir á að hann hafi rekið gistihús í 5 ár við góðan orðstír og mótmælir því alfarið að rekstur gistihúss á þessum stað skapi ónæði fyrir aðra í húsinu. Gestirnir séu eingöngu útlendingar og komi venjulega á milli kl. 17 og 23 og séu farnir snemma á morgnana. Það bendir álitsbeiðandi á að 24 tíma vakt verði í húsnæðinu.

Í athugasemdum gagnaðila kemur fram að húsfélagið telji sig ekki umkomið að rökstyðja afstöðu einstakra eigenda og hafi því sent öllum eigendum hússins afrit af erindinu. Þá er vísað til aðalfundar húsfélagsins sem haldinn var 23. maí 2001 en í fundargerðinni komi fram hverjir hafi greitt atkvæði gegn rekstri gistiheimilis í húsinu.

Í athugasemdum C er vísað til bréfs þess til álitsbeiðanda, dags. 19. júní 2001, en þar komi fram að C leigi B 4. og 5. hæð hússins en að auki hafi B ráðstöfunarrétt yfir 3. hæðinni. C muni ekki taka afstöðu til málsins sem gangi þvert á vilja B enda hljóti afstaða þess sem leigjanda og stærsta rekstraraðila hússins að veða afar þungt við fyrirhugaða breytingu. Þá kemur fram í bréfinu að afstaða C sé því að rekstur gistihúss eigi ekki samleið með rekstri B og munu C leggja gegn rekstri gistihúss með aðkomu um sama stigahús.

Í athugasemdum B kemur fram að stofnunin hafi áður tilkynnt álitsbeiðanda með bréfi, dags. 18. júní 2001, að hún telji að rekstur gistihúss eigi ekki samleið með rekstri stofnunarinnar og leggist því gegn þessari framkvæmd. B telur að inngangur hússins (aðkoma) þoli ekki þá auknu umferð sem óhjákvæmilega fylgi gestum gistihúss. Hafa beri í huga að ein gömul lyfta sé í húsinu um 1 m<sup>2</sup> að stærð og án minnis. Þegar hópar gesta koma muni lyftan teppast á meðan gestir flytji farangur sinn upp á 2. hæð. Þeir sem á lyftunni þurfi að halda muni ekki hafa aðgang að henni á meðan. Það sé ljóst að gestir munu koma og fara á öllum tímum sólarhrings.

B telur að gistihús á 2. hæð dragi verulega úr öryggi stofnunarinnar. Ekki verði hægt að loka stigagangi frá gistihúsinu og því verði greiður aðgangur um stigagang og lyftu að B allan sólarhringinn. Í húsnæði stofnunarinnar séu m.a. varðveittir margir mjög verðmætir náttúrugripir sem söfnurum slíkra muna þætti fengur að komast yfir. Um sé að ræða marga af dýrgripum þjóðarinnar. Þá muni gistihúsið einnig óhjákvæmilega tengjast húsakynnum E sem sé með aðkomu frá Y og sé í eigu og rekið af stofnuninni. Þar séu einnig mjög verðmætir náttúrugripir.

B telur ljóst að samþykki allra eigenda þurfi fyrir svo verulega breyttri notkun á 2. hæð hússins, sbr. 26., 27. og 5. tölul. A-liðar 41. gr. laga, nr. 26/1994, um fjöleignarhús.

Í athugasemdum D kemur fram að hún hafi þegar komið á framfæri eindregnum mótmælum við þeirri fyrirætlun álitsbeiðanda að reka gistiheimili í húsinu. Mótmæli sín byggja hún á 27. gr. laga nr. 26/1994 og bókun sína á fundargerð aðalfundar húsfélagsins. Í drögum að fundargerð aðalfundar húsfélagsins sem haldinn var 23. maí 2001 komi fram að meirihluti eigenda sé á móti fyrirhuguðum gistihússrekstri. Fundargerðin hafi enn ekki verið samþykkt enda ranglega tilgreint að F hafi stutt tillögu fulltrúa G á fundinum. Einungis G og H hafi stutt tillöguna en þeir séu að hætta starfsemi í húsinu. Engin kynning hafi farið fram á vegum álitsbeiðanda um það hvernig rekstrinum verði háttað né upplýsingar um fjölda gistiherbergja. Af stærð hæðarinnar megi þó ráða að þar sé hægt að koma fyrir a.m.k. 30–40 tveggja manna herbergjum. Þá bendi álitsbeiðandi á að gestir muni venjulega koma á milli kl. 17 og 23 og séu farnir snemma á morgnana. Það hafi hins vegar í för með sér mikla breytingu á notkun sameignarinnar því samkvæmt húsreglum sé útidyr hússins læst frá kl. 17:00–08:00 virka daga. Þá sé hún læst um helgar og aðra frídaga. Einungis íbúar hússins og starfsmenn hafi lykla að sameigninni. Á kvöldin og um helgar sé því nánast engin mannaferð um sameign hússins að frátöldum íbúum 6. hæðar. Því sé ljóst að stöðug umferð um húsið á kvöldin, eldsnemma að morgni og um helgar gjörbreyti nýtingu sameignarinnar og valdi mikilli röskun og óþægindum fyrir eigendur. Þá sé anddyri hússins lítið og þröngt. Þar séu póstkassar og stýritafla þjófa- og brunavarnakerfis. Fara þurfi upp 8 tröppur til þess að komast upp á stigapall þar sem gengið sé inn í u.þ.b. 1 m<sup>2</sup> lyftu frá árinu 1958. Lyftan þoli á engan hátt meira álag en nú sé vegna tíðra bilana. Við notkun hljótist talsverður hávaði af henni á 6. hæð þar sem lyftuhúsið sé. Því verði að telja að sú breyting sem hér um ræðir á hagnýtingu séreignar hafi í för með sér verulegt ónæði, röskun og óþægindi fyrir íbúa 6. hæðar.

### III. Forsendur

Í málinu liggur fyrir fundargerð aðalfundar húsfélagsins sem haldinn var 23. maí 2001. Þar kemur fram að fulltrúi G hafi kynnt sölu 2. hæðar og sagt frá áformum væntanlegs kaupanda A um reksturs gistiheimilis í húsnæðinu. Jafnframt hafi hann upplýst að byggingarfulltrúinn í R hafi farið fram á það að húsfundur samþykkti fyrirhugaðan rekstur. Fulltrúinn lagði fram svohljóðandi tillögu: „Aðalfundur húsfélagsins að X nr. 105 ályktar að hann geri ekki athugasemd við fyrirhuguð kaup A á 2. hæð hússins og fyrirhuguðum rekstri gistiheimilis þar.“ Í kjölfarið gerði D kröfu um að eftirfarandi yrði bókað: „Aðalfundur húsfélagsins að X nr. 105 haldinn 23-05 2001 mótmælir harðlega þeirri fyrirætlun að gistihús verið starfrækt á 2. hæð hússins þar sem um er að ræða gjörbreytta nýtingu fasteignarinnar frá því sem verið hefur með tilheyrandi röskun og ónæði með vísan í lög um fjöleignarhús...“ Því næst hafi verið kosið um tillöguna og hafi H, F og G verið fylgjandi en aðrir eigendur verið andvígir tillögunni. Sérstaklega er tekið fram að C séu ekki á móti sölu eignarinnar til álitsbeiðanda en setji spurningarmerki við rekstur gistiheimilis þar sem engin kynning hafi farið fram um eðli rekstursins eða hvernig aðkomu og öðru slíku verði háttað og aðlagð að þeirri starfsemi sem fyrir sé í húsinu. Á meðan það sé geti C ekki samþykkt tillöguna.

Samkvæmt 1. mgr. 26. gr. laga, nr. 26/1994, um fjöleignarhús hefur eigandi einn rétt til hagnýtingar og umræða yfir séreign sinni með þeim takmörkunum einum sem greinir í lögnum eða öðrum lögum sem leiðir af óskráðum grenndarreglum eða eðli máls eða byggjast á löglegum ákvörðunum og samþykktum húsfélagsins. Í eignarráðum felst þannig almennt heimild eiganda til að ráðstafa og hagnýta eign sína á hvern þann hátt sem hann kys innan þess ramma sem vísað er til í greininni.

Í 1. mgr. 27. gr. laganna er áskilið samþykki allra eigenda hússins til breytinga á hagnýtingu séreignar frá því sem verið hafi eða ráð hafi verið fyrir gert í upphafi, sem hafi í för með sér verulega meira ónæði, röskun eða óþægindi fyrir aðra eigendur eða afnotahafa en áður var og gengur og gerist í sambærilegum húsum. Þrátt fyrir ákvæði 1. mgr. getur eigandi ekki sett sig á móti slíkri breytingu ef sýnt er að hún hefur ekki í för með sér neina röskun á lögmatum hagsmunum hans, sbr. 2. mgr. 27. gr. Sé um að ræða breytta hagnýtingu sem ekki er veruleg er nægilegt að samþykki einfalds meirihluta miðað við fjölda og eignarhluta liggja fyrir, sbr. 3. mgr. sömu greinar. Ef breytt hagnýting eignarhluta hefur sérstök og veruleg

Óþægindi eða truflun í för með sér fyrir suma eigendur, einn eða fleiri, en aðra ekki þá eiga þeir sem sýnt geta fram á það, sjálfstæðan rétt til að krefjast þess að af breytingunni verði ekki, sbr. 4. mgr. greinarinnar.

Samkvæmt greininni er athafnafrelsi eiganda settar nokkrar skorður til að breyta hagnýtingu séreignar á grundvelli reglna nábylisréttar. Vegast þar á hagsmunir eiganda, að geta hagnýtt eign sína á þann veg sem hann kýs og hagsmunir annarra eigenda af því að fá notið sinna eigna í friði og án truflunar og í samræmi við það sem í upphafi var ráðgert og þeir máttu reikna með, svo sem segir í greinargerð með 27. gr. í frumvarpi því sem varð að lögum nr. 26/1994.

Í þessu sambandi þarf að skoða hvert tilvik fyrir sig til að unnt sé að meta hvort breyttri hagnýtingu fylgi einhver röskun á lögmætum hagsmunum annarra eigenda hússins. Í dæmaskyni má nefna að daggæsla barna í fjölbýlishúsi er leyfisskyld og flokkast undir atvinnurekstur í eignarhluta sem einvörðungu er ætlaður til íbúðar. Þessari starfsemi getur fylgt ónæði, röskun og óþægindi fyrir aðra íbúa hússins. Engu að síður komst kærunefnd að því í álitsgerð í máli nr. 3/1998 að daggæsla barna í fjölbýlishúsi í því tilviki sem þar var til skoðunar félli undir 2. mgr. 27. gr. og útheimti því ekki samþykki meðeigenda.

Gagnaðilar byggja kröfu sína m.a. á því að gestum gisti hússins muni fylgja aukin umferð um sameign hússins sem muni koma niður á annarri starfsemi þess. Sérstaklega er bent á að lyfta sé gömul og þoli ekki það álag sem breytingin muni leiða af sér. Kærunefnd fellst ekki á þessi sjónarmið gagnaðila. Bendir nefndin á að húsið sé atvinnuhúsnæði að meginstefnu til og geti gagnaðilar ekki skert nýtingamöguleika álitsbeiðanda á nýtingu eignarhluta síns af þeim sökum. Áréttað skal að allir eigendur hafa jafnan rétt til afnota af sameigninni óháð hlutfallstölum, sbr. 3. mgr. 34. gr. laga nr. 26/1994.

Af hálfu B er sérstök áhersla lögð á að breytingin muni draga úr öryggi stofnunarinnar einkum vegna verðmætra muna sem þar eru varðveittir. Á þessa röksemd getur kærunefnd á engan veginn fallist enda ekki augljóst samhengi á milli fyrirhugaðrar starfsemi álitsbeiðanda í húsnæðinu og þeirra sérstöku öryggisráðstafanna vegna starfsemi B.

Af hálfu álitsbeiðanda er bent á að 24 tíma vakt verði í húsnæðinu. Með þeirri ráðstöfun álitsbeiðanda er ekki að sjá að húsreglur verði ekki virtar þannig að útidyr hússins verði læstar á þeim tímum eins og ráð er fyrir gert.

Fyrirhuguð breyting álitsbeiðanda á hagnýtingu húsnæðisins sætir ekki sérstakri takmörkun hvorki í lögum nr. 26/1994, sérstökum þinglýstum húsfélagssamþykktum, öðrum þinglýstum gögnum né aðalskipulagi. Þá þykir ekki hafa verið sýnt fram á það í málinu að umrædd breyting mun hafa í för með sér verulega meira ónæði, röskun eða óþægindi fyrir gagnaðila en ráð hafi mátt gera fyrir í upphafi við nýtingu húsnæðisins. Ber því að fallast á með álitsbeiðanda að honum sé heimilt að ráðast í breytingu á eignarhluta sínum í gistiheimili, án samþykkis gagnaðila.

#### **IV. Niðurstaða**

Kærunefnd telur að álitsbeiðanda sé heimilt, án samþykkis annarra eigenda, að breyta hagnýtingu eignarhlutans í gistiheimili.

Reykjavík, 22. ágúst 2001

Valtýr Sigurðsson  
Guðmundur G. Þórarinsson  
Karl Axelsson

## Hagnýting sameignar.

### Mál nr. 30/2001

#### I. Málsmeðferð kærunefndar

Með bréfi, dags. 19. júní 2001, beindi húsfélagið að X nr. 19, hér eftir nefnt álitsbeiðandi, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við A og B, hér eftir nefnd gagnaðilar.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 2. júlí 2001. Samþykkt var að gefa gagnaðilum kost á að koma á framfæri við nefndina sjónarmiðum sínum og kröfum í samræmi við ákvæði 3. mgr. 80. gr. laga, nr. 26/1994, um fjöleignarhús.

Greinargerð gagnaðila, dags. 12. júlí 2001, var lögð fram á fundi nefndarinnar 22. ágúst. Á fundi nefndarinnar 21. september 2001 var málið tekið til úrlausnar.

#### II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Fasteignin X nr. 19 skiptist í 7 eignarhluta. Ágreiningur er um hagnýtingu sameignar.

Kærunefnd telur að krafa álitsbeiðanda sé eftirfarandi:

Að viðurkennt verði að gagnaðilum sé óheimilt að geyma persónulega muni í sameign hússins.

Í álitsbeiðni kemur fram að á síðasta ári hafi verið haldinn húsfundur og hafi meiri hluti eigenda samþykkt að leyfa gagnaðilum að setja upp ljós og geyma persónulega muni á stigapalli. Fundargerð þess fundar hafi hins vegar ekki fundist. Á aðalfundi húsfélagsins 8. maí sl. hafi meiri hluti eigenda síðan samþykkt að óheimilt væri að geyma persónulega muni í sameign hússins. Gagnaðilar telji hins vegar að ákvörðun fyrri fundar sé bindandi.

Í greinargerð gagnaðila kemur fram að á húsfundi á síðasta ári hafi þeim verið veitt leyfi til að nýta rýmið undir stiganum. Íbúðin hafi nokkra sérstöðu þar sem hún sé eina íbúðin á jarðhæð. Fyrir framan íbúðina sé um 3 m<sup>2</sup> rými undir stiganum sem geti talist sérnotaflötur. Þar geymi gagnaðilar skótau auk þess sem þau hafi hengt þar upp myndir og sett upp vegg ljós.

#### III. Forsendur

Í málinu liggur fyrir fundarboð og fundargerð húsfundar sem haldinn var 8. maí 2001 þar sem m.a. var tekið fyrir „umgengismál í sameign“. Í fundargerðinni segir að atkvæðagreiðsla hafi farið fram um það hversu mikið af persónulegum munum mætti hafa í sameign. Fimm hafi greitt atkvæði um að óheimilt væri að geyma persónulega muni í sameign nema skraut og merkingu á eða í kringum hurðar. Þá hafi fjórir greitt atkvæði með því að hvorki mætti geyma skó né húsgögn í sameign.

Í 36. gr. laga, nr. 26/1994, um fjöleignarhús segir að eiganda sé á eigin spýtur óheimilt að framkvæma nokkrar breytingar á sameign eða helga sér til einkaafnota tiltekinn hluta hennar. Í ákvæðinu kemur enn fremur fram að eigandi getur ekki öðlast sérstakan rétt til sameignar á grundvelli hefðar, hvorki eignarrétt né aukinn afnotarétt. Þá segir í 4. mgr. 35. gr. sömu laga að einstökum eigendum verði ekki fenginn aukinn og sérstakur réttur til hagnýtingar sameignar umfram aðra eigendur nema allir eigendur ljái því samþykki.

Fyrir liggur að löglega boðaður húsfundur sem haldinn var 8. maí sl. samþykkti að óheimilt væri að geyma persónulega muni í sameign og afturkallaði þar með heimild gagnaðila til að nýta sameignarrými með þeim hætti sem hann hefur gert. Kærunefnd telur því að gagnaðilum sé óheimilt að geyma persónulega muni í sameign. Hins vegar er ekki að sjá að samþykkt hafi verið að gera gagnaðila að taka niður ljós sem fyrri húsfundur hafði samþykkt að hann mætti setja í sameigninni enda taldi hann það nauðsynlegt vegna bágrar lýsingar fyrir framan íbúðina.

#### **IV. Niðurstaða**

Það er álit kærufndar að gagnaðilum sé óheimilt að geyma persónulega muni í sameign.

Reykjavík, 21. september 2001

Valtýr Sigurðsson  
Guðmundur G. Þórarinnsson  
Benedikt Bogason



## Umferðarréttur.

### Mál nr. 33/2001

#### I. Málsmeðferð kærunefndar

Með bréfi, dags. 23. júlí 2001, beindi A, X nr. 46 A, hér eftir nefndur álitshæðandi, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við B og C, X nr. 46, hér eftir nefnd gagnaðilar.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 2. ágúst 2001. Samþykkt var að gefa gagnaðilum kost á að koma á framfæri við nefndina sjónarmiðum sínum og kröfum í samræmi við ákvæði 3. mgr. 80. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús.

Athugasemdir gagnaðila hafa ekki borist en frestur var veittur til 1. október 2001. Á fundi nefndarinnar 6. nóvember sl. var ákveðið að leita upplýsinga hvort bílastæði hafi verið samþykkt fyrir framan húsið X nr. 46 A. Á fundi nefndarinnar 14. nóvember 2001 var málið tekið til úrlausnar.

#### II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Í álitshæðni kemur fram að X nr. 46 A sé bakhús og þurfi íbúar þess og íbúar X nr. 46 B sem einnig sé bakhús að nota aðkomu um innkeyrslu X nr. 46 að húsum sínum. Ágreiningur sé um umferðarrétt.

Kærunefnd telur að krafa álitshæðanda sé:

Að gagnaðilar virði umferðarrétt álitshæðanda að húsi sínu og leggi ekki bifreiðum við austurvegg hússins X nr. 46.

Í álitshæðni kemur fram að eina aðkoma bakhúsanna sé um innkeyrslu X nr. 46 og hafi eigendur bakhúsanna tveggja metra breiðan umferðarrétt austast á lóð X nr. 46 að húsum sínum. Gagnaðilar og leigjendur þeirra noti hins vegar innkeyrsluna sem einkabílastæði og hindri með því aðkomu gangandi vegfarenda og bifreiða að bakhúsunum. Álitshæðandi bendir á að mjög erfitt sé að koma aðföngum að húsinu og nota bílastæði við X nr. 46 A eins og aðstæður hafi verið síðustu tvö ár.

Samkvæmt þinglýstri yfirlýsingu, dags. 11. júní 1926, hafi íbúar við X nr. 46 A tveggja metra breiðan umferðarrétt austan við húsið á lóðinni við X nr. 46 frá X að mörkum lóðar við X nr. 46A. Þessari kvöð hafi verið þinglýst á eignina X nr. 46. Þá hafi umferðarrétturinn verið áréttaður með þinglýstum yfirlýsingum, dags. 30. september 1943 og 10. maí 1958.

#### III. Forsendur

Gagnaðilar hafa hvorki sent kærunefnd athugasemdir sínar né komið á framfæri sjónarmiðum sínum og kröfum í samræmi við ákvæði 3. mgr. 80. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, þrátt fyrir að þeim hafi verið gefinn kostur á því.

Í málinu liggur fyrir veðbókarvottorð fyrir X nr. 46. Þar kemur fram að þinglýst hafi verið kvöð um umferðarrétt fyrir X nr. 46 A og 46 B. Í þinglýstri yfirlýsingu, dags. 11. júní 1926, segir að eigandi X nr. 46 hafi samþykkt að „húseigninni X nr. 46A tilheyri umferðarréttur um 2ja metra breiðan gang austan af lóðinni X nr. 46 frá X að nefndu húsi X nr. 46A“. Í þinglýstri yfirlýsingu, dags. 30. september 1943, stendur að eigendur X nr. 46 leyfi gangrétt yfir lóðina og í yfirlýsingu, dags. 10. maí 1958, stendur að eigendur X nr. 46 staðfesti að umferðarréttur eigenda X nr. 46 A nái einnig til eigenda X nr. 46 B.

Þá liggur fyrir í málinu afrit af undirrituðum samningi milli eigenda X nr. 46, 46 A og 46 B, dags. 11. júlí 2000, þar sem m.a. kemur fram að samkomulag sé meðal þeirra að innkeyrslan að X nr. 46 A og B verði eingöngu notuð fyrir umferð að bílastæðum bak við X nr. 46 og fyrir ferminu og afferminu bifreiða fyrir X nr. 46 A og B.

Fyrir liggur að bílastæði hafa ekki verið samþykkt á lóðum húsanna X nr. 46 og 46 A. Hins vegar er hluti lóða beggja húsanna notaður sem bílastæði í raun. Í málinu er ágreiningslaust að álitshæðandi á umferðarrétt að húsi sínu. Sá umferðarréttur verður ekki tryggður miðað við breidd lóðarinnar á umræddu svæði og aðstæðna að öðru leyti sé

bifreiðum lagt þar. Þessi niðurstaða á sér enn fremur stoð í samkomulagi aðila frá 11. júlí 2000. Það er því álit kærunefndar að gagnaðilum beri að virða umferðarrétt álitsbeiðanda og tryggja að ekki sé lagt í innkeyrsluna.

Í álitsbeiðni eru settar fram kröfur um að lögregla sjái um að sekta og fjarlægja ökutæki sem lögð eru í innkeyrsluna og að gagnaðilar og leigjendur verði bornir út hið fyrsta verði umferðarrétturinn ekki virtur. Kærunefnd telur að slíkar kröfur verði ekki bornar upp við nefndina og mun því ekki fjalla frekar um þær.

#### **IV. Niðurstaða**

Það er álit kærunefndar að gagnaðilum beri að virða umferðarrétt álitsbeiðanda að húsi sínu og leggi ekki bifreiðum við austurvegg hússins X nr. 46.

Reykjavík, 14. nóvember 2001

Valtýr Sigurðsson  
Guðmundur G. Þórarinsson  
Karl Axelsson

## Breyting á hagnýtingu séreignar.

### Mál nr. 35/2001

#### I. Málsmeðferð kærunefndar

Með bréfi, dags. 18. júlí 2001, beindi A, hér eftir nefndur álitshæðandi, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við húsfélagið X nr. 29, hér eftir nefnt gagnaðili.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 22. ágúst 2001. Samþykkt var að gefa gagnaðila kost á að koma á framfæri við nefndina sjónarmiðum sínum og kröfum í samræmi við ákvæði 3. mgr. 80. gr. laga, nr. 26/1994, um fjöleignarhús.

Greinargerð gagnaðila, dags. 26. september 2001, og athugasemdir gagnaðila, dags. 4. október 2001, voru lagðar fram á fundi nefndarinnar 4. október 2001 og málið tekið til úrlausnar.

#### II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða fjöleignarhúsið X nr. 29, sem skiptist í níu eignarhluta. Álitshæðandi er eigandi 4. hæðar, þ.e. eignarhluta 04.01. Ágreiningur er um fyrirhugaða hagnýtingu á eignarhluta álitshæðanda.

Kærunefnd telur að krafa álitshæðanda sé eftirfarandi:

Að álitshæðanda sé heimilt, án samþykkis annarra eigenda, að breyta hagnýtingu eignarhluta síns í gistiheimili.

Í álitshæðni kemur fram að í kjölfar kaupa á eignarhluta sínum hafi álitshæðandi mætt á húsfund 23. maí 2001 og lýst hugmyndum sínum um að opna gistiheimili. Þessi hugmynd hafi mætt mikilli andstöðu. Nokkur bréfaskipti hafi verið við byggingarfulltrúann í Reykjavík vegna málsins en þann 25. júní 2001 hafi verið haldinn húsfundur um málið að bæðni álitshæðanda þar sem hann hafi lagt fram tillögu að breyttri nýtingu séreignarhluta álitshæðanda. Atkvæði hafi verið greidd um tillöguna og henni hafnað án skýringa af öðrum eigendum.

Álitshæðandi vísar einkum kröfum sínum til stuðnings til ákvæði II. kafla laga, nr. 26/1994, um fjöleignarhús, sér í lagi 26. gr. og 2. mgr. 27. gr. laganna. Ljóst sé að hin fyrirhugaða breyting á nýtingu séreignar af hálfu álitshæðanda hafi ekki í för með sér neina röskun á lögmætum hagsmunum annarra eigenda í húsinu. Þegar af þeirri ástæðu geti aðrir eigendur ekki sett sig upp á móti þessum breytingum eins og skýrt sé kveðið á um í lögnum, sbr. 2. mgr. 27. gr. laganna. Afgreiðsla tillögu álitshæðanda á húsfundi þann 25. júní 2001 og atkvæði annarra eigenda sem þar féllu séu því efnislega ólögmæt og byggð á forsendum sem fá ekki staðist. Húsið sé atvinnuhúsnæði og falli innan skipulags sem slíkt. Í húsinu sé nú rekin ýmisskonar starfsemi; verslanir, skrifstofur, tannlæknastofur og sérstök athygli sé vakin á því að á þriðju hæð hússins sé rekið gistiheimili. Þrátt fyrir það hafa aðrir eigendur hússins hafnað málaleitan álitshæðanda, þ.m.t. eigandi og rekstraraðili gistiheimilisins á þriðju hæð.

Húsið X nr. 29 henti ágætlega til þeirrar starfsemi sem álitshæðandi hafi í hyggju að stunda þar. Ekki fáist betur séð en að góð reynsla sé fyrirbyggjandi af rekstri gistiheimilis í húsinu og vandséð sé hver munurinn sé á því að reka þar eitt eða tvö gistiheimili, hvort sem horft sé til röskunar á séreignarhagsmunum annarra eða sameignar hússins. Rekstur gistiheimilis í húsinu sé og algerlega í samræmi við gildandi skipulag á svæðinu.

Álitshæðandi byggir á því að ákvæði 27. gr. laga, nr. 26/1994, um fjöleignarhús sé eitt af fáum dæmum um lögboðnar takmarkanir annarra en yfirvalda á stjórnarskrárvörðum eignarrétti skv. 72. gr. stjórnarskrárinnar. Þar sem ágreiningsefni þetta varði nýtingu álitshæðanda á eign sinni verði réttur hans til nýtingarinnar ekki takmarkaður nema með lögum eða ella afar skýrum og ótvíræðum rökum, sbr. einnig ákvæði 26. gr. laga nr. 26/1994. Allar slíkar takmarkanir, þ.m.t. ákvæði 1. og 3. mgr. 27. gr. laga nr. 26/1994 beri því að skýra mjög þröngt. Af því leiðir, að mati álitshæðanda, að ákvæði 2. mgr. 27. gr. laganna beri að túlka á þá leið að aðrir eigendur í húsinu geti ekki meinað álitshæðanda frjálsa notkun eignar

sinnar nema gild rök mæli með því. Af ákvæðum 27. gr. laganna fáist einnig ráðið að þau rök séu eingöngu röskun á lögmætum hagsmunum annarra eigenda, þ.e. röskun á hinum sama og stjórnarskrárvarða eignarrétti sem öðrum eigendum sé tryggður. Meðan ekki sé sýnt fram á að fyrirhugaðar framkvæmdir álitsbeiðanda valdi slíkri röskun fyrir aðra eigendur hljóti ákvæði 2. mgr. 27. gr. laga nr. 26/1994 að gilda fullum fetum. Á það beri einnig að benda, með vísan til viðurkenndra meginreglna um friðhelgi eignarréttarins og fyrrnefnds ákvæðis stjórnarskrárinnar, að þegar takmarkanir á þeim rétti séu lagðar í hendur einstakra einkaaðila með þeim hætti sem boðið er í 1. og 3. mgr. 27. gr. laga nr. 26/1994 beri að beita enn meiri varúð við túlkun reglnanna. Þannig verði í raun að liggja fyrir af hálfu annarra eigenda í húsinu hvaða röskun skýrir afstöðu þeirra svo löglegt sé. Meðan ekki sé sýnt fram á slíka röskun af hálfu annarra eigenda og meðan staðreyndir málsins og í raun eðli þess í heild gefa ekki tilefni til að ætla nokkra röskun beri að taka kröfur álitsbeiðanda til greina. Telur álitsbeiðandi ljóst að takmarkanir á eignarrétti hans megi ekki ráðast af geðþóttaákvörðunum aðila sem hvergi séu bundnir neinum málsmeðferðarreglum öðrum en hugsanlega 2. mgr. 27. gr. laga nr. 26/1994.

Ljóst sé að meginálitaefni sem fyrir nefndinni liggur er túlkun á því hvað sé röskun og/eða veruleg röskun í skilningi 27. gr. laga nr. 26/1994. Framangreindum sjónarmiðum til viðbótar vill álitsbeiðandi láta getið þeirrar afstöðu sinnar að hugsanleg tímabundin röskun vegna framkvæmda í húsinu, þ.e. umgengni iðnaðarmanna og einhver óveruleg hávaðamengun meðan framkvæmdir standi yfir séu ekki röskun í skilningi fyrrnefnds ákvæðis. Slíkt tímabundið ástand sé alvanalegt í nábýli manna og geti ekki, svo löglegt sé, verið forsenda fyrir takmörkun á eignarrétti álitsbeiðanda. Viðhald, breytingar, viðbætur eða aðrar framkvæmdir á húseignum sé eðlilegur þáttur sem alfarið falli utan við skilgreiningu á röskun í 27. gr. laga nr. 26/1994.

Samkvæmt fyrirbyggjandi lögskýringargögnum við 27. gr. laga nr. 26/1994 verður ráðið að ákvæði greinarinnar séu fyrst og fremst sett til höfuðs breytingum hluta íbúðarhúsnæðis í atvinnuhúsnæði. Vitanlega sé ekki hægt að fullyrða um þessa túlkun laganna en álitsbeiðandi telur engu að síður ljóst af þessu að þær ástæður sem legið geta að baki andstöðu annarra eigenda hljóti að takmarkast við sýnilega og áþreifanlega hagsmuni. Húsið hafi ávallt verið atvinnuhúsnæði með ýmisskonar starfsemi. Þegar af þeirri ástæðu séu ekki fyrirbyggjandi lögvarðir hagsmunir fyrir aðra eigendur og byggir álitsbeiðandi á því að þeir geti af þeim sökum ekki staðið í vegi fyrir fyrirhuguðum breytingum.

Að síðustu og öllu framanrituðu til viðbótar bendir álitsbeiðandi á álitsgerðir nefndarinnar í málum nr. 3/1998, 33/2000, 41/2000 og 4/2001. Einkum sé bent á álitsgerð í máli nr. 33/2000, sem varði, eftir því sem næst verður komist, hliðstætt álitaefni og hér sé til umfjöllunar. Telur álitsbeiðandi að fyrrnefndar álitsgerðir hafi fordæmisgildi í málinu, enda hafi engar breytingar orðið á löggjöf eða réttarframkvæmd síðan álitsgerðir þessar voru gefnar út.

Í greinargerð gagnaðila kemur fram að í húsinu fari fram ýmis starfsemi. Tannlæknastofur séu á allri efri hæð hússins og víðar í húsinu. Þar sé starfsemi R og á neðstu hæðum verslanir. Eigendur í húsinu hafi staðið þétt saman og gætt sameiginlegra hagsmuna sinna. Þeir hafi lagt hörðum höndum við að byggja upp viðskiptavild og orðstír sinn. Þar sé alger forsenda af hálfu eigenda hússins að ekki komi aðrir í húsið með breyttri hagnýtingu séreigna sem ýmist nýta sér viðskiptavild þá, sem menn hafa skapað um starfsemi í húsinu, eða eyðileggja hana eða breyta þeirri ímynd sem menn hafa skapað fyrirtækjum sínum. Á þessu sé veruleg hætta ef samskonar starfsemi komi inn í húsið og sé þar fyrir en þó ólík, þannig að allt sem misfærast hjá öðrum myndi setja blett á hinn.

Gagnaðili bendir á að nú þegar sé rekið gistiheimili í húsinu. Eigandi þess hafi áður rekið gistiheimili og því kynnst ýmsu sem fylgi slíkri starfsemi. Helst megi nefna að í kringum slíka starfsemi verði oft ólæti, subbuskapur og uppákomur ýmisskonar, án þess að sá sem reki slíka starfsemi geti beinlínis stjórnað því. Inn á gistiheimili komi fólk þar sem fjölskyldan sé í upplausn og menn sem hafa alls staðar komið sér út úr húsi. Þangað komi vímuefnaneytendur eins og annað fólk, en þó í talsvert herra hlutfalli heldur en þversniðið af samfélaginu sé. Hafi eigandi gistiheimilisins fengið nóg af þessari tegund starfsemi og því ákveðið þegar hann kom upp gistiheimili að Snorrabraut 29 að taka eingöngu á móti útlendingum. Enginn gesta hafi

lykla og stöðug vakt sé allan sólarhringinn. Hafi hann orðið eins og öryggisvörður í húsinu og hindrað innbrot. Yfir vetrartímamann sé gistiheimilinu frekar lokað heldur en að tekið sé við öðrum hópum en gert sé út á. Sé þetta gert til að vernda orðstír gistiheimilisins og hússins.

Álitsbeiðandi hafi lýst því yfir að hann muni „róa á þau mið sem gefa“. Þetta þýði að yfir vetrartímamann verði mikið af fólki á gistiheimilinu sem ekki eigi í önnur hús að venda, hafi misst fótfestu í lífinu eða heimilislífið að flosna upp. Þetta séu í sjálfu sér ekki fordómar gagnvart gistiheimilum heldur staðreynd þegar skoðað sé þversnið þeirra sem nýta sér þjónustu yfir vetrartímamann. Afleiðingar af rekstri af þessari tegund gætu orðið mjög alvarlegar. Sem dæmi megi nefna að tannréttingarstofa sé í húsinu og þangað senda foreldrar börn sín iðulega ein. Lítið megi út af bera til að foreldrar fari með viðskipti annað. Ef eitthvað fari úrskaiðis, þótt lítið væri, gæti það endað með skelfingu fyrir þá sem í húsinu séu með viðkvæma starfsemi nú þegar. Í þessu sambandi skuli bent á að umtalsverð verðmæti séu í húsinu, t.d. á tannlæknastofum.

Varðandi samkeppnissjónarmiðin bendir gagnaðili á að verði eigendum fjöleignarhúss ekki heimilt að gæta hagsmuna sinna að þessu leyti rýrir það verðgildi eignanna. Þannig gæti það hindrað menn í að byggja upp starfsemi ef þeir eiga von á því að einhver geti komið og nýtt sér þá uppbyggingu. Nægilegt sé að hafa samkeppni við ýmsa utan hússins. Einnig gæti sá hinn sami skemmt uppbygginguna og orðstírinn. Ekki endilega með neikvæðum hlutum heldur með því að gera eitthvað allt annað en þegar starfsemi sé innan sama hússins greina menn ekki alltaf eitt fyrirtæki frá öðru. Um þetta vísast til 20. gr. samkeppnislaga, nr. 8/1993, og V. og VI. kafla laganna. Þessi sjónarmið séu verndarandlag í íslenskum rétti og alþjóðlegum rétti og birtist m.a. í vörumerkjaloggjöf og allskonar ákvæðum í lögum til að koma í veg fyrir rugling milli fyrirtækja.

Yfirleitt sé mjög hæpið að hafa gistiheimili í þessu húsi en þegar eitt sé komið þá sé það yfirdrifið. Ef gistihúsastarfsemi verði mjög dóminerandi muni það rýra verðmæti annarra eignarhluta og trufla starfsemi fyrirtækja.

Það sé alfarið rangt að samskonar rekstur sé fyrir í húsinu eins og sótt er um leyfi fyrir. Það sameiginlega sé nafnið eitt. Í húsinu sé ekki rekið venjulegt gistiheimili heldur gistiheimili sem rói algjörlega á ákveðinn markað og ákveðna tegund af viðskiptum og hafi tekist að lifa með þeirri starfsemi sem fyrir sé í húsinu.

Gagnaðili bendir á að hann geri sér grein fyrir því að takmörkuð sönnunarfærsla geti farið fram hjá kærunefndinni. Það ætti hins vegar að leiða til þess að hún færi ekki að hrapa til þeirrar ályktunar að menn geti ráðist í þetta án samþykkis húsfélagsfundar.

Að lokum skal á það bent að sá rekstur sem fyrir er krefst þess að húsið hafi ákveðinn orðstír. Húsið sjálft sé einskona vörumerki og gistiheimili af venjulegu tagi geti auðveldlega breytt þessu.

Þá kemur fram í athugasemdum eins eiganda hússins að hann telji að húsið sé verslunar- og skrifstofuhúsnæði. Ef leyft yrði að leigja út 4. hæðina til einstaklinga gæti því fylgt óregla og óhreinindi sem myndi valda öðrum eigendum röskun og verðmæti eignarinnar gæti minnkað.

### III. Forsendur

Samkvæmt 1. mgr. 26. gr. laga, nr. 26/1994, um fjöleignarhús hefur eigandi einn rétt til hagnýtingar og umráða yfir séreign sinni með þeim takmörkunum einum sem greinir í lögnum eða öðrum lögum sem leiðir af óskráðum grenndarreglum eða eðli máls eða byggjast á löglegum ákvörðunum og samþykktum húsfélagsins. Í eignarráðum felst þannig almennt heimild eiganda til að ráðstafa og hagnýta eign sína á hvern þann hátt sem hann kys innan þess ramma sem vísað er til í greininni.

Í 1. mgr. 27. gr. laganna er áskilið samþykki allra eigenda hússins til breytinga á hagnýtingu séreignar frá því sem verið hafi eða ráð hafi verið fyrir gert í upphafi, sem hafi í för með sér verulega meira ónæði, röskun eða óþægindi fyrir aðra eigendur eða afnotahafa en áður var og gengur og gerist í sambærilegum húsum. Þrátt fyrir ákvæði 1. mgr. getur eigandi ekki sett sig á móti slíkri breytingu ef sýnt er að hún hefur ekki í för með sér neina röskun á lögmætum hagsmunum hans, sbr. 2. mgr. 27. gr. Sé um að ræða breytta hagnýtingu sem ekki er veruleg er nægilegt að samþykki einfalds meiri hluta miðað við fjölda og eignarhluta liggi

fyrir, sbr. 3. mgr. sömu greinar. Ef breytt hagnýting eignarhluta hefur sérstök og veruleg óþægindi eða truflun í för með sér fyrir suma eigendur, einn eða fleiri, en aðra ekki þá eiga þeir sem sýnt geta fram á það, sjálfstæðan rétt til að krefjast þess að af breytingunni verði ekki, sbr. 4. mgr. greinarinnar.

Samkvæmt greininni er athafnafrelsi eiganda settar nokkrar skorður til að breyta hagnýtingu séreignar á grundvelli reglna nábylisréttar. Vegast þar á hagsmunir eiganda, að geta hagnýtt eign sína á þann veg sem hann kys og hagsmunir annarra eigenda af því að fá notið sinna eigna í friði og án truflunar og í samræmi við það sem í upphafi var ráðgert og þeir máttu reikna með, svo sem segir í greinargerð með 27. gr. í frumvarpi því sem varð að lögum nr. 26/1994.

Í þessu sambandi þarf að skoða hvert tilvik fyrir sig til að unnt sé að meta hvort breyttri hagnýtingu fylgi einhver röskun á lögmætum hagsmunum annarra eigenda hússins. Í dæmaskyni má nefna að daggæsla barna í fjölbýlishúsi er leyfisskyld og flokkast undir atvinnurekstur í eignarhluta sem einvörðungu er ætlaður til íbúðar. Þessari starfsemi getur fylgt ónæði, röskun og óþægindi fyrir aðra íbúa hússins. Engu að síður komst kærunefnd að því í álitserð í máli nr. 3/1998 að daggæsla barna í fjölbýlishúsi í því tilviki sem þar var til skoðunar félli undir 2. mgr. 27. gr. og útheimti því ekki samþykki meðeigenda. Því til viðbótar má benda á álitserð kærunefndar nr. 33/2000 þar sem heimiluð var breyting á hagnýtingu í gistiheimili í húsnaði sem eingöngu er atvinnuhúsnaði og í álitserð nr. 29/2001 þar sem slík hagnýting var einnig heimiluð í húsnaði sem samanstendur af íbúðar- og atvinnuhúsnaði.

Gagnaðili byggir kröfu sína m.a. á því að það geti raskað þeirri starfsemi sem í húsinu sé og valdið öðrum fyrirtækjum vandræðum, vegna eðlis rekstrar þeirra, verði breytingin heimiluð. Kærunefnd fellst ekki á þessi sjónarmið gagnaðila enda byggjast þau á almennum órökstuddum fullyrðingum sem sumar hverjar eru að mati kærunefndar æði langsóttar. Þá fáist ekki séð að tilvísanir gagnaðila til samkeppnislaga geti haft þýðingu við mat kærunefndar í máli þessu.

Fyrirhuguð breyting álitserðanda á hagnýtingu húsnaðisins sætir ekki sérstakri takmörkun hvorki í lögum nr. 26/1994, sérstökum þinglýstum húsfélagssamþykktum, öðrum þinglýstum gögnum né aðalskipulagi. Þá þykir ekki hafa verið sýnt fram á það í málinu að umrædd breyting mun hafa í för með sér verulega meira ónæði, röskun eða óþægindi fyrir gagnaðila en ráð hafi mátt gera fyrir í upphafi við nýtingu húsnaðisins. Ber því að fallast á með álitserðanda að honum sé heimilt að ráðast í breytingu á eignarhluta sínum í gistiheimili, án samþykkis gagnaðila.

#### **IV. Niðurstaða**

Kærunefnd telur að álitserðanda sé heimilt, án samþykkis annarra eigenda, að breyta hagnýtingu eignarhlutans í gistiheimili.

Reykjavík, 4. október 2001

Valtýr Sigurðsson  
Guðmundur G. Þórarinsson  
Karl Axelsson

## Hagnýting sameignar.

### Mál nr. 36/2001

#### I. Málsmeðferð kærunefndar

Með bréfi, ódagsettu en móttæknu 29. júlí 2001, beindi A, hér eftir nefnd álitsbeiðandi, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings B og C, hér eftir nefnd gagnaðilar.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 22. ágúst 2001. Samþykkt var að gefa gagnaðilum kost á að koma á framfæri við nefndina sjónarmiðum sínum og kröfum í samræmi við ákvæði 3. mgr. 80. gr. laga, nr. 26/1994, um fjöleignarhús.

Greinargerð gagnaðila, dags. 3. september 2001, og athugasemdir álitsbeiðanda, ódagsettar en móttæknar 10. september 2001, voru lagðar fram á fundi nefndarinnar 17. september 2001. Á fundi nefndarinnar 21. september 2001 var málið tekið til úrlausnar.

#### II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða fjöleignarhúsið X nr. 15 sem skiptist í þrjá eignarhluta. Gagnaðilar eru eigendur 2. hæðar og álitsbeiðandi 3. hæðar. Ágreiningur er um hagnýtingu sameignar.

Kærunefnd telur að krafa álitsbeiðanda sé eftirfarandi:

Að viðurkennt verði að gagnaðilum sé óheimilt að geyma persónulega muni í sameign hússins.

Í álitsbeiðni kemur fram að gagnaðilar hafi komið fyrir fataskáp í sameiginlegum stigagangi fyrir íbúðir á 2. og 3. hæð. Þar geymi þau einnig barnavagn og hafi fjarlæggt vegggljós.

Í greinargerð gagnaðila kemur fram að þau hafi fjarlæggt alla sínu persónulegu muni úr stigaganginum og krefjast þess að álitsbeiðandi geri slíkt hið sama. Sé m.a. um að ræða fatahengi, ferðatöskur og skótau. Þá krefjast þau að frystikista álitsbeiðanda verði fjarlægð úr sameiginlegum kyndiklefa og viðurkennt að álitsbeiðanda sé óheimilt að geyma þar sorp. Þá er þess krafist að viðurkennt verði að álitsbeiðanda sé óheimilt að halda kött í húsinu.

Í athugasemdum álitsbeiðanda varðandi kröfur gagnaðila kemur fram að umræddir persónulegir munir fyrir framan íbúðina standi á séreign hans, sbr. nýja eignaskiptayfirlýsingu fyrir húsið. Þá komi það fyrir að álitsbeiðandi geymi sorppoka fyrir framan dyrnar sem hann hendi þegar hann fer út. Frystikistan sé ekki fyrir neinum en álitsbeiðandi býðst til að fjarlægja hana. Hvað varðar köttinn þá sé um sé að ræða persneskan kött sem ekki fari út úr íbúðinni.

#### III. Forsendur

Í 36. gr. laga, nr. 26/1994, um fjöleignarhús segir að eiganda sé á eigin spýtur óheimilt að framkvæma nokkrar breytingar á sameign eða helga sér til einkaafnota tiltekinn hluta hennar. Í ákvæðinu kemur enn fremur fram að eigandi getur ekki öðlast sérstakan rétt til sameignar á grundvelli hefðar, hvorki eignarrétt né aukinn afnotarétt. Þá segir í 4. mgr. 35. gr. sömu laga að einstökum eigendum verði ekki fenginn aukinn og sérstakur réttur til hagnýtingar sameignar umfram aðra eigendur nema allir eigendur ljái því samþykki. Upplýst er í málinu að eignaskiptayfirlýsing sú sem álitsbeiðandi vísar til sé ófrágengin verður hún því ekki lögð til grundvallar um séreignarhluta hans. Það er álit kærunefndar að málsaðilum sé óheimilt, án samþykkis hins, að geyma persónulega muni í sameign hússins.

Samkvæmt 13. tölul. A-liðar 41. gr. laga, nr. 26/1994, um fjöleignarhús þarf samþykki allra eigenda til ákvörðunar um að halda megi hunda og/eða ketti í húsinu. Þegar hús skiptist í aðgreinda hluta nægir samþykki þeirra eigenda sem hafa sameiginlegan inngang, stigagang eða annað sameiginlegt húsrými. Þar sem af gögnum málsins verður ekki ráðið að fyrir liggi samþykki eigenda hússins fyrir kattahaldi þá er það álit kærunefndar að kattahald þar sé óheimilt.

#### **IV. Niðurstaða**

Það er álit kærufndar að málsaðilum sé óheimilt að geyma persónulega muni í sameign hússins. Einnig er það álit kærufndar að kattahald sé óheimilt í húsinu.

Reykjavík, 21. september 2001

Valtýr Sigurðsson  
Guðmundur G. Þórarinnsson  
Benedikt Bogason



## Skipting kostnaðar.

### Mál nr. 37/2001

#### I. Málsmeðferð kæruneftndar

Með bréfi, dags. 23. júlí 2001, beindu A og B, hér eftir nefnd álitsbeiðendur, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við C og D, hér eftir nefnd gagnaðilar.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 2. ágúst 2001. Samþykkt var að gefa gagnaðilum kost á að koma á framfæri við nefndina sjónarmiðum sínum og kröfum í samræmi við ákvæði 3. mgr. 80. gr. laga, nr. 26/1994, um fjöleignarhús.

Greinargerð C, dags. 2. september var lögð fram á fundi nefndarinnar 17. september 2001. Á fundi nefndarinnar 4. október 2001 var lögð fram greinargerð D, mótt. 25. september 2001, og málið tekið til úrlausnar.

#### II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða fjöleignarhúsið X nr. 8 og 8a. Húsið skiptist í þrjá eignarhluta, þ.e. neðri hæð að X nr. 8, efri hæð að X nr. 8 og hæð í viðbyggingu að X nr. 8a. Álitsbeiðandi er eigandi efri hæðar að X nr. 8. Ágreiningur er um skiptingu kostnaðar.

Kæruneftnd telur að kröfur álitsbeiðenda séu:

Að kostnaður við flísar og flísalögn á þaksvölum sé sameiginlegur.

Að kostnaður við einangrun og klæðning í loft viðbyggingar sé sérkostnaður eiganda hennar.

Að kostnaður við skjólvegg sé sameiginlegur.

Í álitsbeiðni kemur fram að íbúð álitsbeiðanda fylgi 52 m<sup>2</sup> svalir sem jafnframt sé þak viðbyggingar. Viðbyggingin hafi verið byggð árið 1987 og þakið notað sem svalir frá árinu 1998. Eina vörn þaksins hafi verið tjörulag. Í janúar 2001 hafi byrjað að leka frá svölunum niður í stofu viðbyggingar og hafi eigendur verið sammála um að gera þyrfti við lekann. Ágreiningur sé hins vegar um það hvaða kostnaður sé sameiginlegur. Þakið hafi verið fræst og tjörulag fjarlægð. Ný steypa hafi verið lögð í gólf og réttur vatnshalli fenginn. Ný renna hafi verið sett í eitt horn þaksins, gólf grunnað og undirbúið fyrir flísalögn. Flísar hafi verið lagðar og fúað með epoxi. Ný einangrun og klæðning hafi verið sett í loft viðbyggingar. Þá hafi skjólveggur svalanna skemmst vegna viðgerðarinnar og hafi þurft að setja upp nýjan.

Álitsbeiðendur benda á að flísarnar og fúan sem notuð var hafi verið sett til að þétta þakið og gera það vatnshellt.

Í greinargerð gagnaðila, C, kemur fram að ákvörðun hafi ekki verið tekin á formlegum húsfundi. Á húsfundi í janúar 2001 hafi verið samþykkt að leita leiða til að koma í veg fyrir frekari leka og hafi ætlunin verið að halda annan fund síðar. Álitsbeiðendur hafi hins vegar einir ráðist í framkvæmdir. Gagnaðili bendir á að hann hafi áður bent á að best væri að nota þakdúk til viðgerðar og hafi hann talið að álitsbeiðendur hafi einir ætlað að bera kostnað af flísum og flísalögn.

Í greinargerð gagnaðila, D, kemur fram að hann telji að kostnaður vegna niðurrifs skjólveggjar og viðgerðar á skemmdum í íbúð viðbyggingar, þ.e. einangrun og klæðning lofts, sé sameiginlegur enda tjónið rakið til þess þegar platan fór að leka. Gagnaðili dregur hins vegar í efa að nauðsynlegt hafi verið að grípa til jafn kostnaðarsamra aðgerða og flísalagnar til þess eins að tryggja vatnsheldni plötunnar til frambúðar. Þá bendir gagnaðili á að lagning slíks varanlegs gólfefnis á svalagólf aukist notagildi þeirra og þar með íbúðarinnar og því telur hann eðlilegt að álitsbeiðendur beri stærri hluta kostnaðarins við flísalögnina en hlutfallstalan segi til um.

#### III. Forsendur

Allir hlutaðeigandi eigendur eiga óskoraðan rétt á að taka þátt í öllum ákvörðunum er varða sameignina, bæði innan húss og utan, sbr. 39. gr. laga, nr. 26/1994, um fjöleignarhús. Sé

ákvörðun tekin án samráðs við alla eigendur eða án þess að öllum sé gefinn kostur á að vera með í ákvarðanatöku, getur sá aðili, sem ekki var með í ákvarðanatökunni, krafist þess að framkvæmd verði stöðvuð og neitað að greiða hlutdeild í kostnaði vegna hennar, sbr. 2. mgr. 40. gr. laganna.

Í málinu er óumdeilt að eigendur hússins hafi verið sammála um að gera þyrfti við lekann sem upp kom í janúar 2001. Ekki virðist hafa verið haldinn húsfundur um frekari framkvæmdir en álitsbeiðendur ráðist í þær á eigin spýtur. Engu að síður er að sjá af greinargerðum gagnaðila að þeir geri ekki athugasemdir við kostnað sem leiddi af því að stöðva lekann og koma þaksvölunum í það horf sem þær höfðu verið í fyrir viðgerðina. Enn fremur mótmæla þeir ekki þeim kostnaði sem leiddi af viðgerðum á einangrun og klæðningu sem lekinn olli. Hins vegar gera þeir athugasemdir við kostnað vegna flísalagnar þaksvallanna. Kærunefnd telur þegar af þeirri ástæðu að formlegs samþykkis húsfundar var ekki leitað fyrir þeirri framkvæmd þá sé hann gegn mótmælum gagnaðila sérkostnaður álitsbeiðenda. Um annan kostnað er ekki sýnilegur ágreiningur.

#### **IV. Niðurstaða**

Það er álit kærunefndar að kostnaður vegna flísa og flísalagnar þaksvalla sé sérkostnaður álitsbeiðenda.

Reykjavík, 4. október 2001

Valtýr Sigurðsson  
Guðmundur G. Þórarinsson  
Karl Axelsson

## Eignarhald. Ákvörðunartaka.

### Mál nr. 38/2001

#### I. Málsmeðferð kærunefndar

Með bréfi, dags. 30. júlí 2001, beindi A, hér eftir nefndur álitshæðandi, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við B, C, D, E, F og G, hér eftir nefndir gagnaðilar.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 2. ágúst 2001. Samþykkt var að gefa gagnaðilum kost á að koma á framfæri við nefndina sjónarmiðum sínum og kröfum í samræmi við ákvæði 3. mgr. 80. gr. laga um fjöleignarhús, nr. 26/1994.

Greinargerð B, C, D, H, I, J, K, F og G, dags. 24. september 2001, var lögð fram á fundi nefndarinnar 4. október 2001. Á fundi nefndarinnar 6. nóvember 2001 voru lagðar fram athugasemdir álitshæðanda, dags. 12. október 2001. Á fundi nefndarinnar 21. nóvember 2001 var málið tekið til úrlausnar.

#### II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða fjöleignarhúsið X nr. 12, Reykjavík. Húsið skiptist í þrjú matshluta, þ.e. 01 (bakhús), 02 (millibygging) og 03 (forhús). Álitshæðandi er eigandi í matshluta 03 merktur 03-01-02 (23,64%) og er framkvæmdarstjóri L, sem er eigandi í matshluta 03 merktur 03-01-01 (9,92%), eignarhlutar þeirra í matshluta 03 eru samtals 33,56%. Ágreiningur er um eignarhald á þakskyggni, ákvörðunartöku og skiptingu kostnaðar.

Kröfur álitshæðanda eru:

1. Að viðurkennt verði að þakskyggni yfir sérinngangi 2. hæðar sé í sameign sumra en ekki sameign allra í skilningi fjöleignarhúsalaganna.

2. Að viðurkennt verði að ákvarðanatöku gagnaðila á framkvæmdum vegna þakskyggnis hafi ekki verið lögmat.

3. Að viðurkennt verði að álitshæðanda beri ekki skylda til að taka þátt í kostnaði vegna byggingu skyggnisins, hvorki stofn- né viðhaldskostnað.

Í álitshæðni kemur fram að eignarhlutar 03-01-01 og 03-01-02 séu á 1. hæð og hafa sérinnganga fyrir framan húsið á 1. hæð. Á bak við húsið sé sameiginlegur inngangur fyrir 2., 3. og 4. hæð og sérinngangur fyrir eignarhluta 03-02-02 og 03-02-03. Fyrir framan húsið séu göngusvalir með tröppum upp á 2. hæð, merktar 02-07, sem séu í sameign sumra, þ.e. 03-02-01, 03-02-02 og 03-02-03. Þá teljast útitröppur fyrir framan húsið í sameign allra í matshluta 03.

Álitshæðandi telur að þakskyggni sem staðsett sé yfir sameiginlegum inngangi 2., 3. og 4. hæðar, svo og yfir sérinngöngum eignarhluta 03-02-01, 03-02-02 og 03-02-03 sé sameign sumra og því sé stofn- og viðhaldskostnaður þess honum óviðkomandi. Þá telur álitshæðandi að ekki hafi verið staðið rétt að ákvarðanatöku um byggingu þakskyggnisins og því sé hann ekki bundinn af henni né skylt að taka þátt í stofn- og viðhaldskostnaði þakskyggnisins.

Á húsfundi sem haldinn hafi verið um utanhússframkvæmdir hafi m.a. verið samþykkt að láta teikna umrætt þakskyggni upp. Álitshæðandi hafi verið á fundinum og ekki gert athugasemdir við það. Hins vegar hafi enginn húsfundur verið boðaður eftir það til að meta kostnaðaráætlun né taka ákvörðun um útlit, staðsetningu, endanlegan kostnað og kostnaðarskiptingu á þeim framkvæmdum. Um leið og utanhússframkvæmdir hafi verið gerðar hafi þakskyggnið verið byggt með tilheyrandi kostnaði án þess að samþykki formlegs húsfundar lægi fyrir um endanlegt útlit, kostnað og staðsetningu skyggnisins.

Álitshæðandi telur að þakskyggni yfir sérinngangi 2. hæðar sé í sameign sumra. Sameign sumra sé undantekning frá meginreglunni um sameign allra og komi helst til skoðunar þegar afnotamöguleikar og hagnýting tilheyrir eingöngu sumum séreignarhlutum en ekki öllum Eigi það helst við þegar veggir skipta upp fjöleignarhúsi og eignarhald séreignarhluta sé talsvert aðskilið t.d. þegar þar séu margir sér- og sameiginlegir inngangar, svo og þegar fjöleignarhús skiptist í fleiri smærri einingar eða hús. Í þeim tilvikum geti meginreglan virkað ósamngjörn

og óeðlileg gagnvart einstökum séreignarhlutum. Álitsbeiðandi hafi hvorki afnot né afnotamöguleika af umræddum inngöngum og ekki sé um að ræða aðgang að sameiginlegu húsrými. Eingöngu sé um að ræða aðgengi að sameign sumra, þ.e. sameign gagnaðila. Álitsbeiðandi telur að með hliðsjón af staðsetningu þakskyggis á húsinu þjóni það þörfum einstakra séreignarhluta og hefur eignarhluti álitsbeiðanda á 1. hæð sérinngang inn á jarðhæð fyrir framan húsið og engan aðgang né afnotamöguleika að þakskygginu. Því eigi þeir séreignarhlutar sem þar hafi einir aðgang og afnotamöguleika að bera sameiginlegan kostnað af byggingu og viðhaldi þakskyggisins. Greiðsluskylda annarra séreignarhluta eigi að falla niður með hliðsjón af 2. tölul. 7. gr. laga nr. 26/1994.

Þá telur álitsbeiðandi að ákvarðanataka um byggingu, útlit, staðsetningu, kostnað o.fl. vegna þakskyggisins hafi ekki verið lögmat þar sem enginn löglegur húsfundur hafi verið haldinn. Álitsbeiðandi telur að ákvörðun og samþykki húsfundar fyrir því að veita umboð til að láta teikna upp þakskyggnið feli ekki í sér samþykki af sinni hálfu á byggingu þakskyggisins né samþykki sínu í kostnaðarþátttöku. Álitsbeiðandi telur að þar sem um sé að ræða sameign sumra hafi gagnaðilum borið að hafa samráð við hann um útlit og staðsetningu. Gagnaðilum hafi verið óheimilt að fara í endurbætur, framkvæmdir, endurnýjanir o.s.frv., á sameign hússins, án þess að fyrir lægi samþykki tilskilins meirihluta eigenda.

Þá telur álitsbeiðandi að honum beri ekki skylda til að taka þátt í kostnaði vegna þakskyggisins, hvorki stofn- né viðhaldskostnað. Með vísan til þeirrar meginreglu sem fram komi í 40. gr. laga nr. 26/1994 sé honum heimilt að hafna greiðsluskyldu sinni þar sem hvorki hafi verið haft samráð við hann né hafi verið boðað til löglegs húsfundar til að taka formlegar ákvarðanir um byggingu þakskyggisins.

Álitsbeiðandi styður kröfur sínar aðallega við 10. tölul. 5. gr., 1. og 2. tölul. 7. gr., 9. gr., 5. tölul. 8. gr., 30. gr., 36. gr., 39. gr., 40. gr., og 46. gr. laga um fjöleignarhús, nr. 26/1994.

Í greinargerð gagnaðila kemur fram að óskipt bílastæði séu bæði að framanverðu, til hliðar og á milli forhúss og bakhúss. Álitsbeiðandi hafi leigt bílasölu hluta húsnaðis síns um tíma og hafi bílasalan einokað allt planið að framanverðu. Notuðu því allir eigendur hússins bílastæðin til hliðar og á milli forhúss og bakhúss jafnt á þessum tíma. Gangstétt liggja meðfram bakhlið forhúss undir hinu umdeilda skyggni, meðfram hliðargafli hússins og niður tröppur á planið fyrir framan forhúsið framanvert. Sé þannig sérstaklega auðveldað gangandi vegfarendum að fara frá bílastæðinu milli forhúss og bakhúss og að verslunum í kjallara framhliðar forhúss.

Ástæða þess að húsfélagið hafi ákveðið að setja upp skyggni á bakhlið forhússins hafi verið sú að fyrir nokkrum árum féll snjóhengja af þaki framhliðar forhússins á bifreið á bílastæði við forhúsið og stórskemmdi hana. Í kjölfarið hafi verið höfðað mál á hendur húsfélaginu og það dæmt bótaskyldt. Í dómnum sé að finna tvær lögregluskýrslur, þar sem fram komi að a.m.k. tvisvar áður höfðu snjóhengjur fallið af þakinu. Eftir að dómurinn gekk hafi snjóhengja fallið af þaki bakhliðar forhússins á gangandi vegfaranda en sá hafi ekki slasast. Húsfélagið hafi greitt bótafjárhæðina til tjónþola, en hver og einn eigandi hafi greitt húsfélaginu hluta af kostnaðinum í samræmi við hlutfallstölu eignarhlutans. Þar á meðal hafi álitsbeiðandi greitt hluta af bótafjárhæðinni án fyrirvara. Skömmu síðar hafi verið ákveðið að fara út í miklar viðhaldsframkvæmdir á húsinu. Hafi þáverandi formaður húsfélagsins minnst þessara atburða og bent á að hættuna á falli snjóhengja á vegfarendur og bíla þyrfti að fyrirbyggja. Hafi því verið ákveðið að láta smíða skyggni á bakhlið forhússins og setja snjógildirur á þak forhússins að framanverðu (en þar hafi áður verið þakskyggni) um leið og farið yrði út í þessar viðhaldsframkvæmdir. Hafi stjórn húsfélagsins fengið R til að gera útboðsgögn vegna þessara viðhaldsframkvæmda og sé þar gert ráð fyrir smíði skyggis en á bls. 22 segir: „Verktaki skal smíða, setja upp og ganga að fullu frá skyggni á suðurhlið verslunar- og skrifstofubyggingar. Skyggni þetta er borið uppi af heitgalvaniseruðu stálburðarvirki sem tengt er saman með timburbitum er klæddir eru með málmklæðningu samanber teikningar arkitekta og verkfræðinga.“ Hafi þessar framkvæmdir verið ræddar á húsfundum 20. október 1997 og 19. júní 1998 og hafi þá verið ákveðið að láta ljúka hönnuninni á skygginu svo og að fela eftirlitsaðilanum S fyrir hönd húsfélagsins að hefja samningaviðræður við verktakana til að vinna verkið á grundvelli tilboðs þeirra en fyrir fundinum hafi legið drög að samkomulagi við þá. Hafi það verið samþykkt á fundinum. Hafi

tilboðið verið gert á grundvelli útboðsgagna R frá október 1997. Stjórn húsfélagsins hafi síðan haft umsjón með viðhaldsframkvæmdunum.

Gagnaðilar benda á að álitsbeiðandi hafi verið kosinn formaður húsfélagsins á aðalfundi þess 9. apríl 2001. Á sama fundi hafi ársreikningur húsfélagsins fyrir árið 2000 verið til umræðu. Einn af kostnaðarliðum ársreikningsins hafi verið kostnaður húsfélagsins fyrir árið 2000 vegna skyggnisins sem þá hafi verið nær fullgert. Í umræðum um ársreikninginn og kostnað vegna skyggnisins hafi fyrirsvarsmáður T talið að T ætti ekki taka þátt í kostnaði vegna skyggnisins, enda væri skyggnið á framhúsi X nr. 12, en ekki bakhúsi, sem sé eignarhluti T að X nr. 12. Hafi verið ákveðið að fá álit lögfræðings eða arkitekts um það hvort T ætti að taka þátt í þessum kostnaði. Aðrir hafi ekki gert athugasemdir um kostnaðarskiptingu í ársreikningi og samþykkt hann án fyrirvara og hafi álitsbeiðandi verið þar á meðal. Þrátt fyrir það hafi álitsbeiðandi fengið álit U um skyldu hans sjálfs sem húseiganda til að greiða fyrir skyggnið en ekki um skyldu T til að greiða fyrir skyggnið. Hafi U hvorki haft afrit af fundargerðum húsfélagsins né fengið upplýsingar um forsögu málsins áður en það gaf út álit sitt á málinu.

Gagnaðilar telja ljóst að kostnaður vegna viðhaldsframkvæmdanna, þar með talinna framkvæmda vegna skyggnisins, sé sameiginlegur kostnaður allra, sbr. 43. gr. laga nr. 26/1994, sem skuli skiptast niður á hlutaðeigandi eigendur eftir hlutfallstölum eignarhluta, sbr. A-lið 45. gr. sömu laga. Bakhlið forhússins sé eins og aðrir útveggir og ytra byrði hússins í sameign allra, sbr. 6. gr. laga nr. 26/1994. Enginn munur sé á þaki sem slútti fram yfir gangstétt eða þakskyggni sem sé viðfest útvegg húss að þessu leyti. Allt að einu sé um að ræða ytra byrði hússins sem sé sameign allra. Sameign sumra sé undantekningarregla sem beri samkvæmt almennum lögskýringarsjónarmiðum að skýra þröngt. Sé einungis um að ræða sameign sumra þegar afnotamöguleikar af sameign séu þess háttar að ósanngjarnt sé að hún sé talin í sameign allra. Hér sé um að ræða þakskyggni sem sé hluti af ytra byrði hússins og því í raun ekki hægt að tala um afnotamöguleika af því frekar en afnotamöguleika að húsgafli eða þaki. Falli það því tvímælalaust undir það að vera sameign allra. Þegar hliðsjón sé einnig höfð af því að þakskyggnið hafi verið sett upp í öryggisskyni vegna hættu á falli snjóhengja, eftir að dómur féll á alla sameigendur hússins, svo og því að það hlífi þeim gangandi vegfarendum sem leið geta átt til álitsbeiðanda eins og annarra eigenda hússins svo og bifreiðum þeim sem lagt sé á sameiginleg bílastæði allra við bakhlið forhússins, sé ljóst að þakskyggnið þjóni hagsmunum allra og að undantekningarreglan um sameign sumra eigi ekki við í þessu máli.

Gagnaðilar benda á að álitsbeiðandi hafi allt frá árinu 1997 tekið þátt í ákvörðunum er varði þakskyggnið og aldrei sett nokkurn fyrirvara við þær ákvarðanir sem teknar hafi verið. Álitsbeiðandi hafi samþykkt á húsfundum að gengið skyldi til samninga við ákveðna verktaka um gerð skyggnisins sem aftur hafi verið byggt á útboðsgögnum sem húsfélagið hafi látið gera. Auk þessarar samþykktar hafi sérstaklega verið samþykkt af álitsbeiðanda sem og öðrum meðlimum húsfélagsins að láta ákveðna aðila fullhanna skyggnið, en það segi sig sjálft að forsenda þess að ákveðið sé að láta fullhanna skyggnið sé sú að búið sé að ákveða að setja upp skyggni vegna þeirra sérstöku hættu á falli snjóhengja af þaki hússins. Hefði sú umræða einhvern tímann komið upp á ákvarðanaferli viðhaldsframkvæmdanna, að þakskyggnið væri eingöngu í sameign sumra og að álitsbeiðandi teldi sig ekki þurfa að bera kostnað af því, hefði það leitt til þess að öðruvísi hefði verið staðið að framgangi framkvæmdanna. Þá hefði það líklega einnig haft áhrif á tekjuskiptingu af leiguplássi vegna auglýsingaskiltis o.fl., en allt húsfélagið hafi notið leigutekna vegna leigu á plássi fyrir skilti á austurgafli forhúss.

Þá benda gagnaðilar á að skv. 6. mgr. 46. gr. laga nr. 26/1994 ber eiganda að hafa uppi við húsfélag mótmæli vegna kostnaðarskiptingu eftir fyrirmælum 45. gr. laganna, þ.e. að sameiginlegur kostnaður skiptist á eigendur eftir hlutfallstölum, strax og tilefni sé til. Frestur til málshöfðunar sé þrjú mánuðir frá því að húsfélagið réð máli til lykta. Höfði eigandi ekki mál innan frestsins telst hann una ákvörðuninni og við hana bundinn. Framangreindur frestur sé löngu liðinn í máli þessu. Ákvörðun um byggingu þakskyggnisins hafi verið tekin á árinu 1997 og hafi álitsbeiðandi þá þegar átt að gera fyrirvara um greiðslu kostnaðar teldi hann sig ekki bundinn af því að greiða fyrir þakskyggnið samkvæmt meginreglu 45. gr. Þá hafi stærsti hluti kostnaðar vegna framkvæmdanna verið inntur af hendi á árinu 2000 og við umræður um ársreikning ársins 2000, á aðalfundi félagsins þann 9. apríl 2001, hefði álitsbeiðandi þannig

getað í síðasta lagi sett fyrirvara um greiðsluskyldu sína á þeim hluta. Það hafi hann hins vegar ekki gert heldur samþykkt ársreikninginn fyrirvaralaust. Álitsbeiðandi sé eins og aðrir meðlimir húsfélagsins bundinn af þeim ákvörðunum sem húsfélagið tók um byggingu þakskyggis og kostnaðarskiptingu vegna þess.

Í athugasemdum álitsbeiðanda við greinargerð gagnaðila kemur fram álitsbeiðandi hafi hvorki verið á húsfundi 20. október 1997 né 19. júní 1998 og hafi fyrst fengið afrit af fundargerðum þessara funda 12. október 2001. Í fundargerð fyrri fundarins komi fram að samþykkt hafi verið að ljúka hönnun á skyggni og útbúa áætlun svo hægt yrði að fá tilboð í verkið og í fundargerð seinni fundarins komi fram að samþykkt hafi verið að hafa samband við arkitekta hússins og fá þá til að gera fullnaðarteikningar að skyggni á suðurhlíð framhúss. Því sé ljóst að álitsbeiðandi hafi ekki komið nálægt ákvarðanatöku um málið né verið kunnugt um að framkvæmdir stæðu fyrir dyrum. Álitsbeiðandi hafi fyrst fengið upplýsingar um málið á aðalfundi 9. apríl 2001. Í reikningum fyrir árið 2000 komi fram að greiddar hafi verið 783.210 kr. það ár vegna skyggnisins og að áliti fráfarandi formanns gæti heildarkostnaður numið á milli 2,0 til 2,5 milljóna króna. Þá komi fram í fundargerðinni að „T ætti ekki að taka þátt í kostnaði við skyggni á framhúsi. Samþykkt að stjórn leitaði til arkitekts eða lögfræðings og fengi úrskurð um þetta atriði.“ Álitsbeiðanda hafi þá orðið ljóst að þetta gæti bæði átt við um sig og V sem sé í miðhúsi. Á fundinum hafi álitsbeiðandi verið kosinn formaður og hafi hann strax hafist handa við að framfylgja samþykktinni og leitað álits U. Í kjölfar álits U, dags. 28. maí 2001, hafi verið haldinn húsfundur 30. maí 2001. Með athöfnum sínum hafi álitsbeiðandi verið innan þriggja mánaða frestsins í þessu máli. Í greinargerð gagnaðila sé ekkert minnst á þann kostnað sem hafi fallið á þessu ári né að framkvæmdinni sé enn ekki fulllokið. Á þessu ári hafi verið greiddar 472.039 kr. og ógreiddar gætu verið 200–300 þúsund króna. Heildarkostnaður verði því um 1,5 milljónir króna.

Álitsbeiðandi telur að aðalatriði þessa máls sé sjálf ákvarðanatökan um að hefja framkvæmdir við skyggnið, sem í frumdrögum R, sem aldrei hafi verið dreift til félagsmanna, verið áætluð um 700.000 kr., var aldrei framkvæmd formlega. Engir fundir hafi verið haldnir frá 1998 þar sem teikningavinna hafi verið samþykkt. Þáverandi formaður húsfélagsins hafi ráðist í framkvæmdir og sýni svo hluta kostnaðarins á aðalfundi. Inn í málið blandast T sem hafi tekið þátt í heildarviðgerðum hússins með því að taka að sér viðhaldsvinnu við sinn húshluta og vera þannig óháð öðrum húseigendum. Hafi þeir talið allan tímann að bygging skyggnisins væri alfarið framkvæmd sem snerti forhúsið eingöngu og þeim bæri ekki að taka þátt í kostnaðinum. Hlutur T í heildareigninni sé 36,43% og hlutur álitsbeiðanda 15,09%, því nemi eignarhlutar þeirra beggja 51,52%. Í því sambandi vísar álitsbeiðandi til 9. tölul. B-liðar 41. gr. laga nr. 26/1994. Þá hafi aldrei verið leitað eftir né fengið samþykki hans fyrir byggingu skyggnisins.

### III. Forsendur

Sameign í fjöleignarhúsi getur verið sameign allra eða sameign sumra. Sameign allra er meginreglan, sbr. 3. mgr. 6. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994, og eru því jafnan líkur á að um sameign allra sé að ræða ef um það er álitamál. Um sameign sumra getur þó verið að ræða þegar það kemur fram eða má ráða af þinglýstum heimildum að svo sé eða þegar lega sameignar, afnot hennar eða möguleikar til þess eru með þeim hætti að sanngjarnt og eðlilegt er að hún tilheyri aðeins þeim sem hafa aðgang að henni og afnotamöguleika, sbr. 7. gr. laganna. Þar sem sameign sumra er undantekning frá meginreglunni um sameign allra ber að túlka slíka reglu þröngri lögskýringu. Í 2. mgr. 6. gr. laga nr. 26/1994 kemur fram að þótt fjöleignarhús samanstandi af einingum eða hlutum (stigahúsum) sem eru sjálfstæðar eða aðgreindar að einhverju leyti og hvort sem þau standa á einni lóð eða fleirum er allt ytra byrði hússins alls staðar, þak, útveggir og gaflar, í sameign allra eigenda þess. Engar þinglýstar heimildir styðja þá fullyrðingu álitsbeiðanda að umdeilt þakskyggni á bakhlið forhúss sé sameign sumra, sbr. 1. tölul. 1. mgr. 7. gr. laga nr. 26/1994 né heldur fellst nefndin á að skilyrðum 2. tölul. sömu greinar séu uppfyllt. Það er álit kærunefndar að þakskyggni hússins í heild sé hluti af ytra byrði hússins sem sé í sameign allra eigenda þess.

Fyrir liggja í málinu útlitsteikningar hússins frá maí 1996 þar sem sýnt er m.a. þakskyggni á suðurhlíð hússins. Í bókun byggingarnefndar frá 12. desember 1996 segir: „Sótt er um leyfi

fyrir þegar gerðum breytingum í húsinu...“ Var umsókn um útlitsbreytingu samþykkt af nefndinni. Í álitsbeiðni kemur fram að haldinn hafi verið húsfundur um utanhússframkvæmdir og hafi þar m.a. verið samþykkt að láta teikna umrætt þakskyggni upp. Á húsfundi sem haldinn var 20. október 1997 var samþykkt að fela Þ og R að ljúka hönnun á skyggninu og útbúa lýsingu svo unnt yrði að fá tilboð í verkið. Þá var samþykkt að framkvæmdin yrði undir eftirliti R. Í málinu liggur fyrir útboðslýsing, verklýsing, tilboðskrá og teikningar R um utanhússviðgerðir og málun að X nr. 12 frá því í október 1997. Í kafla 2.7. í verklýsingu sem ber heitið „Smíði skyggnis og handriða“ segir: „Verktaki skal smíða og setja upp og ganga að fullu frá skyggni á suðurhlið verslunar- og skrifstofubyggingar.“ Í kafla 2.7.1. er síðan nánari verklýsing á frágangi skyggnisins. Á húsfundi sem haldinn var 19. júní 1998 var samþykkt að heimila S að hefja samningaviðræður við ákveðinn aðila á grundvelli tilboðs hans og með fyrirvara um fjármögnun verksins. Fundinum var frestað til 23. júní 1998 en þá var samþykkt að láta arkitekta hússins gera fullnaðarteikningu að skyggni á suðurhlið framhúss. Álitsbeiðandi kveðst ekki hafa verið á þessum húsfundum en gefur ekki á því neina skýringu. Leggur því kærunefnd til grundvallar í úrlausn sinni að til fundanna hafi verið löglega boðað. Kærunefnd telur ljóst að ákvörðun um byggingu þakskyggnis hafi verið tekin á húsfundi og sé álitsbeiðandi við hana bundinn. Þar af leiðandi ber álitsbeiðanda skylda til að taka þátt í kostnaði vegna byggingar skyggnisins, sem og viðhaldskostnaði. Á það skal bent að framkvæmdin hefur verið til undirbúnings og meðferðar um langt árabil. Teikningar samþykktar árið 1996 og framkvæmdir langt komnar árið 2000. Þá kemur fram í ársreikningum kostnaður vegna framkvæmdanna. Þyki því sýnt að álitsbeiðandi hafi sýnt af sér tómlæti við að halda fram rétti sínum, sbr. m.a. grunnrök 2. mgr. 40. gr. laga nr. 26/1994.

#### **IV. Niðurstaða**

Það er álit kærunefndar að þakskyggni á suðurhlið framhúss sé sameign allra.

Það er álit kærunefndar að ákvörðunartaka vegna framkvæmdanna hafi verið lögmæt og ber álitsbeiðanda skylda til að taka þátt í kostnaði vegna byggingar skyggnisins, sem og viðhaldskostnaði.

Reykjavík, 21. nóvember 2001

Valtýr Sigurðsson  
Guðmundur G. Þórarinsson  
Karl Axelsson

## Skipting kostnaðar.

### Mál nr. 39/2001

#### I. Málsmeðferð kæruneftndar

Með bréfi, dags. 4. september 2001, beindi A, hér eftir nefnd álitsbeiðandi, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við B, hér eftir nefnd gagnaðili.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 21. september 2001. Samþykkt var að gefa gagnaðila kost á að koma á framfæri við nefndina sjónarmiðum sínum og kröfum í samræmi við ákvæði 3. mgr. 80. gr. laga um fjöleignarhús, nr. 26/1994.

Greinargerð gagnaðila, dags. 1. október 2001, og athugasemdir álitsbeiðanda, dags. 26. október 2001, voru lagðar fram á fundi nefndarinnar 6. nóvember 2001. Á fundi nefndarinnar 14. nóvember 2001 voru lagðar fram athugasemdir gagnaðila, dags. 7. nóvember 2001. Á fundi nefndarinnar 21. nóvember 2001 var málið tekið til úrlausnar.

#### II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða fjöleignarhúsið að X nr. 6, sem skiptist í tvo eignarhluta, þ.e. efri hæð í eigu álitsbeiðanda og neðri hæð í eigu gagnaðila. Ágreiningur er um skiptingu kostnaðar.

Kæruneftnd telur að kröfur álitsbeiðanda séu eftirfarandi:

1. Að kostnaður vegna einangrunar þaks skiptist á milli eigenda eftir hlutfallstölum eignarhluta.

2. Að kostnaður vegna viðgerðar í kjallara sé sérkostnaður gagnaðila.

3. Að kostnaður vegna drenlagna sé sérkostnaður gagnaðila.

Verður nú gerð grein fyrir sjónarmiðum aðila í hverjum kröfulið fyrir sig.

1. Álitsbeiðandi bendir á að árið 1999 hafi hann farið þess á leit að gagnaðili tæki þátt í kostnaði vegna einangrunar þaks. Fyrir ofan íbúð álitsbeiðanda sé ónothæft ris og þar hafi hvorki loft íbúðarinnar né þak verið einangrað. Gagnaðili hafi hins vegar talið að kostnaðurinn væri sérkostnaður álitsbeiðanda og ekki tekið þátt í honum.

2. Álitsbeiðandi telur að ekki hafi verið staðið nægilega vel að byggingu kjallarans. Gagnaðili hafi bent á að í miklum rigningum leki inn í geymslu í kjallara frá útitröppum og beri álitsbeiðanda að taka þátt í kostnaði vegna viðgerðar. Álitsbeiðandi bendir á að þar sem kjallarinn sé byggður á klöpp og því ekki aðskilinn náttúrunni telur álitsbeiðandi sig ekki eiga að taka þátt í kostnaðinum. Það sé eðlilegt að klappir leki og til að koma í veg fyrir lekann í kjallaranum hefði væntanlega þurft að steypa grunn ofan á klappirnar.

3. Álitsbeiðandi bendir á að gert hafi vart við jarðvatnsleka í gegnum vegg í kjallaranum og búið sé að grafa u.þ.b. 90 cm fyrir drenlögnum í bílskúrsinnkeyrslunni. Klappir liggja í gegnum kjallarann/grunninn og þar hafi verið innréttað svefnherbergi. Kjallarinn sé ekki skilgreindur sem íbúðarhúsnæði og hafi ekki verið samþykktur sem slíkur. Að ósk gagnaðila hafi álitsbeiðandi hins vegar útvegað menn í verkið en ekki talið að með því hafi hann verið að samþykkja að taka þátt í kostnaðinum.

1. Gagnaðili bendir á að álitsbeiðandi hafi einangrað gólf í risi, hins vegar sé gagnaðila ekki kunnugt um að þakið hafi verið einangrað.

2. Gagnaðili bendir á að í þau rúm fjögur ár sem hann hafi búið í húsinu hafi lekið inn í geymslu í kjallaranum og hafi hann ítrekað rætt það við álitsbeiðanda að gera þyrfti við lekann því húsið lægi undir skemmdum því fúu væri kominn í timrið. Gagnaðili hafi fengið aðila til að skoða þetta og töldu þeir að lekinn kæmi frá þröskuldi útidyra. Tröppur liggja upp að húsinu og séu dyrnar ca 1 metra upp frá lóðinni. Lekinn komi ekki frá neinni klöpp því hann komi ca 1,8 m frá jörðu. Rétt sé að klöpp liggja undir húsinu og í kjallaranum sést hluti þessarar klappar. Það liggja hins vegar ekki klöpp gegnum allan grunninn.

3. Gagnaðili bendir á að fyrir nokkrum árum hafi farið að bera á fúkkalykt í kjallaranum. Í marsmánuði síðastliðnum hafi gagnaðili fengið smið til að rífa frá veggnum og hafi þá gosið upp mikil fúkkalykt frá einangrun sem hafi verið fjarlægð af hluta veggins. Veggurinn hafi



slagað og verið rakur. Þótti þá ljóst að ekkert dren væri þarna við húsið og að vatn hafi legið upp við steiptan grunninn og ollið skemmdum á húsinu. Eigendur hússins hafi verið sammála um að leggja þyrfti dren við þennan hluta og hafi álitsbeiðandi útvegað menn í verkið og aðstoðað við það. Gagnaðili bendir á að það þurfi að rífa timbur af öllum veggjum sem liggja við bílastæði álitsbeiðanda, einangra, klæða og mála.

Að lokum bendir gagnaðili á að samkvæmt eignaskiptasamningi sé 55% lóðarinnar í eigu hans 45% í eigu gagnaðila. Gagnaðili óskar eftir því að nefndin gefi álit sitt á skiptingu lóðarinnar, þ.e. hvort innkeyrsla og það svæði sem bílskúr taki og tilheyri 2. hæð reiknist sem hluti af hlutfallstölu lóðar.

### III. Forsendur

1. Í málinu liggur fyrir eignaskiptayfirlýsing fyrir húsið, dags. í mars 1987, þar kemur fram að íbúð á 2. hæð fylgi stigauppgangur og geymslurými yfir íbúðinni fylgi 2. hæð.

Samkvæmt 2. tölul. 5. gr. laga um fjöleignarhús, nr. 26/1994, telst allt innra byrði umliggjandi veggja, gólfa og lofta, þar á meðal einangrun, vera séreign, sbr. 4. gr. Hver íbúðareigandi ber þannig einn kostnað vegna einangrunar á innra byrði veggja, gólfa og lofta íbúðar sinnar. Í 1. tölul. 8. gr. laganna segir að allt ytra byrði húss, útveggir, þak o.fl. teljist til sameignar. Það er álit kærunefndar að mörkin milli séreignar og sameignar samkvæmt þessum greinum miðist við fokheldisástand. Sameign á þaki miðist þannig við fokheldi, þ.e.a.s. í þessu tilviki klæðningu, pappa og þakefni, en frágangur umfram það teljist sérkostnaður íbúðareiganda. Með vísan til þess að geymslurými yfir íbúð 2. hæðar er séreignarrými álitsbeiðanda telst kostnaður við einangrun þaksins því sérkostnaður álitsbeiðanda, sbr. 50. gr. laga nr. 26/1994.

2. Það er ágreiningslaust í málinu að jarðvatn lekur inn í kjallara hússins. Aðila greinir hins vegar á um orsök lekans. Gagnaðili telur að lekinn komi frá þröskuldi útidyra á meðan álitsbeiðandi telur að lekinn eigi uppruna sinn í klöpp undir húsinu. Kærunefnd telur einu gilda af hvorri ástæðunni lekinn stafar þar sem ljóst sé að um sameiginlegan kostnað sé að ræða sem skiptist eftir hlutfallstöllum eignarhluta. Kærunefnd bendir hins vegar á að ákvörðun um framkvæmdir þurfi að taka á lögformlegum húsfundi.

3. Aðilar voru sammála um að nauðsynlegt væri að leggja drenlögn við húsið þar sem vatn hafi legið upp að því og valdið skemmdum. Fram kemur í álitsbeiðni að álitsbeiðandi hafi útvegað menn í verkið en ágreiningur sé hins vegar um kostnaðarskiptingu. Samkvæmt 7. tölul. 8. gr. laga nr. 26/1994 teljast allar lagnir sem þjóna sameiginlegum þörfum og þörfum heildarinnar, án tillits til þess hvar þær liggja í húsinu, til sameignar. Ljóst er því að kostnaður vegna framkvæmdanna er sameiginlegur og skiptist eftir hlutfallstöllum eignarhluta enda er ekki ágreiningur um hvort ákvörðun um framkvæmdir hafi verið löglega tekin.

Í niðurlagi greinargerðar gagnaðila er óskað álits nefndarinnar á skiptingu lóðarinnar, þ.e. hvort innkeyrsla og það svæði sem bílskúr taki og tilheyri 2. hæð reiknist sem hluti af hlutfallstölu lóðar. Kærunefnd bendir á að samkvæmt almennum reglum gilda hlutfallstölur lóðar um sameiginlegan hluta hennar, sbr. til hliðsjónar niðurlag 2. mgr. 21. gr. reglugerðar nr. 910/2000.

### IV. Niðurstaða

Það er álit kærunefndar:

1. Að kostnaður vegna einangrunar þaks sé sérkostnaður álitsbeiðanda.
2. Að kostnaður vegna afleiðinga leka í kjallara sé sameiginlegur.
3. Að kostnaður vegna drenlagna sé sameiginlegur.

Reykjavík, 21. nóvember 2001

Valtýr Sigurðsson  
Guðmundur G. Þórarinnsson  
Karl Axelsson

## Eignarhald.

### Mál nr. 41/2001

#### I. Málsmeðferð kærunefndar

Með bréfi, dags. 5. september 2001, beindi A, hér eftir nefnd álitsbeiðandi, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við B, hér eftir nefnd gagnaðili.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 21. september 2001. Samþykkt var að gefa gagnaðila kost á að koma á framfæri við nefndina sjónarmiðum sínum og kröfum í samræmi við ákvæði 3. mgr. 80. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús.

Greinargerð gagnaðila, dags. 11. október 2001, var lögð fram á fundi nefndarinnar 6. nóvember 2001. Á fundi nefndarinnar 14. nóvember 2001 var málið tekið til úrlausnar.

#### II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða fjöleignarhúsið X nr. 18. Húsið skiptist í tvo eignarhluta, þ.e. 1. hæð í eigu álitsbeiðanda og 2. hæð í eigu gagnaðila. Ágreiningur er um eignarhald.

Kröfur álitsbeiðanda eru:

1. Að gangur/stigi merktur 0102 sé sameign.
2. Að þakrými merkt 0301 sé sameign.
3. Að útitröppur á vesturhlið og suðurhlið séu í sameign.
4. Að lóð sé sameiginleg og skiptist ekki í sérnotafleti.

Í álitsbeiðni kemur fram að húsið hafi upphaflega verið í eigu eins aðila. Með afsali, dags. 15. desember 1959, hafi hann selt íbúð á 2. hæð og með afsali, dags. 21. janúar 1960, hafi hann selt verslunarhúsnæði á 1. hæð. Verslunarhúsnæðið hafi verið samþykkt sem íbúð 25. nóvember 1993 og hafi viðbygging við íbúð á 1. hæð verið samþykkt 20. júní 2000.

Í maí 1999 hafi verið gerð drög að eignaskiptayfirlýsingu fyrir húsið. Gagnaðili hafi verið ósáttur við drögin og talið að þakrými, stigangur, inngangur, útitröppur og garður sem þar hafi verið skráð sem sameign væru í séreign hans. Að ósk gagnaðila hafi því verið gerð ný drög að eignaskiptayfirlýsingu í september 2000. Álitsbeiðanda hafi fyrst borist eintak af þeim í apríl 2001 eftir að þau höfðu verið send byggingarfulltrúa til staðfestingar. Byggingarfulltrúi hafi gert nokkrar athugasemdir m.a. við skiptingu lóðar í sérnotafleti. Í þinglýstum heimildum sé ekki kveðið á um það að hluti stigahúss, þakrými og útitröppur séu í séreign einstakra eignarhluta. Álitsbeiðandi telji að drögin séu ekki í samræmi við lög um fjöleignarhús, nr. 26/1994, og vísar í þessu sambandi sérstaklega til 4. gr., 6. gr., 1. tölul. 8. gr., 9. gr. og 36. gr. þeirra laga.

Þá bendir álitsbeiðandi á að lóðin sé leigulóð samkvæmt lóðarskrá Reykjavíkur og séu lóðarréttindi sameiginleg og óskipt. Þar sem húsið hafi á sínum tíma að hluta til verið atvinnuhúsnæði hafi ekki verið óeðlilegt að garður tilheyrði íbúð hússins eins og fram komi í þinglýstum heimildum. Í ljósi breyttra aðstæðna í húsinu, þ.e. að húsið sé nú eingöngu íbúðarhúsnæði, telur álitsbeiðandi óeðlilegt að skipta lóðinni í tvo sérnotafleti og bendir jafnframt á að þegar verslunarhæðinni hafi verið breytt í íbúð hafi það verið gert með samþykki annarra eigenda hússins og hafi engar athugasemdir verið gerðar varðandi lóð né sérnotafleti á henni. Álitsbeiðandi vísar í þessu sambandi til 77. gr. laga nr. 26/1994 og 62. og 65. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998.

Í greinargerð gagnaðila kemur fram að í fyrstu heimildarbréfum frá R sem hafi verið eigandi alls hússins, dags. 15. desember 1959 og 21. janúar 1960, komi fram að garðurinn sé eign eiganda efri hæðar. Afnot hússins hafi lengst ef verið blönduð, þ.e. íbúðar- og atvinnuhúsnæði, og hafi eigandi verslunarhúsnæðisins á hverjum tíma eðli málsins samkvæmt engin not haft af garðinum. Í 5. gr. laga nr. 19/1959 um sameign fjölbýlishúsa, sem í gildi voru þegar þessi ráðstöfun var gerð, sé berum orðum gert ráð fyrir því að sameigendur geti gert samning sín á milli um skiptingu leigulóðarréttinda, sbr. orðalag í nefndri grein: „Allt annað í fjölbýlishúsum eiga íbúðareigendur í óskiptri sameign þar með talin eignarlóð eða

leigulóðarréttindi ef ekki er um annað samið.“ Ákvæðið bendir til þess að sameigendur hafi getað með samningum skipt leigulóðarréttindum þannig að hlutfallstala hússins þyrfti ekki endilega að vera í samræmi við hlutfallstölu lóðar. Því virðist sem þessi skipting lóðarinnar hafi verið fullkomlega eðlileg og hreinlega í samræmi við sett lög.

Gagnaðili hafnar því að 77. gr. laga nr. 26/1994 eigi við um þetta tilvik. Lögin geri ráð fyrir því að eldri þinglýstar heimildir geti kveðið á um að grunnréttindi til leigulóðar geti verið skipt, sbr. 5. tölul. 8. gr. Hvað sem því líður sé óeðlilegt að löggjafinn ætli lagasetningu að vera afturvirka með þeim hætti að liðlega 40 ára samningsbundinn réttur með stoð í þágildandi lögum verði virtur að engu og bótafast. Það væri ólöglegt eignarupptaka.

Rétt sé að áréttu að í lóðarleigusamningum Reykjavíkurborgar séu iðulega ákvæði um sérafnot eigenda íbúða að ákveðnum hlutum lóðar, t.d. eigenda jarðhæða að afmörkuðum skika fyrir utan íbúðirnar.

Gagnaðili bendir á að þegar ákveðið hafi verið að breyta notkun húsnæðisins á 1. hæð hússins hafi engar athugasemdir verið gerðar vegna skiptingu lóðarinnar og ekki hafi verið aflað leyfis hjá eiganda 2. hæðar, sbr. 27. gr. laga nr. 26/1994.

Varðandi eignarrétt að þakrými hússins þá komi skýrt fram á veðbókarvottorði réttur til yfirbyggingar. Þá styðji fyrrnefnd heimildarskjöl frá R og síðari heimildarskjöl svo ekki verði um villst að yfirbyggingarréttur fylgi 2. hæð hússins. Yfirbyggingarréttur hljóti eðli málsins samkvæmt og í samræmi við reglur eignarréttarins að fylgja beinn eignarréttur að því rými sem byggt sé við. Önnur niðurstaða sé útilokuð.

Varðandi önnur ágreiningsatriði sem fram koma í álitsbeiðni óskar gagnaðili að kærunefnd fjalli um.

### III. Forsendur

Samkvæmt 4. gr. laga um fjöleignarhús, nr. 26/1994, telst séreign afmarkaður hluti húss eða lóðar eins og honum er lýst í þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu, skiptasamningi og/eða öðrum þinglýstum heimildum um húsið. Í lögum kemur enn fremur fram sú meginregla að rými sem ekki er ótvírætt í séreign telst til sameignar, sbr. 1. mgr. 6. gr. og athugasemdir með 6. og 7. gr. frumvarps til fjöleignarhúsalaga.

Samkvæmt 6. tölul. 8. gr. laga nr. 26/1994 fellur allt húsrými, hverju nafni sem það nefnist, sem ekki telst séreign, svo sem gangar, stigar, geymslur, kyndiklefar, þvottahús, þurrkherbergi, kæliklefar, tómstundaherbergi, vagna- og hjólageymslur, háaloft, risloft o.s.frv., án tillits til legu, nýtingarmöguleika og nýtingarþarfa einstakra eigenda í bráð og lengd, undir sameign fjöleignarhúss.

Samkvæmt 1. tölul. 8. gr. laga nr. 26/1994 fellur allt ytra byrði hússins, útveggir, þak, gaflar og útidyr, þó ekki svaladyr, svo og útitróppur og útistigar, undir sameign fjöleignarhúss.

Í afsali, dags. 15. desember 1959, afsalar R 2. hæð hússins, „sem er nánar tiltekið 3 herbergi, eldhús og baðherbergi, ásamt geymslu undir útitróppum og geymslu næst kjallarastiga, sérþvottahúsi, miðstöðvarherbergi að hálfu á móti I. hæð. Garður sá, sem fylgir húsinu tilheyrir hinni seldu eign, en lóð undir húsinu á kaupandi að hálfu. Réttur til að byggja ofan á húsið fylgir eignarhluta þessum, enda verði slík bygging eiganda neðri hæðar að kostnaðarlausu. Hinn seldi eignarhluti telst vera 56,1% allrar húseignarinnar.“

Í afsali, dags. 21. janúar 1960, afsalar R 1. hæð hússins „ásamt öllum búðarinnréttingum, tveim geymslum í kjallara og w.c. í kjallara, hlutdeild í stigahúsi og gangi í kjallara að hálfu á móti eiganda efri hæðar og hlutdeild í kyndingu, lóðarréttindum og öðru sameiginlegu í húsinu í hlutfalli við stærð eignarhlutans af öllu húsinu, en eignarhlutinn telst vera 43,9% allrar húseignarinnar. Garður sá sem fylgir húsinu er eign eiganda efri hæðar og réttur til að byggja ofan á húsið fylgir efri hæð enda verði slíkar framkvæmdir eigendum neðri hæða að kostnaðarlausu.“

Hið umdeilda rými 0102 er óskipt aðkoma að báðum eignarhlutum hússins og að kjallara. Í afsali frá 15. desember 1959 kemur ekkert fram um að þetta rými sé séreign gagnaðila. Þá segir í afsali fyrir 1. hæðina frá 21. janúar 1960 að hæðinni fylgi hlutdeild í stigahúsi. Með vísan til þess ber að taka kröfu álitsbeiðanda til greina að rýmið 0102 sé í sameign.

Í afsali fyrir 2. hæð, dags. 15. desember 1959, kemur ekki fram að þakrými sé í séreign þeirrar hæðar. Ber því að fallast á kröfu álitsbeiðanda um að þakrýmið sé í sameign enda getur óvirkur byggingarréttur gagnaðila ekki skapað honum eignarrétt að þakrýminu.

Þá ber að fallast á með álitsbeiðanda að útitröppur séu í sameign, sbr. skýlaust ákvæði 1. tölul. 8. gr. laga nr. 26/1994.

Samkvæmt 5. tölul. 8. gr. laga nr. 26/1994 er öll lóð húss sameign nema þinglýstar heimildir kveði á um að hún sé séreign eða það byggist á eðli máls. Með afsali, dags. 15. desember 1959, er tekið fram að garðurinn tilheyri 2. hæð hússins. Þessi eignarréttur 2. hæðar er áréttaður í afsali, dags. 21. janúar 1960, við sölu 1. hæðar. Það er því álit kærunefndar að garðurinn tilheyri eignarhluta gagnaðila, sbr. 5. tölul. 8. gr. laga nr. 26/1994, enda stendur ákvæði 77. gr. laganna ekki í vegi fyrir þeirri niðurstöðu. Þá er það ekki á færi kærunefndar að taka afstöðu til þess hvort sú tilhögun fari í bága við ákvæði byggingarlöggjafar.

#### **IV. Niðurstaða**

Það er álit kærunefndar:

1. Að stigagangur merktur 0102 sé sameign.
2. Að þakrými merkt 0301 sé sameign.
3. Að útitröppur séu í sameign.
4. Að garður hússins tilheyri gagnaðila.

Reykjavík, 14. nóvember 2001

Valtýr Sigurðsson  
Guðmundur G. Þórarinsson  
Karl Axelsson

## Eignarhald: Risloft.

### Mál nr. 42/2001

#### I. Málsmeðferð kærunefndar

Með bréfi, dags. 12. september 2001, beindu A og B, hér eftir nefnd álitsbeiðendur, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við C, hér eftir nefnd gagnaðili.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 21. september 2001. Samþykkt var að gefa gagnaðila kost á að koma á framfæri við nefndina sjónarmiðum sínum og kröfum í samræmi við ákvæði 3. mgr. 80. gr. laga um fjöleignarhús, nr. 26/1994.

Greinargerð gagnaðila, dags. 12. október 2001, var lögð fram á fundi nefndarinnar 6. nóvember 2001. Á fundi nefndarinnar 3. desember 2001 var samþykkt að afla frekari upplýsinga. Athugasemdir álitsbeiðenda, dags. 13. desember 2001, og athugasemdir gagnaðila, mótt. 17. desember 2001, voru lagðar fram á fundi nefndarinnar 27. desember 2001 og málið tekið til úrlausnar.

#### II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða fjöleignarhúsið X nr. 1. Húsið er kjallari, tvær hæðir og ris og skiptist í þrjá eignarhluta. Álitsbeiðendur eru eigendur 2. hæðar og gagnaðili 1. hæðar. Ágreiningur er um eignarhald á risi.

Krafa álitsbeiðenda er:

Að risloftið teljist séreign álitsbeiðenda.

Í álitsbeiðni segir að í kaupsamningi álitsbeiðenda, dags. 4. apríl 1997, komi fram að risloftið yfir íbúðinni fylgi eigninni. Hafi það verið ákvörðunarástæða fyrir kaupum þeirra á eigninni og kaupverðið við það miðað. Þá komi fram í kaupsamningnum að eignaskiptayfirlýsingu vanti fyrir húsið en seljandi annist gerð hennar og þinglýsingu fyrir afsalsdag. Stuttu eftir að álitsbeiðendur fluttu í íbúðina hafi gagnaðili tjáð þeim að risloftið væri í óskiptri sameign. Vegna þessa ágreinings hafi gerð eignaskiptayfirlýsingar tafist og valdið því að álitsbeiðendur, gagnaðili og seljendur efri hæðarinnar leituðu sér lögfræðiaðstoðar. Eftir nokkur bréfasamskipti og fundi hafi komið í ljós að gagnaðili ætlaði ekki að höfða mál og samþykkti að gera samkomulag. Í kjölfarið hafi verið haldinn fundur í ágúst 1998 með aðilum, lögmönnum þeirra og þeim aðila sem vann að gerð eignaskiptayfirlýsingar. Á fundinum hafi verið ákveðið að álitsbeiðendur fengju að halda risloftinu en gæfu eftir hlutdeild sína í þvottahúsi. Eigandi 1. hæðar fengi því 2/3 hluta þvottahúss og eigendur kjallara 1/3 hluta en álitsbeiðandi umgengnisrétt í þvottahúsinu. Í kjölfarið átti að ljúka gerð eignaskiptayfirlýsingar og því hafi verið gengið frá afsalinu samdægurs í þeirri trú að allt myndi ganga upp. Af persónulegum ástæðum hafi sá sem vann að gerð eignaskiptayfirlýsingarinnar ekki getað lokið við gerð hennar. Nú séu eigendur kjallara hins vegar búnir að selja íbúðina og því liggja á gerð hennar. Hafi eigendur hússins því fengið annan aðila til að ljúka gerð eignaskiptayfirlýsingarinnar. Á húsfundi um málið hafi komið í ljós að gagnaðili geri enn tilkall til risloftsins og kannist ekkert við að hafa staðfest neitt sem svipti hann þessu tilkalli þrátt fyrir að hafa skrifað undir slíkt samkomulag í votta viðurvist í ágúst 1998. Telja álitsbeiðendur að gagnaðili sé bundinn við samkomulagið.

Álitsbeiðendur telja að risloftið sé séreign þeirra og því hafi þeir einir afnot af því. Því til stuðnings benda álitsbeiðendur á að í að minnsta kosti þremur þinglýstum afsölum komi fram að risloftið fylgi 2. hæð hússins, sbr. afsöl, dags. 1. mars 1993, 27. febrúar 1996 og 12. ágúst 1998. Samkvæmt yfirlýsingu D og E, dags. 3. febrúar 1966, um skipti á félagsbúi þeirra vegna skilnaðar sé tilgreint sérstaklega hvað fylgi 1. hæð hússins sem nú sé í eigu gagnaðila. Ekkert sé minnst á hlutdeild 1. hæðar í risloftinu. Í afsali gagnaðila, dags. 8. febrúar 1988, sé heldur ekki kveðið á um hlutdeild 1. hæðar í risloftinu. Því virðist sem gagnaðili hafi á síðari árum reynt að eignast hlut í risinu. Þegar 2. hæð hússins hafi verið sett á sölu á árinu 1992 hafi fasteignasalan sent gagnaðila bréf um málið. Íbúðin hafi hins vegar ekki selst fyrr en í

janúar 1993. Í desember 1992 hafi gagnaðili keypt af manni sínum hlutdeild hans í 1. hæðinni og hafi þá bætt inn í lýsinguna á 1. hæðinni að hlutdeild í risi fylgdi íbúðinni. Skjalinu hafi verið þinglýst án undirskriftar kaupanda. Hafi álitsbeiðendur sent sýslumanni í janúar 1993 beiðni um leiðréttingu vegna rangrar lýsingar á eigninni. Engin skjöl sé hins vegar að finna um bréfasamskipti sem áttu sér stað um þetta mál hjá sýslumanni en á veðbókarvottorði 1. hæðar komi fram athugasemd um að lýsing hlutdeildar í sameign sé í ósamræmi við lýsingu eignar í skiptayfirlýsingu, dags. 3. febrúar 1966.

Álitsbeiðendur telja að hafi eigendur 1. hæðar orðið fyrir skerðingu á eignarhluta sínum á meðan þeir bjuggu/búa í húsinu sé undarlegt að ekkert hafi verið gert af þeirra hálfu til þess að leiðrétta ástandið fyrr en nú. Gagnaðili hafi vitað af þessum ágreiningi síðan 1992 en hann hafi hvorki lagt málið fyrir dómstóla né kærunefnd.

Í greinargerð gagnaðila kemur fram að X nr. 1–3 hafi verið byggð á árunum 1954–1957 og hafi fimm eigendur fengið lóðarleigusamning 18. maí 1957. Tveir eigendur hafi verið að X nr. 1 en þrír að X nr. 3. Enginn eignaskiptasamningur hafi verið gerður en ákveðið hafi verið að skipta X nr. 1 í tvo jafnstóra eignarhluta, þ.e. neðri og efri hæð. F hafi verið eigandi efri hæðar en D eigandi neðri hæðar. Kjallari og risloft hafi verið í óskiptri sameign en íbúðirnar átt sérgeymslur í kjallara. Hafi eigendur beggja hæða selt á árinu 1966 hluta af kjallara sem íbúð og hafi hún talist 23% af eigninni. Eftir söluna hafi því eignarhluti hvorrar hæðar verið 38,5%.

Gagnaðili bendir á að ágreiningur hafi verið milli eigenda 1. og 2. hæðar hvort risloftið teldist vera sérstök sameign 1. og 2. hæðar eða hvort það falli undir séreign 2. hæðar. Ekki sé til eignaskiptasamningur og hafi það meðal annars gefið tilefni til ágreinings. Með skilnaðaryfirlýsingu, dags. 3. febrúar 1966, hafi D og E lýst því yfir að E yrði eigandi 1. hæðar en D eigandi ½ kjallaraíbúðar á móti F. Í lýsingu á 1. hæðinni sé hvorki minnst á risloftið né heldur hlutdeild í stigagöngum. Kjallaraíbúð sé lýst þannig að þar séu þrjú herbergi, eldhús og bað, ásamt gangi og sérgeymslu í íbúðinni. Þá fylgi íbúðinni hlutdeild í sameiginlegum kjallarainngangi, þvottahúsi og kyndiklefa. F hafi 18. maí 1966 undirritað yfirlýsingu þar sem hún segist vera samþykkt því sem segi í fyrrgreindri yfirlýsingu. Afsal hafi verið gefið út til kaupanda kjallaraíbúðar 24. júní 1966 með sömu lýsingu og í fyrrgreindri yfirlýsingu D og E. Við skipti á dánarbúi E á árinu 1987 hafi íbúðin á 1. hæð hússins fallið til barna hennar að jöfnu en sex systkini hafi síðan selt gagnaðila og G sína hluti, sbr. afsal, dags. 8. febrúar 1988. Í afsalinu segir: „...neðri hæð...ásamt tilheyrandi hlutdeild í sameign, þvottahúsi í kjallara og leigulóðarréttindum.“

Á árinu 1992 hafi gagnaðili orðið þess var að 2. hæð hússins væri auglýst á fasteignasölu og hafi verið tekið fram að risloftið fylgdi íbúðinni. Gagnaðili hafi andmælt því við fasteignasalann sem svaraði bréflega og kvað risloftið fylgja 2. hæðinni. Með kaupsamningi, dags. 8. desember 1992, hafi gagnaðili keypt helming 1. hæðar af G. Í kaupsamningnum segir: „...ásamt hlutdeild í geymslu í risi og kjallara, sameign og lóðarréttindum...“ Þann 26. janúar 1993 hafi erfingjar F selt 2. hæðina og hafi risloftið verið tilgreint sem hluti séreignar. Hafi erfingjarnir andmælt þinglýsingunni og hafi gagnaðili svarað þeim andmælum. Erfingjarnir hafi krafist leiðréttingar á færslu kaupsamnings C og G í þinglýsingabók og hafi sú leiðrétting náð fram að ganga með ákvörðun sýslumanns 26. maí 1993. Kæra hafi verið reynd en fyrir mistök hafi hún farið ranga boðleið og það hafi ekki verið ljóst fyrr en frestur var liðinn til þess að koma málinu fyrir dómstóla. Gagnaðili hafi ekki fallið frá því að hann eigi tilkall til helmings af rislofti eða fái ella aukinn hluta í annarri sameign. Hafi gagnaðili látið eigendur 2. hæðar hvern af öðrum vita um þessa afstöðu sína en þeir hafi ekki viljað fallast á að risloftið verði tilgreint sem sameign 1. og 2. hæðar í væntanlegri eignaskiptayfirlýsingu. Haldnir hafi verið fundir um málið og sættir reyndar. Á tímabili hafi verið að nást samkomulag um að eigandi 2. hæðar fengi risloftið gegn auknum hlut 1. hæðar í kjallara. Þegar til kom hafi ekki reynst vera grundvöllur fyrir slíkri skiptingu.

Gagnaðili telur að eiganda 2. hæðar hafi verið óheimilt að loka af risloftið sem óumdeilanlega hafi verið sameign í upphafi þegar húsið var byggt eins og D lýsi í framlagðri yfirlýsingu. Húsið hafi í engu verið frábrugðið húsinu nr. 3 og þar sé risloftið og hafi verið í sameign hæðanna. Uppgangur á risloftið hafi verið af stigagangi sem var opin og í sameign en eigandi geti ekki öðlast eignarhefð á sameign.

Gagnaðili telur að risloftið sé nú sameign sumra, sbr. 7. gr. sömu laga. Eigandi 2. hæðar geti ekki haldið því fram að risloftið hafi verið gert að séreign skv. 1. tölul. 5. gr. laga nr. 26/1994 og eigi heldur falli það undir þá húshluta sem taldir séu í 2.–10. tölul. sömu greinar. Almennt falli risloft undir sameign, sbr. 6. tölul. 8. gr. laga nr. 26/1994. Haldi einhver öðru fram hljóti hann að hafa sönnunarbyrði fyrir því.

Eigandi 2. hæðar hafi enga þinglýsta heimild fyrir því að risloftið sé séreign og öll skynsamleg rök séu gegn því að svo hafi verið þegar húsinu hafi verið skipt milli F og D. Miðað hafi verið við jafna hlutdeild þeirra í húsinu og hefði risloftið átt að vera séreign F hefðu eignarhlutföllin orðið allt önnur. Álitsbeiðendur geti ekki, samkvæmt meginreglum eignarréttar, öðlast betri rétt en fyrri eigandi hafði. Þannig geta álitsbeiðendur ekki eignast risloft þótt fyrri eigandi setji það í afsal. Eigandi 1. hæðar hafi strax látið fasteignasala vita um málið um leið og hann sá eignina auglýsta ásamt rislofti og hafi því ekki sýnt af sér tómlæti gagnvart þeim er keypt hafi 2. hæðina.

Gagnaðili bendir á að skjalið sem hann hafi skrifað undir í ágúst 1998 hafi verið tillaga að sáttum sem háð hafi verið því skilyrði að hann fengi í stað síns hluta í rislofti sambærilegan hluta úr sameign en því hafi ekki verið við komið og þar af leiðandi hafi grundvöll fyrir samkomulaginu brostið. Gagnaðili mótmælir því harðlega að hann hafi með undirritun skjalsins afsalað sér eignarétti að hlut í húsinu. Það segi sig sjálf að eitthvað varð að koma í stað þess sem hann átti að lögum.

Álitsbeiðendur hafi lagt nokkuð upp úr skiptayfirlýsingu E og D, dags. 3. febrúar 1966, og talið hana hafa að geyma lýsingu á sameign. Yfirlýsingunni hafi ekki verið ætlað að skapa nokkurn rétt fyrir aðra en þá er undir hana rituðu. Nauðsynlegt hafi verið á þeim tíma að skilgreina hlut kjallaraíbúðar gagnvart 1. og 2. hæð þar sem nýbúið hafi verið að selja íbúðina en kaupsamningi ekki verið þinglýst og verði að skoða yfirlýsinguna í því ljósi. Í skiptayfirlýsingunni sé rakið hvað tilheyrir kjallaraíbúð og hvað tilheyrir hinum íbúðunum í kjallara. Ekki sé minnst á aðra sameign í húsinu og sé ekki þar með sagt að hún hafi engin verið. Þess hafi ekki verið þörf á þeirri stundu að geta hennar þar sem meginefnið hafi verið að skilgreina hvað fylgdi kjallaraíbúðinni. Eftir hafi verið stigagangar upp á milli hæða og stigapallar og risloftið sem áfram hafi verið í sameign 1. og 2. hæðar í óbreyttum eignarhlutföllum innbyrðis. Þá verði yfirlýsingu F frá 18. maí 1966 ekki jafnað við eignaskiptasamning en með henni hafi hún aðeins verið að leggja blessun sína á fyrrgreinda yfirlýsingu þar sem kjallarinn hafi verið í sameign hæðanna og samþykki hennar nauðsynlegt.

Kærunefnd óskaði frekari upplýsinga frá málsaðilum m. a. um hvað hafi staðið í vegi þinglýsingu samningsins.

Álitsbeiðendur benda á í frekari athugasemdum sínum að eignaskiptayfirlýsingin frá ágúst 1998 hafi um leið verið samningur um breytt eignarmörk milli eigenda hússins. Sá aðili sem vann að gerð hennar hafi átt eftir að senda hana til byggingarfulltrúa til staðfestingar áður en henni væri þinglýst. Haustið 1998 hafi hann farið aftur yfir útreikningana og beðið eigendurna um að lesa hana yfir áður en hún yrði send. Nokkrar athugasemdir hafi verið gerðar eins og komi fram á eignaskiptayfirlýsingu merkt okt.–nóv. 1998. Aðallega um merkingar á geymslum sem hafi verið í ósamræmi við teikningar. Eftir það hafi ekkert heyrst frá honum og hafi álitsbeiðendur haldið að eignaskiptayfirlýsingin hafi verið send byggingarfulltrúa sem hafi ekki verið raunin. Byggingarfulltrúinn í Reykjavík hafi einungis fengið eintak af eignaskiptayfirlýsingunni í júlí 1998 sem hafi verið svarað með athugasemdum.

Álitsbeiðendur benda á að frá því um sumarið 1997 og fram til ágúst 1998 hafi þeir, seljendur íbúðarinnar og gagnaðili, reynt að finna lausn á ágreiningnum um eignarhaldið á risinu. Þessi ágreiningur hafi staðið lengi og hafi gagnaðili ávallt tekið hann upp við nýja eigendur 2. hæðar en málið aldrei verið leyst. Risloftið hafi hins vegar einungis verið notað af eigendum 2. hæðar frá því að húsið var byggt, að því undanskildu að fyrsti eigandi 2. hæðar, F, hafi leyft D, fyrsta eiganda 1. hæðar, að geyma þar byggingarefni tímabundið, samkvæmt upplýsingum frá fyrsta erfingja 2. hæðar.

Álitsbeiðendur benda á að þar sem gagnaðili hafi viljað fá meira geymslupláss hafi þeir verið tilbúnir að eftirláta sinn hlut í þvottahúsinu til að reyna ná sátt um málið. Í staðinn hafi þeir ætlað að nota geymslu í kjallara sem þvottahús. Engin raunhæfari tillaga hafi komið frá gagnaðila sem þeir hafi getað fallist á. Álitsbeiðendur hafi því talið að málið væri úr sögunni

eftir að búið var að skrifa undir eignaskiptayfirlýsinguna í viðurvist votta og lögmanna aðila. Einungis hafi verið eftir að fá staðfestingu byggingarfulltrúa en sá aðili sem vann að gerð eignaskiptayfirlýsingarinnar hafi ekki látið það ganga eftir. Álitsbeiðendur hafi staðið við sinn hluta samkomulagsins og ekki notað þvottahúsið. Þá hafi kostnaður við framkvæmdir við húsið verið greiddar eftir þeim hlutföllum sem fram koma í eignaskiptayfirlýsingunni frá ágúst 1998.

Gagnaðili bendir hins vegar á að það sem stóð í vegi fyrir þinglýsingu eignaskiptayfirlýsingarinnar frá ágúst 1998 hafi verið það að samkomulag var ekki komið á. Gagnaðili hafi undirritað yfirlýsinguna en hafði þann fyrirvara á að hann yrði að fá aukinn hlut í kjallara á móti. Annað hvort yrði gagnaðili að fá miðstöðina að greiðslu frá álitsbeiðendum sem hafði verið að fá miklu stærri eign með því að fá risið. Líklegasta skýringin á því að eignaskiptayfirlýsingunni hafi ekki verið þinglýst hafi verið sú að eigendum og þeim sem gerði eignaskiptayfirlýsinguna hafi verið ljóst að samkomulag var ekki komið á, það þyrfti að laga skiptinguna.

### III. Forsendur

Í greinargerð gagnaðila eru gerðar kröfur um að útgeymsla í kjallara, geymsla undir kjallarastiga, stigapallar á 1. og 2. hæð og stigagangur milli hæðanna sé sameign 1. og 2. hæðar að jöfnu og kjallarainngangur, þvottahús og kyndiklefi í kjallara sé sameign allra eignarhlutanna eftir eignahlutföllum. Þessar kröfur beinast einnig að eiganda kjallara og mun kærunefnd ekki fjalla um þær hér enda mundi það leiða til tafa á málinu. Því er eðlilegra að gagnaðili leggi fram nýtt mál fyrir kærunefnd ef ágreiningur er um þessi atriði á milli eigenda hússins.

Samkvæmt 4. gr. laga um fjöleignarhús, nr. 26/1994, telst séreign afmarkaður hluti húss eða lóðar eins og honum er lýst í þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu, skiptasamningi og/eða öðrum þinglýstum heimildum um húsið. Í lögnum kemur enn fremur fram sú meginregla að rými sem ekki er ótvírætt í séreign telst til sameignar, sbr. 1. mgr. 6. gr. og athugasemdir með 6. og 7. gr. frumvarps til fjöleignarhúsalaga. Sameign í fjöleignarhúsi getur verið sameign allra eða sameign sumra.

Ágreiningslaust er að húseignin X nr. 1 var upphaflega tveir eignarhlutar, þ.e. 1. og 2. hæð, en kjallari hússins var þá í sameign.

Þann 3. febrúar 1966 fóru fram skipti á eignarhluta 1. hæðar milli eigenda hennar, þeirra D og E. Þar kemur fram að 1. hæð, sem verður eign E, fylgi geymsluherbergi í kjallara svo og geymsla undir útitröppum og geymsla undir kjallarastiga. Eignarhlutanum fylgi hlutdeild í sameiginlegum göngum í kjallara og hlutdeild í þvottahúsi og kyndiklefa og hlutfallsleg lóðarréttindi og telst hann vera 38,5% alls hússins. Þá er lýsing á eignarhluta í kjallara sem verður eign D á móti eiganda 2. hæðar. Kjallaraíbúð er lýst þannig að þar séu þrjú herbergi, eldhús og bað ásamt sérgeymslu í íbúðinni. Þá fylgir íbúðinni hlutdeild í sameiginlegum kjallarainngangi þvottahúsi og kyndiklefa. Eigandi 2. hæðar, F, undirritaði, þann 18. maí 1966, yfirlýsingu þess efnis að hún samþykkti umrædda skiptingu.

Eins og efni þessarar yfirlýsingar ber með sér var verið að skipta innbyrðis 1. hæð og hlutdeild hennar í kjallara. Kærunefnd felst því ekki á það sjónarmið álitsbeiðanda, að þar sem ekkert sé þar minnst á hlutdeild 1. hæðar í rislofti, feli það í sér að risloftið sé séreign 2. hæðar, sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 26/1994. Má enn frekar ráða þetta af skiptasamningi fyrir eignina frá ágúst 1998 þar sem fram kemur frekari sameign en tilgreind er í skiptunum frá 3. febrúar 1966 og leiðir því augljóslega í ljós að þar sé ekki um tæmandi talningu á sameign að ræða.

Í þinglýstum kaupsamningi á milli eigenda 1. hæðar, dags. 8. desember 1992, vegna þess eignarhluta kemur fram í lýsingu eignarinnar að henni fylgi hlutdeild í risi. Þessari eignarheimild var þinglýst með athugasemd um að lýsing á eigninni sé í ósamræmi við yfirlýsingu frá 3. febrúar 1966. Fyrsta eignarheimild, sem kveður á um það að risloftið fylgi 2. hæð hússins, er afsal, dags. 1. mars 1993, þar sem segir að hæðin sé seld ásamt rislofti.

Í málinu liggur fyrir skiptasamningur fyrir eignina, dags. ágúst 1998, þar sem segir m.a.: „Til lausnar á deilu um eignarhald á risi var samþykkt að risið tilheyrði 2. hæðinni. Á móti gefa eigendur íbúðarinnar eftir eignarhluta í þvottahúsi í kjallara.“ Undir þetta skjal rita allir



eigendur hússins. Skjali þessu var ekki þinglýst og hlaut ekki formlega afgreiðslu byggingaryfirvalda. Af þessum samningi má ráða að af hálfu álitsbeiðanda hafi eignarréttur hans að risloftinu ekki verið ótvíræður þar sem hann hugðist afsala sér hlutdeild í þvottahúsi sem endurgjaldi. Slík ráðstöfun var hins vegar í andstöðu við ákvæði 4. mgr. 10. gr. laga nr. 26/1994, sbr. 1. mgr. 20. gr. laganna. Því verður ekki á þessu samkomulaginu byggt til að kveða á um eignarrétt álitsbeiðanda á risinu. Samkvæmt því sem hér hefur verið rakið hefur ekki verið sýnt fram á að risloftið sé séreign 2. hæðar.

#### **IV. Niðurstaða**

Það er álit kærunefndar að ekki hafi verið sýnt fram á að risloftið sé séreign álitsbeiðenda.

Reykjavík, 27. desember 2001

Valtýr Sigurðsson  
Guðmundur G. Þórarinsson  
Karl Axelsson

## Sameiginlegur kostnaður.

### Mál nr. 43/2001

#### I. Málsmeðferð kærunefndar

Með bréfi, dags. 6. september 2001, beindi A, hér eftir nefnd álitsbeiðandi, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við B og C, hér eftir nefnd gagnaðilar.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 21. september 2001. Samþykkt var að gefa gagnaðilum kost á að koma á framfæri við nefndina sjónarmiðum sínum og kröfum í samræmi við ákvæði 3. mgr. 80. gr. laga um fjöleignarhús, nr. 26/1994.

Greinargerð gagnaðila, dags. 29. september 2001, var lögð fram á fundi nefndarinnar 4. október 2001. Á fundi nefndarinnar 10. desember 2001 var málið tekið til úrlausnar.

#### II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða fjöleignarhúsið X nr. 29. Húsið skiptist í þrjá eignarhluta, þ.e. kjallara, 1. hæð og 2. hæð. Kjallari og 1. hæð er í eigu gagnaðila og 2. hæð er í eigu álitsbeiðanda. Ágreiningur er um kröfu gagnaðila á hendur álitsbeiðendum.

Krafa álitsbeiðanda er:

Að viðurkennt verði að gagnaðilar eigi ekki kröfu á álitsbeiðanda vegna framkvæmda sem fram fóru á sameign hússins árið 1998 í tíð fyrri eiganda 2. hæðar.

Í álitsbeiðni kemur fram að álitsbeiðandi hafi keypt íbúðina með kaupsamningi, dags. 4. október 2000. Álitsbeiðandi hafi talið nauðsynlegt að sinna ýmsu viðhaldi á sameign og vakið máls á því við gagnaðila. Í kjölfarið hafi álitsbeiðanda borist bréf frá gagnaðila, dags. 18. júní 2001, þar sem hann samþykkti framkvæmdir á sameign „að því marki að okkar hlutur - 61,5% samkvæmt hlutföllum fasteignamats - fari ekki fram úr þeim kr. 184.800, sem fram koma í nefndu bréfi.“ Bréfið sem gagnaðili vísi til sé bréf hans til fyrri eiganda íbúðarinnar sem álitsbeiðandi hafi keypt 2. hæðina af, dags. 4. maí 1999, þar sem gagnaðili tilkynnir honum að hann hafi staðið að tilgreindum framkvæmdum á sameign hússins og hafi kostnaðurinn numið 480.000 kr. Í bréfinu sé tekið fram að gagnaðili hafi greitt fyrir framkvæmdirnar en hlutur íbúðar 2. hæðar sé 184.800 kr. Tekið sé fram að gagnaðili sé ekki að innheimta þann kostnað hjá eiganda íbúðar 2. hæðar heldur áskilji sér rétt til að höfð verði hliðsjón af þeirri upphæð næst þegar farið verði út í framkvæmdir á sameign. Með vísan til þess virðist sem gagnaðilar telji sig eiga kröfu á álitsbeiðanda vegna framkvæmda sem hann hafi greitt fyrir og fram fóru á sameign hússins á árinu 1998 eða í tíð fyrri eigenda íbúðar 2. hæðar.

Af hálfu gagnaðila er vísað til fyrirbyggjandi gagna í málinu.

#### III. Forsendur

Í málinu liggur ekki fyrir hvort ákvarðanatöku vegna umræddra framkvæmda, sem fóru fram á árinu 1998, hafi verið með lögmætum hætti enda hefur það atriði ekki áhrif á úrlausn málsins hér. Greiði eigandi ekki hlutdeild sína í sameiginlegum kostaði þá eignast húsfélagið eða aðrir eigendur lögveð í eignarhluta hans til tryggingar kröfunni, sbr. 1. mgr. 48. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Lögveðsrétturinn fellur hins vegar niður er eitt ár er liðið frá þeim degi er greiðslan var innt af hendi, sbr. 2. og 3. mgr. sömu greinar. Kærunefnd telur að krafa gagnaðila á hendur fyrri eiganda íbúðar á 2. hæð hússins veiti þeim engan sjálfstæðan rétt á hendur álitsbeiðanda nú. Með vísan til þess telur kærunefnd að gagnaðilum sé óheimilt að skilyrða greiðslu á fyrirhuguðum sameiginlegum framkvæmdum við húsið, við greiðslu á reikningi vegna framkvæmda sem fóru fram á árinu 1998.

#### **IV. Niðurstaða**

Það er álit kærunefndar að gagnaðilar eigi ekki kröfu á hendur álitsbeiðanda vegna framkvæmda sem fram fóru á sameign hússins árið 1998 í tíð fyrri eiganda 2. hæðar.

Reykjavík, 10. desember 2001

Valtýr Sigurðsson  
Guðmundur G. Þórarinsson  
Karl Axelsson

## Eignarhald.

### Mál nr. 45/2001

#### I. Málsmeðferð kærunefndar

Með bréfi, dags. 18. september 2001, beindi A, hér eftir nefndur álitsbeiðandi, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við B, hér eftir nefndur gagnaðili.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 21. september 2001. Samþykkt var að gefa gagnaðila kost á að koma á framfæri við nefndina sjónarmiðum sínum og kröfum í samræmi við ákvæði 3. mgr. 80. gr. laga um fjöleignarhús, nr. 26/1994. Þar sem nefndarmaðurinn Guðmundur G. Þórarinsson er vanhæfur í máli þessu tók varamaður hans, Pálmi R. Pálmason, sæti hans í nefndinni við afgreiðslu þess.

Greinargerð gagnaðila, dags. 3. október 2001, var lögð fram á fundi nefndarinnar 6. nóvember 2001. Á fundi nefndarinnar 20. desember 2001 voru lagðar fram athugasemdir álitsbeiðanda, dags. 30. október 2001, og málið tekið til úrlausnar.

#### II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða fjöleignarhúsið X nr. 69. Húsið skiptist í fjóra eignarhluta. Álitsbeiðandi er eigandi íbúðar á 2. hæð og gagnaðili á 1. hæð. Ágreiningur er um eignarhald á anddyri á 1. hæð.

Krafa álitsbeiðanda er:

Að forstofa á 1. hæð sé í sameign sumra, þ.e. eigenda 1. og 2. hæðar.

Í álitsbeiðni kemur fram að verið sé að gera eignaskiptayfirlýsingu fyrir húsið. Við gerð teikninga af því tilefni hafi verið gert ráð fyrir því að anddyri á 1. hæð sé í sameign sumra, þ.e. eigenda 1. og 2. hæðar. Gagnaðili telji hins vegar að anddyrið sé séreign hans. Álitsbeiðandi bendir á að slíkt fyrirkomulag sé fáheyrt í fjöleignarhúsum og það hafi ekki verið skilningur fyrri eigenda. Álitsbeiðandi telur að hann hafi rétt til að ganga upp í íbúð sína án samþykkis gagnaðila.

Í greinargerð gagnaðila kemur fram að hann hafi keypt íbúðina með kaupsamningi, dags. 17. október 1984, af R sem hafi verið eigandi að íbúðum á 1. og 2. hæð. Hafi íbúðirnar haft sameiginlegan inngang. R hafi annast skiptingu á anddyrinu á milli sín og hans gegn hækun á söluverði íbúðarinnar. Hafi verið sett upp þil sem skipti anddyrinu milli íbúðanna. Á bakhlið kaupsamningsins séu skýr ákvæði um þetta. Álitsbeiðandi sé þriðji eigandi 2. hæðar eftir að R seldi íbúðina á 2. hæð. Í tæp 17 ár hafi aldrei verið gerð athugasemd um þessa skiptingu á anddyrinu enda hafi hún verið gerð af upphaflegum eiganda og gagnaðila. Samkvæmt þágildandi lögum hafi eignarréttur gagnaðila verið ótvíræður.

Gagnaðila sé ljóst að lögum samkvæmt beri að ákveða í eignaskiptayfirlýsingu skiptingu anddyris og því sé hann samþykkur. Í ljósi þess að gagnaðili keypti eign sína af þeim aðila sem upphaflega átti allt anddyrið og skipti því með sérstöku þili, sem afmarkað hafi hluta gagnaðila í 17 ár og að því að bæði álitsbeiðandi og tveir fyrri eigendur efri hæðar hafa keypt þá eign í núverandi ástandi athugasemdalaust, þá þyki gagnaðila eðlilegt að hann fái fébætur úr hendi álitsbeiðanda fyrir skerðingar á þinglýstum rétti sínum. Gagnaðili óskar að kærunefnd úrskurði honum eðlilegar fébætur frá álitsbeiðanda vegna augljósrar skerðingar á þinglýstum eignarhluta hans eins og fram komi í kaupsamningi. Í þinglýstum afsölum fyrir 2. hæð komi hvergi fram að 2. hæðin eigi stærri hlut í anddyrinu og hæpið sé að hið afmarkaða þil hafi farið fram hjá álitsbeiðanda og fyrri eigendum við skoðun á eigninni.

Gagnaðili hafi aldrei haft ástæðu til að ætla annað en hann væri eigandi að forstofu sinni og eigi ekki að þola upptöku á þinglýstum eignarrétti sínum bótalaust.

#### III. Forsendur

Samkvæmt 4. gr. laga um fjöleignarhús, nr. 26/1994, telst séreign afmarkaður hluti húss eða lóðar eins og honum er lýst í þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu, skiptasamningi og/eða öðrum

þinglýstum heimildum um húsið. Í lögunum kemur enn fremur fram sú meginregla að rými sem ekki er ótvírætt í séreign telst til sameignar, sbr. 1. mgr. 6. gr. og athugasemdir með 6. og 7. gr. frumvarps til fjöleignarhúsalaga. Sameign í fjöleignarhúsi getur verið sameign allra eða sameign sumra.

Samkvæmt 6. tölul. 8. gr. laga um fjöleignarhús, nr. 26/1994, fellur allt húsrými, hverju nafni sem það nefnist, sem ekki telst séreign, undir sameign fjöleignarhúss, svo sem gangar, stigar, geymslur, þvottahús o.fl., án tillits til legu, nýtingarmöguleika eða nýtingarþarfa einstakra eigenda í bráð og lengd, sbr. 6. gr. laganna..

Í málinu er óumdeilt að anddyri 1. og 2. hæðar var í óskiptri sameign þeirra eignarhluta. Byggir gagnaðili á kaupsamningi hans og upphaflegs eiganda beggja eignarhlutanna, R, dags. 17. október 1984. Þar segir að seljandi láti skipta hita og rafmagni þannig að það sé sér fyrir íbúð og forstofu á 1. hæð og að „skiptingu á anddyri sé lokið fyrir afhendingu 25/11 '84.“ Kærunefnd telur að yfirlýsing þessi feli ekki í sér bindandi yfirlýsingu á tilfærslu eignarréttar í húsinu. Þegar af þeirri ástæðu getur hún ekki breytt eignarhaldinu á þann veg sem gagnaðili krefur í málinu. Ber því að hafna kröfu gagnaðila um að hluti anddyrisins sé séreign hans. Það er hins vegar ekki á færi kærunefndar að ákvarða gagnaðila fébætur úr hendi álitsbeiðanda telji hann sig hafa orðið fyrir tjóni af völdum seljenda eignarinnar.

#### **IV. Niðurstaða**

Það er álit kærunefndar að anddyri sé í sameign 1. og 2. hæðar.

Reykjavík, 20. desember 2001

Valtýr Sigurðsson  
Pálmi R. Pálmason  
Karl Axelsson

## Ákvörðunartaka: Gluggar.

### Mál nr. 46/2001

#### I. Málsmeðferð kærunefndar

Með bréfi, dags. 20. september 2001, beindi A, hér eftir nefndur álitsbeiðandi, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við B og C, hér eftir nefndar gagnaðilar.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 4. október 2001. Samþykkt var að gefa gagnaðilum kost á að koma á framfæri við nefndina sjónarmiðum sínum og kröfum í samræmi við ákvæði 3. mgr. 80. gr. laga um fjöleignarhús, nr. 26/1994.

Greinargerð gagnaðila, dags. 30. október 2001, var lögð fram á fundi nefndarinnar 6. nóvember 2001. Á fundi nefndarinnar 3. desember 2001 var málið tekið til úrlausnar.

#### II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða fjöleignarhúsið X nr. 3. Húsið skiptist í þrjá eignarhluta, þ.e. 1. hæð sem er 37,5%, 2. hæð sem er 37,5% og 3ju hæð sem er 25%. Gagnaðilar eru eigendur 1. og 2. hæðar. Ágreiningur er um viðgerð á gluggum 3ju hæðar.

Krafa álitsbeiðanda er:

Að kostnaður vegna viðgerðar á gluggum skiptist á milli allra eigenda hússins eftir hlutfallstölum eignarhluta.

Í álitsbeiðni kemur fram að viðvarandi lekavandamál hafi verið í húsinu, einkum í risi. Sumarið 1998 hafi múrari verið fenginn til að laga múrskemmdir og koma í veg fyrir leka. Um leið hafi húsið verið málað að utan, þ.m.t. gluggar og þak. Veturinn á eftir hafi lítið sem ekkert lekið enda engin sérstök vætutið. Sumarið á eftir og næsta vetur hafi farið að bera á leka og síðastliðinn vetur hafi stundum lekið töluvert einkum úr glugga á stórum kvisti sem snúi í suður. Einnig hafi stundum lekið úr tveimur gluggum sem snúa í austur. Þakkantur hafi verið settur yfir stallaða kvistinn til að reyna hlífa glugganum.

Álitsbeiðandi bendir á að áður en hann seldi íbúðina í sumar hafi hann lofað að láta gera við gluggana tvo í austri og hafi það verið gert. Álitsbeiðandi hafi verið hvattur af öðrum eigendum hússins til að framkvæma viðgerðina enda hafi verið komnar bólgur í steypuna á hæðinni fyrir neðan, beint undir glugganum hjá honum. Álitsbeiðandi telur að um sameign sé að ræða og beri að skipta kostnaðinum á milli eigenda eftir hlutfallstölum eignarhluta.

Í greinargerð gagnaðila kemur fram að reikningar vegna viðgerða á gluggum hafi hvorki borist húsfélaginu né öðrum eigendum og því sé ekki ljóst hvort eitthvað af viðgerðinni falli undir sameign hússins. Í því sambandi vísa gagnaðilar á að einungis ytra byrði glugga falla undir sameign, sbr. 3. tölul. 8. gr. laga nr. 26/1994. Þar sem gagnaðilar hafi ekki sundurliðun yfir kostnaðinn sé erfitt að segja til um hvað nákvæmlega hafi verið framkvæmt en sjá megi að skipt hafi verið um gler í báðum gluggum á austurhlið en ekki verði séð að hreyft hafi verið við ytri gluggaumbúnaði á neinn hátt.

Gagnaðilar fallast ekki á að viðhaldspörf glugga á austurhlið stafi af orsökum sem falli undir sameiginlegt viðhaldi á ytra byrði hússins. Leki á austurgluggum hafi ekkert að gera með sameiginlegar framkvæmdir og múrviðgerðir þar sem vatn hafi fossað inn um gluggana en ekki í gegnum steypuna. Reyndar hafi verið gert við „sár“ sem hafði myndast þar sem vatnið úr gluggunum hafði leitað út. Allt frá árinu 1998 hafi gagnaðilar bent álitsbeiðanda á að hann þyrfti að gera við gluggana svo steypan fengi frið fyrir vatninu sem hafði greiðan aðgang í gegnum glerið hjá honum og einnig þegar fór að bera á raka ofarlega á stofuvegg og á lofti í svefnherbergi 2. hæðar, en veggirnir séu beint undir báðum gluggunum á austurhlið.

Aldrei hafi verið litið svo á af hálfu gagnaðila að glerið teldist til sameignar enda hafi eigendur hingað til sjálfir séð um að þetta og skipta um gler hjá sér.

Þá benda gagnaðila á að málið hafi aldrei hlotið afgreiðslu innan húsfélagsins enda hafi ætíð verið litið svo á að viðgerð á glugga væri mál álitsbeiðanda. Með vísan til þess fara gagnaðilar fram á frávísun málsins.

### III. Forsendur

Samkvæmt 3. tölulið 8. gr. laga um fjöleignarhús, nr. 26/1994, fellur allur ytri gluggaumbúnaður, bæði á séreignarhlutum og sameign, undir sameign fjöleignarhúss. Nefndin telur í þessu sambandi að ytri gluggaumbúnað, sbr. ákvæði 3. tölul. 8. gr., beri að skýra sem þann hluta gluggans sem liggur utan glers. Kostnaður við viðhald á ytra gluggaumbúnaði er sameiginlegur kostnaður allra eigenda hússins, sbr. 1. tölul. 43. gr. laganna. Sá hluti gluggaumbúnaðar sem er inni í séreign, svo og gler í gluggum og hurðum, fellur hins vegar undir séreign viðkomandi íbúðareiganda, sbr. 5. tölulið 5. gr. laganna, og kostnaður við viðhald á honum er með sama hætti sérkostnaður viðkomandi íbúðareiganda, sbr. 50. gr. laga nr. 26/1994. Þetta á þó ekki við ef viðhaldsþörf þar stafar af orsökum sem háðar eru sameiginlegu viðhaldi ytra byrðis hússins, sbr. 52. gr. laga nr. 26/1994.

Allir hlutaðeigandi eigendur eiga óskoraðan rétt á að taka þátt í öllum ákvörðunum er varða sameignina, bæði innan húss og utan, sbr. 39. gr. laga nr. 26/1994. Sé ákvörðun tekin án samráðs við alla eigendur eða án þess að öllum sé gefinn kostur á að vera með í ákvarðanatöku, getur sá aðili, sem ekki var með í ákvarðanatökunni, krafist þess að framkvæmd verði stöðvuð og neitað að greiða hlutdeild í kostnaði vegna hennar, sbr. 2. mgr. 40. gr. laganna.

Í málinu liggur fyrir tölvupóstur frá álitsbeiðanda sem sendur var gagnaðilum 17. september sl. Þar kemur fram að smiðirnir sem framkvæmdu gluggaviðgerðina hafi gefið út reikning að fjárhæð 132.000 kr. og séu 44.000 kr. vegna palla. Álitsbeiðandi hafi greitt þá fjárhæð og óskaði eftir því að hvor gagnaðila um sig greiddi 49.500 kr. inn á reikning hans þar sem um sameiginlegan kostnað sé að ræða.

Í málinu er óumdeilt að í framkvæmdir var ráðist án þess að þær væru bornar upp á húsfundi en framkvæmdir þessar voru ekki þess eðlis að þær þyldu ekki bið eftir sameiginlegri ákvörðun húsfélagsins eða stjórnar þess, sbr. 37. gr. laga nr. 26/1994. Þá benda engin gögn málsins til þess að húsfélagið hafi ekki fengist til samvinnu um framkvæmdirnar þannig að álitsbeiðandi hafi mátt ráðast í þær á kostnað allra, sbr. 38. gr. sömu laga.

Þegar til þessa er litið er það álit kærunefndar að þar sem ranglega var staðið að ákvarðanatöku gagnvart gagnaðilum verði að telja að þeir geti neitað greiðslu.

### IV. Niðurstaða

Það er álit kærunefndar að gagnaðilar geti hafnað að taka þátt í kostnaði vegna viðgerðar á gluggum íbúðar 3ju hæðar.

Reykjavík, 3. desember 2001

Valtýr Sigurðsson  
Guðmundur G. Þórarinsson  
Karl Axelsson

## Hagnýting sameignar.

### Mál nr. 50/2001

#### I. Málsmeðferð kærunefndar

Með bréfi, dags. 27. september 2001, beindi A, hér eftir nefndur álitsbeiðandi, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við B, hér eftir nefnd gagnaðili.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 4. október 2001. Samþykkt var að gefa gagnaðila kost á að koma á framfæri við nefndina sjónarmiðum sínum og kröfum í samræmi við ákvæði 3. mgr. 80. gr. laga um fjöleignarhús, nr. 26/1994.

Greinargerð gagnaðila, dags. 21. október 2001, var lögð fram á fundi nefndarinnar 6. nóvember 2001. Á fundi nefndarinnar 10. desember 2001 voru lagðar fram athugasemdir álitsbeiðanda, dags. 28. nóvember 2001, og samþykkt að óska eftir frekari gögnum. Á fundi nefndarinnar 20. desember 2001, voru lagðar fram athugasemdir gagnaðila, dags. 5. og 13. desember 2001, og athugasemdir álitsbeiðanda, dags. 17. desember 2001, og málið tekið til úrlausnar.

#### II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða hesthúsið nr. 2 í X. Álitsbeiðandi er eigandi endarýmis í suðurenda og er eignarhluti hans 9,5% en eignarhluti gagnaðila er 9%. Ágreiningur er um gang á milli hesthússins og taðþróar.

Krafa álitsbeiðanda er:

Að samþykki 2/3 hluta eigenda sé nægjanlegt til að ráðstafa ganginum til eigenda endarýmis.

Í álitsbeiðni kemur fram að ákveðið hafi verið að byggja yfir taðþróna og þar af leiðandi gang að dyrum á gaflí hússins að hlöðu og kaffistofu sem tilheyri endarými hesthússins. Eigendur í endarými, sem einir hafi haft aðgang að þessum gangi, óski eftir því að nýta þetta svæði sem hluta af hesthúsinu. Hafa aðrir eigendur, að utanskildum gagnaðila, samþykkt það með undirskrift sinni, dags. 26. september 1999, og á húsfundi 18. september 2001. Meirihluti eigenda vilji byggja yfir taðþróna samkvæmt teikningu, dags. 5. september 2001, enda komi á móti greiðsla vegna uppbyggingar innri gafls á taðþrónni og meiri hlutdeild í kostnaði við byggingu þaksins. Svæðið sem um ræðir sé 0,90 x 9,5m eða 8,55m<sup>2</sup>. Heildarflatarmál sameignar sé 666m<sup>2</sup>. Umrætt rými sé því 1,3% af sameign sem verði að teljast óverulegur hluti sameignar. Máli sínu til stuðnings vísar álitsbeiðandi til 19. gr. laga um fjöleignarhús, nr. 26/1994.

Af hálfu gagnaðila er á það bent varðandi stækkun endahúss að ekki sé rétt að endahús eigi umræddan gang heldur sé gangurinn í sameign. Vatnsveitan sé með inntaksloka staðsettan í miðjum ganginum sem allir eigendur verði að hafa aðgang að. Margoft hafi orðið bilun á vatnslögnum svo þurft hafi að loka skyndilega fyrir vatnið inn í húsið. Gagnaðili bendir á að gangurinn sé 0,90m x 9,5m<sup>2</sup> + 15cm endagafl sem flyst ofan á vegg sem sé til staðar. Núverandi gafl sem sé 15cm þykkur muni bætast við. Rétt stærð rýmisins sé því 1,05m x 9,5m<sup>2</sup> eða 9,8m<sup>2</sup>. Þá bendir gagnaðili á að ef af breytingum verði þurfi að gera nýja eignaskiptayfirlýsingu fyrir hesthúsið sem hafi mikinn kostnað í för með sér. Við stækkun endahúss muni eignarhlutur þess í gerðinu stækka. Jafnframt muni eignarhlutur gagnaðila minnka bæði í húsinu og gerðinu. Í þinglýstum eignaskiptasamningi sé skýrt kveðið á um að samningnum verði ekki breytt nema allir eigendur skrifi undir.

Gagnaðili bendir á að álitsbeiðandi hafi látið teikna þak á taðþróna og stækkun endahúss og að ekki hafi verið haldinn húsfundur um málið, eins og kveðið sé á um í lögum nr. 26/1994, þar sem eigendur hefðu getað komið hugmyndum sínum á framfæri. Frá upphafi hafi álitsbeiðandi reynt að fá ganginn svo hann gæti stækkað en gagnaðili hafi frá upphafi neitað að skrifa undir slíkt samþykki. Gerðið sé sameiginlegt að nafninu til því eigendur endahúsanna, sem hvor um sig eigi 9,5%, hafi eignað sér nærri 11m breidd af gerðinu með



rafmagnsgirðingu en gagnaðili sem eigi 9% fái einungis 2,7m breidd af gerðinu fyrir sína hesta. Þetta hafi leitt til þess að gagnaðili geti ekki verið þar á sama tíma og aðrir. Þá hafi eigandi hins endahússins fyrir fáum árum tekið niður millivegg og sett þynnri vegg í staðinn til þess að auka plássíð hjá sér. Hafi það skekkt vegginn inn á eignarhluta gagnaðila. Gagnaðili bendir á að á meðan eignarhluti hans sé bæði skertur í húsinu og gerðinu muni hann aldrei skrifa undir. Þá bendir gagnaðili á að eigendur hesthússins þurfi að byggja yfir haughúsið. Stækkun hesthússins sé annað mál sem nú sé blandað saman við þetta mál.

Í athugasemdum álitsbeiðanda við greinargerð gagnaðila er á það bent að því hafi aldrei verið haldið fram að eigendur endarýmis ættu ganginn, aðeins að hann nýtist ekki öðrum þar sem hann sé fyrst og fremst hugsaður sem aðkoma að inngangi í hlöðu og kaffistofu í endarými. Gagnaðili hafi ekki verið eigandi að hesthúsinu þegar það var byggt og því ekki komið að ákvörðun um byggingu á taðþró og umræddum gangi á sínum tíma.

Álitsbeiðandi bendir á að rétt sé að inntakslök fyrir kalt vatn sé á ganginum. Rætt hafi verið um það að aðrir eigendur gætu haft lykil að húsinu og þannig komist að lokanum. Væri það auðveldari aðkoma en sú sem nú sé sérstaklega að vetri til. Það sé hins vegar hugmynd byggingarfulltrúans í Reykjavík að færa lokann út fyrir kassann og að hans sögn sé það lítið mál.

Varðandi stærðir þá telur álitsbeiðandi það hafa óveruleg áhrif hvort byggt sé utan á vegginn eða ofan á hann. Ljóst sé að einangra þurfi vegginn og sá hluti komi utan á vegg taðþróarinnar, þ.e. inn í ganginn. Samkvæmt upplýsingum frá byggingarfulltrúa sé ekki unnt að skipta hesthúsinu upp í sjálfstæða eignarhluta. Aðeins sé einn fastur veggur sem skipti húsinu í miðju. Aðrir veggir milli eignarhluta uppfylli ekki kröfur byggingaryfirvalda. Húsið sé ein matseining og skipt í eignarhluta sem slíkri með undirritaðri yfirlýsingu. Ef breyta eigi eignarhlutföllum sé spurning hvort það sé ekki gert með nýrri yfirlýsingu í samræmi við þá sem nú liggi fyrir.

Álitsbeiðandi bendir á að gerðið hafi verið óskipt sameign. Þegar mikið sé af hrossum úti strengi menn snúrur þvert yfir gerðið svo hrossin blandist ekki saman. Þegar einstaka eigendur eða fáir séu með hross úti, nýti þeir allt gerðið fyrir sig eða skipta eftir atvikum. Sá aðili sem sé við hlið gagnaðila setji streng út frá hliði við sitt hús en ekki út frá sínum eignarhluta. Þetta auki það rými sem gagnaðili hafi til afnota þegar gerðið sé skipt. Það komi reyndar mjög sjaldan fyrir að gagnaðili sé á staðnum á sama tíma og aðrir og hafi aðilar ekki lent í árekstrum vegna skiptingu gerðisins. Þessi óánægja hafi komið fram á fundi í haust og hafi þá strax verið boðið upp á að reikna út skiptipunkta sem hægt væri að hengja snúrur í þegar þess væri þörf.

Álitsbeiðandi bendir á að lögð hafi verið töluverð vinna í það að teikna upp húsið m.a. með það í huga að gerð yrði ný eignaskiptayfirlýsing fyrir það en það hafi verið talið þurfa að gera vegna sölu á einu rýminu í hesthúsinu. Nú virðist hins vegar sem eldri samningur sé fullnægjandi í því tilviki.

Þá bendir álitsbeiðandi á að sú skylda hvíli á hesthúsaeygendum að byggja yfir taðþrær við hesthúsin. Til þess að hægt sé að uppfylla þær kröfur þurfi að teikna væntanlega byggingu og leggja fyrir byggingaryfirvöld. Þegar farið var að ræða byggingu yfir taðþróna og hvernig sú bygging gæti fallið að hesthúsinu hafi verið talið eðlilegt og sjálfsagt að endarýmið myndi nýta ganginn. Hinn kosturinn væri að til staðar yrði gangur sem væri með veggjum beggja megin og nýtist ekki öðrum en endarými. Eigendur hesthússins hafi óformlega rætt hvaða hugmyndir væru mögulegar á yfirbyggingu taðþróar. Teiknaðar hafa verið nokkrar útgáfur og þær kynntar fyrir byggingarfulltrúa. Það hafi verið skoðun byggingarfulltrúa að best færi á því að framlengja þakið yfir taðþróna. Aðrar lausnir kæmu tæpast til greina. „Það væri afleitt að skilja eftir opinn ruslagang á milli húss og taðþróar og þeir yrðu mjög tregir til að samþykkja slíka lausn.“ Eftir þessa vinnu hafi verið boðað til húsfundar þar sem fjallað var formlega um málið. Það sé ljóst að álitsbeiðandi hafi hug á að nýta þennan gang sem best en án þess að ganga á raunverulega hagsmuni annarra eigenda. Það þurfi að endurnýja innréttingar í endarýminu og endurbyggja gaflinn. Það virðast því vera tveir möguleikar í stöðunni og komi þeir fram á innlögðum teikningum. Mat flestra sé að skynsamlegra sé að byggja einn vegg í stað tveggja auk þess sem sá byggingarkostnaður félli aðallega á eigendur endarýmis. Með því að eigendur endarýmis nýti þennan gang að fullu sé enginn hinna að tapa neinu. Aðrir

eigendur hagnast að því leyti að þeirra kostnaður við nauðsynlegar breytingar verður minni. Varðandi eignarhlutfall þá hafi öllum sameiginlegum rekstrarkostnaði verið skipt eftir fjölda hrossa á húsi en kostnaður við lagfæringar á fasteign sé skipt miðað við eignarhlutfall. Það sé ekkert því til fyrirstöðu að gera nýjan samning um skiptingu kostnaðar við húseign og vegna reksturs sameignar.

Þá bendir álitsbeiðandi á að eignarhluti gagnaðila sé 9%. Gerðið sé 35m langt og 9% af því sé 3,15m. Álitsbeiðandi hafi mælt upp það svæði sem komið hafi í hlut gagnaðila þegar gerðinu sé skipt og sé það varla undir 3,15m.

### III. Forsendur

Af hálfu álitsbeiðanda er á því byggt að aðrir eigendur hesthússins en gagnaðili hafi með undirskrift, dags. 26. september 1999, og samþykki húsfundar sem haldinn var 18. september 2001, samþykkt að hann fái að nýta umræddan gang. Fundargerð þessa húsfundar lá ekki fyrir í málinu og því óskaði kæruneftindin eftir henni, með bréfi, dags. 10. desember 2001. Í kjölfarið bárust athugasemdir frá gagnaðila þar sem fram kemur að álitsbeiðandi hafi ekki sjálfur mætt á húsfundi sem haldnir voru 12. og 18. september sl. heldur hafi tveir synir hans mætt. Þá segir orðrétt í athugasemdum gagnaðila: „Engin fundargerð var gerð á staðnum né lesin upp í fundarlok á fyrri fundinum. Yfirgaf seinni fundinn eftir rúma 1 klst. Engin fundarstjóri, ekkert skrifað niður á þeim fundi. Fundurinn gekk út á þras.“ Með bréfi álitsbeiðanda, dags. 17. desember 2001, fylgdu minnispunktar frá húsfundum sem haldnir voru 18. og 20. september sl. Á minnispunktum frá 18. september sl. kemur fram að allir eigendur aðrir en gagnaðili hafi fallist á að eigandi endahúss fengi að nýta ganginn með því að rífa núverandi gafl enda kæmi á móti að endahús tæki á sig kostnaðinn við vegginn sem kæmi í stað gaflsins ofan eða utan á taðþróna og þakhlutann yfir ganginum. Gagnaðili hafi ítrekað að hann væri mótfallinn að endahúsið fengi ganginn. Á minnispunktunum frá 20. september sl. kemur fram að gagnaðili hafi sagt að hann ætlaði ekki að gefa eftir ganginn.

Í málinu liggur fyrir undirskriftalisti, dags. 26. september 1999, þar sem eigendur hesthússins, að utanskildum gagnaðila, samþykkja að álitsbeiðandi færi út gafl hesthússins og hlöðu sem snúi að haugkassa. Þá kemur þar fram að gaflinn byggist á vegg haugkassans þannig að byggt sé yfir mjóan gang (ca 1m) á milli gafls og haugkassa.

Sú meginregla gildir, samkvæmt lögum um fjöleignarhús, nr. 26/1994, að sameiginlegar ákvarðanir ber að taka á húsfundum, sbr. 4. mgr. 39. gr. laganna. Tilgangur þess ákvæðis er að eigendum gefist kostur á að mæta og taka þátt í umræðum, ákvörðunum og atkvæðagreiðslu um sameiginleg málefni. Fer það eftir eðli og umfangi ákvörðunarinnar hve mikinn meirihluta þarf til samþykktar.

Í 2. mgr. 35. gr. segir að eigendum og öðrum afnotahöfum sé óheimilt að nota sameiginlegt húsrými eða lóð til annars en það er ætlað. Þá verður einstökum eigendum ekki fenginn aukinn og sérstakur réttur til hagnýtingar sameignar umfram aðra eigendur nema allir eigendur ljái því samþykki, sbr. 4. mgr. 35. gr. og 9. tölul. A-liðar 41. gr.

Í 1. mgr. 19. gr. laga nr. 26/1994 er kveðið á um að sameign fjöleignarhúss verði ekki ráðstafað af húsfélagi með samningi, nema allir eigendur séu því samþykktir. Sama gildir um verulegar breytingar á sameign eða hagnýtingu hennar. Samkvæmt 2. mgr. ákvæðisins er þó heimilt að selja eða leigja óverulega hluta sameignar ef öllum eigendum er gefinn kostur á að eiga hlut að ákvörðun um það á löglegum húsfundi og a.m.k. 2/3 hlutar eigenda, bæði miðað við fjölda og eignarhluta, eru því meðmæltir.

Með vísan til þess að gangurinn er í sameign eigenda hesthússins telur kæruneftind að álitsbeiðanda verði ekki fenginn aukinn og sérstakur réttur til hagnýtingar hans umfram aðra eigendur nema allir eigendur ljái því samþykki, sbr. 4. mgr. 35. gr. og 9. tölul. A-liðar 41. gr. laga nr. 26/1994. Þá liggur ekki fyrir í málinu lögfull sönnun þess að á húsfundi hafi verið tekin ákvörðun um ráðstöfun gangsins til álitsbeiðanda skv. 19. gr. laga nr. 26/1994 né hvaða endurgjald eigi að koma fyrir ganginn. Verður álitsbeiðandi að bera hallan af skorti á sönnun um tilvist og efni umræddra húsfunda. Með vísan til þessa telur kæruneftind að ekki liggi fyrir lögmat ákvörðunartaka um ráðstöfun gangsins til álitsbeiðanda.

#### **IV. Niðurstaða**

Það er álit kærufndar að ekki liggi fyrir lögmæt ákvörðunartaka um ráðstöfun umrædds gangs til álitsbeiðanda.

Reykjavík, 20. desember 2001

Valtýr Sigurðsson  
Guðmundur G. Þórarinsson  
Karl Axelsson

## Eignarhald: Gangur. Eignaskiptayfirlýsing: Undirritun.

### Mál nr. 53/2001

#### I. Málsmeðferð kærunefndar

Með bréfi, dags. 5. október 2001, beindi A, hér eftir nefndur álitshæðandi, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við B og C, hér eftir nefnd gagnaðilar.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 6. nóvember 2001. Samþykkt var að gefa gagnaðilum kost á að koma á framfæri við nefndina sjónarmiðum sínum og kröfum í samræmi við ákvæði 3. mgr. 80. gr. laga um fjöleignarhús, nr. 26/1994.

Greinargerð gagnaðila, ódags. en móttækin 3. desember 2001, var lögð fram á fundi nefndarinnar 27. desember 2001 og málið tekið til úrlausnar.

#### II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða fjöleignarhúsið X nr. 1. Húsið skiptist í þrjá eignarhluta, þ.e. íbúð í kjallara, á 1. hæð og í risi. Álitshæðandi er eigandi íbúðar 1. hæðar og gagnaðilar í kjallara. Í kjallaranum er einnig sameiginlegt þvottahús fyrir íbúðir í kjallara og á 1. hæð og tvær geymslur, önnur sem tilheyrir íbúð í kjallara og hin íbúð á 1. hæð. Ágreiningur er um eignarhald á inngangi í bílskúra og geymslur.

Kröfur álitshæðanda eru:

1. Að viðurkennt verði að gangur að geymslu álitshæðanda sé í sameign hans og gagnaðila.
2. Að viðurkennt verði að nægilegt sé að meirihluti eigenda undirriti eignaskiptayfirlýsingu fyrir húsið, dags. 15. september 2000.

Í álitshæðni kemur fram að vegna þessa ágreinings hafi gagnaðilar ekki fengist til að skrifa undir eignaskiptayfirlýsingu, dags. 15. september 2000, en þar segir í kafla 8.0: „Sameign inni er gangur, á teikningu merktur 01-05.“ Í bréfi lögmanns gagnaðila, dags. 16. júní 2000, komi fram að gagnaðilar telji yfir vafa hafið að þau eigi ganginn ein og eins liggja fyrir að aðrir möguleikar og aðrar leiðir séu fyrir álitshæðanda að komast til geymslu sinnar og bílskúrs. Í bréfi lögmanns gagnaðila, dags. 23. nóvember 2000, segi m.a. að gagnaðilar geti með ágætum og gildum rökum gert séreignartilkall til gangsins og þess vegna sé þeim rétt að skrifa ekki undir nýja eignaskiptayfirlýsingu fyrir húsið. Álitshæðandi telur hins vegar að þinglýstar heimildir beri ekki annað með sér en að gangurinn sé í sameign sumra, þ.e. hans og gagnaðila, og rök gagnaðila fái því ekki staðist. Því sé gagnaðilum skylt að skrifa undir eignaskiptayfirlýsinguna.

Álitshæðandi bendir á varðandi fyrri kröfuliðinn að af þinglýstum gögnum og öðrum gögnum um fasteignina verði ekki ráðið að gangurinn sé séreign gagnaðila. Í þessu sambandi verði ekki talið að unnt sé að álykta af lögum um fjöleignarhús, nr. 26/1994, að gangurinn sé séreign gagnaðila í skilningi laganna, einkum 4.–8. gr. Í þinglýstum eignaskiptasamningi, dags. 23. febrúar 1990, sé ekki sérstaklega mælt fyrir um tilhögun eignarhalds á ganginum. Af þinglýstum gögnum verði því ekki annað ráðið en gangurinn sé í sameign málsaðila. Gagnaðilar hafi ekki fært fram neinar yfirlýsingar og upplýsingar sem megni að hnekkja þeirri réttarstöðu sem ráðin verði af þinglýstum gögnum og ákvæðum laga nr. 26/1994. Af þessu leiði að óhjákvæmilegt sé að gangurinn sé sameign sumra, sbr. 7. gr. laga nr. 26/1994, með hliðsjón af álitum kærunefndar í hliðstæðum málum. Álitshæðandi telur sig því vera í fullum rétti til að nota ganginn til þess að komast í bílskúrinn og geymslu. Álitshæðandi sé ekki tilbúinn til þess að breyta þessu fyrirkomulagi enda myndu slíkar breytingar hafa í för með sér óþægindi og kostnað fyrir hann. Núverandi fyrirkomulag hafi tíðkast frá því að bílskúrar og geymslur voru reistar. Á teikningum sé gert ráð fyrir því að gengið sé um ganginn til og frá geymslu álitshæðanda.

Varðandi seinni kröfuliðinn byggir álitshæðandi á því, komist kærunefnd að þeirri niðurstöðu að gangurinn sé í sameign málsaðila, að nægilegt sé að meirihluti eigenda undirriti

eignaskiptayfirlýsingu, dags. 15. september 2000, sbr. 2. másl. 2. mgr. 16. gr. laga nr. 26/1994. Hafa verði í huga að yfirlýsingin hafi ekki í för með sér eignayfirlýsingu eða kvaðir á eignarhluta.

Af hálfu gagnaðila er á því byggt að umræddur gangur við geymslu gagnaðila sé séreign þeirra og að samþykki allra eigenda þurfi til þess að skrifa undir eignaskiptayfirlýsingu, dags. 15. september 2000, þar sem hún feli í sér eignayfirlýsingu á umræddum gangi við geymslu gagnaðila.

Varðandi fyrri kröfuliðinn benda gagnaðilar á að í kaupsamningi þeirra, dags. 9. júní 1997, komi fram að íbúð í kjallara fylgi ásamt bílskúr allt rými inn af (geymsla), merkt 02-0104 samkvæmt skráningu Fasteignamats ríkisins. Í þinglýstum eignaskiptasamningi, dags. 23. febrúar 1990, komi fram að hluti kjallaraíbúðar sé bílskúr og geymsla nær húsinu. Hvergi komi fram að til staðar sé nokkur gangur eða rými sem sé í sameiginlegri eigu eða að eigandi 1. hæðar hafi aðgangsrétt eða rétt til þess að fara um geymslu gagnaðila. Þetta fyrirkomulag í húsinu byggist á samkomulagi fyrri eigenda sem ekki hafi verið þinglýst. Á tilkynningu Fasteignamats ríkisins um fasteignamat 31. desember 1997 og 31. desember 1998 komi fram að geymsla sé 21,5 m<sup>2</sup>, sem sé birt flatarmál geymslunnar, merkt 0104, og að bílskúr sé 31,5 m<sup>2</sup>, merktur 0103. Samkvæmt samþykktum teikningum komi fram að geymsla, merkt 0104, sé 14,4 m<sup>2</sup>, en hér sé um nettóflöt geymslunnar að ræða að frádregnu umræddu gangrými. Geymsla álitsbeiðanda sé 21,0 m<sup>2</sup> en nettóflötur sé 18,7 m<sup>2</sup> samkvæmt samþykktum teikningum. Í tilkynningu Fasteignamats ríkisins þann 1. desember 2000 komi fram að bílskúr sé 31,8 en geymslan sé 16,7 m<sup>2</sup> sem sé birt flatarmál geymslu gagnaðila, að frádregnu umræddu gangrými. Þar hafi geymslan verið minnkuð um 4,8 m<sup>2</sup>. Samkvæmt nýrri eignaskiptayfirlýsingu, dags. 15. september 2000, sé geymsla álitsbeiðanda 21,0 m<sup>2</sup> sem sé birt flatarmál geymslunnar eða nærri jafnstór og skráð stærð á geymslu gagnaðila hjá Fasteignamati ríkisins. Þar komi einnig fram að gangrými samkvæmt skráningatöflu sé samtals 5,2 m<sup>2</sup> sem sé brúttóflötur og nettóflötur sé um 4,5 m<sup>2</sup>. Þetta sé í samræmi við þá minnkun sem sé á geymslu gagnaðila og styðji það röksemdir gagnaðila um að tilheyrandi nettóflötur 4,5 m<sup>2</sup> tilheyrir gagnaðila sem séreign hans. Breyting á stærð geymslunnar komi hins vegar ekki fram fyrr en eftir að skilrúmið hafi verið sett upp. Því sé lögð áhersla á það að engin breyting hafi átt sér stað á eignarhaldi á gangrými fyrir framan geymslu gagnaðila. Útidyrhúð hafi verið sett á geymslu gagnaðila og skilrúm sett upp í geymsluna 0104 (í eigu gagnaðila) til þess að loka geymsluna betur af vegna aðgangs 1. hæðar að sinni geymslu og þar með hafi myndast það rými sem ágreiningur álitsbeiðanda snúist um. Álitsbeiðandi hafi eingöngu aðgangsrétt að sinni geymslu um umræddan gang en hann sé ekki í eigu hans. Þar sem umgengni og þríf sé verulega ábótavant óski gagnaðilar eftir því að breyta geymslu sinni aftur í fulla stærð og loka fyrir aðgang álitsbeiðanda um ganginn. Nú hafi álitsbeiðandi án samþykkis gagnaðila sett þetta rými sem sameign sumra, þ.e. 1. hæðar og kjallara, inn í eignaskiptayfirlýsinguna. Telja gagnaðilar það óforsvaranlegt að séreign þeirra sé rýrð með þessum hætti og telja það fráleitt að umrætt rými teljist vera sameign með álitsbeiðanda enda ekkert í málinu sem styðji hans kröfur. Álitsbeiðandi haldi því hins vegar fram að umræddur gangur sé í sameign sumra. Sameign sumra sé þröng undantekningarregla sem gangi ekki framur þinglýstum gögnum, svo sem gildandi eignaskiptasamningi og kaupsamningi um eignina, samþykktum teikningum, svo og opinberri skráningu á umræddu húsrými hjá Fasteignamati ríkisins. Það sé röng staðhæfing hjá álitsbeiðanda að ekkert liggi fyrir í málinu sem sé þess eðlis að umrætt rými sé séreign gagnaðila og að það megi ráða af þinglýstum gögnum að umræddur gangur sé sameign sumra og er vísað til meðfylgjandi gagna. Álitsbeiðandi beri sönnunarbyrði fyrir þeirri fullyrðingu sinni og staðhæfingu að umrætt rými sem sé séreignarrými gagnaðila teljist vera sameign sumra.

Varðandi seinni kröfuliðinn telur gagnaðili að samþykki allra eigenda þurfi til þess að skrifa undir eignaskiptayfirlýsingu, dags. 15. september 2000, þar sem hún feli í sér eignayfirlýsingu á umræddum gangi við geymslu gagnaðila, sbr. 1. mgr. 18. gr. laga nr. 26/1994. Því er mótmælt sem fram kemur í álitsbeiðni, að nýr eignaskiptasamningur feli eingöngu í sér samantekt, skráningu og lýsingu á húsi og skiptingu þess í samræmi við þinglýstar heimildir og útreikning á hlutfallstöllum. Allir eigendur eiga þess kost að vera með í ráðum um breytingar á þinglýstri eignaskiptalýsingu og hlutfallstöllum. Samþykki allra

eigenda sem hagsmuna eiga að gæta er áskilið ef breytingarnar hafa í för með sér eignayfirlýsingu eða kvaðir á eignarhluta. Skulu þá allir standa að slíkum breytingum og undirrita þau skjöl sem þarf. Gagnaðilar gera því kröfu um að ályktað verði að umrædd eignaskiptayfirlýsing feli í sér þess háttar breytingar og kvaðir á eignarhluta þeirra að áskilið sé að gagnaðilar undirriti eignaskiptasamninginn.

Þess er krafist að ályktað verði að umrætt rými sé séreign gagnaðila en ekki sameign sumra og að gagnaðilum sé heimilt að nýta séreign sína í samræmi við gildandi lög um fjöleignahús, nr. 26/1994, og meginreglur eignaréttar.

### III. Forsendur

Samkvæmt 4. gr. laga um fjöleignarhús, nr. 26/1994, telst séreign afmarkaður hluti húss eða lóðar eins og honum er lýst í þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu, skiptasamningi og/eða öðrum þinglýstum heimildum um húsið. Í lögnum kemur enn fremur fram sú meginregla að rými sem ekki er ótvírátt í séreign telst til sameignar, sbr. 1. mgr. 6. gr. og athugasemdir með 6. og 7. gr. frumvarps til fjöleignarhúsalaga. Sameign í fjöleignarhúsi getur verið sameign allra eða sameign sumra.

Samkvæmt 6. tölul. 8. gr. laga um fjöleignarhús, nr. 26/1994, fellur allt húsrými, hverju nafni sem það nefnist, sem ekki telst séreign, undir sameign fjöleignarhúss, svo sem gangar, stigar, geymslur, þvottahús o.fl., án tillits til legu, nýtingarmöguleika eða nýtingarþarfa einstakra eigenda í bráð og lengd, sbr. 6. gr. laganna.

Í málinu liggur fyrir eignaskiptasamningur, dags. 23. febrúar 1990. Þar kemur fram að í kjallara sé íbúð, tvær geymslur, önnur tilheyrandi kjallaraíbúð en hin 1. hæð, einnig sameiginlegt þvottahús kjallara og 1. hæðar. Glögglega kemur fram að eignarhlutum 1. hæðar og kjallara fylgir bílskúr og geymslur. Í lýsingum yfir einstaka eignarhluta kemur ekkert fram um umræddan gang. Hins vegar liggur fyrir teikning frá mars 1990 sem samþykkt var af byggingarfulltrúa 31. maí sama ár. Teikningin sýnir sjálfstæða byggingu á lóðinni af sambyggðum bílskúrum og geymslum 1. hæðar og kjallara, auk gangs að geymslum. Þar má sjá að geymslur eru misstórar, þ.e. geymsla 1. hæðar 18,7 m<sup>2</sup> en geymsla kjallara 14,4 m<sup>2</sup> eða sem nemur skerðingu samkvæmt ganginum. Samkvæmt teikningunni er eina aðkoman að geymslunum um ganginn. Af þessu leiðir að umdeildur gangur er í sameign eigenda 1. hæðar og kjallara. Miðað við þessa niðurstöðu er ekki þörf á undirskrift gagnaðila undir eignaskiptayfirlýsingu, dags. 15. september 2000, enda felur hún ekki í sér tilfærslu eignaréttar að húsinu, sbr. 2. málsl. 2. mgr. 16. gr. laga nr. 26/1994.

### IV. Niðurstaða

Það er álit kærunefndar:

1. Að gangur að geymslu álitshæðanda sé í sameign hans og gagnaðila.
2. Að nægilegt sé að meirihluti eigenda undirriti eignaskiptayfirlýsingu fyrir húsið, dags. 15. september 2000.

Reykjavík, 27. desember 2001

Valtýr Sigurðsson  
Guðmundur G. Þórarinsson  
Karl Axelsson

## Ákvörðunartaka: Lagnir.

### Mál nr. 55/2001

#### I. Málsmeðferð kærunefndar

Með bréfi, dags. 25. október 2001, beindi A, hér eftir nefnd álitsbeiðandi, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við húsfélagið X nr. 27, hér eftir nefnt gagnaðili.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 6. nóvember 2001. Samþykkt var að gefa gagnaðila kost á að koma á framfæri við nefndina sjónarmiðum sínum og kröfum í samræmi við ákvæði 3. mgr. 80. gr. laga um fjöleignarhús, nr. 26/1994.

Athugasemdir gagnaðila, dags. 17. nóvember 2001, voru lagðar fram á fundi nefndarinnar 21. nóvember 2001. Á fundi nefndarinnar 20. desember 2001 var málið tekið til úrlausnar.

#### II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða X nr. 27. Húsið skiptist í 14 eignarhluta. Ágreiningur er um ákvörðunartöku varðandi viðgerð á lögnum.

Krafa álitsbeiðanda er:

Að álitsbeiðanda beri ekki að taka þátt í kostnaði vegna viðgerða á lögnum.

Í álitsbeiðni kemur fram að ekki hafi verið haldinn húsfundur um viðgerðir á lögnum eftir að álitsbeiðandi keypti íbúð í húsinu. Einungis hafi verið látinn ganga undirskriftarlisti um málið. Með vísan til þess telur álitsbeiðandi að honum beri ekki að greiða reikning að fjárhæð 72.631 kr. vegna framkvæmdanna.

Í greinargerð gagnaðila kemur fram að á húsfundi 4. október 1999 hafi verið samþykkt að láta gera við allar frárennislagnir í stigaganginum. Í fundinn hafi mætt eigendur 8 eignarhluta af 14. Ákvörðun hafi því verið tekin með lögmatum hætti þó álitsbeiðandi hafi ekki setið þann fund. Framkvæmdir hafi hafist 10. dag sama mánaðar. Á tímabilinu 4. október 1999 til 6. apríl 2001 hafi verið haldnir fjórir fundir um málið og hafi álitsbeiðandi setið þrjá og hvorki hafnað greiðsluskyldu né krafist sérstakra upplýsinga um málið. Það hafi ekki verið fyrir en verkinu var lokið og byrjað var að innheimta kostnaðinn sem álitsbeiðandi hafi talið sig beittan órétti. Álitsbeiðandi hafi þrátt fyrir það greitt tvo reikninga þann 30. ágúst 2001 að fjárhæð 73.868 kr. og 49.569 kr.

Gagnaðili telur að undirskriftarlistinn frá 8. júní 1999 hafi ekkert að segja í málinu enda hafi ákvörðun um framkvæmdir verið tekin á húsfundi. Álitsbeiðandi vísi til fundar sem haldinn hafi verið áður en hann keypti íbúðina í maí 1999. Hið rétta sé að þetta mál hafi ekki verið rætt á neinum húsfundi fyrir en 4. október 1999. Hins vegar hafði fyrri stjórn húsfélagsins verið það ljóst að það þyrfti að fara út í viðgerðir á lögnum eins og fram komi í bréfi hennar til fasteignasölnunnar R, dags. 2. september 1999.

#### III. Forsendur

Sú meginregla gildir samkvæmt lögum um fjöleignarhús, nr. 26/1994, að sameiginlegar ákvarðanir ber að taka á húsfundum, sbr. 4. mgr. 39. gr. laganna. Tilgangur þess ákvæðis er að eigendum gefist kostur á að mæta og taka þátt í umræðum, ákvörðunum og atkvæðagreiðslu um sameiginleg málefni. Í málinu liggur fyrir fundargerð húsfundar sem haldinn var 4. október 1999. Þar segir orðrétt: „Var talað um skolprör og var ákveðið að klára að gera við öll rör þegar það væri búíð að sækja um lán hjá Sparisjóði S fyrir viðgerð.“ Á fundinn mættu eigendur átta eignarhluta í húsinu. Samkvæmt þessu er ljóst að ákvörðun um að gera við frárennislagnir hússins var tekin á húsfundi og framkvæmdir hófust í kjölfarið. Það er álit kærunefndar að álitsbeiðanda beri að taka þátt í kostnaði vegna viðgerða á lögnum enda ekkert annað fram komið í málinu en að til húsfundarins hafi verið boðað með lögmatum hætti.

#### **IV. Niðurstaða**

Það er álit kærufndar að álitsbeiðanda beri að taka þátt í kostnaði vegna viðgerða á lögnum.

Reykjavík, 20. desember 2001

Valtýr Sigurðsson  
Guðmundur G. Þórarinsson  
Karl Axelsson



## Ákvörðunartaka: Gluggar.

### Mál nr. 57/2001

#### I. Málsmeðferð kæruneftndar

Með bréfi, dags. 24. október, beindi A f.h. húsfélagsins að X nr. 16, hér eftir nefnt álitsbeiðandi, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við húsfélagið X nr. 16, 16a og 16b, hér eftir nefnt gagnaðili.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 6. nóvember 2001. Samþykkt var að gefa gagnaðila kost á að koma á framfæri við nefndina sjónarmiðum sínum og kröfum í samræmi við ákvæði 3. mgr. 80. gr. laga um fjöleignarhús, nr. 26/1994.

Greinargerð gagnaðila, dags. 18. nóvember 2001, var lögð fram á fundi nefndarinnar 21. nóvember 2001. Á fundi nefndarinnar 20. desember 2001 voru lagðar fram athugasemdir álitsbeiðanda, dags. 30. nóvember 2001 og málið tekið til úrlausnar.

#### II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða fjöleignarhúsið X nr. 16, 16a og 16b. Húsið skiptist í þrjá stigaganga og eru 20 íbúðir í hverjum stigagangi. Ágreiningur er um viðgerð á gluggum að X nr. 16b.

Krafa álitsbeiðanda er:

Að álitsbeiðanda beri ekki að taka þátt í kostnaði vegna viðgerða á gluggum að X nr. 16b.

Í álitsbeiðni kemur fram að ágreiningur sé um greiðslu á reikningi fyrir gluggaviðgerðir á 2. og 3. hæð að X nr. 16b. Álitsbeiðandi telur að eigendum íbúða að X nr. 16b beri sjálfum að greiða kostnað við viðgerð á gluggum íbúða sinna eins og eigendur íbúða að X nr. 16 og 16a hafa gert. Eigendur íbúða að X nr. 16 og 16a hafi flestir endurnýjað gler, gluggapósta, glerlista o.fl. sem tengist gluggum og hafi húsfélagið í engu tilviki tekið þátt í þessum kostnaði. Hvorki liggi fyrir samþykkt húsfundar um þessar framkvæmdir né breytingar á fyrra fyrirkomulagi um að eigendur í hverju stigahúsi skuli einir bera slíkan kostnað. Þá hafi fulltrúi stigahúss nr. 16 ekki verið boðaður á stjórnarfund né setið fund þegar samningur við verktaka hafi verið undirritaður.

Þá bendir álitsbeiðandi á að þrjár af fjórum fyrri eigendum sem nýlega hafi selt íbúðir í stigahúsi nr. 16b hafi ekki skeytt um að láta endurnýja glugga íbúðanna og því telur álitsbeiðandi að kaupendur íbúðanna eigi kröfu á þá vegna galla.

Í greinargerð gagnaðila kemur fram að í lok sumarsins 2000 hafi komið í ljós mikill leki í nokkrum íbúðum í stigahúsi nr. 16b. Í kjölfarið hafi verið ákveðið að fara út í framkvæmdir til að stöðva lekann svo ekki hlytist af stórtjón. R hafi verið fengið til að taka út allt húsið og hafi sú skoðun farið fram í ágúst 2000. Í úttektinni segi m.a. um lekann: „Á vesturgafli og inná suðurhlíð eru töluverðir lekar í íbúðum, þessi leki stafar trúlega að hluta til frá lélegum gluggabúnaði á vesturgafli og skemmdum í steypu á suðvesturhorni hússins.“ Í kafla um „Úrbætur“ segir: „Endurnýja skal allan lélegan gluggabúnað svo sem karma, pósta, gler, glerlista og opnanleg fög. Þetta á að mestu við hús númer 16b.“ Á grundvelli þessarar úttektar hafi verið leitað til S og T um gerð tilboða í verkið. Hafi tilboð borist frá báðum aðilum.

Á löglegum húsfundi sem haldinn var 27. september 2000 hafi verið samþykkt að taka tilboði S í verkið. Á grundvelli þeirrar ákvörðunar hafi síðan verið gerður samningur við hann. Undir samninginn skrifuðu allir nema fulltrúi álitsbeiðanda í stjórn gagnaðila. Framkvæmdir við húsið hófust haustið 2000 og lauk haustið 2001. Innheimta reikninga vegna verksins hafi gengið þokkalega þar til nú að álitsbeiðandi telur sér ekki skylt að greiða reikninga vegna gluggaviðgerða í stigahúsi nr. 16b. Gagnaðili telur að álitsbeiðanda sé skylt að taka þátt í þessum kostnaði og greiða sinn hluta í umræddum reikningi. Ráðist hafi verið í framkvæmdir eftir að þær höfðu verið samþykktar á löglega boðuðum húsfundi. Á fundinum hafi legið fyrir úttekt R og áður nefnt tilboð verktaka. Máli sínu til stuðnings vísar gagnaðili til 1. mgr. 6. gr., 3. tölul. 8. gr., 1. mgr. 43. gr., A-liðar 45. gr. og 1. mgr. 47. gr. laga um fjöleignarhús, nr. 26/1994. Það hafi verið ljóst að lekinn átti m.a. rætur að rekja til lélegs

gluggaumbúnaðar og því yrði að ráðist í framkvæmdir á gluggum til að koma í veg fyrir hann. Lög um fjöleignarhús, nr. 26/1994, kveði skýrt á um skiptingu kostnaðar og skyldur eigenda til greiðslu á sameiginlegum kostnaði. Því beri álitsbeiðanda að greiða umrædda reikninga og uppfylla þar með þá skyldu sem lögð sé á hann samkvæmt lögum.

Gagnaðili bendir á að álitsbeiðandi byggi á því að þar sem hann hafi látið gera við glugga í sínu stigahúsi fyrir um 10 árum síðan og staðið straum af þeim kostnaði sjálfur því eigi hann ekki að þurfa að taka þátt í kostnaði vegna gluggaviðgerða í stigahúsi nr. 16b. Þegar gluggaviðgerðir álitsbeiðanda fóru fram höfðu lög um fjöleignarhús, nr. 26/1994, ekki tekið gildi. Réttarumhverfið sé því annað í dag. Þá byggir álitsbeiðandi á því að stigahús nr. 16a hafi sjálft staðið straum af gluggaviðgerðum sínum árið 1999 og að gert hafi verið samkomuleg milli íbúa stigahúsanna þriggja um að hvert stigahús myndi bera sinn kostnað af gluggaviðgerðum. Um þetta samkomulag séu hins vegar engin gögn og alveg ljóst að samkomulag sem þetta, sem gangi í aðra átt en lögin geri ráð fyrir, sé ógilt bæði gagnvart þeim íbúum sem hafi búið í húsinu þegar meint samkomulag á að hafa verið gert svo og þeim er flytja í húsið síðar og séu alveg grandalausir um samkomulagið þar til á að beita því fyrir sig nú.

### III. Forsendur

Samkvæmt 3. tölulið 8. gr. laga um fjöleignarhús, nr. 26/1994, fellur allur ytri gluggaumbúnaður, bæði á séreignarhlutum og sameign, undir sameign fjöleignarhúss. Nefndin telur í þessu sambandi að ytri gluggaumbúnað, sbr. ákvæði 3. tölul. 8. gr., beri að skýra sem þann hluta gluggans sem liggur utan glers. Kostnaður við viðhald á ytra gluggaumbúnaði er sameiginlegur kostnaður allra eigenda hússins, sbr. 1. tölul. 43. gr. laganna. Sá hluti gluggaumbúnaðar sem er inni í séreign, svo og gler í gluggum og hurðum, fellur hins vegar undir séreign viðkomandi íbúðareiganda, sbr. 5. tölul. 5. gr. laganna, og kostnaður við viðhald á honum er með sama hætti sérkostnaður viðkomandi íbúðareiganda, sbr. 50. gr. laga nr. 26/1994. Þetta á þó ekki við ef viðhaldsþörf þar stafar af orsökum sem háðar eru sameiginlegu viðhaldi ytra byrðis hússins, sbr. 52. gr. laga nr. 26/1994.

Allir hlutaðeigandi eigendur eiga óskoraðan rétt á að taka þátt í öllum ákvörðunum er varða sameignina, bæði innan húss og utan, sbr. 39. gr. laga nr. 26/1994. Sé ákvörðun tekin án samráðs við alla eigendur eða án þess að öllum sé gefinn kostur á að vera með í ákvarðanatöku, getur sá aðili, sem ekki var með í ákvarðanatökunni, krafist þess að framkvæmd verði stöðvuð og neitað að greiða hlutdeild í kostnaði vegna hennar, sbr. 2. mgr. 40. gr. laganna.

Óumdeilt er í málinu að X nr. 16, 16a og 16b er eitt hús í skilningi laga nr. 26/994 um fjöleignarhús. Í málinu liggur fyrir fundargerð húsfundar sem haldinn var 27. september 2000. Undir liðnum „Umræður og ákvarðanir um utanhússviðgerðir“ kemur fram að útskýrð hafi verið forvinna sem fram hafði farið um málið. Þá hafi legið fyrir skýrsla og tilboð S um lagfæringu á húsinu. Var lagt til að tilboðið yrði samþykkt og stjórninni yrði falið að ganga til samninga við verktakann. Bókað er að forsvarsmaður álitsbeiðanda, A, hafi verið meðal þeirra sem tóku þátt í umræðum um þennan dagskrárlið og lagði fram breytingartillögu sem var felld. Samkvæmt fundargerðinni var tillagan samþykkt með meirihluta greiddra atkvæða. Þá er tekið fram að hver íbúi fjármagni sinn hluta viðgerðarinnar. Með vísan til þess telur kærunefnd að álitsbeiðanda beri að taka þátt í sameiginlegum kostnaði vegna viðgerða á gluggum að X nr. 16b.

### IV. Niðurstaða

Það er álit kærunefndar að álitsbeiðanda beri að taka þátt í kostnaði vegna viðgerðar á gluggum að X nr. 16b.

Reykjavík, 20. desember 2001

Valtýr Sigurðsson  
Guðmundur G. Þórarinsson  
Karl Axelsson



**KÆRUNEFND**  
**HÚSALEIGUMÁLA**

**ÁLITSGERÐIR KÆRUNEFNDAR HÚSALEIGUMÁLA**

## Riftun. Skaðabætur.

### Mál nr. 3/2000

#### I. Málsmeðferð kæruneftndar

Með bréfi, dags. 1. nóvember 2000, beindu A, B og C, hér eftir nefnd álitsbeiðendur, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við D, hér eftir nefndur gagnaðili.

Gagnaðila var gefinn kostur á að koma á framfæri við nefndina sjónarmiðum sínum og kröfum, í samræmi við ákvæði 3. mgr. 85. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994.

Athugasemdir álitsbeiðanda, dags. 15. nóvember 2000, og greinargerð gagnaðila, dags. 25. nóvember 2000, voru lagðar fram á fundi nefndarinnar 22. janúar sl. og málið tekið til úrlausnar.

#### II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Með leigusamningi, dags. 31. ágúst 2000, tók gagnaðili á leigu íbúðar- og atvinnuhúsnæði í eigu álitsbeiðenda að X nr. 32. Samningur þessi er gerður fyrir milligöngu R, fasteignasölu. Húsnæðið er um 153 m<sup>2</sup> á stærð og skiptist í þrjá hluta. Leigufjárhæð var ákveðin 115.000 kr. á mánuði. Um var að ræða tímabundinn leigusamning frá 15. september 2000 til 31. ágúst 2003. Með bréfi, dags. 15. september 2000, riftu álitsbeiðendur samningnum.

Kröfur álitsbeiðenda eru:

1. Að viðurkennt verði að álitsbeiðendum hafi verið heimilt að rifta leigusamningnum.
2. Að viðurkennt verði að gagnaðila beri að greiða álitsbeiðendum skaðabætur vegna tjóns sem hann hafi valdið á húsnæðinu.

Í álitsbeiðni kemur fram að gagnaðili hafi ætlað að opna nálarstungu- og nuddstofu í húsnæðinu, sbr. 7. tölul. leigusamningsins. Í kjölfarið hafi verið rætt um að gagnaðili hefði heimild til þess að mála húsnæðið og opna á milli einstakra rýma án þess að það væri rætt nánar. Nánari skilgreining á framkvæmdum hafi ekki verið gerð á milli álitsbeiðenda og gagnaðila. Samkvæmt leigusamningnum skyldi afhending vera 15. september og áttu leigugreiðslur að hefjast frá þeim tíma. Gagnaðili hafi óskað eftir því að hann fengi fyrsta hluta húsnæðisins afhent 4. september án endurgjalds þar sem nauðsynlegt væri að hefja málningarframkvæmdir og hafi það verið samþykkt. Gagnaðili hafi þá hins vegar hafið meiriháttar framkvæmdir með niðurbroti á veggjum sem voru ekki í neinu samræmi við það sem um var rætt.

Þann 5. september hafi lögregla verið kölluð til um miðja nótt af íbúum hússins vegna ónæðis af framkvæmdum gagnaðila. Þann 8. sama mánaðar hafi álitsbeiðandi, við skoðun á framkvæmdum gagnaðila á húsnæðinu, metið þær mun umfangsmeiri en gert hafði verið ráð fyrir í upphafi. Auk þess hafi álitsbeiðendur komið auga á brunabletti í teppum og haft áhyggjur af umgengni í húsnæðinu. Álitsbeiðendur hafi lýst áhyggjum sínum við R og óskað eftir því að gerður yrði viðbótarsamningur vegna framkvæmdanna. Álitsbeiðendur hafi tekið það skýrt fram að nauðsynlegt væri að koma því á hreint hvað gagnaðili mætti framkvæma og hvað ekki.

Álitsbeiðendur hafi ítrekað lýst áhyggjum sínum við gagnaðila um framkvæmdir og krafist þess að samráð yrði haft við þá vegna þeirra, m.a. með tilliti til brunavarna og að gætt yrði að valda ekki öðrum íbúum og afnotahöfum ónæði og óþægindum.

Þann 11. september hafi álitsbeiðendum borist bréf frá gagnaðila þar sem krafist var frests á leigugreiðslum þar sem annar hluti húsnæðisins hafi ekki verið afhentur á réttum tíma og krafist afnota af leiguhúsnæðinu í 12 daga án endurgjalds vegna vanefnda álitsbeiðenda á afhendingu. Álitsbeiðendur hafi ekki samþykkt frest á greiðslum þar sem ekki hafi verið um að ræða neinar vanefndir af þeirra hálfu.

Samþykkt hafi verið að álitsbeiðendur og gagnaðili héldu fund um málið þann 12. september en þann sama dag hafi borist bréf frá fyrirsvarsmanni gagnaðila þar sem tilkynnt var um fjarveru gagnaðila á umræddum fundi og ítrekuð krafa um afslátt. Engin frekari

samskipti hafi orðið á milli álitsbeiðenda og gagnaðila fyrr en 14. september. Fundur hafi verið haldinn í húsnæðinu og hafi álitsbeiðendur, gagnaðili og fulltrúar R verið viðstaddir. Á fundinum hafi komið fram að gagnaðili hafi hugsað sér að skipta um gólfefni á gangi og veggfóðra yfir vegg vegna skemmda á honum. Gagnaðili hafi hvorki lagt fram teikningar né skriflegar lýsingar á framkvæmdunum og ítrekað enn kröfu sína um 12 daga afslátt af leigu vegna vanefnda álitsbeiðenda og talið sig óbundinn að samþykkja kröfur álitsbeiðenda um framkvæmdalýsingu nema gengið yrði að kröfum hans. Álitsbeiðendur hafi ítrekað kröfu sína og látið vita að engin frekari afhending færi fram fyrr en samkomulag um framkvæmdir lægi fyrir.

Þann 15. september hafi álitsbeiðendur sent gagnaðila ábyrgðarbréf þar sem leigusamningi var rift, jafnframt því sem krafist var að húsnæðið yrði afhent álitsbeiðendum og lyklum af því skilað. Með bréfi sama dag hafi gagnaðili mótmælt riftuninni og vísað á bug ásökunum um vanefndir.

Álitsbeiðendur benda á að úttekt hafi farið fram á húsnæðinu 26. október sl. Í úttektarlýsingunni komi fram að veggur á milli vinnustofu og geymslu hafi verið rifinn niður. Í geymslu hafi verið byrjað að rífa niður vegg milli geymslu og skrifstofu. Veggur með hurðaoopi á milli vinnustofu og forstofu hafi verið rifinn niður. Þetta séu framkvæmdir gagnaðila á fyrsta rýminu sem afhent var 4. september. Vegna þessara framkvæmda hafi álitsbeiðendum þótt nauðsynlegt að rifta leigusamningnum. Af ljósmyndum sjáist ástand húsnæðisins fyrir framkvæmdir og ástand þess er álitsbeiðendur stöðvuðu framkvæmdir.

Álitsbeiðendur telja að þeim hafi verið heimilt að rifta leigusamningnum með vísan til 7. tölul. og 10. tölul. 1. mgr. 61. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994. Í 2. tölul. leigusamningsins sé fjallað um ástand hins leigða, notkun og skil húsnæðisins. Ekki megi skilja ofangreint ákvæði samningsins svo að það feli í sér viðtæka heimild til endurbóta og framkvæmda án samráðs við álitsbeiðendur. Með vísan til 28. gr. húsaleigulaga telja álitsbeiðendur að hér sé um að ræða heimildarlausar breytingar sem séu svo róttækar og yfiringilegar að riftun varði. Með vísan til 29. gr. húsaleigulaga beri leigjanda í hvívetna að fara með leiguhúsnæðið á þann hátt sem samræmist góðum venjum um meðferð húsnæðis og fyrirhuguðum notum þess. Með vísan til þess að nýting gagnaðila á húsnæði hafi engan veginn verið í samræmi við fyrirhuguð not húsnæðisins og megi vísa um þetta til 2. tölul. leigusamningsins. Í 18. gr. húsaleigulaga sé leigjanda skylt að fara vel með hið leigða húsnæði og í samræmi við umsamin afnot þess. Álitsbeiðendur hafi sannarlega áminnt gagnaðila að fara vel með hið leigða húsnæði og nýta það í samræmi við umsamin afnot. Gagnaðili hafi ekki komist að samkomulagi við álitsbeiðendur um frekari nýtingu en í leigusamningi greinir. Telja álitsbeiðendur að því hafi þeim verið heimilt að rifta leigusamningnum með vísan til 7. tölul. 1. mgr. 61. gr. húsaleigulaga. Með vísan til 30. gr. húsaleigulaga sé leigjanda skylt að ganga vel og snyrtilega um hið leigða húsnæði og gæta settra reglna og góðra venja um hreinlæti, hollustuhætti og heilbrigði. Leigjanda beri að fara að viðteknum umgengisvenjum og gæta þess að raska ekki eðlilegum afnotum annarra þeirra er afnot hafa af húsinu eða valda þeim óþægindum eða ónæði. Gagnaðili hafi brotið ofangreindar skyldur sínar.

Með hliðsjón af ofanrituðu telja álitsbeiðendur að gagnaðili hafi ekki bætt úr þeim annmarka að leggja fram teikningar eða drög að breytingum og framkvæmdum á húsnæðinu og hafi breytingarnar ekki verið gerðar í samráði við álitsbeiðendur. Á meðan óvissa ríki um framkvæmdir gagnaðila á húsnæði álitsbeiðenda telja þeir að frekari framkvæmdir á húsnæðinu feli í sér tjón og að ekki sé grundvöllur til að leigja gagnaðila húsnæðið. Sé rýming gagnaðila úr húsnæðinu nauðsynleg og í samræmi við húsaleigulögin.

Þá benda álitsbeiðendur á að engin vanefnd hafi orðið af þeirra hálfu á leigusamningnum. Umsamin afhending hafi verið 15. september á öllu húsnæðinu og geti gagnaðili ekki gripið til vanefndarræða vegna afhendingardráttar álitsbeiðenda þann 12. september sl. Hótun gagnaðila á 12 daga afslætti vegna vanefnda hafi ýtt undir aðgerðir álitsbeiðenda um nauðsynlega rýmingu til þess að forða frekari tjóni en orðið var. Álitsbeiðendur vísa jafnframt til 15. gr. húsaleigulaga og telja að húsnæðið hafi verið óhæft til fyrirhugaðra nota vegna framkvæmda gagnaðila fyrir upphaf leigutíma og falli þá leigusamningur úr gildi.

Álitsbeiðendur telja að gagnaðila beri skylda til þess að greiða skaðabætur fyrir það tjón sem hann hafi valdið á húsnæðinu. Með vísan til 62. gr. húsaleigulaga beri honum að greiða

álitsbeiðendum það tjón sem leiðir beint af vanefndum hans. Með vísan til 63. gr. húsaleigulaga beri gagnaðili óskerta bótaábyrgð á allri rýrnun húsnæðisins eða spjöllum á því enda sé ekki um að ræða eðlilega afleiðingu venjulegrar eða umsaminnar notkunar húsnæðisins af hálfu gagnaðila. Vísað sé til úttektar, dags. 26. október 2000, svo og meðfylgjandi ljósmynda og teikninga. Einnig vísa álitsbeiðendur til 5. tölul. leigusamningsins.

Í greinargerð gagnaðila kemur fram að gagnaðili hafði ætlað að setja á stofn, ásamt fleirum, nuddstofu og búa sjálfur ásamt einhverju starfsfólki í húsnæðinu. R hafi annast sýningu eignarinnar og samningsgerðina og verið kunnugt um fyrirhugaða starfsemi og að húsnæðið skyldi bæði nýtast sem íbúðar- og atvinnuhúsnæði. Við sýningu húsnæðisins hafi verið rætt um fyrirhugaðar breytingar, þ.e. hvernig hólfa ætti húsnæðið niður. Af hálfu R hafi verið bent á að timburveggir væru léttir og því auðvelt að breyta þeim en ekki mætti breyta tveimur eldhúsum í húsnæðinu. R hafi samþykkt fyrirhugaða notkun þess og breytingar og bent á að breyta mætti léttum veggjum. Gagnaðili hafi því talið að samþykki álitsbeiðenda lægi fyrir þeim breytingum sem hann hafi gert á léttum timburveggjum. Gagnaðila hafi verið kunnugt um að við breytingar á brunaveggjum þyrfti sérstakt samþykki en ekki hafi staðið til að hreyfa við þeim í þessum fyrstu framkvæmdum. Breytingar hafi verið fyrirhugaðar að fjárhæð 800.000–1.000.000 kr. Frí leiga í 12 daga hafi verið hugsuð til að skipta um gólfefni og mála.

Gagnaðili bendir á að samið hafi verið um afhendingu 4. september, endurgjaldslaust til 15. september. Rekja megi ástæðu endurgjaldslausrar leigu til ákvæða leigusamningsins um að leigusali annist á sinn kostnað málun og skiptingu gólfefni eftir því sem þurfa þykir. Þá bendir gagnaðili á að á grundvelli 22. gr. húsaleigulaga hafi verið óskað að leiga yrði ekki innheimt frá afhendingu til 15. september.

Gagnaðili hafi hafið framkvæmdir 4. september og gert ráð fyrir að þeim lyki fyrir 15. september enda átti afhending annarra rýma að fara fram 9.–10. september. Gagnaðili hafi því greitt leigu til mánaðarmóta, 57.500 kr. Þann 5. september hafi verið unnið fram yfir miðnætti og hafi það valdið öðrum íbúum ónæði og lögregla kvödd til. Framkvæmdum hafi strax verið hætt og ekkert frekar aðhafst eftir kl. 21 næstu kvöld.

Þann 8. september hafi álitsbeiðandi komið í húsnæðið og iðnaðarmaður sem þar var að störfum upplýst hann um hvaða framkvæmdum væri lokið og hvað væri eftir. Búið hafi verið að fjarlægja einn ca 3 m timburvegg og taka endana á dyragati sem myndaði ca 50 cm boga. Álitsbeiðandi hafi óskað eftir því að ekkert yrði aðhafst frekar í húsnæðinu nema í samráði við Brunamálastofnun. Það hafi verið virt. Þegar húsnæðið hafði ekki verið tæmt næsta dag hafi gagnaðili boðist til að aðstoða við það en því hafi verið hafnað.

Með bréfi, dags. 11. september, hafi gagnaðili bent á að húsnæðið hefði ekki verið tæmt og þess krafist að úr því yrði bætt hið fyrsta og að þeir 12 dagar sem leigusali hafi fallist á að gagnaðili notaði án endurgjalds yrðu framlengdir um aðra 12 daga. Ákveðið hafi verið að halda fund næsta dag en vegna óviðráðanlegra orsaka hafi fyrirsvarsmáður gagnaðila ekki komist á fundinn og afboðað hann með símbréfi og krafist svara frá álitsbeiðendum um 12 daga endurgjaldslausu leigu til viðbótar. Hvorki hafi verið boðað til annars fundar né gagnaðila gefinn kostur á að bæta úr meintum skemmdum, sbr. 18. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994. Þá er á það bent að gagnaðili sé 18 ára, fæddur Kínverji, sem búið hafi á Íslandi í minna en 5 ár. Hann hvorki tali né skilji íslensku fullkomlega né hafi skilning á flóknum lagaatriðum.

Gagnaðili bendir á að framkvæmdirnar hafi ekki verið umfangsmeiri en um var rætt 31. ágúst og gagnaðili hafi talið að samþykki lægi fyrir. Gagnaðili telur að álitsbeiðendum hafi borið að upplýsa fulltrúa sinn, R, hvaða framkvæmdir væri leyfilegar og hverjar ekki. Framkvæmdirnar hafi verið í því fólgnað að 3 m timburveggur, með engu burðarvirki, á milli stofu og eldhúss hafi verið tekinn niður og bogagati breytt. Dyrasíminn hafi verið ótengdur af þeim sökum. Hvorki hafi verið hreyft við brunaveggjum né hurðum. Gagnaðili viðurkennir að óvarlega hafi verið gengið um húsnæðið þegar unnið var fram eftir umrætt kvöld og sé framferði eins iðnaðarmannsins óafsakanlegt en hann hafi viðurkennt að hafa drepíð í sígarettum á teppinu. Fyrirhugað hafi verið að hreinsa gólfefni burt og þess vegna hafi teppum ekki verið hlíft sérstaklega.

Gagnaðili bendir á að hann hafi ætlað að verða sér úti um teikningar af húsnæðinu hjá álitsbeiðendum eða brunayfirvöldum vegna frekari framkvæmda. Fyrirsvarsmaður gagnaðila hafi reynslu í standsetningi og breytingum á húsnæði og hafi honum verið ljóst að samþykki þyrfti að liggja fyrir um stærri breytingar en þær sem þegar voru samþykktar, t.d. ef opna ætti á milli brunahólfa.

Þrátt fyrir að álitsbeiðendur hafi vitað að teiknistofan S hafi sagt að þessar breytingar þyrftu ekki sérstakt leyfi og að ekki þyrfti að leggja fram nýjar teikningar til samþykktar hafi álitsbeiðendur haldið áfram að bera fyrir sig brunavörnum og teikningum af brunaveggjum og hurðum.

Gagnaðili telur að samþykki hafi legið fyrir á niðurrifi timburveggja og bendir á að ekki hafi verið hreyft við brunaveggjum og hurðum. Gagnaðili telur að riftun samningsins sé ólögmæt og beri álitsbeiðendum að greiða honum skaðabætur vegna hinnar ólögmætu riftunar.

Aðilar máls þessa hafa fært fram frekari rök fyrir kæruneftnd í skriflegum gögnum. Ekki verður gerð frekari grein fyrir þeim röksemdum í álitinu þessu en kæruneftnd hefur haft þær til hliðsjónar við úrlausn málsins.

### III. Forsendur

Ljóst er að aðila greinir í verulegum atriðum á um staðreyndir í máli þessu. Þannig heldur gagnaðili því fram að R hafi samþykkt umræddar breytingar og haft heimild álitsbeiðenda til þess en því mótmæla álitsbeiðendur.

Í málinu liggur fyrir leigusamningur aðila, dags. 31. ágúst 2000. Í 2. gr. samningsins segir m.a. að húsnæðið sé leigt fyrir atvinnustarfsemi og til íbúðar og afhent fullbúið í því ástandi sem leigjandi hafi skoðað og kynnt sér rækilega og sætti sig við í hvívetna. Þá skuli allar fastar innréttingar sem leigjandi kunnir að setja upp á leigutímanum, svo og endurbætur hvers konar verða eign leigusala án sérstaks endurgjalds.

Hvorki í leigusamningnum né í öðrum fyrirbyggjandi gögnum liggur fyrir samþykki álitsbeiðenda á breytingum þeim sem gagnaðili framkvæmdi.

Samkvæmt 28. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 er leigjanda óheimilt, án samþykkis leigusala, að gera breytingar eða endurbætur á hinu leigða húsnæði eða búnaði þess, nema að fengnu samþykki leigusala og gerðu samkomulagi um skiptingu kostnaðar. Ef ekki er samið á annan veg eignast leigusali endurbæturnar án sérstaks endurgjalds við lok leigutímans, nema hann krefjist þess að leigjandinn fjarlægi þær og komi hinu leigða í upphaflegt horf, sbr. 66. gr. laganna. Í greinargerð með frumvarpi því sem varð að húsaleigulögum segir: „Í 28. gr. er ákvæði sem ekki á sér hliðstæðu eða fyrirmynd í núgildandi lögum. Þar er áréttað að breytingar og endurbætur á hinu leigða séu háðar fyrirfram samþykki leigusala. Sú regla hefur verið talin gilda sem óskráð meginregla, en rétt þykir að lögfesta hana. Þá er einnig lagt til að fyrirfram sé samið um hver beri kostnaðinn eða hvernig hann skiptist og hvernig farið sé með breytingarnar og endurbæturnar að leigutíma loknum, þ.e. hvort leigusali eignist þær með eða án endurgjalds eða hvort leigjanda sé heimilt að hafa þær á brott með sér. Sé ekki um þetta samið er lögð til sú regla að leigusali eignist endurbæturnar án sérstaks endurgjalds við lok leigutímans, nema hann krefjist þess að leigjandinn fjarlægi þær og komi hinu leigða í upphaflegt horf. Þetta ákvæði hefur fyrst og fremst þýðingu við leigu á atvinnuhúsnæði þar sem mjög algengt er að leigjandi framkvæmi viðamiklar breytingar og endurbætur á húsnæði vegna þarfa sinna og starfseminnar. Deilumál, sem risið hafa vegna slíkra framkvæmda, sýna að brýnt er að ganga tryggilega frá samningum um slík atriði fyrirfram. Ákvæði þetta byggist á því að hagsmunir leigjanda séu meiri af því að frá slíkum málum sé tryggilega gengið og því er skylda hans í því efni gerð ríkari með því að láta hann bera hallann af því ef samningar um þessi atriði eru vanræktir eða ófullkomnir.“

Samkvæmt úttektarlýsingu, dags. 26. október 2000, fjarlægði gagnaðili vegg milli vinnustofu og geymslu, auk þess að byrja að fjarlægja vegg milli geymslu og skrifstofu. Þá fjarlægði hann vegg með hurðaopi milli stofu og forstofu. Í niðurstöðu úttektarlýsingar segir: „Veggir voru úr trégrind og máluðum spónarplötum, eftir veggina eru rásir í múr á útvegg og lofti og raufar í gólfteppi sem er úr filti.“

Það er álit kærunefndar að ráða megi af þessari úttektarlýsingu, svo og ljósmyndum af húsnæðinu, sem teknar voru fyrir framkvæmdir gagnaðila svo og þegar álitsbeiðandi stöðvaði þær, að breytingar gagnaðili á fyrirkomulagi húsnæðisins hafi verið mjög umfangsmiklar og langt umfram það sem hann hafði heimild til á grundvelli leigusamnings nema með samþykki leigusala. Þar sem að slíkt samþykki lá ekki fyrir hefur gagnaðili vanefnt leigusamninginn verulega og var álitsbeiðendum því heimilt að rifta leigusamningi aðila, sbr. 10. tölul. 1. mgr. 61. gr. húsaleigulaga, svo sem þeir gerðu með bréfi, dags. 15. september 2000.

Samkvæmt 63. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 skal leigjandi skila húsnæði að leigutíma loknum í hendir leigusala í sama ástandi og hann tók við því. Ber leigjandi óskerta bótaábyrgð á allri rýrnun húsnæðisins eða spjöllum á því, að svo miklu leyti sem slíkt telst ekki eðlileg afleiðing venjulegrar eða umsaminnar notkunar húsnæðisins eða stafar af atvikum sem voru leigjanda sannanlega óviðkomandi. Kærunefnd telur augljóst miðað við það sem hér hefur verið rakið að gagnaðili sé bótaskyldur fyrir því tjóni sem hann olli á húsnæði álitsbeiðenda. Komi leigusali og leigjandi sér ekki saman um bótafjárhæð vegna skemmda á hinu leigða húsnæði skal byggingarfulltrúi meta tjónið, sbr. 65. gr. laganna.

#### **IV. Niðurstaða**

Það er álit kærunefndar að álitsbeiðendum hafi verið heimilt að rifta leigusamningnum og að gagnaðila beri að greiða álitsbeiðendum skaðabætur vegna þess tjóns sem hann hafi valdið á húsnæðinu.

Reykjavík 26. janúar 2001

Valtýr Sigurðsson  
Benedikt Bogason  
Ólafur Sigurgeirsson



## Leigugreiðsla.

### Mál nr. 2/2001

#### I. Málsmeðferð kærunefndar

Með bréfi, dags. 12. mars 2001, beindi A, hér eftir nefndur álitsbeiðandi, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við B, hér eftir nefndur gagnaðili.

Gagnaðila var gefinn kostur á að koma á framfæri við nefndina sjónarmiðum sínum og kröfum, í samræmi við ákvæði 3. mgr. 85. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994.

Greinargerð gagnaðila, dags. 30. mars 2001, var lögð fram á fundi nefndarinnar 7. maí 2001 og málið tekið til úrlausnar.

#### II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Með leigusamningi, dags. 7. febrúar 2000, tók álitsbeiðandi á leigu íbúðarhúsnæði í eigu gagnaðila að X nr. 75. Um var að ræða ótímabundinn leigusamning frá 1. febrúar 2000 og var leigufjárhæð ákveðin 49.426 kr. á mánuði. Þann 2. október 2000 kviknaði í íbúðinni. Ágreiningur er um niðurfellingu á húsaleigu vegna brunans.

Krafa álitsbeiðanda er:

Að aðallega verði viðurkennt að sex vikna húsaleiga verði felld niður og til vara að leigan verði lækkuð verulega þann tíma.

Í álitsbeiðni kemur fram að vegna brunans hafi íbúðin verið óíbúðarhæf í sex vikur. Álitsbeiðandi hafi farið fram á það við gagnaðila að leigan yrði felld niður þann tíma. Þessu hafi verið hafnað á þeim forsendum að álitsbeiðandi hafi fengið greiddar skaðabætur frá sínu tryggingafélagi og vegna þess að upptök brunans megi rekja til álitsbeiðanda. Kröfu sína byggir álitsbeiðandi á því að í samræmi við húsaleigulög beri leigusala að hafa húsnæði í leiguhæfu ástandi. Þá bendir álitsbeiðandi á að viðgerð á húsnæðinu hafi tekið mun lengri tíma en upphaflega hafi verið áætlað. Þá telur álitsbeiðandi að það sé málinu óviðkomandi að hann hafi fengið greiddar bætur frá sínu tryggingafélagi enda hafi hann litið svo á að bæturnar væru til þess að hann gæti leigt annað húsnæði á meðan gert væri við íbúðina.

Í greinargerð gagnaðila kemur fram að í rökstuðningi álitsbeiðanda sé það fullyrt að beiðni um niðurfellingu húsaleigu hafi verið hafnað á þeim forsendum að leigjandi hafi fengið greiddar bætur frá sínu tryggingafélagi á meðan íbúðin hafi verið óíbúðarhæf. Byggingarnefnd B hafi farið fram á það við húsnæðisfulltrúa á fundi sínum 9. janúar sl. að kannað yrði hjá tryggingafélögum hvernig kostnaður vegna húsaleigu væri bætur í tilfellum sem þessum. Húsnæðisfulltrúi hafi svarað nefndinni með bréfi, dags. 12. febrúar 2001. Þar komi skýrt fram að tryggingafélög greiði aðeins þann kostnað sem til falli við að leigja húsnæði á öðrum stað á meðan viðgerð á leiguíbúð standi yfir. Byggingarnefnd hafi afgreitt málið á fundi sínum 13. febrúar sl. Gagnaðili telur því málflutning álitsbeiðanda ekki á rökum reistan. Þá sé sá skilningur ríkjandi hjá húsnæðisfulltrúa og í byggingarnefnd að álitsbeiðanda beri að greiða húsaleigu þann tíma sem íbúðin hafi verið óíbúðarhæf enda megi rekja það ástand alfarið til álitsbeiðanda. Þá vísar gagnaðili máli sínu til stuðnings til álitsgerðar kærunefndar í málinu nr. 11/1995.

#### III. Forsendur

Í málinu liggur fyrir bréf R, húsnæðisfulltrúa, dags. 12. febrúar 2001, til byggingarnefndar B. Í bréfinu er vísað til fundargerðar byggingarnefndar frá 9. janúar 2001 þar sem erindi álitsbeiðanda um niðurfellingu húsaleigu var frestað á meðan húsnæðisfulltrúa yrði falið að kanna málið hjá tryggingafélaginu. Húsnæðisfulltrúinn bendir á að hann hafi kannað málið hjá tryggingafélagi því sem álitsbeiðandi hafi innbústryggingu hjá og hafi það staðfest að álitsbeiðandi hafi fengið greiddan kostnað sem hann varð fyrir við að leigja sér aðra íbúð á meðan unnið var að viðgerð á íbúðinni, auk rafmagns- og hitakostnað vegna íbúðarinnar. Í bréfinu er tekið fram að tryggingafélag greiðir ekki annan kostnað vegna þessa máls. Í fundi

byggingarnefndar 13. febrúar sl. var málið síðan tekið til afgreiðslu og var beiðni álitsbeiðanda um niðurfellingu á húsaleigu hafnað á þeim forsendum að eigandi húsnæðisins eigi ekki að bera skaða af þessum atburði.

Ágreiningslaust er í málinu að orsök brunans megi rekja til bótaskyldrar háttsemi sambýliskonu álitsbeiðanda sem eftir almennum reglum leiðir til bótaábyrgðar álitsbeiðanda. Þá verður ekki ráðið af gögnum málsins að gagnaðili hafi fengið greiddar bætur frá tryggingafélagi vegna missis húsaleigutekna þann tíma sem íbúðin var óbúðarhæf. Í kröfu gagnaðila um greiðslu leigu fyrir umrætt tímabil felst að mati nefndarinnar krafa um að álitsbeiðandi haldi gagnaðila skaðlausum af tekjutapi sem rakið verður til verknaðar sem álitsbeiðandi ber bótaábyrgð á. Með hliðsjón af því sem hér hefur verið rakið er fallist á sjónarmið gagnaðila og kröfu álitsbeiðanda í málinu hafnað.

#### **IV. Niðurstaða**

Það er álit kærunefndar að hafna beri kröfum álitsbeiðanda um niðurfellingu á sex vikna húsaleigu eða að leigan verði lækkuð verulega þann tíma.

Reykjavík 7. maí 2001

Valtýr Sigurðsson  
Benedikt Bogason  
Lúðvík Kaaber

## Leigufjárhæð.

### Mál nr. 5/2001

#### I. Málsmeðferð kærunefndar

Með bréfi, dags. 28. maí 2001, beindi A, hér eftir nefnd álitsbeiðandi, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við B, hér eftir nefnt gagnaðili.

Gagnaðila var gefinn kostur á að koma á framfæri við nefndina sjónarmiðum sínum og kröfum í samræmi við ákvæði 3. mgr. 85. gr. húsaleigulaga, nr. 36/1994.

Greinargerð gagnaðila, dags. 15. ágúst 2001, var lögð fram á fundi nefndarinnar 17. september 2001. Á fundi nefndarinnar 17. október 2001 var samþykkt að óska eftir frekari upplýsingum frá álitsbeiðanda. Á fundi nefndarinnar 13. desember 2001 voru lagðar fram upplýsingar álitsbeiðanda og málið tekið til úrlausnar.

#### II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Með leigusamningi, dags. 6. október 1982, tók C, nú álitsbeiðandi, á leigu íbúðarhúsnæði að X nr. 11, þá í eigu D, nú í eigu gagnaðila. Um var að ræða tímabundinn leigusamning frá 1. desember 1981 til 30. september 1998. Við leigusamninginn hafa verið gerðir tveir viðaukar. Sá fyrri frá 5. september 1989 þar sem m.a. var samið um viðbótarleiguhúsnæði og hækkun húsaleigunnar og sá síðari frá 29. apríl 1993 þar sem m.a. var samið um viðbótarleiguhúsnæði, hækkun húsaleigunnar, gjalddaga leigunnar 1. júlí ár hvert og lok leigutímans 31. desember 2003. Bæði í upphaflega leigusamningnum og í viðaukunum er ákvæði þess efnis að húsaleigan skuli hækka í samræmi við hækkun vísitölu húsnæðiskostnaðar. Með lögum nr. 168/1998 var kveðið á um afnám laga nr. 62/1984 um húsaleigu sem fylgir breytingum á vísitölu húsnæðiskostnaðar. Í húsinu eru samtals 25 íbúðir sem álitsbeiðandi framleigir til skjólstaðinga sinna. Ágreiningur er um það hvaða vísitöluviðmið skuli viðhafa eftir afnám vísitölu húsnæðiskostnaðar.

Krafa álitsbeiðanda er:

Að viðurkennt verði að álitsbeiðanda hafi verið heimilt að miða leigugreiðslur við vísitölu neysliverðs.

Í álitsbeiðni kemur fram að lög nr. 168/1998 hafi haft það í för með sér að frá og með 1. apríl 1999 hafi ákvæði leigusamningsins um að húsaleigan skyldi fylgja breytingum á vísitölu húsnæðiskostnaðar orðið óvirk. Á gjalddaga leigunnar í júlí 1999 hafi álitsbeiðandi miðað leigugreiðslur við vísitölu húsnæðiskostnaðar til 1. apríl það ár en eftir það við vísitölu neysliverðs. Í greinargerð með frumvarpi því sem varð að lögum nr. 168/1998 sé m.a. vikið að því að skapast geti óvissa nema sérstaklega sé um það samið hvað taki við. Þá sé þess getið að samningsfrelsi ríki um húsaleigu og því eðlilegast að aðilar að húsaleigusamningi taki til endurskoðunar verðtryggingarákvæði samnings síns án þess að þeim séu í lögum settar sérstakar skorður þar að lúandi. Einnig komi fram að ekki sé vitað í hvaða mæli húsaleigusamningar kveði á um tengingu leigu við „verðbótahækkun húsaleigu“, en víst sé að í allmörgum samningum sé húsaleiga tengd öðrum verðmæli, sérstaklega byggingar- eða neysliverðsvísitölu.

Þá bendir álitsbeiðandi á að helstu röksemdir hans um að nota eigi vísitölu neysliverðs við útreikning leigufjárhæðar séu þau að vísitala neysliverðs sé notuð samkvæmt samþykkt félagsmálaráðs um áramótin 1998 þegar vísitala húsnæðiskostnaðar var lögð niður.

Í greinargerð gagnaðila kemur fram að leigan sé greidd einu sinni á ári og sé gjalddagi hennar 1. júlí ár hvert fyrir yfirstandandi ár og sé því leiga fyrir fyrri árshelminginn greidd eftir á en fyrirfram fyrir síðari sex mánuðina. Í upphafi hafi verið samið um að leigan skyldi fylgja þágildandi vísitölu húsnæðiskostnaðar en þegar hún var felld niður hafi aðilar verið sammála um að leigan skyldi þaðan í frá fylgja meðallaunabreytingum ársfjórðungslega samkvæmt lögum nr. 62/1984. Hafi leigusamningurinn verið framkvæmdur í sátt og samlyndi í samræmi við það allar götur til júlí 1999.

Gagnaðili telur að binda eigi húsaleiguna við launavísitölu frá og með aprílmánuði 1999 í stað fyrri viðmiðunar við meðallaun samkvæmt lögum nr. 62/1984, sem hafi verið numin úr gildi 1. apríl 1999 með lögum nr. 168/1998 og því hafi álitbeiðanda verið óheimilt að ákvarða einhliða að miða húsaleiguna við vísitölu neysliverðs eftir téðan dag eins og hann hafi gert í trássi við vilja og mótmæli gagnaðila.

Gagnaðili bendir á að í gildi sé langtímaleigusamningur á milli aðila. Í upphafi hafi leigan verið miðuð við svonefnda vísitölu húsnæðiskostnaðar, sem var sögð mæla fjármagns- og reksturskostnað fasteigna frá einum tíma til annars og hafi hún verið birt ársfjórðungslega, þ.e. 1. janúar, 1. apríl, 1. júlí og 1. október ár hvert. Þessi vísitala hafi fyrst verið birt 1968 og eftir því sem næst verður komist og sagnir herma hafi hún einhvern veginn verið fundin út úr framfærsluvísitölunni, þ.e. hafi verið húsnæðisþáttur hennar. Um vísitöluna giltu hvorki lög né skráðar reglur og hafi reikningsforsendur hennar verið um margt á huldu. Þessi vísitala hafi verið tvíþætt, annar vegar fyrir íbúðarhúsnæði og hins vegar fyrir atvinnuhúsnæði. Vorið 1983 hafi verið sett bráðabirgðarlög um afnám vísitölu húsnæðiskostnaðar, þ.e. lög nr. 43/1983, sem voru staðfest með lögum nr. 62/1984. Með þessum lögum hafi verið horfið frá því að miða leigu og breytingar á henni við kostnað af því að eiga og reka húsnæði, sem sé að bestu manna yfirsýn raunahæfasta, sanngjarnasta og skynsamlegasta fyrirkomulagið. Í staðinn hafi verið farin sú leið að láta húsaleigu fylgja hlutfallslegum breytingum meðallauna samkvæmt ársfjórðungslegum tilkynningum Hagstofu Íslands. Að baki hafi einkum legið sjónarmið af félagslegum og framfærslulegum toga og leigjendavernd, þ.e. að húsaleiga héldist í hendur við launaþróun. Þessi viðmiðun samkvæmt lögum nr. 62/1984 hafi mikið verið notuð í leiguviðskiptum, bæði í samningum um íbúðar- og atvinnuhúsnæði. En einnig hafi annars konar viðmið og vísitölur verið notaðar, svo sem byggingarvísitala og lánskjaravísitala, enda frjálst að miða leigu við hvaða vísitölu sem er enda gildi samningsfrelsið óskorað. Svo fór að margir rugluðust í ríminu og héldu að þessi meðallaunaviðmiðun samkvæmt lögnum frá 1984 væri vísitala húsnæðiskostnaðar og fóru að kalla hana því nafni, þó sú viðmiðun hafi ekkert haft með húsnæðiskostnað að gera. Að baki henni hafi búið vilji til að hamlar gegn því að húsaleiga hækkaði meira en laun og að húsaleiga yrði konstant hlutfall af launum. Það hafi svo gerst hægt og hljótt að lög nr. 62/1984 hafi verið afnumin með lögum nr. 168/1998 miðað við 1. apríl 1999. Það hafi verið gert án þess að tekin væri afstaða til gildandi samninga á grundvelli þeirra, sem margir voru til margra ára. Hafi þetta verið meinlegur annmarki á lögnum sem dregið hafi dilk á eftir sér og valdið óvissu og kurr í húsaleiguviðskiptum, einkum fyrri hluta árs 1999. Helstu rökin fyrir afnámi laga nr. 62/1984 hafi verið þau, eins og fram komi í frumvarpi því sem varð að lögum nr. 168/1998, að lögin væru verðbólguhvetjandi, úrelt og hefðu lokið hlutverki sínu, enda ríki samningsfrelsi um húsaleigu og um það hvort og þá hvernig hún skuli breytast á leigutímanum, sbr. 37. gr. húsaleigulaga. Var við það miðað að aðilar leigusamninga, sem hefðu að geyma ákvæði um meðallaunaviðmiðun húsaleigu, myndu ágreiningslaust taka verðtrygginguna til endurskoðunar og semja um hvað tæki við. Hins vegar segir ekkert um það í lögnum eða frumvarpinu hvernig skuli með fara ef aðilar ná ekki samkomulagi. Það sé eins og lagasmíðunum hafi láðst að taka með í reikninginn að mönnum sé ekki ávallt skapað að ná samkomulagi.

Það sé óumdeilt í málinu að ágreiningur þessa máls snúist um hvaða vísitölu sé rétt að nota þar sem samkomulag hafi ekki náðst um það. Álitsbeiðandi hafi ákveðið einhliða og án nokkurs samráðs við gagnaðila að miða leiguna við vísitölu neysliverðs og greiða leiguna á þeim grundvelli. Gagnaðili hafi hins vegar frá öndverðu mótmælt því og talið rétt, sanngjarnt og eðlilegt að verðtrygging leigunnar miðist við launavísitöluna. Hann hafi hagað skuldbindingum sínum og ráðstöfunum í trausti þess að leigan myndi fylgja launaþróun. Hafi hann byggt á því sem forsendu að svo myndi verða til loka leigutímans og telur sig hafa haft skýlausan rétt til þess gagnvart viðsemjanda sínum. Álitsbeiðandi hafi fráleitt haft lögvarinn eða samningsbundinn rétt til að raska þessari forsendu eins og hann hafi gert með því að velja einhliða aðra vísitöluviðmiðun og skammta leiguna í samræmi við hana.

Gagnaðili telur fráleitt að leigjandi geti ákveðið einhliða og að eigin geðþótta að miða leiguna við vísitölu neysliverðs í stað meðallaunaviðmiðunar enda sé um að tefla atriði sem fyrst og fremst varði þá samningsforsendu gagnaðila að leigan haldi verðgildi sínu. Gagnaðili

bendir á að hin afnumda vísitala hafi byggst á launaforsendum og þess vegna sé nærtækast og eðlilegast að byggja í stað hennar á þeirri vísitölu, sem hafi líkastar forsendur og grundvöll en það sé einmitt launavísitalan. Hér sé um langtímaleigu í orðsins fyllstu merkingu að ræða en það sé einmitt í slíkum samningum sem vísitölubinding og verðtrygging húsaleigu hafi mesta þýðingu út frá hagsmunum og forsendum leigusala. Þegar leigusamningar séu til margra ára svo ekki sé talað um áratugi sé það jafnan grundvallarforsenda leigusala fyrir löngum leigutíma að verðgildi húsaleigunnar haldist og sé vísitölubinding húsaleigu til þess ætluð. Á þessari eyri gangi kaupin yfirleitt þannig fyrir sig að það sé leigusalinn sem ákveði eða geri það að skilyrði að vísitöluákvæði sé sett í leigusamning til að vernda og tryggja fjárhagslega leiguhagsmuni sína og hann ákveði þá jafnframt hvaða vísitala skuli til grundvallar lögð. Hömlur og takmarkanir í því efni myndu einfaldlega hafa í för með sér styttri leigutíma og leiða til minni festu og öryggi í leiguvíðskiptum, engum til góðs. Um það séu mörg dæmi úr fortíðinni. Sama sé að segja ef leigjendum væri játaður réttur til að ákvarða einhliða, gegn vilja og mótmælum leigusala, vísitöluviðmiðun leigunnar með þeim hætti sem álitsbeiðandi hafi gert. Það yrði slæmt fordæmi ef játað yrði að leigjandi megi á leigutímanum einhliða ráðskast þannig með atriði og samningsforsendum sem varði fyrst og fremst hagsmuni leigusala. Almennt hafi verið litið svo á í framkvæmd og hafi ekki orðið tilefni deilna nema í þessu máli, að það sé leigusali sem eigi a.m.k. fyrsta valið um það hvaða vísitala skuli leysa „húsaleiguvísitöluna“ af hólmi. Skuli það enn og aftur áréttað að verðtrygging og vísitölubinding leigu sé fyrst og fremst tilkomin vegna forsendna og hagsmuna leigusala og þess vegna eigi og hljóti vilji hans að vega þyngra en leigjanda í þessu efni. Að miða við launavísitöluna þýði að leigan fylgi áfram launabreytingum hafi því í för með sér minnsta röskun á samningsforsendum og skyldum aðila. Eftir afnám laga nr. 62/1984 hafi almennt verið talið að leigjandi verði að una við vísitöluval leigusala nema hann hafi getað fært fram veigamikil rök fyrir því að valið sé bersýnilega rangt og einhver önnur vísitala eigi eftir atvikum betur við. Það hafi álitsbeiðandi ekki gert. Hann hafi ekki séð ástæðu til að rökstyðja meintan rétt sinn til að ákvarða einhliða að leigan skuli fylgja vísitölu neysluverðs en ekki launavísitölunni. Álitsbeiðandi hafi þó á einhverju stigi málsins bent á að þegar hann væri leigusali, sem hann mikið oft sé, hafi hann valið og ákveðið að miða frekar við vísitölu neysluverðs en launavísitöluna. Annars hafi álitsbeiðandi eingöngu staðhæft og endurtekið að rétturinn og vísitöluvöllinn sé hans, hvort sem hann sé leigusali eða leigjandi og verði gagnaðili eins og aðrir viðsemjendur hans að sæta því.

Þá bendir gagnaðili á að það sé reynsla R, að almenn sátt hafi verið í leiguvíðskiptum eftir 1. apríl 1999 um að byggja á launavísitölunni í stað þeirrar gömlu. Í það minnsta megi fullyrða að ef leigusali vildi launavísitöluna hafi eitthvað mjög mikið og sérstakt þurft að færa fram til svo önnur vísitala yrði ofan á og frekar valin. R hafi haft afskipti af mörgum málum vegna þessa, einkum á fyrra helmingi ársins 1999. Öll málin leystust með samkomulagi og þá langoftast með því að launavísitalan var valin. Það séu hins vegar engin önnur dæmi þekkt en þetta um að leigjandi telji sig eiga einhliða sjálfðæmi í þessu efni. Það skal áréttað að S og stofnanir hennar og fyrirtæki sem leigja út húsnæði hafa talið sig sem leigusala hafa skýlausan ákvörðunarrétt um hvaða vísitala skuli gilda eftir 1. apríl 1999. Skjóti það óneitanlega skökku við að álitsbeiðandi skuli vefengja rétt annarra leigusala til hins sama. Krafa gagnaðila og þau rök og sjónarmið sem hún er reist á og reifuð eru hér að framan, séu hins vegar í fullu samræmi við meginreglur leiguréttar og samninga- og kröfuréttar um framkvæmd, túlkun og fyllingu samninga og forsendur samningsaðila og þýðingu þeirra. Með vísan til alls framanritaðs telur gagnaðili að hann eigi ótvíræða og lögvarða kröfu á því að leigan fylgi launavísitölu en ekki vísitölu neysluverðs eftir 1. apríl 1999.

### III. Forsendur

Samkvæmt 37. gr. húsaleigulaga, nr. 36/1994, er aðilum frjálst að semja um fjárhæð húsaleigu og hvort og þá með hvaða hætti hún skuli breytast á leigutímanum. Leigufjárhæðin skal þó jafnan vera sanngjörn og eðlileg í garð beggja aðila.

Í málinu liggur fyrir að aðilar hafa gert langtímaleigusamning um húsnæðið og átti húsaleigan að hækka í samræmi við hækkun vísitölu húsnæðiskostnaðar. Með lögum nr. 168/1998 voru lög um húsaleigu sem fylgir breytingum vísitölu húsnæðiskostnaðar nr.

62/1984 felld úr gildi 1. apríl 1999. Í athugasemdum með frumvarpi því sem varð að lögum nr. 168/1998 kemur fram að gert sé ráð fyrir því að leigusalar og leigjendur sem hafa samið um það að leiga skuli breytast samkvæmt tilkynningu Hagstofu Íslands um verðbótahækkun húsaleigu komi sér saman um hvort og þá hvernig leigufjárhæð breytist frá og með 2. ársfjórðungi 1999. Engar leiðbeiningar er að finna í lögunum með hvaða hætti slíkt samkomulag skuli gert og hvernig skuli með fara ef aðilar ná ekki samkomulagi. Þá segir í athugasemdunum að lögin nr. 62/1984 um húsaleigu sem fylgir breytingu vísitölu húsnæðiskostnaðar, hafi upphaflega verið gefin út sem bráðabirgðalög nr. 48/1983. Tilgangurinn með setningu bráðabirgðalaganna hafi verið að koma í veg fyrir að óeðlilega mikil hækkun á svonefndri vísitölu húsnæðiskostnaðar ylli samsvarandi hækkun á húsaleigu í þeirri miklu verðbólgu sem þá var ríkjandi. Var talið eðlilegt að húsaleiga samkvæmt leigusamningum skyldi fylgja hlutfallslegum breytingum meðallauna á næstliðnum þremur mánuðum og breytast eins og verið hafði ársfjórðungslega frá byrjun mánaðanna júlí, október, janúar og apríl. Bráðabirgðalögin nr. 48/1983 voru staðfest óbreytt með lögum nr. 62/1984. Þá segir enn fremur í athugasemdum með frumvarpi því sem varð að lögum nr. 168/1998 að setning bráðabirgðalaganna hafi falið í sér viðbrögð við þeirri miklu verðbólguöldu sem reis vorið 1983. Lagasetningin stuðlaði augljóslega að því að bægja frá bráðum vanda við ákaflega óstöðugt verðlag á þessum tíma. Jafnframt hafa ákvæði laganna, sem lutu að tengingu leigu við laun, vafalaust eytt óvissu um breytingar leigu og skapað festu um leigu íbúðarhúsnæðis og gerð leigusamninga. Þá segir að Hagstofa Íslands álíti að lög nr. 62/1984 séu að öllu leyti úrelt því sanningsfrelsi ríki nú um húsaleigu svo og um það hvort og þá hvernig hún skuli breytast á leigutímanum. Lögin feli hins vegar í sér hvatningu til verðtryggingar og jafnframt til tengingar við einn tiltekinn mælikvarða, meðallaun, sem nú verði að telja að henti illa til þessa. Ætla megi að sú tenging húsaleigu við laun sem lögin kveða á um sé verðbólguhvetjandi auk þess sem lögin samrýmist ekki gildandi tilhögun verðtryggingar yfirleitt og því þyki rétt að leggja til að þau falli úr gildi.

Kærunefnd telur einsýnt, miðað við þessi lögskýringargögn og tilgang laganna, að vilji löggjafans hafi staðið til þess að hverfa frá launaviðmiðun húsaleigusamninga. Hins vegar bendir kærunefnd á að umsamin vísitala málsaðila hvíldi á verðlagsbreytingum sem miðuðu við laun. Þegar hennar naut ekki lengur við var leigusala heimilt, í samræmi við almennar reglur kröfuréttar, að velja nýja verðmiðun ef við val hennar væri gætt sanngirni gagnvart leigjanda. Sú vísitala sem gagnaðili kaus að miða við er einnig byggð á launaviðmiðunum og ekki ósanngjörn í garð álitsbeiðanda. Með hliðsjón af því fellst kærunefnd á þau sjónarmið gagnaðila að honum hafi verið heimilt að miða leigugreiðslur við launavísitölu.

#### **IV. Niðurstaða**

Það er álit kærunefndar að hafna beri kröfu álitsbeiðanda.

Reykjavík 13. desember 2001

Valtýr Sigurðsson

Lúðvík Kaaber

Benedikt Bogason

## Ástand leiguhúsnaðis.

### Mál nr. 6/2001

#### I. Málsmeðferð kærunefndar

Með bréfi, ódags. en mótteknu 21. júní 2001, beindi A, hér eftir nefnd álitsbeiðandi, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við B, hér eftir nefndur gagnaðili.

Gagnaðila var gefinn kostur á að koma á framfæri við nefndina sjónarmiðum sínum og kröfum, í samræmi við ákvæði 3. mgr. 85. gr. húsaleigulaga, nr. 36/1994.

Greinargerð gagnaðila, dags. 26. júní 2001, var lögð fram á fundi nefndarinnar 17. september 2001 og málið tekið til úrlausnar.

#### II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Með leigusamningi, dags. 29. nóvember 2000, tók gagnaðili á leigu íbúðarhúsnaði í eigu álitsbeiðanda að X nr. 7. Um er að ræða tímabundinn leigusamning frá 1. janúar 2001 til 1. janúar 2002. Fjárhæð leigunnar er 40.000 kr. á mánuði. Ágreiningur er um kostnað við að mála íbúðina.

Krafa álitsbeiðanda er:

Að viðurkennt verði að gagnaðila beri að greiða óskerta leigu fyrir marsmánuð 2001.

Í álitsbeiðni kemur fram að 1. mars sl. hafi gagnaðili einungis greitt 11.190 kr. í húsaleigu fyrir marsmánuð. Skýring gagnaðila hafi verið sú að íbúðin hafi verið máluð og hafi kostnaður vegna þess 28.810 kr. verið dreginn af leigunni. Hvorki hafi verið haft samband við álitsbeiðanda vegna málsins né sett fram krafa um að mála þyrfti íbúðina. Telur álitsbeiðandi að ekki hafi verið þörf á að mála íbúðina.

Í greinargerð gagnaðila kemur fram að bæjarverkfræðingur B hafi gert úttekt á íbúðinni 2. janúar 2001. Þá hafi m.a. komið í ljós að málning og útlit veggja væri lélegt. Þegar leigjandinn hafi tekið við lyklum úr hendi álitsbeiðanda hafi hann gert athugasemdir við ástand íbúðarinnar og bent á að mála þyrfti íbúðina og þá sérstaklega herbergin. Hafi álitsbeiðandi tekið undir það. Leigjandinn hafi sjálfur málað og því sé kostnaður álitsbeiðanda einungis efniskostnaður. Gagnaðili telur sanngjarnt að álitsbeiðandi greiða efniskostnaðinn. Þá bendir gagnaðili á að það sé hlutverki eiganda íbúðar að hafa eignina í leiguhæfu ástandi og því sé kostnaður vegna íbúðar sem telja meg til eðlilegs viðhalds eigandans en ekki leigjanda. Þá hafi verið gerðar athugasemdir við ástand íbúðarinnar strax í upphafi og því hafi álitsbeiðanda átt að vera það fullljóst að gera yrði eitthvað í þeim málum

#### III. Forsendur

Samkvæmt 1. mgr. 14. gr. húsaleigulaga, nr. 36/1994, skal leiguhúsnaði, þegar það er afhent leigjanda, vera í því ástandi sem almennt er talið fullnægjandi miðað við fyrirhugaða notkun þess og staðsetningu. Nú kemur í ljós að hið leigða húsnaði er ekki í því ástandi sem leigusamningur greinir eða leigjanda hlaut að mega gera ráð fyrir og skal leigjandi þá innan eins mánaðar frá afhendingu gera leigusala skriflega grein fyrir aðfinnslum sínum og segja til um hverra úrbóta er krafist. Að öðrum kosti telst leigjandi una húsnaðinu, sbr. 1. mgr. 16. gr. húsaleigulaga.

Samkvæmt 2. mgr. 71. gr. húsaleigulaga framkvæmir byggingarfulltrúi úttektina að viðstöddum leigusala og leigjanda eða umboðsmönnum þeirra. Í málinu liggur fyrir úttektarlýsing, dags. 2. janúar 2001, þar sem m.a. kemur fram að málning og útlit veggja væri lélegt. Á úttektinni er þó sá annmarki að álitsbeiðandi var ekki viðstaddur hana og ekki liggur fyrir að hann hafi verið boðaður til hennar.

Með vísan til þess að álitsbeiðandi var hvorki viðstaddur úttektina né krafinn um úrbætur á húsnaðinu í samræmi við 1. mgr. 16. gr. húsaleigulaga verður ekki fallist á að gagnaðila hafi verið heimilt að draga kostnað við málningu frá húsaleigu marsmánaðar svo sem hann gerði.

Kærunefnd telur því að gagnaðila beri að greiða álitsbeiðanda ógreiddar eftirstöðvar leigu marsmánaðar 28.810 kr.

#### **IV. Niðurstaða**

Það er álit kærunefndar að gagnaðila beri að greiða óskerta leigu fyrir marsmánuð 2001.

Reykjavík, 17. september 2001

Valtýr Sigurðsson  
Lúðvík Kaaber  
Benedikt Bogason



## Uppsagnarfrestur.

### Mál nr. 7/2001

#### I. Málsmeðferð kærunefndar

Með bréfi, ódagsettu, móttæknu 4. september 2001, beindi A, hér eftir nefnd álitsbeiðandi, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við B, hér eftir nefnd gagnaðili.

Gagnaðila var gefinn kostur á að koma á framfæri við nefndina sjónarmiðum sínum og kröfum, í samræmi við ákvæði 3. mgr. 85. gr. húsaleigulaga, nr. 36/1994.

Greinargerð gagnaðila, dags. 2. nóvember 2001, var lögð fram á fundi nefndarinnar 7. desember 2001 og málið tekið til úrlausnar.

#### II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Með leigusamningi, dags. 1. nóvember 1997, tók gagnaðili á leigu fyrsta herbergi til vinstri í húsnæði álitsbeiðanda að X nr. 4. Um var að ræða tímabundinn leigusamning frá 1. nóvember 1997 til 31. desember 1998, framlengdur til 1. júní 1999. Með tímabundnum leigusamningi, dags. 30. júní 1998, tók gagnaðili á leigu annað herbergi til vinstri í húsnæði álitsbeiðanda frá 1. júlí 1998 til 1. júní 1999. Með bréfi, dags. 12. október 2000, sagði álitsbeiðandi gagnaðila upp húsnæðinu með sex mánaða uppsagnarfresti. Með bréfum, dags. 14. og 16. nóvember 2000, sagði gagnaðili upp húsnæðinu frá og með 1. febrúar 2001 með eins mánaðar uppsagnarfresti.

Krafa álitsbeiðanda er:

Að viðurkennt verði að uppsagnarfresturinn hafi verið sex mánuðir.

Í álitsbeiðni kemur fram að upphaflega hafi verið um tvo tímabundna leigusamninga að ræða sem lögum samkvæmt urðu ótímabundnir við áframhaldandi hagnýtingu gagnaðila á húsnæðinu. Hvort herbergið um sig sé um 50 m<sup>2</sup> að stærð og hafi veggur á milli þeirra verið tekinn niður að beiðni gagnaðila. Húsnæðið sé atvinnuhúsnæði með margvíslegri starfsemi og skráð sem slíkt samkvæmt opinberri skráningu. Þó gagnaðili hafi upphaflega tekið á leigu sitt hvort herbergið hafi hann sameinað rýmið og rekið þar snyrtistofu og haft aðgang að snyrtingu, sameiginlegu fatahengi og annarri sameign hússins. Álitsbeiðandi telur að uppsagnarfrestur húsnæðisins hafi verið sex mánuðir, sbr. 3. tölul. 56. gr. húsaleigulaga, enda ágreiningslaust að húsnæðið hafi verið leigt sem atvinnuhúsnæði og notað sem slíkt. Þá verði einnig að líta til stærðar hins leigða þegar lagt sé mat á réttarstöðu aðila og lengd uppsagnarfrests. Álitsbeiðandi telur að hið leigða rými geti ekki fallið undir skilgreiningu 1. tölul. 56. gr. húsaleigulaga í ljósi þeirra breytinga sem urðu á húsnæðinu og notkunar þess til atvinnurekstrar. Þá bendir álitsbeiðandi á að uppsögn gagnaðila sé ekki í samræmi við kröfur hans um eins mánaðar uppsagnarfrest.

Álitsbeiðandi telur að álitsgerð nefndarinnar í málinu nr. 4/2000 hafi ekki fordæmisgildi hér. Þar hafi uppsagnarfrestur á 15 m<sup>2</sup> herbergi sem notað var í atvinnuskyni verið einn mánuður. Í þessu tilviki sé hins vegar um að ræða tvö stór herbergi sem sameinuð hafi verið í eitt stórt rými. Líta verði til stærðar hins leigða eins og fram kemur í forsendum kærunefndar í því máli. Álitsbeiðandi telur hins vegar að álitsgerð nefndarinnar í málinu nr. 2/2000 hafi fordæmisgildi. Þar hafi verið um að ræða þrjú samliggjandi herbergi sem mynduðu eitt rými með aðgangi að salerni. Hafi nefndin talið uppsagnarfrestinn 6 mánuði.

Gagnaðili telur að uppsagnarfrestur á herbergjunum sé einn mánuður enda hafi hann tekið á leigu tvö herbergi og gert um hvort þeirra sérstakan leigusamning. Um tvo sjálfstæða og ólíka leigusamninga hafi verið að ræða þar sem leigufjárhæð og lok leigutíma hafi ekki verið hin sömu. Gagnaðili telur engu breyta um lengd uppsagnarfrests þó hann hafi fengið leyfi álitsbeiðanda til að taka niður vegg á milli herbergjanna. Eftir sem áður hafi verið í gildi tveir leigusamningar um hvort herbergið og hafi því álitsbeiðandi verið heimilt að segja upp leigu á öðru herberginu en ekki hinu. Eftir að veggurinn hafi verið fjarlægður hafi álitsbeiðandi ekki óskað eftir því að gerður yrði einn leigusamningur um bæði herbergin. Gagnaðili bendir

á að samkvæmt leigusamningunum hafi honum verið skylt að skila herbergjunum í sama ástandi og þau hafi verið í við afhendingu. Honum hafi því verið skylt að setja upp umræddan vegg við lok annars eða beggja samninganna.

Gagnaðili telur ótvírætt að uppsagnarfrestur hvors herbergis hafi verið einn mánuður, sbr. 1. tölul. 56. gr. húsaleigulaga, enda ráði stærð herbergis ekki lengd uppsagnarfrests. Því til stuðnings vísar gagnaðili til lögskýringagagna er fylgdu frumvarpi til húsaleigulaga. Þá telur gagnaðili engu skipta að herbergin hafi verið notuð til atvinnurekstrar og vísar því til stuðnings til álitserðar kæruneftndar í málinu nr. 4/2001. Þá telur gagnaðili að álitserð nefndarinnar í málinu nr. 2/2001 hafi ekki fordæmisgildi hér enda um ólík atvik að ræða. Í því máli hafi leigjandi tekið á leigu 55 m<sup>2</sup> húsnæði sem hafi verið þrjú samliggjandi herbergi. Leigjandinn hafði því ekki tekið á leigu einstakt herbergi heldur hafði hann með einum og sama leigusamningum húsnæði sem saman stóð af þremur herbergjum. Gagnaðili bendir á að ágreiningslaust sé að hann hafi tekið á leigu með sérstökum samningi hvort herbergi fyrir sig.

### III. Forsendur

Í málinu liggja fyrir tveir tímabundnir húsaleigusamningar um atvinnuhúsnæði. Tímabundum leigusamningi lýkur á umsömdum degi án sérstakrar uppsagnar eða tilkynningar af hálfu aðila, sbr. 1. mgr. 58. gr. húsaleigulaga, nr. 36/1994. Óumdeilt er að frá því að leigutíma lauk samkvæmt leigusamningunum hagnýtt gagnaðili húsnæðið. Samkvæmt 1. mgr. 10. gr. húsaleigulaga, nr. 36/1994, teljast aðilar, sem vanrækt hafa að gera skriflegan leigusamning, hafa gert ótímabundinn leigusamning og gilda öll ákvæði laganna um réttarsamband þeirra. Þar sem aðilar gerðu ekki skriflegan leigusamning eftir að leigutíma lauk samkvæmt leigusamningunum telst hafa komist á ótímabundinn leigusamningur á milli þeirra.

Samkvæmt 1. tölul. 56. gr. húsaleigulaga, nr. 36/1994, er uppsagnarfrestur ótímabundins leigusamnings einn mánuður af beggja hálfu á einstökum herbergjum, geymsluskúrum og þess háttar húsnæði til hvers sem það er notað. Hvað varðar uppsagnarfrest íbúða þá er hann sex mánuðir af beggja hálfu fyrstu fimm ár leigutímans, sbr. 2. tölul. 56. gr. laganna. Sami uppsagnarfrestur, þ.e. sex mánuðir, er á atvinnuhúsnæði fyrstu fimm ár leigutímans, sbr. 3. tölul. sömu greinar laganna.

Þegar frumvarp það, sem varð að húsaleigulögum nr. 36/1994, var lagt fyrir Alþingi var í 56. gr. frumvarpsins gerður greinarmunur á því hvort einstakt herbergi væri ætlað sem atvinnuhúsnæði eða til annarra nota. Í meðförum félagsmálanefndar Alþingis var lögð til breyting á 56. gr. frumvarpsins þar sem kveðið var á um eins mánaðar uppsagnarfrest ótímabundins leigusamnings. Síðan segir orðrätt í áliti nefndarinnar: „Orðalagsbreyting í lok 1. tölul. byggist á að rétt þykir að um einstök herbergi gildi alltaf eins mánaðar uppsagnarfrestur án tillits til hvers herbergið er notað.“ Breytingatillaga þessi var samþykkt. Óumdeilt er að gerðir voru tveir sjálfstæðir leigusamningar milli aðila um sitthvort herbergið. Þessum leigusamningum var ekki breytt þegar gagnaðili sameinaði herbergin.

Með hliðsjón af þessum lögskýringargögnum verður ákvæði 1. tölul. 1. mgr. 56. gr. laganna skýrt þannig, að eins mánaðar uppsagnarfrestur gildi um herbergi þrátt fyrir að þar sé stundaður atvinnurekstur. Samkvæmt því var uppsagnarfrestur á hvoru herbergi fyrir sig einn mánuður. Gagnaðili sagði leigusamningunum upp 14. og 16. nóvember 2000 „frá og með 1. febrúar árið 2001.“ Samkvæmt 1. mgr. 57. húsaleigulaga telst uppsagnarfrestur hefjast fyrsta dag næsta mánaðar eftir að uppsögn var send og átti uppsögnin að taka gildi 1. janúar 2001. Af gögnum málsins má hins vegar ráða að gagnaðili hafi ekki rýmt húsnæðið fyrr en 1. febrúar 2001.

### IV. Niðurstaða

Það er álit kæruneftndar að uppsagnarfrestur hvors herbergis sé einn mánuður.

Reykjavík, 7. desember 2001

Valtýr Sigurðsson  
Benedikt Bogason  
Lúðvík Kaaber

## Uppsagnarfrestur.

### Mál nr. 8/2001

#### I. Málsmeðferð kærunefndar

Með bréfi, dags. 5. september 2001, beindi A, hér eftir nefnd álitsbeiðandi, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við B, hér eftir nefnd gagnaðili.

Gagnaðila var gefinn kostur á að koma á framfæri við nefndina sjónarmiðum sínum og kröfum, í samræmi við ákvæði 3. mgr. 85. gr. húsaleigulaga, nr. 36/1994.

Greinargerð gagnaðila, dags. 28. september 2001, var lögð fram á fundi nefndarinnar 17. október 2001 og málið tekið til úrlausnar.

#### II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Með leigusamningi, dags. 28. apríl 2001, tók gagnaðili á leigu íbúðarhúsnæði í eigu álitsbeiðanda að X nr. 33. Um er að ræða ótímabundinn leigusamning frá 1. maí 2001. Fjárhæð leigunnar var ákveðin 32.000 kr. á mánuði. Ágreiningur er um uppsögn á leigusamningi.

Kærunefnd telur að krafa álitsbeiðanda sé:

Að viðurkennt verði að uppsagnarfrestur gagnaðila sé þrjú mánuðir.

Í álitsbeiðni kemur fram að gagnaðili hafi flutt út úr íbúðinni fyrirvaralaust og gefið þá skýringu að hann hafi einungis tekið íbúðina á leigu í þrjú mánuði. Þegar leigusamningurinn var gerður hafi gagnaðili óskað eftir því að hann yrði ótímabundinn. Hins vegar hafi báðir aðilar verið sammála um að hafa þriggja mánaða gagnkvæman uppsagnarfrest.

Í greinargerð gagnaðila kemur fram að hann hafi aðeins ætlað að taka íbúðina á leigu í þrjú mánuði, þ.e. til 1. ágúst 2001. Það hafi álitsbeiðanda verið ljóst frá upphafi. Þar sem gagnaðili hafi ekki áður gert leigusamning hafi álitsbeiðandi haft hann ótímabundinn með þriggja mánaða uppsagnarfresti. Gagnaðili hafi margoft ítrekað það við álitsbeiðanda að hann myndi flytja út úr íbúðinni 1. ágúst eins og hann hafi tilkynnt upphaflega.

#### III. Forsendur

Í málinu liggur fyrir ótímabundinn leigusamningur frá 1. maí 2001. Í 3. gr. samningsins þar sem fjallað er um uppsögn á tímabundnum leigusamningum er skráð að segja megi samningnum upp „ef sala verður á eigninni“.

Samkvæmt 2. tölul. 56. gr. húsaleigulaga, nr. 36/1994, er uppsagnarfrestur ótímabundins leigusamnings sex mánuðir af beggja hálfu á íbúðum fyrstu fimm ár leigutímans. Uppsagnarfrestur telst hefjast fyrsta dag næsta mánaðar eftir að uppsögn hefur verið send, sbr. 1. mgr. 57. gr. húsaleigulaga.

Gagnaðili ber sönnunarbyrði fyrir því að samkomulag hafi náðst milli aðila um lausn hans undan samningnum. Gegn andmælum álitsbeiðanda hefur gagnaðila ekki tekist að sanna að slíkt samkomulag hafi komist á. Hins vegar hefur álitsbeiðandi upplýst að samkomulag hafi verið um þriggja mánaða uppsagnarfrest gagnaðila. Ber að leggja það til grundvallar í lögskiptum þeirra, enda er unnt að semja um aukinn rétt leigjanda en leiðir af húsaleigulögum, sbr. gagnályktun frá 1. mgr. 2. gr. laganna. Kærunefnd telur ástæðu til að vekja athygli á því að leigusala ber að draga úr tjóni sínu vegna ólögætrar uppsagnar, eftir því sem hann frekast getur, og lækka leigugreiðslur sem því nemur.

#### **IV. Niðurstaða**

Það er álit kærunefndar að uppsagnarfrestur gagnaðila sé þrjú mánuðir.

Reykjavík 17. október 2001

Valtýr Sigurðsson  
Lúðvík Kaaber  
Benedikt Bogason

## Uppsagnarfrestur.

### Mál nr. 10/2001

#### I. Málsmeðferð kærunefndar

Með bréfi, dags. 23. október 2001, beindi A, hér eftir nefnd álitsbeiðandi, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við B, hér eftir nefnd gagnaðili.

Gagnaðila var gefinn kostur á að koma á framfæri við nefndina sjónarmiðum sínum og kröfum í samræmi við ákvæði 3. mgr. 85. gr. húsaleigulaga, nr. 36/1994. Þar sem nefndarmaðurinn Benedikt Bogason er vanhæfur í máli þessu tók varamaður hans, Karl Axelsson, sæti hans í nefndinni við afgreiðslu þess.

Greinargerð gagnaðila, móttækin 17. desember 2001, var lögð fram á fundi nefndarinnar 27. desember 2001 og málið tekið til úrlausnar.

#### II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Með leigusamningi, dags. 6. febrúar 2000, tók gagnaðili á leigu íbúðarhúsnæði í eigu álitsbeiðanda að X nr. 8. Um er að ræða ótímabundinn leigusamning frá 1. febrúar 2000. Fjárhæð leigunnar var ákveðin 45.000 kr. á mánuði. Ágreiningur er um uppsögn á leigusamningi.

Krafa álitsbeiðanda er:

Að aðallega verði viðurkennt að gagnaðila beri að greiða leigu í sex mánuði frá 1. apríl 2000, samtals 270.000 kr., auk dráttarvaxta. Að til vara verði viðurkennt að gagnaðila beri að greiða leigu fyrir mars og apríl 2000, samtals 90.000 kr., auk dráttarvaxta.

Í álitsbeiðni kemur fram að gagnaðili hafi tilkynnt munnlega í lok febrúar 2000 að hann hefði fundið sér annað húsnæði og vildi losna undan samningnum. Álitsbeiðandi hafi bent á að uppsagnarfresturinn væri sex mánuðir en kveðst hafa gefið gagnaðila kost á að greiða sem næmi einum mánuði enda yrði sú fjárhæð greidd fyrir 1. apríl það ár. Því hafi gagnaðili hafnað og ekkert greitt þrátt fyrir ítrekaðar innheimtutilraunir. Álitsbeiðanda hafi tekist að leigja íbúðina frá og með 1. maí 2000 á sömu kjörum. Eftir að álitsbeiðandi hafi sent gagnaðila bréf, dags. 8. júní 2000, hafi honum borist tölvupóstur frá móður gagnaðila þar sem íbúðinni hafi verið fundið allt til foráttu. Þetta sé eina skiptið sem álitsbeiðandi hafi fengið athugasemdir við íbúðina og hafi þeim verið mótmælt. Ef athugasemdirnar ættu hins vegar við einhver rök að styðjast þá telur álitsbeiðandi að gagnaðili hafi tapað rétti til að bera þær fyrir sig, sbr. 16. gr. húsaleigulaga, nr. 36/1994. Hins vegar breytti það því ekki að íbúðin hafi uppfyllt skilyrði 14. gr. sömu laga. Álitsbeiðandi hafi ítrekað kröfur sínar með bréfi, dags. 2. apríl 2001, en án árangurs.

Álitsbeiðandi telur að gagnaðili hafi án lögmætrar ástæðu gróflega vanefnt leigusamninginn. Því til stuðnings vísar álitsbeiðandi til leigusamnings aðila, meginregluna um skuldbindingargildi samninga og húsaleigulaga. Ljóst sé að 60. gr. húsaleigulaga eigi ekki við í þessu máli og engin atvik né ástæður hafi gefið gagnaðila tilefni til riftunar leigusamnings enda hafi hvorki efnis- né formskilyrðum riftunar verið framfylgt. Í raun hafi leigusamningnum ekki verið sagt upp af hálfu gagnaðila, sbr. 55. gr. húsaleigulaga.

Aðalkröfunni til stuðnings vísar álitsbeiðandi til 2. tölul. 56. gr. húsaleigulaga. Varakrafan miðist við þann tíma sem húsnæðið hafi ekki verið í útleigu vegna vanefnda gagnaðila ef kærunefnd telur að svipuð sjónarmið skuli gilda undir þessum kringumstæðum og tilgreind séu í 2. mgr. 64. gr. húsaleigulaga þótt undirstrikað sé að sú laga grein eigi ekki við samkvæmt orðanna hljóðan í máli þessu.

Í greinargerð gagnaðila kemur fram að margt hafi verið athugavert við íbúðina sem hafi orðið til þess að gagnaðili hafi flutt út með svo skömmum fyrirvara. Sem dæmi megi nefna hafi þurft að fá rafvirkja nokkrum sinnum vegna bilana. Eldavél hafi ekki verið jarðtengd og aðeins hafi verið hægt að elda á einni hellu í einu ef ofninn var notaður. Ísskápurinn hafi verið bilaður og því hafi þurft að geyma mat úti. Ljós á baðherbergi hafi verið bilað og sturtubotn

hafi lekið. Í þvottahúsi hafi verið mikill raki og honum fylgt töluverð ólykt. Vaskur í eldhúsi hafi lekið og ekki hafi verið hægt að læsa útidyrhurð.

### III. Forsendur

Í málinu liggur fyrir að leigusamningur aðila var ótímabundinn frá 1. febrúar 2000. Samkvæmt 2. tölul. 56. gr. húsaleigulaga, nr. 36/1994, er uppsagnarfrestur ótímabundins leigusamnings sex mánuðir af beggja hálfu á íbúðum fyrstu fimm ár leigutímans. Uppsagnarfrestur telst hefjast fyrsta dag næsta mánaðar eftir að uppsögn hefur verið send, sbr. 1. mgr. 57. gr. húsaleigulaga. Óumdeilt er að gagnaðili flutti úr húsnæðinu í lok febrúar 2000 og ber fyrir sig ástand húsnæðisins. Samkvæmt 1. mgr. 16. gr. húsaleigulaga skal leigjandi innan mánaðar frá afhendingu húsnæðis gera leigusala skriflega grein fyrir aðfinnslum sínum og segja til um hverra úrbóta sé krafist, ef í ljós kemur að hið leigða húsnæði er ekki í því ástandi sem leigusamningur greinir eða leigjanda hlaut að mega gera ráð fyrir. Að öðrum kosti telst leigjandi una húsnæðinu. Þá bendir kærunefnd á að samkvæmt 1. tölul. 1. mgr. 60. gr. húsaleigulaga er leigjanda heimilt að rifta leigusamningi ef leigusali bætir eigi úr annmörkum á hinu leigða húsnæði skv. 17. gr. laganna. Riftunarheimild þessi er bundin því skilyrði að leigjandi hafi gefið leigusala færi á að bæta úr annmörkum á húsnæðinu, sbr. 16. og 17. gr. húsaleigulaga og leigusali ekki sinnt slíkri kröfu. Af gögnum málsins verður ekki ráðið að gagnaðili hafi gert slíkar athugasemdir við ástand húsnæðisins. Með vísan til framangreinds telur kærunefnd að uppsagnarfrestur gagnaðila hafi verið sex mánuðir, sbr. 2. tölul. 56. gr. húsaleigulaga. Hins vegar verður að líta til þess að álitsskiðandi hefur dregið úr tjóni sínu vegna hinnar ólögsmætu riftunar með því að leigja húsnæðið að nýju frá og með 1. maí 2000 á sömu kjörum. Gagnaðila ber því að greiða álitsskiðanda leigu fyrir mars og apríl 2000, sbr. 2. mgr. 62. gr. húsaleigulaga, ásamt dráttarvöxtum, sbr. 4. mgr. 33. gr. sömu laga.

### IV. Niðurstaða

Það er álit kærunefndar að gagnaðila ber að greiða álitsskiðanda leigu fyrir mars og apríl 2000, auk dráttarvaxta.

Reykjavík 27. desember 2001

Valtýr Sigurðsson  
Lúðvík Kaaber  
Karl Axelsson



**KÆRUNEFND**  
HÚSNÆÐISMÁLA

**ÚRSKURÐIR KÆRUNEFNDAR HÚSNÆÐISMÁLA**

## Úthlutun á félagslegri leiguíbúð í eigu sveitarfélags

### Mál nr. 12/2000

Föstudaginn 26. janúar 2001 var á fundi kærunefndar húsnæðismála tekið fyrir mál nr. 12/2000:

X  
gegn  
húsnæðisnefnd Rangárvallarhrepps

og kveðinn upp svohljóðandi

### Ú R S K U R Ð U R:

X hefur með kærudagsettri, 29. október 2000, skotið til kærunefndar húsnæðismála ákvörðun húsnæðisnefndar Rangárvallarhrepps frá 19. september 2000 um að úthluta öðrum umsækjanda en kæranda félagslegri leiguíbúð í eigu sveitarfélagsins.

Í gögnum málsins liggur fyrir umboð frá kæranda til Y til að gera athugasemdir við ofangreinda ákvörðun húsnæðisnefndar.

#### I. Málsmeðferð

Kærunefnd húsnæðismála leitaði eftir eftirfarandi gögnum:

1. Greinargerð húsnæðisnefndar Rangárvallarhrepps dagsettri 15. nóvember 2000. Meðfylgjandi var endurrit af fundargerð húsnæðisnefndar Rangárvallarhrepps frá 21. maí 1999.
2. Umboðsmanni var sent afrit hennar og gefinn kostur á að gera athugasemdir við hana. Athugasemdir bárust nefndinni 11. desember 2000.

Kærunefnd húsnæðismála tók málið fyrir á fundi sínum 24. nóvember 2000, en tók það til úrlausnar á fundi sínum í dag.

#### II. Helstu málsatvik og kæruefni

X leitaði til húsnæðisnefndar Rangárvallarhrepps og óskaði eftir að fá úthlutað félagslegri leiguíbúð í eigu Rangárvallarhrepps. Samkvæmt gögnum málsins skráði kærandi sig á lista 10. apríl 2000 hjá sveitarstjóra Rangárvallarhrepps.

Í greinargerð sveitarstjóra Rangárvallarhrepps fyrir hönd húsnæðisnefndar er tekið fram að við skráningu sé öllum umsækjendum m.a. gerð grein fyrir því að við val á leigutaka sé horft til félagslegrar aðstöðu umsækjenda og húsnæðisnefnd meti hver er í mestri þörf fyrir leiguíbúð á hverjum tíma. Þegar húsnæðisnefnd hafi tekið ákvörðun um úthlutun leiguhúsnæðis fái umsækjendur munnlegar upplýsingar um afgreiðslu og ef leitað er eftir fá þeir prentaðan útdrátt úr fundargerðum húsnæðisnefndar.

Þegar umrædd félagsleg leiguíbúð losnaði voru nokkrir umsækjendur á skrá. Húsnæðisnefnd Rangárvallarhrepps kom til fundar 19. september 2000 meðal annars til að taka afstöðu til umsókna um leiguíbúðir. Eftir yfirferð á nöfnum þeirra eru voru á skrá var kærandi settur í annað sæti.

Húsnæðisaðstæður X voru með þeim hætti á þessum tíma að kærandi hafði misst húsnæði sitt í jarðskjálftunum 17. júní 2000 og dvaldi á heimili C og hjá öðrum eftir aðstæðum, þar sem viðgerð fór fram á húsinu.



Þegar félagsleg leiguíbúð losnaði á Hellu taldi kærandi sig eiga rétt á að fá úthlutað húsnæði, en þá var annar umsækjandi tekinn fram fyrir. Var sú ákvörðun rökstudd munnlega með því að sá umsækjandi hefði verri félagslegar aðstæður en kærandi. Sá umsækjandi var einstæð móðir með ungt barn sem dvaldi hjá ættingja í litlu húsnæði.

Þegar ákvörðun húsnæðisnefndar lá fyrir óskaði umsækjandi eftir formlegu svari, en var hafnað þar sem skrifleg umsókn hefði ekki borist. Í greinargerð sveitarstjóra kom fram að sú venja væri hjá Rangárvallarhreppi að umsækjendur um félagslegt leiguhúsnæði skrái sig á lista hjá sveitarstjóra Rangárvallarhrepps. Eina skriflega gagnið sem umsækjandi fékk var útdráttur úr fundargerð frá fundinum.

Kærandi er ósáttur við þessa ákvörðun húsnæðisnefndar Rangárvallarhrepps og hefur skotið henni til kærunefndar húsnæðismála.

### **III. Sjónarmið kæranda**

Upplýsingar um afstöðu kæranda eru byggðar á kæru dagsettri 20. október 2000 og athugasemdum umboðsmanns kæranda dagsettum 11. desember sama ár.

Í kæru kemur m.a. fram að kærandi telji að sá umsækjandi sem fékk úthlutað félagslegu leiguhúsnæði á fundi húsnæðisnefndar 19. október 2000 hafi ekki átt að njóta forgangs. Telur kærandi að einn nefndarmanna sem bæði situr í félagsmálanefnd og húsnæðisnefnd hreppsins hafi verið vanhæfur þar sem málefni þess sem fékk úthlutað var einnig til meðferðar hjá félagsmálanefnd. Telur kærandi að hvergi sé að finna í lögum að einstæðir foreldrar hafi forgang fram fyrir aðra umsækjendur um félagslegar leiguíbúðir.

### **IV. Sjónarmið varnaraðila**

Kærunefnd húsnæðismála barst greinargerð húsnæðisnefndar Rangárvallarhrepps dagsett 15. nóvember 2000 vegna kærunnar.

Í greinargerðinni kemur m.a. fram að húsnæðisnefndin fari eftir 37. gr. laga um húsnæðismál nr. 44/1998 þegar félagslegar aðstæður umsækjenda eru kannaðar við ákvörðun um val á leigutaka. Einnig hefur tímaröð umsókna skipt máli við ákvörðun. Þegar ákvörðun hefur verið tekin hafa umsækjendur fengið munnlegar upplýsingar um afgreiðslu á umsóknum og prentaðan útdrátt úr fundargerðum húsnæðisnefndarinnar ef eftir því er leitað.

Kemur fram í greinargerðinni að húsnæðisnefndin telur að kæra X hafi enga stoð, þar sem farið var eftir 37. gr. laga um húsnæðismál nr. 44/1998 við úthlutun fyrrgreindrar leiguíbúðar og félagslegar aðstæður þess sem fékk úthlutað voru verri en X.

### **V. Niðurstaða**

Málskotsheimild kæranda er reist á 1. mgr. 41. gr. laga nr. 44/1998 um húsnæðismál.

Málið varðar þá ákvörðun húsnæðisnefndar Rangárvallarhrepps frá 19. september 2000 að taka annan umsækjanda fram fyrir kæranda þegar tekin var ákvörðun um úthlutun félagslegs leiguhúsnæðis í hreppnum. Kærunefnd húsnæðismála lítur svo á að ágreiningur snúi að mati húsnæðisnefndar varðandi rétt til félagslegs leiguhúsnæðis og heimild hennar til forgangsröðunar vegna félagslegra aðstæðna umsækjenda.

Samkvæmt 5. gr. laga nr. 44/1998 um húsnæðismál ber sveitarstjórn ábyrgð á og hefur frumkvæði að því að leysa húsnæðisþörf þess fólks í sveitarfélaginu, sem þarfnast aðstoðar við húsnæðisöflun. Til þess að fara með stjórn og samræmingu húsnæðismála á vegum sveitarfélagsins skipa sveitarstjórnir húsnæðisnefndir, sbr. 6. gr. sömu laga. Um helstu verkefni húsnæðisnefnda er fjallað um í 14. gr. laganna. Segir þar meðal annars að húsnæðisnefndir skuli með tilteknum hætti eiga frumkvæði að því að aðstoða einstaklinga við húsnæðisöflun. Tekið er meðal annars fram að húsnæðisnefndir skuli hafa milligöngu um

töku lána hjá Íbúðalánasjóði fyrir hönd sveitarfélags til öflunar leiguhúsnæðis fyrir einstaklinga. Um lánveitingar til leiguíbúða, þar á meðal til sveitarfélaga er fjallað í VII. kafla laga nr. 44/1998 um húsnæðismál. Í 1. mgr. 37. gr. laganna er tekið fram að um rétt til leiguhúsnæðis fari meðal annars eftir félagslegum aðstæðum umsækjanda sem nánar eru ákvæðin í reglugerð. Á grundvelli ákvæðisins og annarra ákvæða VIII. kafla laga nr. 44/1998 hefur verið sett reglugerð um lánveitingar til leiguíbúða, ráðstöfun þeirra og rekstur nr. 423/1999. Um skilyrði þess að geta fengið úthlutað leiguíbúð er fjallað í IV. kafla reglugerðarinnar. Í 13. gr. nefndrar reglugerðar er meðal annars kveðið á um að við mat á félagslegum aðstæðum skuli meðal annars líta til húsnæðisaðstæðna umsækjanda, gerðar og ástands þess íbúðahúsnæðis sem hann býr í, er hann sækir um leiguhúsnæði og fjölskylduaðstæðna, þ.á.m. fjölda barna. Ekki verður séð að ómálefnaleg sjónarmið hafi ráðið mati húsnæðisnefndar í máli þessu og gerir kærunefnd húsnæðismála ekki athugasemdir við þann þátt málsins.

Húsnæðisnefnd Rangárvallarhrepps tók ákvörðun í máli þessu en nefndin er stjórnáslunefnd í skilningi stjórnásluréttar. Stjórnáslulögin nr. 37/1993 gilda þegar stjórnáslunefndir taka ákvarðanir um rétt eða skyldu manna, sbr. 1. mgr. 1. gr. laganna. Þar af leiðandi eru ákvarðanir hennar stjórnásluákvarðanir. Varðandi meðferð umsóknar kæranda hjá húsnæðisnefnd Rangárvallarhrepps telur kærunefnd húsnæðismála að ekki hafi verið farið eftir málsmeðferðarreglum stjórnáslulaga

nr. 37/1993 við meðferð og afgreiðslu umsóknar. Í fyrsta lagi er á mælisvert að ekki skuli vera um formlegar umsóknir að ræða um félagslegt leiguhúsnæði í sveitarfélaginu og að ákvörðun skuli ekki vera birt skriflega, sbr. 1. mgr. 20. gr. stjórnáslulaga. Auk þess var kæranda hvorki leiðbeint um heimild til að fá ákvörðun rökstudda né um kærueimild. Telja verður að húsnæðisnefnd Rangárvallarhrepps hafi brotið gegn leiðbeiningarskyldu sinni samkvæmt stjórnáslulögum. Kærandi fékk einungis útprentun úr fundargerð húsnæðisnefndar sem einnig var ófullnægjandi þar sem ekki kom fram hvaða nefndarmenn komu að ákvörðun húsnæðisnefndar. Auk þessa eru gerðar athugasemdir við að afhenda kæranda persónulegar upplýsingar um aðra umsækjendur, en ekki kemur fram í gögnum málsins að aðrir málsaðilar hafi samþykkt að látið yrði af hendi persónuupplýsingar um þá til kæranda.

Í fundargerð húsnæðisnefndar Rangárvallarhrepps frá 21. maí 1999 kemur meðal annars fram að sveitarstjóra sé heimilað að ráðstafa leiguíbúðum í samráði við nefndarmenn. Með vísan til framanritaðs um hlutverk húsnæðisnefndar samkvæmt lögum lítur kærunefndin svo á að slíkt framsal sé óheimilt. En þar sem húsnæðisnefndin tók að endingu sjálf ákvörðun í máli þessu, kemur þetta ekki til álita sem ógildingarástæða.

Varðandi þá athugasemd kæranda að einn nefndarmaður sé vanhæfur vegna setu sinnar í félagsmálanefnd lítur nefndin ekki svo á að slíkt leiði til vanhæfis samkvæmt stjórnáslurétti, en í mörgum sveitarfélögum hafa þessar nefndir verið sameinaðar. Ekki verður heldur séð að vanhæfisástæður skv. 3. gr. stjórnáslulaga nr. 37/1993 eigi við í máli þessu.

Samkvæmt gögnum málsins virðist skorta á að málsmeðferð hafi verið í samræmi við stjórnáslulög og góða stjórnásluhætti. Með vísan til framanritaðs telur nefndin svo verulega ágalla á málsmeðferð hjá húsnæðisnefnd Rangárvallarhrepps á umsókn kæranda um félagslega leiguíbúð hjá hreppnum að vísa beri málinu að nýju til húsnæðisnefndar til formlegrar málsmeðferðar. Mikilvægt er að kannaðir séu þeir möguleikar sem fyrir hendi eru í sveitarfélaginu til að koma til móts við húsnæðisþörf umsækjanda, sbr. almenna ákvæðið í 5. gr. laga nr. 44/1998 um húsnæðismál.

Þar sem þeirri íbúð sem kæra beinist að hefur þegar verið úthlutað og kærunefnd gerir ekki athugasemdir við það mat sem þar fór fram, þarf að kanna aðra möguleika vegna húsnæðisaðstæðna kæranda. Vegna þessara atvika telur kærunefnd húsnæðismála ekki vera grundvöll til að fella ákvörðun húsnæðisnefndar frá 19. september 2000 úr gildi.

## ÚRSKURÐARORÐ:

Kærunefnd húsnæðismála vísar máli X, til húsnæðisnefndar Rangárvallarhrepps að nýju til meðferðar og beinir því til nefndarinnar að leysa húsnæðisþörf kæranda, sbr. 5. gr. laga nr. 44/1998 um húsnæðismál.

Ekki er tekin til greina krafa um að ógilda ákvörðun húsnæðisnefndar Rangárvallarhrepps frá 19. september 2000.

Þuríður Jónsdóttir,  
formaður

Ástráður Haraldsson

Vífill Oddsson

## Kærður frádráttur vegna vanrækslu á viðhaldi frá innlausnarverði félagslegrar eignaríbúðar

### Mál nr. 13/2000

Föstudaginn 23. febrúar 2001 var á fundi kærunefndar húsnæðismála tekið fyrir mál nr. 13/2000:

A  
gegn  
húsnæðisnefnd Reykjavíkur  
(nú félagsmálaráð Reykjavíkurborgar)

og kveðinn upp svohljóðandi

### Ú R S K U R Ð U R :

A, hefur með kæru, dags. 23. nóvember 2000, skotið til kærunefndar húsnæðismála þeirri ákvörðun starfsmanna húsnæðisnefndar Reykjavíkur að draga 60.000 kr. vegna vanrækslu á viðhaldi frá innlausnarverði fyrri eiganda félagslegrar eignaríbúðar. Telur kærandi að þessi upphæð vegna vanræks viðhalds sé of lág miðað við ástand hússins við kaup.

Í málinu liggur fyrir umboð frá kæranda til Húseigendafélagsins og hefur lögmaður Húseigendafélagsins komið fram fyrir hönd kæranda í málinu.

#### I. Málsmeðferð

Kærunefnd húsnæðismála leitaði eftir eftirfarandi gögnum: Greinargerð húsnæðisnefndar Reykjavíkur dags. 10. desember 2000. Lögmanni Húseigendafélagsins var sent afrit greinargerðarinnar og bárust kærunefndinni athugasemdir við hana, dags. 31. janúar 2001. Að beiðni lögmanns Húseigendafélagsins fékk hann ríflegan frest til að skila athugasemdum í málinu og var af þeim ástæðum ekki kveðinn upp úrskurður í málinu innan 8 vikna, sbr. 3. mgr. 41. gr. laga nr. 44/1998 um húsnæðismál. Afgreiðslu málsins hefur því verið frestað að höfðu samráði við umboðsmann kæranda.

Kærunefndin tók málið einnig fyrir á fundi sínum 24. nóvember en tók það til úrlausnar á fundi sínum í dag.

#### II. Kæruefni

Kærandi festi kaup á félagslegri eignaríbúð af húsnæðisnefnd Reykjavíkur 1. október 1998. Við undirskrift lá fyrir yfirlýsing, dags. 1. október 1998, þess efnis að dregið hefði verið frá fyrri eiganda 60.000 kr. vegna vanræks viðhalds. Kærandi krafðist rökstuðnings á þessu mati starfsmanna húsnæðisnefndar Reykjavíkur og neitaði að skrifa undir yfirlýsinguna. Krafðist kærandi strax að endurmat færi fram á þeirri upphæð sem leggja ætti í viðhaldssjóð. Nánast engin inneign var í framkvæmdasjóði húsfélagsins á þessum tíma. Í kjölfarið hófust bréfaskriftir milli kæranda og húsnæðisnefndar Reykjavíkur þar sem kærandi viðhélt kröfu sinni til endurmats á þeirri upphæð sem lögð var í sjóð vegna vanræks viðhalds fyrri eiganda. Síðasta bréf kæranda til húsnæðisnefndar Reykjavíkur var ritað 1. febrúar 2000 og barst kæranda endanlegt svar með bréfi framkvæmdastjóra Húsnæðisskrifstofu Reykjavíkur, dags. 23. ágúst 2000, og kemur þar m.a. fram að talið sé að eðlilega hafi verið að málum staðið varðandi útreikning á vanræktu viðhaldi fyrri eiganda íbúðarinnar.

#### II. Sjónarmið kæranda

Upplýsingar um afstöðu kæranda eru byggðar á kæru, dagsettri 23. nóvember 2000, og athugasemdum, dagsettum 31. janúar 2001. Í þessum gögnum kemur m.a. fram að kærandi

telur að það mat starfsmanna húsnæðisnefndar Reykjavíkur að draga einungis 60.000 kr. frá fyrri eiganda íbúðarinnar sé óraunhæft og hefur hann óskað eftir endurmati á þeirri upphæð. Hefur kærandi lagt fram samanburð á öðrum íbúðum í sama stigagangi af þessu tilefni. Kærandi nefnir máli sínu til stuðnings að fyrri eigandi íbúðarinnar hafi búið í henni í 30 ár og enginn framkvæmdasjóður hafi verið fyrir hendi. Þegar kærandi var fluttur inn upplýsti formaður húsfélagsins að fyrirhugaðar utanhússframkvæmdir myndu kosta á bilinu 30–40 milljónir króna. Af þessu tilefni telur kærandi sig eiga rétt á endurmati og að framlag í viðhaldssjóð sé í samræmi við þær reglur sem húsnæðisnefndin hefur notað við að reikna út vanrækt viðhald seljenda við innlausn á félagslegum eignaríbúðum. Hann telur eðlilegt að hann eigi rétt á 8.000 til 10.000 kr. á ári frá fyrri eiganda en það er samtals 240.000 til 300.000 kr. miðað við 30 ára búsetutíma fyrri eiganda.

Kærandi telur því að húsnæðisnefnd Reykjavíkur beri að endurskoða mat sitt á framlagi fyrri eiganda í viðhaldssjóð vegna vanræks viðhalds á eigninni utanhúss og beri nefndinni að rétta hlut kæranda.

### III. Sjónarmið varnaraðila

Kærunefndinni barst greinargerð húsnæðisnefndar Reykjavíkur, dags. 10. desember 2000. Í greinargerðinni kemur m.a. fram að rétt hafi verið staðið að ákvörðun fjárhæðar sem dregin var af fyrri eiganda íbúðar vegna vanræks viðhalds og fylgir eigninni til kæranda. Í greinargerð húsnæðisnefndar Reykjavíkur er tekið fram að talið sé að rétt hafi verið staðið að afgreiðslu erinda kæranda vegna málsins og enginn grundvöllur sé til endurákvörðunar.

### IV. Niðurstaða

Málskotsheimild kæranda er reist á 2. tölul. 4. gr. reglugerðar um kærunefnd húsnæðismála, sbr. 4. mgr. 42. gr. laga nr. 44/1998 um húsnæðismál.

Mál þetta varðar þá kröfu kaupanda að félagslegri eignaríbúð að húsnæðisnefnd Reykjavíkur endurskoði þá ákvörðun sína að draga 60.000 kr. frá fyrri eiganda vegna vanræks viðhalds og telur kærandi að draga hefði átt 240.000 til 300.000 kr. vegna þessa. Er því krafa kæranda sú að húsnæðisnefnd Reykjavíkur endurskoði ákvörðun starfsmanna sinna og ákveði frádrátt vegna vanræks viðhalds að nýju. Í 6. mgr. II. bráðabirgðaákvæði laga nr. 44/1998 um húsnæðismál er kveðið á um útreikning á innlausnarverði félagslegra íbúða, sem sveitarfélög leysa til sín skuli beita ákveðnum ákvæðum laga nr. 97/1993 um Húsnæðisstofnun ríkisins. Í 1. mgr. 88. gr. laganna sem hélt gildi sínu samkvæmt framansögðu kemur eftirfarandi fram:

*„Til frádráttar greiðslu til seljanda kemur fyrning, vanræksla á viðhaldi, lausaskuldir og ógreidd gjöld. ...Vanræksla á viðhaldi er metin af húsnæðisnefnd í samræmi við reglur húsnæðismálastjórnar um mat á verðgildi endurbóta og viðhalds.“*

Nánari skilgreining er á þessu atriði í reglugerð nr. 375/1996 um félagslegar íbúðir og Byggingarsjóð verkamanna, en í VIII. kafla er fjallað um reiknireglur varðandi útreikning á innlausnarverði til seljanda. Í d. lið 74. gr. reglugerðarinnar kemur eftirfarandi fram:

*„d. Sé um vanrækslu á viðhaldi að ræða er það metið með sama hætti og endurbætur og kemur sú fjárhæð til frádráttar.“*

Í leiðbeiningarreglum varðandi mat á íbúðum við innlausn sem Húsnæðismálastjórn ríkisins gaf út og var síðast endurskoðað og gefið út í febrúar 1998 kemur eftirfarandi fram á blaðsíðu 13:

*Við innlausn skal farið yfir sameign utanhúss og athugað hvort hún sé í eðlilegu ástandi eða þörf sé á endurbótum.*

*Athuga þarf hvort hússjóður hefur innheimt gjald af íbúðareiganda, til að standa undir hans hluta af viðhaldi utanhúss. Ef ástand er lélegt og ekki er fyrir hendi sameiginlegur sjóður til að greiða viðhaldskostnað skal tekið tillit til þess við innlausn og áætluð hlutdeild í kostnaði dregin frá innlausnarverði.*

Samkvæmt gögnum málsins hafði fyrri eigandi íbúðarinnar búið í henni í 30 ár og lá fyrir við innlausn að ekki hafði verið safnað í framkvæmdasjóð og var af starfsmönnum húsnæðisnefndar metið 60.000 kr. til frádráttar vegna vanrækts viðhalds. Kærandi óskaði strax eftir rökstuðningi frá húsnæðisnefnd Reykjavíkur, en hann virðist fyrst hafa fengið endanlegt svar með bréfi dagsettu 23. ágúst 2000.

Kærandi leitaði ítrekað réttar síns vegna þessa og ritaði húsnæðisnefnd Reykjavíkur fyrst bréf ásamt öðrum athugasemdum 21. desember 1998. Því bréfi var svarað af starfsmanni húsnæðisnefndar 14. janúar 1999. Kærandi ritaði bréf að nýju 3. nóvember 1999. Því bréfi svaraði starfsmaður tæknideildar með bréfi dags. 17. nóvember 1999. Kærandi ritaði enn á ný bréf til stjórnar húsnæðisnefndar Reykjavíkur 1. febrúar og fékk hann svar í þremur bréfum en lokabréf frá framkvæmdastjóra Húsnæðisskrifstofu Reykjavíkur var dagsett 23. ágúst 2000. Var í öllum þessum bréfum hafnað kröfum kæranda um hærra framlag í viðhaldssjóð.

Í gögnum málsins kemur fram að kærandi beinir öllum bréfum sínum til húsnæðisnefndar Reykjavíkur en svo virðist sem erindi hans hafi ekki verið tekið fyrir hjá stjórn húsnæðisnefndar. Í bréfi framkvæmdastjóra Húsnæðisskrifstofu Reykjavíkur frá 23. ágúst 2000 er ekki vísað á kærheimild og ekki á heimild til frekari rökstuðnings samkvæmt stjórnarsýslulögum nr. 37/1993 og verður að telja að afgreiðsla erindis kæranda sé ekki í samræmi við góða stjórnarsýsluhætti.

Kærunefnd húsnæðismála lítur svo á að á málsmeðferð kæranda hafi verið verulegir ágallar af hendi starfsmanna húsnæðisnefndar Reykjavíkur. Kærandi beindi erindum sínum til húsnæðisnefndar Reykjavíkur sjálfrar en fékk ekki formlega afgreiðslu þaðan. Það voru eingöngu starfsmenn tæknideildar og framkvæmdastjóri sem afgreiddu erindi kæranda án þess að það hafi formlega verið lagt fyrir stjórn húsnæðisnefndar Reykjavíkur. Húsnæðisnefnd Reykjavíkur er stjórnarsýslunefnd í skilningi stjórnarsýsluréttar. Stjórnarsýslulögin gilda þegar stjórnarsýslunefndir taka ákvarðanir um rétt eða skyldu manna, sbr. 2. mgr. 1. gr. laganna. Þar af leiðandi eru ákvarðanir hennar stjórnarsýsluákvarðanir. Erindi kæranda frá 1. febrúar 2000 hlaut ekki eðlilega málsmeðferð samkvæmt stjórnarsýslulögum nr. 37/1993 og braut því í bága við góða stjórnarsýsluhætti.

Telja verður að eðlilegra hefði verið þar sem kærandi var að leita réttar síns að leggja málið formlega fyrir húsnæðisnefnd Reykjavíkur sem væntanlega hefði leitað til starfsmanna sinna til að kanna málið frekar, sbr. 10 gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993. Í lokabréfi starfsmanns nefndarinnar frá 23. ágúst 2000 til kæranda er ekki gætt leiðbeiningarskyldu samkvæmt stjórnarsýslulögum, hvorki er getið um rétt hans til frekari rökstuðnings fyrir ákvörðun, né um kærheimild, sbr. 20. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993.

Telja verður með vísan til framanritaðs svo verulega ágalla á málsmeðferð hjá starfsmönnum húsnæðisnefndar Reykjavíkur við afgreiðslu erindis kæranda hvað varðar kröfu um endurákvörðun vegna mats á vanræktu viðhaldi vegna félagslegrar íbúðar í B að vísa beri málinu að nýju til húsnæðisnefndar Reykjavíkur (nú félagsmálaráðs Reykjavíkur) til formlegrar meðferðar.

## ÚRSKURÐARORÐ:

Kærufnd húsnæðismála telur að húsnæðisnefnd Reykjavíkur hafi brotið gegn meginreglum um málsmeðferð í stjórnarsýslunni er erindi A frá 1. febrúar 1999 var afgreitt.

Málinu er vísað til meðferðar húsnæðisnefndar Reykjavíkur (nú félagsmálaráðs Reykjavíkur) að nýju.

Þuríður Jónsdóttir,  
formaður

Ástráður Haraldsson

Vífill Oddsson

## Viðbótarlán. Synjun húsnæðisnefndar

### Mál nr. 15/2000

Miðvikudaginn 14. mars 2001 var á fundi kærunefndar húsnæðismála tekið fyrir mál nr. 15/2000.

A og B  
gegn  
félagsmálanefnd Árborgar  
  
og kveðinn upp svohljóðandi

### Ú R S K U R Ð U R:

A og B hafa með bréfi, dags. 10. desember 2000, skotið til kærunefndar húsnæðismála synjun félagsmálanefndar Árborgar frá 14. nóvember 2000 um að mæla með veitingu viðbótarláns til kæranda.

#### I. Málsmeðferð

Kærunefnd húsnæðismála leitaði eftir eftirfarandi gögnum: Greinargerð félagsmálanefndar Árborgar, dags. 10. janúar 2001. Kærendum var sent afrit hennar og gefinn kostur á að gera athugasemdir við hana, en kærendur óskuðu ekki eftir að skila inn athugasemdum.

Kærunefnd húsnæðismála hefur tekið mál þetta fyrir á fundum sínum 23. febrúar sl. og í dag.

#### II. Helstu málsatvik og kæruefni

Hinn 2. ágúst 2000 sóttu kærendur um staðfestingu húsnæðisdeildar félagsþjónustu Árborgar á rétti til viðbótarláns. Húsnæðisdeildin komst að þeirri niðurstöðu að kærendur væru með tekjur samkvæmt skattframtölum fyrir árin 1998, 1999 og 2000 að meðaltali 3.489.337 kr. sem er rúmlega 300.000 kr. yfir viðmiðunartekjumörkum, sem eru skv. 7. gr. reglugerðar um viðbótarlán, nr. 783/1998, samtals 3.195.000 kr., sbr. bréf húsnæðisdeildar Árborgar, dags. 18. september 2000. Þessari ákvörðun húsnæðisdeildar skutu kærendur til félagsmálanefndar Árborgar. Félagsmálanefnd Árborgar óskaði eftir nánari upplýsingum um aðstæður kæranda. A sendi félagsmálanefnd Árborgar frekari upplýsingar með bréfi, dags. 24. október 2000. Félagsmálanefnd gaf kærendum enn tækifæri til að leggja fram frekari gögn með bréfi, dags. 1. nóvember 2000. Að lokum tók félagsmálanefnd Árborgar málið fyrir á fundi sínum 14. nóvember 2000 og staðfesti afgreiðslu húsnæðisdeildar um synjun á rétti til viðbótarláns. Ástæða höfnunar var tilgreind að umsækjendur væru með tekjur sem væru hærri en almenn tekjumörk segðu til um.

A og B kærðu fyrrgreinda ákvörðun félagsmálanefndar Árborgar til kærunefndar húsnæðismála og óskuðu endurskoðunar á henni.

#### III. Sjónarmið kæranda

Afstaða kæranda er byggð á kæru, dags. 10. desember 2000. Í kæru kemur m.a. fram að A og B telja að eins og þeirra aðstæður séu þá eigi þau undir undanþáguákvæði reglna um veitingu viðbótarlána í Árborg til íbúðarkaupna sem samþykktar voru í félagsmálanefnd þann 28. desember 1999 og í bæjarstjórn Árborgar þann 12. janúar 2000. A hefur verið óvinnufær um alllangt skeið og er hann með 75% örorkumat og frá 1. júní 2000 hefur hann þegið örorkulífeyri frá Tryggingastofnun ríkisins. Kærendur eru í leiguhúsnæði sem þau missa fljótlega og eru húsnæðisaðstæður þeirra óruggar. Kærendur eiga þrjú börn undir 18 ára aldri. Þar sem kærendur telja sig uppfylla marga þætti sem hafðir eru til grundvallar á veitingu



undanþágu til viðbótarlána, vilja þau kæra synjun félagsmálanefndar Árborgar á umsókn þeirra á rétti til viðbótarláns.

#### **IV. Sjónarmið varnaraðila**

Nefndinni barst greinargerð, dags. 10. janúar sl., vegna kærunnar. Í fyrrgreindri greinargerð kemur m.a. fram að kærendum hafi verið synjað um rétt til viðbótarláns vegna of hárra tekna. Tekið er fram að þrátt fyrir veikindi A sé um óverulega lækkun á tekjum að ræða. Ekki var talið að kærendur féllu undir heimild 6. gr. ofangreindra reglna um viðbótarlán um undanþágu frá tekjumörkum.

#### **V. Niðurstaða**

Málskotsheimild kæranda er reist á 2. mgr. 42. gr. laga um húsnæðismál nr. 44/1998 og 18. gr. reglugerðar nr. 783/1998 um viðbótarlán.

Málið varðar þá ákvörðun félagsmálanefndar Árborgar að synja kærendum um að mæla með veitingu viðbótarláns, sbr. 9. gr. reglugerðar um viðbótarlán nr. 783/1998, og var kærendum synjað vegna of hárra tekna, þ.e. að tekjur þeirra séu yfir þeim tekjumörkum sem kveðið er á um í 5. gr. reglugerðar um viðbótarlán, nr. 783/1998.

Þau lagaákvæði sem gilda um viðbótarlán eru í VII. kafla laga um húsnæðismál nr. 44/1998, einnig hefur verið sett reglugerð um viðbótarlán sem er nr. 783/1998. Samkvæmt fyrrgreindum lagaákvæðum og reglugerð er gert ráð fyrir að einstaklingar leiti til hlutaðeigandi húsnæðisnefndar og óski eftir staðfestingu húsnæðisnefndar á rétti til viðbótarláns. Það er því í verkahring húsnæðisnefnda að meta hvort umsækjandi uppfylli skilyrði til að fá viðbótarlán.

Félagsmálanefnd Árborgar tók ákvörðun í máli þessu. Samkvæmt 1. gr. stjórnslulaga, nr. 37/1993, taka lögin til þess þegar stjórnvöld taka ákvarðanir um rétt eða skyldu manna. Ákvörðun húsnæðisnefnda skv. 30. gr. laga um húsnæðismál, nr. 44/1998, og 9. gr. reglugerðar um viðbótarlán, nr. 783/1998, sem fjallar um það hvort umsækjandi eigi rétt á viðbótarláni er slík stjórnvaldsákvörðun. Líta verður svo á að við meðferð mála af því tagi sem hér um ræðir beri að gæta ákvæða stjórnslulaga eftir því sem við getur átt.

Fyrir liggur í gögnum málsins að A hefur verið óvinnufær og hefur fengið örorkubætur frá Tryggingastofnun ríkisins. B hefur verið á atvinnuleysisbótum. Kærendur eru í ótryggu leiguhúsnæði og með þrjú börn undir 18 ára aldri.

Varðandi meðferð umsóknar kæranda hjá félagsmálanefnd Árborgar telur kærunefnd húsnæðismála að við mat á umsókn kæranda hafi ekki verið lagt mat á það hvort umsækjendur féllu undir undanþágu frá tekjumörkum reglugerðar um viðbótarlán, sbr. 7. gr. hennar og 6. gr. reglna sveitarfélagsins um veitingu viðbótarlána. Eins og í máli þessu lá fyrir félagsmálanefnd hefði verið ástæða til að rannsaka málið frekar, sbr. 10. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993, áður en endanleg ákvörðun var tekin í því. Höfnun félagsmálanefndar Árborgar er einungis byggð á því að kærendur hafi verið með tekjur umfram þau tekjumörk sem um getur í 3. mgr. 5. gr. reglugerðar um viðbótarlán nr. 783/1998. Í 1. mgr. 7. gr. sömu reglugerðar er kveðið á um eftirfarandi:

Húsnæðisnefnd er heimilt að veita umsækjanda, sem hefur tekjur og/eða eignir fyrir ofan tilgreind mörk 5. og 6. gr. undanþágu frá tekju- og/eða eignarmörkum á grundvelli mats á högum hans svo sem vegna mikilla skuldsetninga, atvinnuleysis, veikinda eða ef hann býr við ófullnægjandi húsnæðisaðstöðu.

Á grundvelli 2. mgr. 7. gr. reglugerðar um viðbótarlán nr. 783/1998 hefur Árborg sett sér reglur sem kveða m.a. nánar á um beitingu ofangreindrar undanþáguheimildar. Þar segir í 6. gr. að m.a. skuli taka tillit til heilsufars og vinnugetu fjölskyldunnar, húsnæðisaðstöðu og að

öðru jöfnu skulu umsækjendur njóta forgangs við veitingu viðbótarlána sem hafa fyrir barnmörgum fjölskyldum að sjá, ef umsækjandi á við örorku eða langvarandi veikindi að stríða.

Ekki verður séð af gögnum málsins að félagsmálanefnd Árborgar hafi lagt mat sitt á hagi kæranda og kannað til hlítar hvort aðstæður þeirra væru með þeim hætti að fyrrgreind undanþáguákvæði ættu við. Í greinargerð félagsmálanefndar Árborgar, dags. 10. janúar 2001, er á hinn bóginn tekið fram að ekki hafi verið talið að kærendur féllu undir heimild 6. gr. reglna sveitarfélagsins um veitingu viðbótarlána til undanþágu frá tekju- og eignarmörkum. Ekki kemur nánar fram hvernig þessi niðurstaða er fengin. Kærunefnd húsnæðismála telur málsmeðferð að þessu leyti ábótavant og telur að ástæða hefði verið til að félagsmálanefnd legði sjálfstætt mat á hvort undanþáguákvæðið ætti við í þessu tilfelli og rökstyddi það ef svo væri ekki.

Með vísan til framanritaðs, og þar sem ekki liggur fyrir í málinu að fyrrgreint mat hafi verið gert á högum kæranda með tilliti til þess hvort undanþáguákvæði frá tekjumörkum væru fyrir hendi, telur kærunefnd húsnæðismála að félagsmálanefnd Árborgar hafi ekki sinnt rannsóknarskyldu sinni skv. 10. gr. stjórnslulaga, nr. 37/1993, og þar af leiðandi ekki lagt viðhlítandi grundvöll að ákvörðun sinni um að synja kærendum um staðfestingu á rétti til viðbótarláns á fundi sínum 14. nóvember 2000. Að þessu virtu telur kærunefnd húsnæðismála að ákvörðun félagsmálanefndar Árborgar hafi verið óréttmæt og efni séu til að fella hana úr gildi.

#### ÚRSKURÐARORÐ:

Ákvörðun félagsmálanefndar Árborgar frá 14. nóvember 2000 um að synja kærendum um staðfestingu á rétti til viðbótarláns er felld úr gildi. Málinu er vísað til meðferðar félagsmálanefndar Árborgar að nýju.

Þuríður Jónsdóttir,  
formaður

Ástráður Haraldsson

Vífill Oddsson

# Útreikningur á innlausnarverði félagslegrar eignaríbúðar

## Mál nr. 2/2001

Mánudaginn 18. júní 2001, var á fundi kæruneftndar húsnæðismála tekið fyrir mál nr. 2/2001:

A  
gegn  
húsnæðisneftnd Reykjavíkur  
(félagsmálaráði Reykjavíkurborgar)

og kveðinn upp svohljóðandi

### Ú R S K U R Ð U R :

Íbúðalánasjóður hefur með bréfi, dags. 3. apríl 2001, framsent til kæruneftndar húsnæðismála mál vegna úrskurðar húsnæðismálastjórnar frá 25. september 1997. A kvartaði til Umboðsmanns Alþingis 24. júní 1998 vegna fyrrgreinds úrskurðar, en hann fjallar um útreikning á innlausnarverði á íbúð. Íbúðin er í eigu C. Samkvæmt álitum Umboðsmanns Alþingis frá 22. desember 2000 er m.a. lagt fyrir stjórn Íbúðalánasjóðs að tvö atriði í úrskurði húsnæðismálastjórnar verði endurupptekin, þ.e. að rífa niður sérsníðað skilrúm í íbúðinni í stað þess að meta það til endurbótar og að endurgreiða ekki inneign íbúðar í framkvæmdasjóði að upphæð 5.000 kr.

Er mál þetta framsent kæruneftnd húsnæðismála, þar sem hún tók við því hlutverki húsnæðismálastjórnar, sem hún hafði á grundvelli 91. gr. laga nr. 97/1993, sbr. IX. kafla laga um húsnæðismál, nr. 44/1998, 6. og 7. mgr. bráðabirgðaákvæða sömu laga og 2. mgr. 2. tölul. 4. gr. reglugerðar um kæruneftnd húsnæðismála nr. 459/1999.

#### I. Málsmeðferð

Kæruneftnd húsnæðismála tók málið fyrir á þremur fundum, þ.e. 18. maí, 11. júní. og í dag. Neftndin aflaði sér teikningar af íbúðinni, sem samþykkt var á fundi byggingarneftndar 30. júní 1977, en að öðru leyti taldi neftndin ekki ástæðu til frekari gagnaöflunar, þar sem ítarleg gögn liggja fyrir í málinu.

#### II. Helstu málsatvik og kæruefni

Í júlí 1985 keypti B félagslega íbúð. Í mars 1997 óskaði A eftir því við húsnæðisneftnd Reykjavíkur að íbúðin yrði innleyst. Hinn 6. maí 1997 var eignarhluti seljanda reiknaður út af húsnæðisneftnd Reykjavíkur skv. 88. gr. laga nr. 97/1993. Útreikningurinn var staðfestur af félagsíbúðadeild Húsnæðisstofnunar ríkisins 13. maí 1997. Samkvæmt útreikningnum var eignarhluturinn talinn vera 658.548 kr.

Þegar ákvörðun húsnæðisneftndar Reykjavíkur um greiðslu á eignarhluta seljanda á íbúðinni var tekin voru í gildi lög nr. 97/1993, um Húsnæðisstofnun ríkisins, með síðari breytingum. Þessi lög voru felld úr gildi með lögum nr. 44/1998, um húsnæðismál, sem tóku gildi 1. janúar 1999, sbr. 52. gr. laganna. Atvik máls áttu sér stað í gildistíð laga nr. 97/1993 og reglugerðar nr. 375/1996. Samkvæmt 7. mgr. 89. gr. laga nr. 97/1993 fór um útreikning á greiðslu til dánarbúsins samkvæmt 88. gr. laganna. Í ákvæðinu kemur m.a. eftirfarandi fram:

*„Einnig skal seljandi íbúðarinnar fá endurgreiddar þær endurbætur sem hann hefur gert á fasteigninni að mati húsnæðisneftndar byggðu á reglum húsnæðismálastjórnar um mat á verðgildi endurbóta og viðhalds. Til frádráttar greiðslu til seljanda kemur ...vanræksla á viðhaldi,...Vanræksla á viðhaldi er metin af húsnæðisneftnd í samræmi við reglur húsnæðismálastjórnar um mat á verðgildi endurbóta og viðhalds...“*

Ákvæði um endursölu á félagslegum íbúðum eru í VIII. kafla reglugerðar nr. 375/1996. Um eignarhluta seljanda og greiðslu til hans við endursölu á íbúð hans er fjallað í 74.–75. gr. og er þar um sömu reglu að ræða og kemur fram í ofangreindu lagaákvæði.

X kærði fyrir hönd erfingja B til húsnæðismálastjórnar tiltekna ákvarðanir húsnæðisnefndar Reykjavíkur. Þau atriði sem voru kærð til húsnæðismálastjórnar og eru hér eru til umfjöllunar, sbr. álit Umboðsmanns Alþingis frá 22. desember 2000 eru eftirfarandi:

- „3. Að rífa niður sérsmiðað skilrúm í stað þess að meta það til endurbóta, eins og farið var fram á í bréfi til nefndarinnar...
5. Að endurgreiða ekki inneign íbúðar í framkvæmdasjóði.“

Húsnæðismálastjórn tók kærðu erfingja dánarbúsins til úrlausnar með úrskurði hinn 25. september 1997 og staðfesti ákvörðun húsnæðisnefndar Reykjavíkur. Varðandi fyrra atriðið þá segir í úrskurði húsnæðismálastjórnar að sérsmiðað skilrúm sé ekki metið til endurbóta, þar sem íbúðin uppfyllti gæðakröfu húsnæðismálastjórnar, þegar C tók við henni og hann setti upp skilrúmið að eigin frumkvæði. Um seinna atriðið segir í úrskurðinum að samkvæmt reglum húsnæðismálastjórnar beri að áætla seljanda kostnað við innlausn vegna væntanlegs viðhalds fyrir þann tíma, sem hann bjó í íbúðinni, ef ekki hefur verið innheimt gjald í hússjóð til að standa undir slíkum kostnaði.

Þessum atriðum var vísað til meðferðar kærunefndar húsnæðismála.

### **III. Sjónarmið kæranda**

Í gögnum málsins kemur m.a. fram það sjónarmið að B hafi lagt í þann kostnað að láta sérsmiða vandað skilrúm til að skilja að setustofu og svefnrými. Álit er að slík sérsmiði yrði metin til endurbóta íbúðinni og var þess sérstaklega farið á leit við húsnæðisnefnd Reykjavíkur. Litið er svo á að umrætt skilrúm hafi tvímælalaust verið verðmætisaukning. Ekki var tekið tillit til þess heldur þvert á móti var skilrúmið rífið niður og jafnframt nýtt teppi sem hafði verið lagt á íbúðina. Varðandi inneign í framkvæmdasjóði, þ.e. 5.000 kr., telur kærandi að þessi upphæð hefði átt að vera endurgreidd dánarbúinu þar sem dánarbúið var látið greiða að fullu eftirstöðvar framkvæmdaláns vegna viðhalds og endurbóta sem ráðist var í fyrir nokkrum árum. Nýr eigandi hljóti að þurfa leggja til framkvæmdasjóðsins en ekki sá sem óskar innlausnar.

### **IV. Sjónarmið varnaraðila**

Í úrskurði húsnæðismálastjórnar kemur fram varðandi skilrúm í stofu að húsnæðisnefnd meti seljanda engar endurbætur vegna þess. Rökstuðningur fyrir því er að umrætt skilrúm þrengi að möguleikum nýs eiganda á að innrétta íbúðina. Með vísan til þess að íbúðin uppfyllti gæðakröfu húsnæðismálastjórnar þegar C tók við henni er því skilrúmið ekki metið til endurbóta.

Varðandi mat húsnæðisnefndar á vanræktu viðhaldi að upphæð 5.000 kr., þá er fallist á það mat húsnæðisnefndar að meta vanrækt viðhald að upphæð 5.000 kr. Er litið svo á að það sé upp í viðhald sem til fellur í framtíðinni.

### **V. Niðurstaða**

Er mál þetta framsent kærunefnd húsnæðismála, þar sem hún tók við því hlutverki húsnæðismálastjórnar, sem hún hafði á grundvelli 91. gr. laga nr. 97/1993, sbr. IX. kafla laga um húsnæðismál, nr. 44/1998, 6. og 7. mgr. bráðabirgðaákvæða sömu laga og 2. mgr. 2. tölul. 4. gr. reglugerðar um kærunefnd húsnæðismála nr. 459/1999.

Mál þetta varðar kröfu kæranda um að tvö atriði, þ.e. skilrúm í íbúðinni og endurgreiðslu á hlutdeild í framkvæmdasjóði að upphæð 5.000 kr.

### **a. Skilrúm í íbúð ekki metið sem endurbót**

Samkvæmt 3. málsl. 1. mgr. 88. gr. laga nr. 97/1993, um Húsnæðisstofnun ríkisins, sbr. g-lið 26. gr. laga nr. 58/1995, skal seljandi íbúðar fá endurgreiddar þær endurbætur sem hann hefur gert á fasteigninni að mati húsnæðisnefndar byggðu á reglum húsnæðismálastjórnar um mat á verðgildi endurbóta og viðhalds. Í c-lið 74. gr. reglugerðar nr. 375/1996, um félagslegar íbúðir og Byggingarsjóð verkamanna, skal við útreikning á eignarhluta seljanda bæta við fjárhæð er nemur endurbótum á íbúðinni samkvæmt mati framkvæmdaraðila byggðu á reglum húsnæðismálastjórnar. Er í því sambandi notað til viðmiðunar leiðbeiningarrit sem Húsnæðisstofnun ríkisins gaf út í janúar 1997 og nefnt var „Gæðalýsing á félagslegu íbúðarhúsnæði og mat á íbúðum við innlausn“. Í leiðbeiningum þessum er hvergi vikið sérstaklega að skilrúmunum eða hliðstæðum viðbótum við eign.

Þegar matsmenn skoðuðu íbúðina við innlausn með seljendum upplýstu þeir ekki seljendur um að skilrúmið yrði rífið og var nýtt gólfteppi sem seljendur höfðu lagt rífið sökum þess að skilrúmið var rífið niður.

Kærunefnd húsnæðismála aflaði sér teikninga af nefndri íbúð Y og kom þá í ljós að gert er ráð fyrir skilrúmi á teikningum af íbúðinni. Í ljósi þessa verður að telja að skilrúm það sem B lét reisa hefði átt að vera talið til endurbóta við mat íbúðarinnar. Samkvæmt teikningu má draga þá ályktun að heimilt hafi verið að útbúa íbúðir í samræmi við samþykktar teikningar og því hafi ekki verið óheimilt að reisa skilrúmið.

Með vísan til framanritaðs leggur kærunefnd húsnæðismála fyrir félagsmálaráð Reykjavíkurborgar að láta meta hver er líklegur kostnaður við að koma upp skilrúmi eins og því sem seljandi lét reisa. Í kjölfarið verði dánarbúinu greidd sú upphæð sem metin er til kostnaðar við að reisa skilrúmið, þar sem lítið er svo á að um endurbætur á húsnæðinu hafi verið að ræða.

### **b. Endurgreiðsla hlutdeildar íbúðarinnar í framkvæmdasjóði**

Á uppgjorsblaði húsfélagsins vegna íbúðarinnar kemur fram að íbúðin átti inneign í framkvæmdasjóði að upphæð 5.000 kr. Niðurstaða húsnæðismálastjórnar var sú að staðfesta mat húsnæðisnefndar Reykjavíkur á vanræktu viðhaldi á séreign hans að upphæð 16.000 kr. og einnig er fallist á það mat húsnæðisnefndar um vanrækt viðhald seljanda væri að upphæð 5.000 kr. á sameign sem til fellur í framtíðinni. Vanrækt viðhald á kostnað seljanda sé því samtals 21.000 kr., en frá þeirri fjárhæð beri að draga inneign íbúðarinnar í framkvæmdasjóði að upphæð 5.000 kr.

Kærunefnd húsnæðismála telur að við innlausn þurfi að meta sjálfstætt hvert sé ástand sameignar og hvort tilefni sé til greiðslu úr hendi íbúðareiganda vegna vanrækslu á viðhaldi. Sé um að ræða vanrækslu á viðhaldi sameignar við innlausn kemur slík inneign til frádráttar en sé ekki talið að um vanrækslu á viðhaldi sé að ræða verður að telja að íbúðareigandi eigi að fá slíka inneign endurgreidda. Á yfirlitsblaði, dags. 27. febrúar 1997, er ekki vikið að ástandi sameignar við innlausn eða að inneigninni að upphæð 5.000 kr. Kærunefnd húsnæðismála telur ekki rök fyrir að draga inneign frá vegna vanræks viðhalds í framtíðinni enda lá ekki fyrir mat á sameigninni er ákvörðun var tekin.

Með vísan til framanritaðs og fjárhæðar kröfunnar, er því beint til félagsmálaráðs Reykjavíkurborgar að falla frá þessari kröfu og endurgreiða dánarbúinu 5.000 kr. vegna inneignar í framkvæmdasjóði húsfélagsins.

## ÚRSKURÐARORÐ:

Kærunefnd húsnæðismála leggur fyrir félagsmálaráð Reykjavíkurborgar að láta meta hver er líklegur kostnaður við að koma upp skilrúmi svipaðrar gerðar og um er deilt í málinu. Í kjölfarið verði dánarbúinu greidd sú upphæð sem metin er til kostnaðar við að reisa skilrúmið, þar sem litið er svo á að í byggingu skilrúmsins hafi falist heimilar endurbætur á húsnæðinu.

Jafnframt er því beint til félagsmálaráðs Reykjavíkurborgar að falla frá kröfu um að fá inneign í framkvæmdasjóði að upphæð 5.000 kr. og endurgreiða dánarbúinu þá upphæð.

Þuríður Jónsdóttir,  
formaður

Ástráður Haraldsson

Vífill Oddsson

## Skaðabótakrafa á hendur Íbúðalánasjóði vegna upplýsingagjafar

### Mál nr. 3/2001

Miðvikudaginn 3. október 2001 var á fundi kærunefndar húsnæðismála tekið fyrir mál nr. 3/2001:

A og B  
gegn  
Íbúðalánasjóði

og kveðinn upp svohljóðandi

### Ú R S K U R Ð U R :

E hefur fyrir hönd A og B, til heimilis að C, með kæru, dags. 22. júní 2001, skotið til kærunefndar húsnæðismála synjun stjórnar Íbúðalánasjóðs á erindi þar sem þess er krafist að Íbúðalánasjóður greiði þeim skaðabætur vegna meints fjárhagslegs tjóns, sem kærundur telja sig hafa orðið fyrir vegna mistaka sjóðsins við veitingu upplýsinga um áhvílandi lán á fasteigninni C.

#### I. Málsmeðferð

Kærunefnd húsnæðismála leitaði eftir eftirfarandi gögnum: Greinargerð Íbúðalánasjóðs, dags. 18. júlí 2001. Umboðsmanni kæranda var sent afrit hennar og gefinn kostur á að gera athugasemdir við hana. Athugasemdir bárust nefndinni 14. september 2001. Einnig liggja fyrir reglur samþykktar á fundi stjórnar Íbúðalánasjóðs 22. júní 2000 um upplýsingagjöf starfsmanna Íbúðalánasjóðs um stöðu lána.

Kærunefnd húsnæðismála tók mál þetta fyrir á fundum sínum 17. ágúst, 21. september og í dag.

#### II. Helstu málsatvik og kæruefni

Hinn 22. júní 2001 óskaði fasteignasala eftir upplýsingum hjá Íbúðalánasjóði um skuldastöðu lána frá sjóðnum á fasteignina C. Yfirlit úr skuldabréfaskrá Íbúðalánasjóðs var sent til fasteignasölnunnar og á yfirlitinu kom fram að tilgreining veðstaðar sé D, en ekki C. Hér var því um yfirlit vegna rangrar fasteignar að ræða. Þrátt fyrir þetta voru þessar upplýsingar lagðar til grundvallar sem áhvílandi lán Íbúðalánasjóðs á eigninni að C. Í kauptilboði og gagntilboði var þó fyrirvari gerður um nánari stöðu lána.

Hinn 3. júlí 2000 kom síðan umsókn til Íbúðalánasjóðs og við vinnslu hennar kom í ljós að öll lán sem hvíla á D og C eru skráð í skuldabréfaskrá Íbúðalánasjóðs á fastanúmer D. Við nánari skoðun vitnaðist að misræmi var í skráningu C hjá Fasteignamati ríkisins og í skrá Íbúðalánasjóðs. Umsókn var afgreidd frá Íbúðalánasjóði 13. júlí sama ár. Þá var samhliða fasteignaveðbréfi gefin út yfirlýsing um yfirtöku áhvílandi lána. Hinn 24. júlí var gerður kaupsamningur um eignina og þar sem minna var áhvílandi á eigninni en gert hafði verið ráð fyrir í kauptilboði hækkuðu kærundur lokagreiðsluna sem nam mismun á uppgefnum veðskuldum á D og raunverulegum veðskuldum samkvæmt veðbókarvottorði og nýju yfirliti frá Íbúðalánasjóði.

Kærundur leitudu til Íbúðalánasjóðs þremur mánuðum síðar og óskuðu eftir að þeim yrði bætt tjón sem næmi mismun á vöxtum þeirra lána sem talin voru áhvílandi og bankalána til jafn langs tíma, að viðbættum lántökukostnaði og stimpilgjaldi að upphæð sem er samtals 483.378 kr.

Þau lögðu fram formlega kröfu, dags. 9. febrúar 2001, um bætur vegna tjóns vegna rangra upplýsinga um stöðu áhvílandi lána við kaup á fasteigninni og var krafan tekin fyrir á fundi stjórnar Íbúðalánasjóðs 22. mars 2001.

### III. Sjónarmið kæranda

Upplýsingar um afstöðu kæranda eru byggðar á kæru, dags. 22. júní 2001, og athugasemdum, dags. 12. september 2001. Í kæru kemur m.a. fram að þegar kautilboð hafi verið samþykkt vegna fasteignarinnar að C hafi legið fyrir rangar upplýsingar frá Íbúðalánasjóði um þau lán sem hvíldu á eigninni. Samkvæmt þeim upplýsingum sem fasteignasalan hafði frá sjóðnum voru tilgreind áhvílandi fleiri veðskuldabréf sjóðsins en rétt var. Um var að ræða bréf sem í raun áttu að vera áhvílandi á D, en þessar fasteignir eru parhús. Mistökkin uppgötvuðust ekki fyrir en undirrita átti kaupsamning eftir að Íbúðalánasjóður hafði yfirfarið gögn og samþykkt kærundur sem skuldara áhvílandi lána og fasteignaveðbréfs sem var hluti af greiðslu kaupverðsins. Áhvílandi skuldir voru samkvæmt þessu sagðar vera 984.705 kr. hærri en þær í raun voru. Þetta leiddi til þess að kærundur urðu að hækka síðustu greiðslu útborgunar sem þessu nam.

Kærundur telja að mistök Íbúðalánasjóðs hafi leitt til þess að fjármögnun og greiðsla kaupverðs hafi orðið herra en verið hefði ef upplýsingar um áhvílandi skuldir hefðu verið réttar.

### IV. Sjónarmið varnaraðila

Kærunefnd húsnæðismála barst greinargerð Íbúðalánasjóðs vegna kærunnar með bréfi, dags. 18. júlí 2001. Í greinargerðinni kemur m.a. fram að niðurstaða málsins hjá stjórn Íbúðalánasjóðs byggir annars vegar á því að ekki hafi verið sýnt fram á umsækjendur hafi orðið fyrir tjóni og hins vegar á því að upplýsingar þær frá Íbúðalánasjóði um stöðu lána, sem fyrir lágu við gerð kautilboðs í eignina, voru á þann veg að full ástæða var til aðgæslu. Þannig verði að telja að seljendum, kaupendum og fasteignasala hafi mátt vera ljóst að lán þau sem fram komu á fyrrnefndu yfirliti voru ekki í samræmi við þinglýsingarvottorð eignarinnar.

Í sömu greinargerð kemur einnig fram að stjórn Íbúðalánasjóð telur ekki að kærundur hafi lagt fram nein gögn sem styðji það að þau hafi orðið fyrir tjóni. Sem dæmi má nefna að ekki komi fram í gögnum málsins um að kærundur hafi reynt að fá verð eignarinnar lækkað þegar hið rétta komi ljós.

Að lokum er tekið fram að lán sem veitt var til kaupa á umræddri fasteign var á þeim tíma hámarkslán til kaupa á notuðu húsnæði. Þannig að Íbúðalánasjóði var ekki heimilt að koma til móts við kærundur með því að hækka lánveitingu.

### V. Niðurstaða

Málskotsheimild kæranda er reist á 1. mgr. 42. gr. laga, nr. 44/1998, um húsnæðismál, með síðari breytingum, og II. kafla reglugerðar nr. 459/1999.

Mál þetta varðar þá kröfu kæranda að Íbúðalánasjóður bæti þeim meint tjón sem svarar til vaxtamunar þeirra lána sem talin voru áhvílandi á fasteigninni C, við gerð kautilboðs og bankalána með sama lánstíma með 10% vöxtum, auk lántökugjalda og stimpilgjalda.

Kærunefnd húsnæðismála lítur svo á eins og mál þetta liggur fyrir að úrlausnarefnið sé tvíþætt, í fyrsta lagi hvort kærunefnd húsnæðismála hafi heimildir til að úrskurða um skaðabótakröfu og fjárhæð hennar og hins vegar hvort Íbúðalánasjóður hafi farið eftir stjórnarsýslulögum, nr. 37/1993, við meðferð málsins.



## I.

Í lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998, með síðari breytingum, og í reglugerð um kærunefnd húsnæðismála, nr. 459/1999, eða öðrum lögum er ekki að finna heimild fyrir nefndina til að úrskurða um skaðabætur til kæranda ef réttur hefur á einhvern hátt verið á honum brotinn við meðferð máls hjá Íbúðalánasjóði. Kærunefnd húsnæðismála telur sig því ekki hafa lagaheimild til að kveða upp úr um hvort til staðar sé bótaskylda Íbúðalánasjóðs vegna mistaka við upplýsingagjöf vegna áhvílandi lána. Enn síður getur kærunefnd húsnæðismála tekið afstöðu til fjárhæðar bótaskylda. Til að unnt sé að leiða í ljós hvort bótaskylda kæranda á við rök að styðjast þarf sönnunarfærslu eins og þá sem færð er fram fyrir dómi. Slík sönnunarfærsla verður ekki gerð fyrir kærunefnd húsnæðismála. Nefndin telur að úrskurðarvald um bætur í tilviki sem þessu liggja hjá almennum dómstólum ef ekki næst samkomulag milli kæranda og varnaraðila. Hins vegar telur kærunefnd húsnæðismála vera innan síns valdsviðs að fjalla um málsmeðferð Íbúðalánasjóðs á erindi kæranda, dags. 6. febrúar 2001, og hvort málsmeðferðin hafi verið í samræmi við stjórnslulög, nr. 37/1993, og góða stjórnsluhætti. Kröfu kæranda um skaðabætur úr hendi Íbúðalánasjóðs er því vísað frá.

## II.

Þegar kærundur gerðu kauptilboð í fasteignina C óskaði fasteignasala eftir upplýsingum frá Íbúðalánasjóði um skuldastöðu lána frá sjóðnum á fasteigninni C. Yfirlit úr skuldabréfaskrá Íbúðalánasjóðs var sent og á yfirlitinu kemur fram nafn og kennitala sem um var rætt og tilgreining veðstaðar, D. Kauptilboð var undirritað með þessum röngu upplýsingum, en í kauptilboði er tilgreint að fyrirvari sé gerður um nánari stöðu lána. Kærundur undirrita síðan gagntilboð 26. júní 2000 þar sem sömu upplýsingar um stöðu lána koma fram.

Þegar umsókn var lögð inn til Íbúðalánasjóðs kom í ljós við vinnslu umsóknarinnar að öll lán sem hvíldu á D og C voru skráð í skuldabréfaskrá Íbúðalánasjóðs á fastanúmer D. Ástæða þessa var sú að fasteignirnar D og C höfðu sama fastanúmer í skrá Íbúðalánasjóðs. Fram kom að misræmi var í skráningu C hjá Fasteignamatí ríkisins og í skrá Íbúðalánasjóðs og var skráning eignarinnar lagfærð þegar í stað. Umsóknin er afgreidd hjá Íbúðalánasjóði 13. júlí 2000 og er þá samhliða fasteignaveðbréfi gefin út yfirlýsing um yfirtöku áhvílandi lána.

Hinn 24. júlí var gerður kaupsamningur um eignina og voru kaupendur upplýstir af fasteignasalanum um mistök Íbúðalánasjóðs varðandi upplýsingar um stöðu lána. Þrátt fyrir þetta ákváðu kærundur að ganga að kaupsamningi um fasteignina. Kærunefnd húsnæðismála telur athugasemjaveitt að mistök sem þessi eigi sér stað við skráningu lána hjá Íbúðalánasjóði og telja mikilvæga hagsmuni fölgna í því að upplýsingar sem væntanlegir kaupendur í fasteignakaupum fái frá Íbúðalánasjóði séu rétt skráðar.

Eins og mál þetta liggur fyrir með vísan til þess að kærundur fengu upplýsingar um mistök Íbúðalánasjóðs áður en gengið var til kaupsamnings telur nefndin hins vegar að það sé fjarlæggt að orsakasamband sé á milli mistaka Íbúðalánasjóðs og þess tjóns sem kærundur telja sig hafa orðið fyrir. Kærundur hefðu hæglega getað gengið frá kaupsamningi þegar réttar upplýsingar bárust, en ákváðu að ganga að kaupsamningi þrátt fyrir nýjar upplýsingar um stöðu áhvílandi lána.

## III.

Íbúðalánasjóður er stjórnslunefnd í skilningi stjórnsluréttar. Stjórnslulögin, nr. 37/1993, gilda þegar stjórnslunefndir taka ákvarðanir um rétt eða skyldu manna, sbr. 2. mgr. 1. gr. laganna. Þar af leiðandi eru ákvarðanir sjóðsins stjórnsluákvarðanir.

Kærunefnd húsnæðismála telur að Íbúðalánasjóður hafi afgreitt erindi kæranda í samræmi við stjórnslulög, nr. 37/1993. Erindi barst Íbúðalánasjóði 6. febrúar 2001 og var það lagt fyrir stjórn Íbúðalánasjóðs þann 22. mars 2001. Áður hafði aðstoðarframkvæmdastjóri Íbúðalánasjóðs gert ítarlega umsögn um málið og er það í samræmi við 10. gr. stjórnslu-

laga, nr. 37/1993. Bókun var gerð á fundi Íbúðalánasjóðs þar sem beiðni kæranda var hafnað. Kærendum var tilkynnt um ákvörðun stjórnar Íbúðalánasjóðs með bréfi, dags. 24. mars 2001. Í bréfinu er vísað til kærheimildar og telur kærunefnd húsnæðismála að ekki hafi verið vísað til rétrar lagaheimildar. Mál þetta varðar hvorki framkvæmd reglugerðar nr. 7/1999 né VI. kafla laga um húsnæðismál, nr. 44/1998, heldur hefði átt að vísa til almennrar kærheimildar í lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998, sbr. 1. mgr. 42. gr., sbr. breytingalög nr. 77/2001. Er hér um smávægilegan annmarka að ræða sem ekki hefur úrslitaáhrif varðandi niðurstöðu málsins.

Kærunefnd húsnæðismála lítur svo á að málsmeðferð Íbúðalánasjóðs hafi verið í samræmi við stjórnarsýslulög, nr. 37/1993, og gerir því nefndin ekki athugasemdir við ákvörðun Íbúðalánasjóðs frá 22. mars 2001.

### ÚRSKURÐARORÐ:

Skaðabótakröfu kæranda er vísað frá.

Kærunefnd húsnæðismála gerir ekki athugasemdir við ákvörðun stjórnar Íbúðalánasjóðs frá 22. mars 2001.

Þuríður Jónsdóttir,  
formaður

Ástráður Haraldsson

Vífill Oddsson

# Synjun Íbúðalánasjóðs að veita upplýsingar um stöðu á láni hjá sjóðnum

## Mál nr. 5/2001

Föstudaginn 16. nóvember 2001 var á fundi kærunefndar húsnæðismála tekið fyrir mál nr. 5/2001:

A  
gegn  
Íbúðalánasjóði

og kveðinn upp svohljóðandi

### Ú R S K U R Ð U R :

B, hefur fyrir hönd A, með kæru, dags. 21. ágúst 2001, skotið til kærunefndar húsnæðismála synjun starfsmanna Íbúðalánasjóðs um að veita umbjóðanda hans upplýsingar um stöðu á láni sjóðsins til félagsins C, með veði í fasteigninni D. Kærandi er þinglýstur eigandi fasteignarinnar og telur að miklar líkur séu á því að fram þurfi að fara nauðungarsala á eigninni vegna vanskila kaupenda á efndum kaupsamningsins.

#### I. Málsmeðferð

Kærunefnd húsnæðismála leitaði eftir eftirfarandi gögnum: Greinargerð Íbúðalánasjóðs, dags. 13. október 2001. Umboðsmanni kæranda var sent afrit hennar og gefinn kostur á að gera athugasemdir við hana. Athugasemdir bárust nefndinni 18. október 2001. Einnig liggja fyrir reglur samþykktar á fundi stjórnar Íbúðalánasjóðs 22. júní 2000 um upplýsingagjöf starfsmanna Íbúðalánasjóðs um stöðu lána.

Í málinu liggur einnig fyrir úrskurður úrskurðarnefndar um upplýsingamál frá 19. september 2001.

Kærunefnd húsnæðismála tók mál þetta fyrir á fundi sínum 3. október og tók það til úrlausnar í dag.

#### II. Helstu málsatvik og kæruefni

Kærandi seldi félaginu C fasteignina D, með kaupsamningi, dags. 19. janúar 2001. Í kaupsamningi kemur m.a. fram að félagið hafi tekið lán hjá Íbúðalánasjóði með veði í fasteigninni. Vanskil hafa orðið á efndum kaupsamningsins af hálfu kaupanda og til að gæta hagsmuna kæranda vegna hugsanlegrar nauðungarsölu á fasteigninni óskaði lögmaður kæranda eftir því með bréfi til Íbúðalánasjóðs, dags. 17. ágúst 2001, að fá upplýsingar um stöðu umrædds láns og hugsanleg vanskil þess.

Íbúðalánasjóður synjaði beiðni kæranda með bréfi, dags. 20. ágúst 2001. Í bréfinu kemur m.a. fram að skráðar upplýsingar hjá Íbúðalánasjóði falli undir lög nr. 77/2000, um persónuvernd og meðferð persónuupplýsinga. Einnig kemur fram að það sé almennt mat Íbúðalánasjóðs, vegna eðlis upplýsinga hjá sjóðnum um fjárhagsmálefni einstaklinga, að þær séu varðar af 1. mgr. 5. gr. upplýsingalaga nr. 50/1996. Jafnframt er vísað til reglna sem stjórn Íbúðalánasjóðs samþykkti á fundi 22. júní 2000 um upplýsingagjöf starfsmanna um stöðu lána. Þar kemur m.a. fram, að heimilt er að veita upplýsingar um stöðu lána við gerð kröfulýsinga, sem er að jafnaði degi fyrir framhald sölu.

Þessari synjun Íbúðalánasjóðs skaut kærandi bæði til kærunefndar húsnæðismála með bréfi, dags. 21. ágúst 2001 og úrskurðarnefndar um upplýsingamál. Úrskurðarnefnd um upplýsingamál kvað upp úrskurð 19. september 2001. Var málinu vísað frá með þeim

rökstuðningi að um væri að ræða beiðni um aðgang að upplýsingum, sem eru varðveittar í tölvukerfi Reiknisstofu bankanna, svo og í sérstöku tölvukerfi sjóðsins sjálfs. Talið er að ákveðin afmörkun sé á gildissviði upplýsingalaga nr. 50/1996 og að þau lög eigi einungis við þegar farið er fram á aðgang að upplýsingum, sem eru að finna í afmörkuðum skjölum eða öðrum sambærilegum gögnum, sbr. 1. og 2. tölul. 2. mgr. 3. gr. laganna. Þar sem þær upplýsingar, sem kærandi hafði óskað eftir aðgangi að, höfðu ekki, samkvæmt umsögn Íbúðalánasjóðs, verið teknar saman í eitt skjal eða sambærilegt gagn hafi lögin ekki átt við í þessu tilfalli.

Lögmaður kæranda sendi kærunefnd húsnæðismála ítrekun á kæru með bréfi, dags. 26. september 2001, og óskaði eftir að upplýsingar um stöðu lána sjóðsins sem eru áhvílandi á fasteigninni að D yrðu veittar umbjóðanda hans.

### **III. Sjónarmið kæranda**

Upplýsingar um afstöðu kæranda eru byggðar á kæru, dags. 21. ágúst 2001, og athugasemdum, dags. 18. október 2001. Í kæru kemur m.a. fram að lögmaður kæranda sé með mál á hendur C, vegna vanskila á kaupsamningi og af því tilefni sé nauðsynlegt fyrir umbjóðanda hans að fá núverandi stöðu á láni þeirra hjá Íbúðalánasjóði, en Íbúðalánasjóður er á fyrsta veðrétti á fasteigninni. Allt bendi til þess að fram þurfi að fara nauðungarsala á eigninni og því sé kæranda nauðsynlegt að fá upplýsingar um hvernig lánið standi og hvort það sé í skilum eða ekki svo hann geti undirbúið sig fjárhagslega áður en sala fari fram. Kærandi þurfi að taka ákvarðanir áður en nauðungarsala fari fram á eigninni, m.a. ákveða hvort hann ætli að kaupa húsið til að tryggja hagsmuni sína og ef svo er hvernig hann ætli að fjármagna þau kaup. Einnig þurfi hann að fá upplýsingar um hvort taka megji yfir lánið, hverjar séu mánaðarlegar afborganir af láninu og hver vanskil eru. Það að fá upplýsingar deginum fyrir nauðungarsölu, eins og Íbúðalánasjóður býður, sé augljóslega ekki fullnægjandi þar sem alltof lítil tími sé til stefnu. Kærandi telur furdulegt að hann sem er enn skráður þinglýstur eigandi hússins, þar sem afsal hefur ekki verið gefið út, geti ekki fengið upplýsingar um hvernig lán, sem er með veði í húsi hans, standi.

Í athugasemdum kæranda, dags. 18. október 2001, kemur m.a. fram að hann telji að synjun Íbúðalánasjóðs um upplýsingar sé geðþóttaákvörðun opinberrar stofnunar sem standist ekki og ekki í samræmi við starfsreglur annarra lánastofnanna.

### **IV. Sjónarmið varnaraðila**

Kærunefnd húsnæðismála barst greinargerð Íbúðalánasjóðs vegna kærunnar með bréfi, dags. 13. október 2001. Í greinargerðinni kemur m.a. fram að Íbúðalánasjóður hafi sett reglu um upplýsingar um stöðu lána við nauðungarsölu. Sjónarmið til grundvallar reglunnar er vernd lánþega á persónuupplýsingum annars vegar en hins vegar nauðsynleg upplýsingagjöf um stöðu lána við framhald sölu íbúða. Þær upplýsingar takmarkist við gerð kröfulýsinga sjóðsins degi fyrir uppboð en í kröfulýsingu er dregið saman úr skráum sjóðsins heildarkrafa, þ.e. staða lána, vanskil og kostnaður. Það að kröfulýsingar eru ekki unnar fyrr helgist af því að mikill fjöldi uppboðsmála er afturkallaður áður en til framhalds sölu kemur þar sem skuldarar leysi úr málum sínum. Íbúðalánasjóður telji að þrátt fyrir þessa ströngu reglu um upplýsingagjöf geti kærandi farið nokkuð nærri um kröfu sjóðsins, ef til uppboðs kemur, á grundvelli fyrirbyggjandi gagna, sbr. kaupsamning aðila frá 19. janúar 2001 og þinglýsingavottorð. Þá sé kæranda kunnugt um að eignin er háð ákvæðum 16. gr. laga um lánaflókka Íbúðalánasjóðs, sbr. VIII. kafla reglugerðar nr. 458/1999, og þar með takmörkun á heimild til yfirtöku lánsins við eigendaskipti, sbr. 43. gr. reglugerðarinnar. Að lokum kemur fram að þar sem kærandi sé ekki skuldari áhvílandi lána Íbúðalánasjóðs og eigi þar með ekki lögvarinn rétt til upplýsinga um stöðu lánanna. Það er mat sjóðsins að með nefndri reglu geti kærandi, sem og aðrir aðilar sem telja sig eiga hagsmuna að gæta við nauðungarsölu, svo fullnægjandi sé gætt hagsmuna sinna ef til þess kemur að eignin verði seld nauðungarsölu.

## V. Niðurstaða

Málskotsheimild kæranda er reist á 1. mgr. 42. gr. laga, nr. 44/1998, um húsnæðismál, sbr. 2. gr. laga nr. 77/2001.

### I.

Mál þetta varðar þá kröfu kæranda að Íbúðalánasjóður veiti upplýsingar um tiltekið lán Íbúðalánasjóðs sem hvílir á fasteigninni að D, sem kærandi er þinglýstur eigandi að. Úrskurðarnefnd um upplýsingamál vísaði kæru sama efnis frá með úrskurði sínum frá 19. september sl., þar sem um upplýsingar í rafrænu formi væru að ræða og ættu því ekki undir gildissvið upplýsingalaga nr. 50/1996.

### II.

Kærandi ritaði bréf til Íbúðalánasjóðs, dags. 17. ágúst 2001, þar sem óskað var eftir að fá stöðu láns með 1. veðrétti í eigninni D. Kærandi er þinglýstur eigandi fasteignarinnar. Beiðninni var synjað af Íbúðalánasjóði með bréfi, dags. 20. ágúst 2001. Er synjunin m.a. rökstudd með þeim hætti að upplýsingar sjóðsins um fjárhagsmálefni einstaklinga séu varðar af 1. mgr. 5. gr. upplýsingalaga nr. 50/1996. Í úrskurði úrskurðarnefndar um upplýsingamál frá 19. september er málinu vísað frá þar sem nefndin taldi upplýsingar eins og þær lágu fyrir, þ.e. í rafrænu formi, ekki eiga undir upplýsingalögin. Einnig var í synjun vísað til reglna um upplýsingagjöf starfsmanna Íbúðalánasjóðs um stöðu lána, sem samþykktar voru á fundi stjórnar Íbúðalánasjóðs 22. júní 2000, en þær fela í sér fyrirmæli um upplýsingagjöf starfsmanna vegna lána á vegum Íbúðalánasjóðs.

Kærunefnd húsnæðismála telur að reglurnar séu óskýrar og erfitt að átta sig á því á hverju þær byggjast. Hér er um að ræða stjórnvaldsfyrirmæli í skilningi stjórnarsýsluréttarins þar sem um er að ræða fyrirmæli stjórnar Íbúðalánasjóðs sem beint er til óákveðins fjölda manna eða ótiltekins hóps og felur í sér réttarreglu. Er talið nauðsynlegt að stjórnvaldsfyrirmæli séu skýr og afdráttarlaus þannig að hinn almenni borgari geti áttað sig á rétti sínum. Einnig hefur verið kipt undan stóðum reglnanna með fyrrgreindum úrskurði úrskurðarnefndar um upplýsingamál.

Kærunefnd húsnæðismála telur eins og í máli þessu liggur að kærandi hafi beina lögvarða hagsmuni af því að fá þær upplýsingar sem hann óskar eftir um stöðu lánsins, sem þinglýstur eigandi fasteignarinnar, D. Með vísan til framanritaðs telur kærunefnd húsnæðismála að Íbúðalánasjóði sé ekki heimilt að synja um umbeðnar upplýsingar og telur að Íbúðalánasjóði beri að veita kæranda upplýsingar um stöðu lánsins á 1. veðrétti í fasteigninni að D.

Kærunefnd húsnæðismála telur nauðsynlegt að ofangreindar reglur verði endurskoðaðar hið fyrsta. Við slíka endurskoðun þarf að hafa í huga að þeir sem hafi lögvarða hagsmuni af að fá upplýsingar um stöðu lána, til dæmis þeir sem eru þinglýstir eigendur fasteigna sem lán hvílir á, fái þær upplýsingar frá starfsmönnum Íbúðalánasjóðs. Einnig ber að geta þess að í úrskurði úrskurðarnefndar um upplýsingamál frá 19. september 2001 kemur m.a. fram að ekki er talið að upplýsingar falli undir gildissvið upplýsingalaga nr. 50/1996, en í reglunum er vísað til upplýsingalaga nr. 50/1996. Þarf að taka tillit til þess við samningu reglnanna.

## ÚRSKURÐARORÐ:

Kærunefnd húsnæðismála telur að Íbúðalánasjóði beri að veita A upplýsingar vegna stöðu láns Íbúðalánasjóðs á 1. veðrétti á fasteigninni, D.

Kærunefnd húsnæðismála beinir því til stjórnar Íbúðalánasjóðs að endurskoða reglur sínar um upplýsingagjöf starfsmanna Íbúðalánasjóðs um stöðu lána, sem samþykktar voru á fundi stjórnar Íbúðalánasjóðs 22. júní 2000.

Þuríður Jónsdóttir,  
formaður

Ástráður Haraldsson

Vífill Oddsson

**Lagaskrá**  
**með tilvísunum í númer álitserða**

*Álitserðir kærunefndar fjöleignarhúsamála 1995–2001*

**1905, nr. 46. Lög um hefð**

- 10/1995, 28/2000

**1944, nr. 33. Stjórnarskrá lýðveldisins Íslands**

67. gr. - 29/1995

72. gr. - 14/1998, 3/1999

**1959, nr. 19, Lög um sameign fjölbýlishúsa**

- 66/1996, 83/1996, 71/1997, 76/1997, 14/1998

1. gr. - 2/1995, 12/1995, 14/1995, 30/1995, 53/1995, 55/1995, 18/1996, 60/1996, 39/1997, 51/1997, 56/1997, 76/1997, 79/1997, 14/1998, 1/1998, 85/1998, 18/1999, 13/2000, 31/2000, 12/2001

**1976, nr. 59. Lög um fjölbýlishús**

- 68/1995, 2/1996, 5/1996, 18/1996, 60/1996, 83/1996, 39/1997, 51/1997, 55/1997, 56/1997, 76/1997, 79/1997, 1/1998, 14/1998, 43/1999, 13/2000, 31/2000

1. gr. - 2/1995, 12/1995, 14/1995, 30/1995, 53/1995, 55/1995, 18/1996, 60/1996, 14/1998

2. gr. - 18/1996, 39/1997, 51/1997, 56/1997, 76/1997, 1/1998, 85/1998, 18/1999, 13/2000, 31/2000, 12/2001

3. gr. - 19/1995, 69/1998

4. gr. - 19/1995, 69/1998

5. gr. - 19/1995, 82/1996, 83/1996, 14/1998

9. gr. - 29/1995, 69/1998

10. gr. - 5/1999

11. gr. - 12/1995

13. gr. - 12/1995, 44/1995

**1978, nr. 54. Byggingarlög**

- 11/1996, 82/1996

**1981, nr. 75. Lög um tekju- og eignarskatt**

- 77/1995

**1985, nr. 67. Lög um veitinga- og gististaði**

- 33/2000

**1987, nr. 25. Vaxtalög**

- 8/1997

**1987, nr. 45. Lög um staðgreiðslu opinberra gjalda**

- 77/1995

**1990, nr. 113. Lög um tryggingagjald**

- 77/1995

**1991, nr. 40. Lög um félagsþjónustu sveitarfélaga**

35. gr. - 3/1998

**1991, nr. 90. Lög um nauðungarsölu**

56. gr. - 66/1996

**1992, nr. 177. Byggingarreglugerð**

- 29/1998, 86/1998

5.2.1.gr. - 29/1995

5.2.7.gr. - 29/1995, 31/1995

5.12.4.gr. - 34/1995

8.1.20.gr. - 17/1995

**1992, nr. 198. Reglugerð um daggæslu barna í heimahúsum**

- 3/1998

3. gr. - 3/1998

**1993, nr. 37. Stjórnsýslulög**

31. gr. - 61/1998

**1994, nr. 26. Lög um fjöleignarhús**

- 75/1995, 76/1995, 3/1996, 11/1996, 12/1996, 14/1996, 17/1996, 18/1996, 31/1996, 32/1996, 37/1996, 60/1996, 82/1996, 83/1996, 21/1997, 39/1997, 51/1997, 55/1997, 56/1997, 56/1997, 61/1997, 65/1997, 73/1997

1. gr. - 2/1995, 12/1995, 14/1995, 30/1995, 53/1995, 55/1995, 66/1995, 18/1996, 31/1996, 60/1996, 39/1997, 51/1997, 55/1997, 56/1997, 65/1997, 76/1997, 79/1997, 1/1998, 85/1998, 18/1999, 13/2000, 31/2000, 12/2001

2. gr. - 1/1995, 2/1995, 12/1995, 14/1995, 53/1995, 66/1995, 1/1996, 5/1996, 6/1996, 18/1996, 31/1996, 36/1996, 60/1996, 69/1996, 81/1996, 39/1997, 45/1997, 51/1997, 56/1997, 63/1997, 76/1997, 79/1997, 1/1998, 4/1998, 46/1998, 87/1998, 1/1999, 18/1999, 48/1999, 60/1999, 6/2000, 19/2000, 5/2001, 24/2001

3. gr. - 2/1995, 12/1995, 14/1995, 30/1995, 40/1995, 53/1995, 55/1995, 11/1996, 18/1996, 60/1996, 21/1997, 39/1997, 51/1997, 55/1997, 56/1997, 63/1997, 65/1997, 76/1997, 79/1997, 1/1998, 44/1998, 85/1998, 2/1999, 14/1999, 18/1999, 51/1999, 13/2000, 16/2000, 31/2000, 12/2001

4. gr. - 29/1995, 30/1995, 66/1995, 72/1995, 94/1996, 26/1997, 38/1997, 42/1997, 44/1997, 48/1997, 57/1997, 61/1997, 66/1997, 4/1998, 10/1998, 17/1998, 19/1998, 22/1998, 23/1998, 31/1998, 34/1998, 35/1998, 40/1998, 48/1998, 55/1998, 3/1999, 11/1999, 53/1999, 46/1999, 55/1999, 62/1999, 22/2000, 10/2001, 15/2001, 39/2001, 41/2001, 42/2001, 45/2001, 53/2001

5. gr. - 23/1995, 29/1995, 34/1995, 51/1995, 55/1995, 66/1995, 68/1995, 72/1995, 1/1996, 2/1996, 5/1996, 28/1996, 65/1996, 76/1996, 80/1996, 82/1996, 83/1996, 94/1996, 4/1997, 10/1997, 24/1997, 26/1997, 34/1997, 38/1997, 39/1997, 42/1997, 44/1997, 48/1997, 57/1997, 61/1997, 63/1997, 66/1997, 14/1998, 17/1998, 19/1998, 23/1998, 29/1998, 31/1998, 35/1998, 39/1998, 40/1998, 41/1998, 55/1998, 62/1998, 78/1998, 82/1998, 83/1998, 88/1998, 3/1999, 10/1999, 11/1999, 21/1999, 43/1999, 45/1999, 46/1999, 60/1999, 64/1999, 3/2000, 10/2000, 14/2000, 16/2000, 19/2000, 28/2000, 42/2000, 8/2001, 9/2001, 10/2001, 15/2001, 19/2001, 39/2001, 46/2001, 57/2001

6. gr. - 2/1995, 12/1995, 14/1995, 29/1995, 30/1995, 32/1995, 35/1995, 50/1995, 53/1995, 54/1995, 55/1995, 66/1995, 68/1995, 83/1995, 2/1996, 18/1996, 32/1996, 48/1996, 60/1996, 62/1996, 76/1996, 82/1996, 83/1996, 94/1996, 95/1996, 9/1997, 10/1997, 20/1997, 26/1997, 29/1997, 31/1997, 36/1997,



- 38/1997, 39/1997, 42/1997, 45/1997, 48/1997, 51/1997, 53/1997, 56/1997, 57/1997, 66/1997, 76/1997, 79/1997, 1/1998, 4/1998, 11/1998, 14/1998, 17/1998, 19/1998, 22/1998, 23/1998, 29/1998, 31/1998, 35/1998, 39/1998, 42/1998, 57/1998, 62/1998, 85/1998, 3/1999, 11/1999, 18/1999, 43/1999, 48/1999, 55/1999, 6/2000, 13/2000, 16/2000, 22/2000, 31/2000, 43/2000, 10/2001, 12/2001, 15/2001, 17/2001, 24/2001, 38/2001, 41/2001, 42/2001, 45/2001, 53/2001
7. gr. - 1/1995, 32/1995, 40/1995, 53/1995, 55/1995, 64/1995, 66/1995, 68/1995, 1/1996, 2/1996, 12/1996, 32/1996, 48/1996, 62/1996, 69/1996, 83/1996, 94/1996, 95/1996, 3/1997, 20/1997, 26/1997, 38/1997, 42/1997, 45/1997, 48/1997, 53/1997, 57/1997, 61/1997, 63/1997, 66/1997, 4/1998, 11/1998, 14/1998, 17/1998, 19/1998, 22/1998, 29/1998, 31/1998, 35/1998, 39/1998, 42/1998, 46/1998, 57/1998, 62/1998, 88/1998, 1/1999, 11/1999, 43/1999, 45/1999, 48/1999, 55/1999, 3/2000, 6/2000, 10/2000, 14/2000, 19/2000, 22/2000, 11/2001, 15/2001, 38/2001
8. gr. - 1/1995, 12/1995, 23/1995, 32/1995, 34/1995, 51/1995, 53/1995, 54/1995, 55/1995, 64/1995, 66/1995, 68/1995, 72/1995, 83/1995, 1/1996, 2/1996, 5/1996, 6/1996, 28/1996, 36/1996, 45/1996, 48/1996, 56/1996, 62/1996, 65/1996, 69/1996, 76/1996, 80/1996, 81/1996, 82/1996, 83/1996, 94/1996, 95/1996, 4/1997, 10/1997, 24/1997, 26/1997, 29/1997, 34/1997, 36/1997, 42/1997, 44/1997, 45/1997, 48/1997, 53/1997, 57/1997, 61/1997, 63/1997, 66/1997, 78/1997, 84/1997, 11/1998, 14/1998, 17/1998, 19/1998, 20/1998, 22/1998, 29/1998, 31/1998, 35/1998, 39/1998, 40/1998, 41/1998, 42/1998, 46/1998, 57/1998, 60/1998, 62/1998, 78/1998, 85/1998, 87/1998, 88/1998, 1/1999, 11/1999, 43/1999, 45/1999, 48/1999, 55/1999, 60/1999, 64/1999, 3/2000, 6/2000, 10/2000, 14/2000, 16/2000, 19/2000, 22/2000, 34/2000, 41/2000, 43/2000, 45/2000, 46/2000, 1/2001, 2/2001, 3/2001, 8/2001, 10/2001, 11/2001, 15/2001, 17/2001, 24/2001, 39/2001, 41/2001, 45/2001, 46/2001, 53/2001, 57/2001
9. gr. - 2/1995, 12/1995, 14/1995, 29/1995, 30/1995, 53/1995, 55/1995, 68/1995, 2/1996, 18/1996, 36/1996, 60/1996, 83/1996, 38/1997, 39/1997, 42/1997, 44/1997, 48/1997, 51/1997, 56/1997, 57/1997, 65/1997, 66/1997, 76/1997, 79/1997, 1/1998, 14/1998, 17/1998, 19/1998, 31/1998, 35/1998, 39/1998, 62/1998, 85/1998, 18/1999, 21/1999, 43/1999, 3/2000, 13/2000, 28/2000, 31/2000, 12/2001
10. gr. - 2/1995, 68/1995, 2/1996, 83/1996, 4/1998, 14/1998, 29/1998, 39/1998, 42/1998, 62/1998, 43/1999, 46/1999, 46/2000, 42/2001
11. gr. - 31/1996
12. gr. - 9/1995, 10/1995, 19/1995, 29/1995, 31/1995, 44/1995, 29/1996, 36/1997, 50/1997, 29/1999, 32/1999, 43/1999, 46/1999, 62/1999, 34/2000
13. gr. - 31/1995, 54/1995, 17/1996, 29/1996, 30/1996, 97/1996, 36/1997, 37/1997, 22/1998, 77/1998, 61/1998, 32/1999, 40/1999, 15/2000
14. gr. - 64/1995, 42/1998, 46/2000
15. gr. - 8/1995, 9/1995, 82/1995, 13/1997, 15/1997, 4/1998, 9/1998, 16/1998, 42/1998
16. gr. - 17/1998, 75/1998, 16/2000, 53/2001
17. gr. - 9/1995, 10/1995, 29/1995, 36/1996, 82/1996, 15/1997, 16/1998, 17/1998, 17/2001
18. gr. - 8/1995, 9/1995, 66/1995, 3/1997, 57/1997, 75/1998, 59/1998, 37/1999, 16/2000
19. gr. - 19/1995, 25/1995, 37/1995, 70/1995, 11/1996, 79/1996, 29/1997, 36/1997, 78/1997, 17/1998, 20/1998, 73/1998, 77/1998, 5/1999, 29/1999, 44/1999, 43/2000, 1/2001, 50/2001
20. gr. - 83/1996, 8/1998, 14/1998, 29/1998, 46/1999, 42/2001
21. gr. - 83/1996, 14/1998, 22/2001
23. gr. - 46/1999

24. gr. - 83/1996, 14/1998
26. gr. - 17/1996, 97/1996, 36/1997, 54/1997, 57/1997, 3/1998, 17/1998, 29/1998, 34/1998, 85/1998, 26/1999, 28/1999, 53/1999, 62/2000, 33/2000, 41/2000, 4/2001, 22/2001, 29/2001, 35/2001
27. gr. - 37/1997, 54/1997, 57/1997, 3/1998, 8/1998, 17/1998, 29/1998, 34/1998, 85/1998, 28/1999, 32/1999, 53/1999, 62/1999, 7/2000, 23/2000, 33/2000, 38/2000, 41/2000, 4/2001, 29/2001, 35/2001
28. gr. - 58/1997
29. gr. - 95/1996
30. gr. - 25/1995, 31/1995, 34/1995, 37/1997, 69/1995, 70/1995, 83/1995, 11/1996, 29/1996, 95/1996, 29/1997, 36/1997, 37/1997, 65/1997, 78/1997, 17/1998, 44/1998, 63/1998, 73/1998, 77/1998, 85/1998, 2/1999, 8/1999, 14/1999, 29/1999, 32/1999, 43/1999, 51/1999, 7/2000, 23/2000, 38/2000, 41/2000, 43/2000, 1/2001, 3/2001, 5/2001, 22/2001
31. gr. - 25/1995, 37/1995, 70/1995, 11/1996, 29/1996, 29/1997, 36/1997, 37/1997, 17/1998, 49/1998, 73/1998, 77/1998, 29/1999, 7/2000, 38/2000, 43/2000, 1/2001, 5/2001
33. gr. - 10/1995, 29/1995, 31/1995, 44/1995, 8/1997, 50/1997, 10/1998, 15/1998, 49/1998, 69/1998, 75/1998, 3/1999, 10/1999, 43/1999, 46/1999, 28/2000, 34/2000
34. gr. - 54/1995, 29/1996, 30/1996, 94/1996, 29/1998, 73/1998, 5/1999, 40/1999, 62/1999, 15/2000, 29/2001
35. gr. - 10/1995, 54/1995, 11/1996, 29/1996, 30/1996, 76/1996, 79/1996, 94/1996, 29/1997, 36/1997, 22/1998, 49/1998, 73/1998, 77/1998, 5/1999, 40/1999, 62/1999, 15/2000, 27/2000, 43/2000, 1/2001, 3/2001, 30/2001, 36/2001, 50/2001
36. gr. - 9/1995, 10/1995, 31/1995, 37/1995, 44/1995, 54/1995, 11/1996, 30/1996, 76/1996, 94/1996, 29/1997, 36/1997, 44/1997, 22/1998, 49/1998, 73/1998, 5/1999, 22/1999, 43/1999, 49/1999, 27/2000, 28/2000, 42/2000, 43/2000, 3/2001, 30/2001, 36/2001
37. gr. - 9/1995, 51/1995, 1/1996, 27/1997, 63/1997, 41/1998, 46/1998, 84/1998, 22/1999, 49/1999, 19/2000, 44/2000, 46/2001
38. gr. - 9/1995, 12/1995, 44/1995, 51/1995, 83/1995, 26/1997, 27/1997, 41/1998, 46/1998, 22/1999, 49/1999, 10/2000, 19/2000, 44/2000, 46/2001
39. gr. - 7/1995, 25/1995, 83/1995, 12/1996, 48/1996, 27/1997, 37/1997, 53/1997, 73/1997, 78/1997, 4/1998, 9/1998, 20/1998, 25/1998, 29/1998, 41/1998, 44/1998, 46/1998, 49/1998, 60/1998, 78/1998, 84/1998, 85/1998, 2/1999, 8/1999, 22/1999, 43/1999, 51/1999, 49/1999, 3/2000, 15/2000, 16/2000, 19/2000, 23/2000, 32/2000, 41/2000, 44/2000, 1/2001, 2/2001, 3/2001, 37/2001, 46/2001, 55/2001, 57/2001, 50/2001
40. gr. - 9/1995, 54/1995, 48/1996, 50/1996, 81/1996, 53/1997, 73/1997, 9/1998, 25/1998, 41/1998, 46/1998, 78/1998, 84/1998, 22/1999, 3/2000, 19/2000, 41/2000, 44/2000, 2/2001, 37/2001, 38/2001, 46/2001, 57/2001
41. gr. - 3/1995, 7/1995, 8/1995, 9/1995, 10/1995, 13/1995, 17/1995, 19/1995, 25/1995, 29/1995, 37/1995, 44/1995, 48/1995, 69/1995, 70/1995, 77/1995, 83/1995, 6/1996, 7/1996, 17/1996, 29/1996, 45/1996, 47/1996, 94/1996, 97/1996, 8/1997, 36/1997, 37/1997, 65/1997, 78/1997, 8/1998, 9/1998, 29/1998, 44/1998, 63/1998, 73/1998, 77/1998, 61/1998, 83/1998, 85/1998, 86/1998, 6/1999, 8/1999, 14/1999, 29/1999, 32/1999, 34/1999, 56/1999, 49/1999, 62/1999, 7/2000, 9/2000, 16/2000, 23/2000, 34/2000, 38/2000, 41/2000, 45/2000, 1/2001, 2/2001, 5/2001, 22/2001, 36/2001, 50/2001
42. gr. - 17/1995, 25/1995, 70/1995, 45/1996, 9/1998, 77/1998, 85/1998
43. gr. - 3/1995, 12/1995, 37/1995, 51/1995, 64/1995, 66/1995, 83/1995, 81/1996, 10/1997, 13/1997, 24/1997, 26/1997, 34/1997, 41/1998, 78/1998, 87/1998, 14/1999, 10/2000, 24/2001, 46/2001, 57/2001

44. gr. - 66/1995, 12/1996, 95/1996, 10/2000
45. gr. - 1/1995, 2/1995, 4/1995, 12/1995, 20/1995, 25/1995, 28/1995, 35/1995, 50/1995, 51/1995, 57/1995, 64/1995, 66/1995, 1/1996, 5/1996, 7/1996, 26/1996, 35/1996, 69/1996, 80/1996, 95/1996, 10/1997, 13/1997, 15/1997, 45/1997, 54/1997, 78/1997, 84/1997, 16/1998, 40/1998, 46/1998, 55/1998, 57/1998, 60/1998, 78/1998, 83/1998, 1/1999, 8/1999, 14/1999, 43/1999, 45/1999, 48/1999, 60/1999, 10/2000, 15/2000, 16/2000, 45/2000, 46/2000, 2/2001, 9/2001
46. gr. - 12/1995, 35/1995, 66/1995, 5/1996, 95/1996, 57/1998
47. gr. - 12/1995, 44/1995, 3/1996, 66/1996, 92/1996, 61/1998
48. gr. - 3/1996, 66/1996, 92/1996, 55/1997, 43/2001
49. gr. - 32/1996, 38/1996, 66/1996, 16/1997, 83/1998
50. gr. - 23/1995, 50/1995, 66/1995, 72/1995, 36/1996, 65/1996, 24/1997, 34/1997, 40/1998, 41/1998, 55/1998, 11/1999, 10/2000, 19/2000, 39/2001, 46/2001, 57/2001
51. gr. - 76/1995, 59/1999, 10/2000, 21/2000
52. gr. - 51/1995, 76/1995, 69/1996, 26/1997, 34/1997, 41/1998, 46/1998, 78/1998, 10/2000, 21/2000, 46/2001, 57/2001
53. gr. - 76/1995
55. gr. - 44/1995, 75/1995, 77/1995, 14/1996, 8/1998, 61/1998, 33/2000
56. gr. - 3/1995, 30/1996, 16/1997, 55/1997, 4/1998, 15/2000, 3/2001
57. gr. - 25/1995, 77/1995, 7/1996, 17/1996, 38/1996, 47/1996, 97/1996, 37/1997, 57/1997, 17/1998, 34/1998, 73/1998, 77/1998, 83/1998, 14/1999, 34/1999, 53/1999, 62/1999
58. gr. - 3/1995, 9/1998, 15/2000, 3/2001
59. gr. - 19/1995, 6/1996, 45/1996, 50/1996, 19/1997, 9/1998, 3/2001
60. gr. - 70/1995, 6/1996, 28/1996, 14/1997, 9/1998, 15/2000, 41/2000, 3/2001
61. gr. - 3/1995, 28/1996, 37/1996, 16/1997
62. gr. - 19/1995, 28/1996, 3/2001
64. gr. - 7/1995, 19/1995, 19/1997, 9/1998, 15/2000
65. gr. - 9/1998
66. gr. - 3/1995, 30/1996, 15/2000
67. gr. - 30/1996, 16/1997, 15/2000
68. gr. - 9/1998
69. gr. - 3/1995, 75/1995, 77/1995, 7/1996, 37/1996, 16/1997, 19/1997, 55/1997, 9/1998, 16/2000
70. gr. - 3/1995, 75/1995, 6/1996, 7/1996, 4/1996, 55/1997, 9/1998, 6/1999, 16/2000
71. gr. - 3/1995, 9/1998
72. gr. - 19/1995, 37/1996, 19/1997
73. gr. - 50/1995, 19/1997, 49/1998
74. gr. - 54/1995, 75/1995, 17/1996, 97/1996, 5/1999, 26/1999
75. gr. - 6/1996, 30/1996, 57/1997, 17/1998, 34/1998, 53/1999, 62/1999
76. gr. - 76/1995, 12/1996, 4/1998
77. gr. - 81/1996, 87/1998, 6/2000, 24/2001, 41/2001
80. gr. - 12/1995, 29/1995, 31/1995, 11/1996, 31/1996, 44/1998, 87/1998, 21/1999, 28/1999, 43/1999, 59/1999, 46/1999, 49/1999, 64/1999, 13/2000, 28/2000, 41/2000, 44/2000, 46/2000, 12/2001, 33/2001

**1994, nr. 36. Húsaleigulög**

- 34/1998

**1994, nr. 145. Lög um bókhald**

- 37/1996
3. gr. - 37/1996

- 5. gr. - 19/1997
- 10. gr. - 37/1996, 19/1997
- 13. gr. - 19/1997
- 22. gr. - 37/1996, 19/1997
- 23. gr. - 37/1996

**1997, nr. 32. Lög um helgidagafrið**

- 41/2000

**1997, nr. 73. Skipulags- og byggingarlög**

- 43/1999
- 43. gr. - 43/1999

**1997, nr. 471. Reglugerð um eignaskiptayfirlýsinga, útreikning hlutfallstalna o.fl.**

- 6/1998, 55/1998
- 1. gr. - 48/1998
- 3. gr. - 48/1998
- 7. gr. - 16/1998
- 14. gr. - 48/1998

**1998, nr. 28. Lög um verslunaratvinnu**

- 41/2000

**1998, nr. 441. Byggingarreglugerð**

- 85/1998, 43/1999, 62/1999
- 63. gr. - 40/1999
- 64. gr. - 43/1999

**2000, nr. 910. Reglugerð um eignaskiptayfirlýsingar, útreikning hlutfallstalna o.fl. í fjöleignarhúsum**

- 10/2001
- 21. gr. - 39/2001

**Lagaskrá**  
**með tilvísunum í númer álitserða**

*Álitserðir kærunevndar húsaleigumála 1995–2001*

**1979, nr. 44. Lög um húsaleigusamninga**

- 5/1999

**1984, nr. 62. Lög um húsaleigu sem fylgir breytingum vísitölu húsnæðiskostnaðar**

- 5/2001

**1986, nr. 20. Lög um Siglingamálastofnun ríkisins**

- 10/1996

**1991, nr. 91. Lög um meðferð einkamála**

10. gr. - 9/1995

**1993, nr. 97. Lög um Húsnæðisstofnun ríkisins**

- 9/1995

**1994, nr. 26. Lög um fjöleignarhús**

41. gr. - 9/1995

45. gr. - 9/1995

51. gr. - 7/1995

69. gr. - 9/1995

74. gr. - 9/1995

**1994, nr. 36. Húsaleigulög**

- 8/1997

1. gr. - 2/1995

2. gr. - 12/1996, 3/1997, 8/2001

4. gr. - 6/1997

6. gr. - 5/1999

8. gr. - 2/1995

10. gr. - 2/1995, 2/1997, 12/1997, 4/2000, 7/2001

11. gr. - 2/1995

14. gr. - 7/1995, 6/2001

16. gr. - 6/1995, 1/1996, 5/1997, 7/1997, 8/1997, 6/2001, 10/2001

17. gr. - 1/1996, 7/1997, 10/2001

18. gr. - 6/1997

19. gr. - 6/1997

20. gr. - 11/1995

22. gr. - 6/1997

23. gr. - 9/1995, 6/1998, 13/1998

25. gr. - 6/1998

27. gr. - 7/1997

28. gr. - 11/1996, 3/1997, 3/2000

30. gr. - 3/1995

31. gr. - 3/1995

33. gr. - 10/2001

37. gr. - 4/1999, 5/1999, 5/2001

38. gr. - 11/1997

- 39. gr. - 11/1995, 12/1995, 5/1997
- 40. gr. - 13/1997, 8/1998, 3/1999, 1/2000
- 42. gr. - 2/1999
- 44. gr. - 8/1997
- 45. gr. - 10/1996, 6/1998
- 46. gr. - 12/1996
- 49. gr. - 6/1998
- 56. gr. - 2/1997, 12/1997, 14/1998, 2/1999, 4/1999, 5/1999, 2/2000, 4/2000, 7/2001, 8/2001, 10/2001
- 57. gr. - 3/1997, 12/1998, 4/1999, 5/1999, 2/2000, 8/2001, 10/2001
- 58. gr. - 1/1996, 3/1996, 5/1996, 8/1996, 10/1996, 11/1996, 4/1997, 8/1998, 12/1998, 15/1998, 2/1999, 1/2000, 7/2001
- 59. gr. - 15/1998, 2/1999
- 60. gr. - 3/1995, 1/1996, 7/1997, 5/1998, 10/2001
- 61. gr. - 6/1995, 3/2000
- 62. gr. - 3/1995, 6/1995, 1/1996, 8/1996, 3/1997, 8/1998, 12/1998, 10/2001
- 63. gr. - 3/1996, 6/1997, 9/1997, 7/1998, 14/1998, 3/1999, 1/2000, 3/2000
- 64. gr. - 13/1997, 3/1998, 8/1998, 3/1999, 1/2000
- 65. gr. - 3/1996, 9/1997, 7/1998, 3/1999, 1/2000, 3/2000
- 66. gr. - 11/1996, 3/1997, 3/2000
- 69. gr. - 9/1997, 7/1998, 3/1999, 1/2000
- 71. gr. - 6/1997, 3/1999, 1/2000, 6/2001
- 83. gr. - 1/1996
- 85. gr. - 3/1998, 7/1998
- 87. gr. - 5/1999

**1996, nr. 6. Lög um Siglingastofnun Íslands**

- 10/1996

**1998, nr. 168. Lög um afnám laga nr. 62/1984, um húsaleigu sem fylgir  
breytingum vísitölu húsnæðiskostnaðar**

- 5/2001

**Lagaskrá**  
**með tilvísunum í númer úrskurða**

**Úrskurðir kærunefndar húsnæðismála 1999–2001**

**1922, nr. 39. Lög um lausafjárkaup**

42. gr. - 2/2000

**1981, nr. 75. Lög um tekju- og eignarskatt**

- 1/1999

**1993, nr. 31. Hjúskaparlög**

114. gr. - 1/1999

**1993, nr. 37. Stjórnsýslulög**

- 18/1999, 29/1999, 30/1999, 2/2000, 6/2000, 7/2000, 11/2000
- 1. gr. - 8/1999, 30/1999, 2/2000, 6/2000, 7/2000, 11/2000
- 7. gr. - 1/1999, 2/1999, 4/1999, 8/1999, 15/1999, 17/1999, 18/1999, 20/1999, 21/1999, 3/2000
- 9. gr. - 18/1999, 3/2000
- 10. gr. - 1/1999, 8/1999, 15/1999, 6/2000
- 13. gr. - 1/1999
- 14. gr. - 1/1999
- 15. gr. - 1/1999
- 20. gr. - 1/1999, 8/1999, 9/1999, 29/1999, 7/2000
- 21. gr. - 1/1999, 8/1999, 30/1999
- 22. gr. - 9/1999, 13/1999, 29/1999
- 24. gr. - 29/1999
- 27. gr. - 3/2000, 11/2000
- 28. gr. - 18/1999
- 30. gr. - 1/1999

**1993, nr. 97. Lög um Húsnæðisstofnun ríkisins**

**Ákvæði til bráðabirgða í lögum nr. 44/1998**

- 17/1999, 18/1999, 2/2000, 3/2000
- 68. gr. - 2/2000
- 87. gr. - 24/1999
- 88. gr. - 2/1999, 4/1999, 15/1999, 20/1999, 21/1999, 3/2000, 6/2000
- 89. gr. - 4/1999
- 91. gr. - 2/1999, 4/1999 (úr gildi)

**1998, nr. 44. Lög um húsnæðismál**

- 21/1999, 2/2000, 7/2000, 10/2000, 11/2000
- IX. kafli - 20/1999
- 11. gr. - 10/2000
- 14. gr. - 5/1999, 7/1999, 8/1999, 9/1999, 11/1999, 29/1999
- 18. gr. - 1/1999, 8/1999, 29/1999, 30/1999, 10/2000
- 30. gr. - 1/1999, 5/1999, 7/1999, 8/1999, 9/1999, 11/1999, 29/1999, 30/1999, 7/2000
- 41. gr. - 2/1999, 4/1999, 15/1999, 17/1999, 18/1999, 24/1999
- 42. gr. - 1/1999, 5/1999, 7/1999, 8/1999, 9/1999, 13/1999, 17/1999, 18/1999, 29/1999, 30/1999, 2/2000, 7/2000, 10/2000, 11/2000
- 47. gr. - 17/1999

#### **I.–IV. Ákvæði til bráðabirgða**

- 2/1999, 4/1999, 15/1999, 21/1999, 3/2000, 6/2000, 7/2000, 10/2000

#### **1996, nr. 375. Reglugerð um félagslegar íbúðir og Byggingarsjóð verkamanna**

- 3/2000
- VII. kafli - 21/1999
- 42. gr. - 2/1999
- 74. gr. - 2/1999, 4/1999, 15/1999, 21/1999, 3/2000, 6/2000
- 75. gr. - 4/1999

#### **1998, nr. 783. Reglugerð um viðbótarlán**

- 29/1999, 7/2000
- 4. gr. - 5/1999, 7/1999, 8/1999, 9/1999, 11/1999, 29/1999
- 5. gr. - 1/athuga, 13/1999, 29/1999
- 6. gr. - 1/1999, 5/1999, 7/1999
- 7. gr. - 13/1999
- 8. gr. - 8/1999
- 9. gr. - 1/1999, 8/1999, 29/1999, 30/1999, 7/2000
- 12. gr. - 7/2000
- 18. gr. - 1/1999, 5/1999, 7/1999, 8/1999, 9/1999, 11/1999, 13/1999, 29/1999, 30/1999, 7/2000

#### **1999, nr. 7. Reglugerð um húsbref og húsbrefaviðskipti**

- 10/2000
- 17. gr. - 10/2000
- 30. gr. - 10/2000
- 39. gr. - 10/2000

#### **1999, nr. 225. Reglugerð um úrræði til að bregðast við greiðsluvanda vegna lána Íbúðalánasjóðs**

- 17/1999

#### **1999, nr. 459. Reglugerð um kærunefnd húsnæðismála**

- 2/2000, 11/2000
- II. kafli - 17/1999, 18/1999
- 4. gr. - 18/1999, 24/1999, 2/2000, 3/2000, 6/2000, 11/2000
- 8. gr. - 21/1999

#### **Leiðbeinandi gæðalýsing á félagslegu íbúðarhúsnæði og mat á íbúðum við innlausn**

- 2/1999, 4/1999, 15/1999, 20/1999, 6/2000

#### **Starfsreglur húsnæðisnefndar Reykjavíkur um staðfestingu viðbótarlána, samþykktar í borgarráði Reykjavíkur 2. febrúar 1999 og viðbótarreglur samþykktar 27. apríl 1999**

- 9/1999, 11/1999

#### **Reglur um veitingu viðbótarlána í Árborg, samþykktar af bæjarstjórn 10. febrúar 1999**

- 6. gr. - 5/1999, 7/1999



**Starfsreglur húsnaðisnefndar Akureyrar, staðfestar af bæjarráði 11. febrúar 1999**

- 8/1999

**Starfsreglur félagsmálaráðs Dalvíkurbyggðar**

- 29/1999

**Starfsreglur félagsmálaráðs Vatnsleysustrandarhrepps**

- 7/2000