

**Álitsgerðir
kæruneftndar fjöleignarhúsamála
á árinu 2000**

**Álitsgerðir
kæruneftndar húsaleigumála
á árinu 2000**

**Úrskurðir
kæruneftndar húsnæðismála
á árinu 2000**

Félagsmálaráðuneytið
Mars 2001
ISBN 9979-868-36-8

Efnisyfirlit

Formáli kæruneftnda fjöleignarhúsa- og húsaleigumála	5
Formáli kæruneftndar húsnæðismála	6
Skípan kæruneftndanna árið 2000	7
Yfirlit um málafjölda og afgreiðslu mála 2000	8
Álitsgerðir kæruneftndar fjöleignarhúsamála	11
Mál nr. 46/1999: Bílskúrs- og lóðarréttur	12
Mál nr. 49/1999: Ákvörðunartaka: Lóð	16
Mál nr. 55/1999: Eignarhald: Gangur, geymsla	20
Mál nr. 57/1999: Aðgangsréttur, lagnir	22
Mál nr. 60/1999: Skipting kostnaðar: Utanhússviðgerðir	25
Mál nr. 62/1999: Hagnýting séreignar	28
Mál nr. 64/1999: Skipting kostnaðar: Svalahandrið	32
Mál nr. 1/2000: Eignarhald: Miðstöðvarklefi	36
Mál nr. 3/2000: Ákvörðunartaka: Skipting kostnaðar	38
Mál nr. 6/2000: Sameign allra, sameign sumra: Lyfta	42
Mál nr. 7/2000: Ákvörðunartaka: Lóð	45
Mál nr. 9/2000: Ákvörðunartaka: Kattahald	48
Mál nr. 10/2000: Skipting kostnaðar	50
Mál nr. 13/2000: Hugtakið hús	54
Mál nr. 14/2000: Skipting kostnaðar: Svalahandrið	60
Mál nr. 15/2000: Fundargerð: Gjaldtaka	62
Mál nr. 16/2000: Ákvörðunartaka: Sameiginlegur kostnaður	64
Mál nr. 19/2000: Skipting kostnaðar: Lagnir	71
Mál nr. 21/2000: Skaðabótaábyrgð: Lekaskemmdir	74
Mál nr. 22/2000: Eignarhald: Bílastæði	78
Mál nr. 23/2000: Breyting á sameign. Breyting á hagnýtingu séreignar	80
Mál nr. 27/2000: Hagnýting sameignar	83
Mál nr. 28/2000: Eignarhald: Bílastæði	85
Mál nr. 31/2000: Hugtakið hús	89
Mál nr. 32/2000: Skipting kostnaðar	95
Mál nr. 33/2000: Breyting á hagnýtingu séreignar	97
Mál nr. 34/2000: Hagnýting sameignar: Bílastæði	102
Mál nr. 38/2000: Ákvörðunartaka: Lóð	105
Mál nr. 41/2000: Hagnýting séreignar	107
Álitsgerðir kæruneftndar húsaleigumála	113
Mál nr. 1/2000: Endurgreiðsla húsaleigu: Skil leiguhúsnæðis	114
Mál nr. 2/2000: Uppsagnarfrestur	117
Mál nr. 4/2000: Uppsagnarfrestur	120
Úrskurðir kæruneftndar húsnæðismála	123
Mál nr. 21/1999: Útreikningur húsnæðisneftndar á innlausnarverði félagslegrar íbúðar	124

Mál nr. 29/1999:	Viðbótarlán. Synjun húsnæðisnefndar	128
Mál nr. 30/1999:	Viðbótarlán. Synjun húsnæðisnefndar	133
Mál nr. 2/2000:	Skaðabótakrafa á hendur húsnæðisnefnd Reykjavíkur vegna kaupa á félagslegri eignaríbúð	136
Mál nr. 3/2000:	Útreikningur húsnæðisnefndar á eignarhluta seljanda og á endursöluverði vegna félagslegrar eignaríbúðar	140
Mál nr. 6/2000:	Útreikningur húsnæðisnefndar á eignarhluta innlausnar félagslegrar eignaríbúðar	146
Mál nr. 7/2000:	Viðbótarlán. Synjun húsnæðisnefndar	151
Mál nr. 10/2000:	Synjun stjórnar Íbúðalánasjóðs á skaðabótakröfu vegna afalla við sölu húsbrefa	154
Mál nr. 11/2000:	Skaðabótakrafa vegna kaupa á félagslegri eignaríbúð af húsnæðisnefnd	158
Lagaskrá kærunefndar fjöleignarhúsamála með tilvísunum í númer álitsgerða		162
Lagaskrá kærunefndar húsaleigumála með tilvísunum í númer álitsgerða		168
Lagaskrá kærunefnda húsnæðismála með tilvísunum í númer úrskurða		170

Formáli kæruneftnda fjöleignarhúsa- og húsaleigumála

Ársskýrsla kæruneftnda fjöleignarhúsa- og húsaleigumála kemur nú út í sjötta sinn. Á árinu 2000 bárust kæruneftnd fjöleignarhúsamála 47 erindi og kæruneftnd húsaleigumála 4 erindi. Í skýrslunni eru birtar 29 álitsgerðir kæruneftndar fjöleignarhúsamála og 3 álitsgerðir kæruneftndar húsaleigumála. Eins og áður hefur verið vikið að á þessum vettvangi hafa þau ágreiningsefni sem borist hafa nefndunum verið nokkuð áþekkt þessi ár sem þær hafa starfað. Sem dæmi má nefna varðar alltaf stór hluti þeirra mála sem berast kæruneftnd fjöleignarhúsamála ágreining vegna töku ákvarðana um sameiginleg málefni og hvernig sameiginlegum kostnaði skuli skipt milli eigenda. Kæruneftnd fjöleignarhúsamála hefur í þeim tilvikum þegar nefndin hefur fjallað um sambærilegt álitaefni í fyrri álitsgerð greint frá því með bréfi í stað álitsgerðar.

Í lögum um fjöleignarhús er kveðið á um að gera skuli eignaskiptayfirlýsingu um öll fjöleignarhús, enda liggja ekki fyrir þinglýstur fullnægjandi og glöggur skiptasamningur. Þann 1. janúar sl. var það gert að skilyrði þinglýsingar eignayfirlýsingar fjöleignarhúss eða hluta þess að eignaskiptayfirlýsing sé fyrir hendi og eignayfirlýsingin sé í samræmi við hana. Skiptar skoðanir hafa verið um hvort eigendur í fjöleignarhúsum, þar sem fyrir liggur þinglýstur skiptasamningur gerður í gildistíð eldri laga, þurfi að gera nýja eignaskiptayfirlýsingu fyrir húsið eða hvort þessir samningar halda gildi sínu.

Þann 20. desember 2000 tók gildi reglugerð nr. 910/2000 um eignaskiptayfirlýsingar, útreikning hlutfallstalna o.fl. í fjöleignarhúsum. Í reglugerðinni kemur m.a. fram hvað leggja eigi til grundvallar því mati hvort fyrirliggjandi skiptasamningur sé fullnægjandi og glöggur og hvort þörf sé á nýrri eignaskiptayfirlýsingu í þeim tilvikum þegar fyrir hendi er eldri skiptasamningur. Meginniðurstaðan er sú að ef fyrir hendi er þinglýstur skiptagerningur, sem tilgreinir a.m.k. séreignir og hlutfallstölur þeirra í sameign og ekki fer augljóslega í bága við ófrávikjanleg ákvæði fjöleignarhúsalaga og eigendur vilja áfram hafa til grundvallar í skiptum sínum, þá er ekki þörf á að gera nýja eignaskiptayfirlýsingu.

Frá því kæruneftndirnar tóku til starfa fyrir um sex árum síðan hafa borist samtals 470 erindi til kæruneftndar fjöleignarhúsamála og 61 erindi til kæruneftndar húsaleigumála. Álitsgerðir nefndanna frá upphafi hafa nú verið settar inn á heimasíðu félagsmálaráðuneytis (www.stjr.is/fel) undir húsnæðismálum og eru nýjar álitsgerðir uppfærðar jafnóðum. Þá hafa verið settar inn á heimasíðuna ýmsar upplýsingar fyrir eigendur fjöleignarhúsa og aðila leigusamnings sem m.a. byggjast á álitsgerðum nefndanna.

Valtýr Sigurðsson, formaður

Formáli kæruneftndar húsnæðismála

Í þessari annarri ársskýrslu kæruneftndar húsnæðismála eru birtir samtals níu úrskurðir. Frá því kæruneftnd húsnæðismála tók til starfa 1999 hafa nú verið birtir alls 23 úrskurðir. Fjalla þeir um ýmis álitaeftni 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 sönnunaratriði, 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 leitað hafi verið til dómstóla með ágreiningseftni sem lagt hefur verið fyrir kæruneftnd húsnæðismála til úrskurðar.

Varðandi birtingu úrskurða bæði í ársskýrslu og á netinu (www.stjr.is/fel) 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 KÆRUNEFNDANNA ÁRIÐ 2000

KÆRUNEFND FJÖLEIGNARHÚSAMÁLA

Aðalmenn:

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

Varamenn:

Ingibjörg Benediktsdóttir, héraðsdómari
Pálmi R. Pálmason, verkfræðingur
Benedikt Bogason, skrifstofustjóri

Starfsmaður:

Guðfinna Jóh. Guðmundsdóttir, lögfræðingur

KÆRUNEFND HÚSALEIGUMÁLA

Aðalmenn:

Valtýr Sigurðsson, héraðsdómari, formaður
Benedikt Bogason, skrifstofustjóri
Ólafur Sigurgeirsson, hrl.

Varamenn:

Ingibjörg Benediktsdóttir, héraðsdómari
Karl Axelsson, hrl.
Þuríður Jónsdóttir, héraðsdómslögmaður

Starfsmaður:

Guðfinna Jóh. Guðmundsdóttir, lögfræðingur

KÆRUNEFND HÚSNÆÐISMÁLA

Aðalmenn:

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

Varamenn:

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

Starfsmaður:

Ásta Sigrún Helgadóttir, lögfræðingur

YFIRLIT UM MÁLAFJÖLDA OG AFGREIÐSLU MÁLA 2000

KÆRUNEFND FJÖLEIGNARHÚSAMÁLA

Málafjöldi

Fjöldi mála sem bárust á árinu 2000	47
Óafgreidd mál frá 1999	11
Samtals	58

Afgreiðslur

Afgreidd mál	52
Óafgreidd mál 1.01.2001	6
Samtals	58

Skipting afgreiðslna

Álitsgerðir	29
Frávísun og leiðbeiningar*	20
Afturkallað	3
Samtals	52

KÆRUNEFND HÚSALEIGUMÁLA

Málafjöldi

Fjöldi mála sem bárust á árinu 2000	4
Óafgreidd mál frá 1999	0
Samtals	4

Afgreiðslur

Afgreidd mál	3
Óafgreidd mál 1.01.2001	1
Samtals	4

Skipting afgreiðslna

Álitsgerðir	3
Samtals	3

KÆRUNEFND HÚSNÆÐISMÁLA

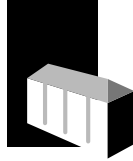
Málafjöldi

Fjöldi mála sem bárust á árinu 2000	15
Óafgreidd mál frá 1999	3
Samtals	18

Afgreiðslur	
Afgreidd mál	15
Óafgreidd mál 1.01.2001	3
Samtals	18

Skipting afgreiðslna	
Úrskurðir	9
Frávísanir og leiðbeiningar*	3
Kæra dregin til baka	3
Óafgreidd mál	3
Samtals	18

*Máli lokið með bréfi



KÆRUNEFND

FJÖLEIGNARHÚSAMÁLA

Álitsgerðir kærunefndar fjöleignarhúsamála

Bílskúrs- og lóðarréttur

Mál nr. 46/1999

I. Málsmeðferð kærunefndar

Með bréfi, dags. 21. júlí 1999, beindi A, hrl., f.h. B, hér eftir nefnt álitsbeiðandi, erindi til nefndarinnar vegna ágreinings við C og D, X nr. 5, og E og F, Y nr. 7, hér eftir nefnd gagnaðilar.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 1. september 1999. 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. Þar sem nefndarmaðurinn Karl Axelsson er vanhæfur í máli þessu tók varamaður hans, Benedikt Bogason, sæti hans í nefndinni við afgreiðslu þess.

Á fundi nefndarinnar 1. september 1999 var lagt fram bréf G hrl., f.h. gagnaðila, dags. 1. september 1999, þar sem fram kemur að eignaskiptayfirlýsing hafi verið send til þinglýsingar. Þegar úrlausn þinglýsingarstjóra liggja fyrir verði tekin ákvörðun um það hvort hún verði borin undir héraðsdóm, sbr. 6. mgr. 80. gr. laga nr. 26/1994. Með vísan til þess muni gagnaðilar ekki reka málið fyrir kærunefnd. Á fundinum var samþykkt að senda álitsbeiðanda afrit af bréfinu og fresta afgreiðslu málsins. Á fundi nefndarinnar 27. október 1999 voru lagðar fram athugasemdir álitsbeiðanda, dags. 10. september 1999, og samþykkt að senda gagnaðila afrit af bréfinu og gefa honum kost á að koma á framfæri athugasemdum sínum. Athugasemdir gagnaðila hafa ekki borist en frestur var veittur til 5. nóvember 1999. Á fundi nefndarinnar 4. janúar 2000 voru lagðar fram athugasemdir álitsbeiðanda, dags. 18. nóvember 1999, og málið tekið til úrlausnar.

II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða fjölbýlishúsið Y nr. 7. Húsið skiptist í þrjá eignarhluta, þ.e. kjallara, neðri hæð og efri hæð. Álitsbeiðandi er eigandi efri hæðar. Eigendur neðri hæðar eru E og F sem keyptu hana af C og D með kaupsamningi, dags. 23. október 1997. Ágreiningur er um hvort seljendum neðri hæðar hafi verið heimilt að selja núverandi eigendum hæðarinnar bílskúr á lóðinni.

Kröfur álitsbeiðanda eru:

Að viðurkennt verði að bílskúr og bílskúrsréttur séu svo órjúfanlega tengd að ekki sé unnt að selja annað án hins með þeim hætti sem gert var með afsali dags. 7. september 1998.

Að viðurkennt verði að í afsalið frá 7. september 1998 felist ráðstöfun á séreign álitsbeiðanda, þ.e. bílskúrsrétti og bílastæði fyrir framan bílskúr, sem einungis álitsbeiðandi geti ráðstafað.

Að viðurkennt verði að afsalið frá 7. september 1998 sé lögleysa að því leyti sem það nær til sölu á bílskúr sem reistur hafi verið í krafti bílskúrsréttar í eigu álitsbeiðanda.

Í álitsbeiðni kemur fram að á árinu 1988 eða þar um bil hafi eigandi neðri hæðar, C, komið að máli við þáverandi eiganda efri hæðar um að reistir yrðu bílskúrar á lóðinni. Eigandi efri hæðar hafi ekki talið sig í aðstöðu til þess en eigandi neðri hæðar hafi þá farið þess á leit fá að reisa báða bílskúrana þar sem það væri hagkvæmara. Eigandi efri hæðar

hafi samþykkt þetta munnlega með tveimur skilyrðum. Annars vegar að eigandi efri hæðar ætti forkaupsrétt að bílskúr sem reistur yrði á lóð tilheyrandi efri hæð og hins vegar að eigandi efri hæðar myndi við þau kaup greiða kostnaðarverð vegna byggingarinnar og þar með njóta að hluta þess hagræðis sem eigandi neðri hæðar hafði af því að reisa tvo bílskúra. Jafnframt skyldi við þau kaup tekið tillit til endurgjalds vegna afnota af byggingarétti fyrir bílskúr.

Álitsbeiðandi bendir á að ekki hafi verið gengið frá skriflegu samkomulagi um byggingu bílskúranna. Hins vegar hafi eigandi neðri hæðar reynt árið 1989 að fá eiganda efri hæðar til að skrifa undir yfirlýsingu þess efnis að hann afsalaði sér eignarheimild á bílskúrlóð. Í yfirlýsingunni segir: „Aðilar eru sammála um að eigandi neðri hæðar hafi að öðru leyti venjulegar eignarheimildir varðandi umræddan bílskúr og þá lóð sem hann stendur á. ... Ekkert endurgjald kemur fyrir byggingarrétt á bílskúrnum.“ Þáverandi eigandi efri hæðar hafi neitað að skrifa undir yfirlýsinguna enda hafi hún ekki verið í samræmi við það sem um hafi verið talað þegar hann samþykkti framkvæmdir. Aldrei hafi staðið til að eigandi neðri hæðar fengi eignarheimild yfir bílskúrlóð án endurgjalds.

Árið 1991 hafi eigendaskipti orðið á efri hæð. Í afsali sé tekið fram að nýjum eiganda sé kunnugt um óuppgerð mál vegna byggingar bílskúrs. Efri hæðin hafi síðan orðið eign álitsbeiðanda sem sé einkahlutafélag í eigu þeirra sem eignuðust hana árið 1991. Nýir eigendur efri hæðar hafi a.m.k. einu sinni minnst á það við fyrri eiganda neðri hæðar að ganga þyrfti formlega frá bílskúrmálum.

Árið 1996 hafi fyrri eigandi neðri hæðar tjáð álitsbeiðanda að hann vildi ráðast í umfangsmiklar framkvæmdir vegna viðgerða utanhúss. Enda þótt ekki hafi staðið til af hálfu álitsbeiðanda að ráðast í slíkar framkvæmdir hafi verið á það fallist. Fyrri eigandi neðri hæðar hafi talið þetta mikilvægt fyrir sig því hann hugðist selja neðri hæðina og því skipti máli að húsið liti vel út. Í tengslum við framkvæmdir hafi álitsbeiðandi rætt a.m.k. tvisvar við þáverandi eiganda neðri hæðar um að ganga þyrfti frá málum vegna bílskúrs. Í þeim samtölum hafi komið fram skilningur fyrri eiganda á forsendum samþykkis fyrir byggingu á bílskúrlóð og hafi honum ekki verið mótmælt.

Álitsbeiðandi bendir á að í kaupsamningi núverandi eigenda segi m.a.: „Kaupendum er kunnugt um að seljandi byggði tvo bílskúra á lóðinni árið 1989. Bílskúrinn, sem er fjær húsinu, er byggður með leyfi eiganda efri hæðar. Hefur núverandi eigendum efri hæðar verið boðinn þessi bílskúr til kaups en því máli hefur ekki verið ráðið til lykta. Kaupendur eru reiðubúnir til að kaupa þennan bílskúr á kr. 1.100.000.“

Eftir að fyrri eigandi hafði selt eign sína hafi hann af alvöru farið að ræða um kaup eiganda efri hæðar á bílskúrnum. Lagt hafi verið fram kauptilboð frá núverandi eigendum neðri hæðar um kaup á bílskúrnum, dags. 12. júní 1997, þar sem fram komi að þau væru tilbúin að kaupa hann á 1.200.000 kr. Fyrri eigandi neðri hæðar hafi boðið álitsbeiðanda að ganga inn í þetta tilboð. Í tilboðinu hafi ekki verið sundurgreint hvað greiða skyldi fyrir bílskúsréttinn og lóðina sem álitsbeiðandi eigi og hvað fyrir bílskúrinn sjálfan sem fyrri eigandi neðri hæðar hafði reist. Álitsbeiðandi hafi minnst fyrri eiganda neðri hæðar á munnlegan samning um að eigandi efri hæðar gæti leyst til sín bílskúrinn á raunverulegu byggingarverði. Jafnframt hafi álitsbeiðandi bent fyrri eiganda neðri hæðar á að í heildarverði bílskúrs væri innifalið verð fyrir bílskúsrétt og lóð sem tilheyrði eignarhluta álitsbeiðanda. Fyrri eigandi neðri hæðar hafi ekki þótt kannast við samkomulagið. Hann hafi þó ekki útilokað að samið hefði verið um að miða við verð eigi lægra en fasteignamat.

Álitsbeiðandi bendir á að í október 1998 verði hann var við að núverandi eigandi neðri hæðar byrji að útbúa bílastæði. Tilkynnti núverandi eigandi neðri hæðar álitsbeiðanda að hann væri búinn að kaupa báða bílskúrana. Álitsbeiðandi hafi bent honum á að þessar framkvæmdir væru óheimilar þar sem ekki hefði verið leitað eftir samþykki hans og krafðist að þær yrðu stöðvaðar. Við þeim tilmælum hafi eigandi neðri hæðar ekki orðið. Í kjölfarið hafi komið í ljós að 7. september 1998 hafi seljandi neðri hæðar selt og afsalað kaupendum „bílskúr þeim sem ... byggðar var með samþykki eiganda efri hæðar...“. Þá segir að kaupendum sé kunnugt um að seljendur hafi boðið álitsbeiðanda bílskúr til kaups en samkomulag hafi ekki náðst um verð.

Álitsbeiðandi bendir á að bílskúrsréttur teljist til séreignar og samkvæmt óslitnum þinglýstum heimildum fylgi bílskúrsréttur eignarhluta álitsbeiðanda, sbr. 4. og 5. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Bílastæði fyrir framan bílskúr sem reistur sé í krafti bílskúrsréttar álitsbeiðanda teljist sömuleiðis til séreignar hans, sbr. 9. tl. 5. gr. sömu laga. Samkvæmt 12. gr. laga nr. 26/1994 geti eigandi einn ráðstafað séreign með samningi og í 20. gr. laganna segir að eigandi eignar í fjöleignarhúsi megi aðeins ráðstafa með samningum réttindum sínum og skyldum, sbr. einnig 4. mgr. 10. gr. laganna. Með afsalinu hafi seljendur ráðstafað bílskúrsrétti en hann sé hluti af séreign álitsbeiðanda. Þá sé í 23. gr. laganna gert ráð fyrir að eignayfirlýsing á hluta séreignar til annarra eigenda sé háð samþykki einfalds meirihluta eigenda. Auk þess skuli breyta eignaskiptayfirlýsingu og þinglýsa henni. Engin eignaskiptayfirlýsing hafi hins vegar verið gerð fyrir húsið. Í málinu liggja fyrir að slík eignayfirlýsing hafi ekki átt sér stað og um hana aldrei haldinn húsfundur sem staðfesti enn frekar að seljendur neðri hæðar hafi aldrei eignast bílskúrsrétt þann sem er séreign álitsbeiðanda. Loks hafi seljendur neðri hæðar engin þinglýst skjöl til staðfestingar yfirlýsingu bílskúrsréttar álitsbeiðanda til þeirra, enda hafi slík yfirlýsing aldrei átt sér stað.

III. Forsendur

Í álitsbeiðni er á því byggt að um 1988 hafi verið gerður munnlegur samningur milli þáverandi eiganda efri hæðar hússins og gagnaðila, C, þáverandi eigandi neðri hæðar um að C fengi að reisa tvo bílskúra á lóð hússins þrátt fyrir að neðri hæð fylgdi aðeins bílskúrsréttur fyrir einn skúr. Er því haldið fram að réttur þessi hafi verið veittur með þeim skilyrðum annars vegar að eigandi efri hæðar hefði forkaupsrétt að skúr þeim er tilheyrði hæðinni, þ.e. fjær húsinu og hins vegar að kaupverðið miðaðist við kostnaðarverð byggingarinnar.

Í afsali þáverandi eigenda neðri hæðar til núverandi eigenda hæðarinnar, dags. 7. september 1998, segir að með í kaupunum fylgi bílskúr sem nær stendur íbúðarhúsinu. Þá segir í afsalinu: „Auk eignarhluta þess, sem að framan greinir, selja og afsala seljendur til kaupenda bílskúr þeim sem stendur fjær húsinu og byggður var 1989 með samþykki þáverandi eigenda efri hæðar, R. Kaupendum er kunnugt um að seljendur buðu núverandi eigendum efri hæðar, B, bílskúrinn til kaups en samkomulag náðist ekki um verð.“

Samkvæmt þessu liggur fyrir í málinu að þáverandi eigandi efri hæðar ráðstafaði byggingarrétti þeim sem fylgdi efri hæð hússins til byggingar bílskúrs sem fjær er húsinu. Álitsbeiðandi leiðir rétt sinn af rétti fyrri eiganda efri hæðar og er bundinn af þessari ráðstöfun hans. Þá virðist ágreiningslaust í málinu að eigandi efri hæðar hafi átt forkaupsrétt að bílskúrnum, í það minnsta hafa eigendur neðri hæðar sýnt það í verki með því að bjóða eigendum efri hæðar að ganga inn í kaup bílskúrsins við sölu eignarinnar. Af efni orðalags í

áðurnefndu afsali má enn fremur ráða að eigandi neðri hæðar hafi ekki talið sig eiga lóðarrétt fyrir skúrnum. Samkomulag hefur hins vegar ekki tekist um verð fyrir bílskúrinn og er ágreiningur m.a. um verð lóðarréttinda og afnotagjald lóðar.

Pótt fyrir liggi í málinu að bílskúrsrétti hafi verið ráðstafað er að öðru leyti alls óvíst um efni þess samkomulags. Til að leiða það í ljós þyrfti að bera málið undir dómstóla þar sem aðila- og vitnaleiðslur fara fram með hefðbundnum hætti. Slík sönnunarfærsla fer hins vegar ekki fram fyrir kærunefnd. Þar af leiðandi getur kærunefnd ekki lagt mat á kröfu álitsbeiðanda um ógildi afsals fyrir bílskúrnum og að öðru leyti um rétt hans til yfir honum.

Samkvæmt 1. mgr. 33. gr. laga nr. 26/1994 teljast bílastæði á lóð fjöleignarhúss sameiginleg og óskipt, nema ákveðið sé í þinglýstum heimildum að tiltekin bílastæði fylgi ákveðnum séreignarhlutum. Eðli máls samkvæmt telst þó bílastæði fyrir framan bílskúr, einkabílastæði eiganda bílskúrsins sbr. 9. tl. 5. gr. laganna. Kærunefnd hefur í fyrri úrlausnum sínum um þetta atriði talið að slíkt bílastæði teldist ná alveg út í götu.

Álitsbeiðandi er ekki eigandi hins umdeilda bílskúrs heldur núverandi eigendur neðri hæðar. Af þeim sökum telst bílastæði fyrir framan bílskúrinn, séreign þeirra, sbr. 9. tl. 5. gr. laga nr. 26/1994.

Samkvæmt því sem hér hefur verið rakið ber að hafna kröfum álitsbeiðanda í málinu.

IV. Niðurstaða

Kröfum álitsbeiðanda í málinu er hafnað.

Reykjavík, 4. janúar 2000.
Valtýr Sigurðsson
Guðmundur G. Þórarinsson
Benedikt Bogason

Ákvörðunartaka: Lóð

Mál nr. 49/1999

I. Málsmæðferð kærufndar

Með bréfi, dags. 17. ágúst 1999, beindi A, hdl., f.h. B og C, X nr. 39, hér eftir nefnd álitsbeiðendur, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við D, X nr. 39, hér eftir nefndur gagnaðili.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 27. október 1999. 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. 28. október 1999, var lögð fram á fundi nefndarinnar 17. nóvember sl. Á fundi nefndarinnar 4. janúar 2000 voru lagðar fram athugasemdir álitsbeiðenda, dags. 30. nóvember 1999, og athugasemdir gagnaðila, dags. 6. desember 1999, og málið tekið til úrlausnar.

II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða fjölbýlishúsið X nr. 39. Húsið skiptist í tvo eignarhluta. Álitsbeiðendur eru eigendur 1. hæðar (71,62%) og gagnaðili er eigandi kjallara (28,38%). Ágreiningur er um framkvæmdir á lóð.

Kærufnd telur að krafa álitsbeiðenda sé eftirfarandi:

Að framkvæmdir gagnaðila á lóð hússins hafi verið ólögðar og að gagnaðila sé óheimilt að ráðast í frekari framkvæmdir á lóð hússins án samþykkis álitsbeiðenda.

Í álitsbeiðni kemur fram að gagnaðili hafi ítrekað undanfarin tvö ár, að eigin frumkvæði og án alls samráðs við álitsbeiðendur, ráðist í talsverðar framkvæmdir á gróðri á lóð hússins. Framkvæmdirnar séu allt frá smávægilegum breytingum á gróðurfari til stórfellds niðurrifs gróðurtegunda og trjáa sem í flestum tilfellum hafi verið gróðursett af álitsbeiðendum áður en gagnaðili flutti í húsið og hafi ómælt tilfinningalegt gildi fyrir álitsbeiðendur. Þá hafi þessar framkvæmdir haft í för með sér fjárhagslegt tjón fyrir húsfélagið. Gagnaðili hafi ekki látið af þessum athöfnum þrátt fyrir ítrekaðar áskoranir og tilmæli.

Álitsbeiðendur telja að gagnaðili hafi með grófum og ítrekuðum hætti brotið gegn ákvæðum 1. og 2. mgr. 36. gr. og 39. gr., sbr. 41. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús með því að hafa án samþykkis eða samráðs við álitsbeiðendur ítrekað ráðist í framkvæmdir á lóðinni, breytingar á gróðurfari, skemmdir á gróðri og brottnátt trjáa og annarra gróðurtegunda. Álitsbeiðendur telja að framkvæmdirnar hafi ekki verið nauðsynlegar út frá gróðurfarslegum sjónarmiðum né hafi þeirra verið þörf til að forða tjóni, sbr. 37. og 38. gr. laga nr. 26/1994.

Í greinargerð gagnaðila kemur fram að hann hafi algjörlega haldið að sér höndum varðandi lóðina fyrstu 5–6 árin eftir að hann flutti í húsið en þá hafi honum þótt útséð með að ekkert yrði aðhafst af hálfu álitsbeiðenda. Á lóðinni hafi hvorki tíðkast venjulegar og hefðbundnar vorklippingar á gróðri né edlilega grisjun. Þar sem hann sé menntaður garðyrkjufræðingur hafi hann unnið þau verk sem hann taldi nauðsynleg og talið að álitsbeiðendur yrðu fegnir slíku framtaki. Álitsbeiðendur hafi hins vegar kallað á lögreglu og kært

hann fyrir eignaspjöll. Þá hafi verið haldinn sáttafundur með aðilum sem engan árangur hafi borið. Eftir sáttafundinn hafi gagnaðili sinnt hefðbundnum vorklippingum og þurft við þær að þola eilífar kærur til lögreglu vegna meintrar skemmdarstarfsemi.

Gagnaðili bendir á að hann hafi fellt tvö álmtre á vesturhluta lóðarinnar. Ástæðan hafi verið sú að þrjú slík tré stóðu beint fyrir framan eldhúsglugga íbúðar hans. Nauðsynlegt hafi verið að fella tvö þeirra til að fá birtu inn um eldhúsgluggann. Þessi tré og alaskavíðir á lóðarmörkum X nr. 37 og 39 hafi nánast algjörlega byrgt fyrir birtu í eldhúsinu. Þá hafi gagnaðili fellt tvær sýrenur á austurhluta lóðarinnar. Ástæðan hafi verið sú að upphaflega voru þar fjórar sýrenur. Sýrenurnar hafi verið allt of margar og of þétt plantað og því ekki fengið eðlilegt vaxtarrými. Því hafi þurft að fella tvær þeirra. Gagnaðili bendir á að önnur ágreiningsatriði varði venjuleg vorverk í gördum, þ.e. runnaklippingar. Gagnaðili hafi farið mun varlegar í þessa hluti en ástæða sé til af tillitsemi við álitsbeiðendur. Eigandi X nr. 37 hafi kvartað undan limgerði/alaskavíði á lóðarmörkum eignanna sem vaxið hafi villt og ekki verið klippt lengi. Laufkrónur álmtreanna hafi breitt úr sér ofan við alaskavíðinn og byrgt mjög fyrir birtu á neðri hæð og á lóð X nr. 37.

Aðstæður við húsið séu þannig að austur-, vestur- og norðurhliðar varði gagnaðila mest en suðurhliðin álitsbeiðendur. Þéttleiki trjágróðurs á vestur- og norðurhliðum lóðarinnar varði mjög birtuskilyrði í íbúð gagnaðila en hins vegar ekki í íbúð álitsbeiðenda.

Gagnaðili bendir á að í úttekt sérfræðinga á ástandi lóðarinnar, dags. 7. júní 1999, komi fram afleiðingar af verkum hans og hvað gert hafi verið. Þar komi fram að gagnaðila hafi verið nauðsynlegt að taka málin í sínar hendur, bæði vegna hirðuleysis með lóðina og vegna kvartana frá nágrönnum.

Gagnaðili bendir á að á sama tíma og álitsbeiðendur kvarti svo mjög yfir venjulegum og eðlilegum vorverkum á lóðinni hafi þeir sjálfir fellt fjögur tré án nokkurs samráðs við hann.

Gagnaðili telur að vísa beri kröfu álitsbeiðenda frá þegar af þeirri ástæðu að hann hafi aldrei staðið að breytingum og skemmdum á gróðri á lóðinni. Ekkert liggir fyrir í málinu um að gagnaðili hafi aðhafst neitt af því sem álitsbeiðendur fullyrða og sé öllum fullyrðingum þeirra í þá veru hafnað sem röngum. Fallist nefndin ekki á frávisun þá sé það krafa gagnaðila að nefndin hafni kröfu álitsbeiðenda og staðfesti að gagnaðila sé fullkomlega heimilt að stunda hefðbundnar vorklippingar.

Gagnaðili bendir á að tilvísanir álitsbeiðenda í 1. mgr. 36. gr. laga nr. 26/1994 séu rangar. Gagnaðili hafi ekki breytt sameigninni að neinu leyti. Tilvísun í 2. mgr. 36. gr. sé einnig röng. Um hafi verið að ræða nauðsynlegt hefðbundið viðhald á lóð eignarinnar, vorklippingar og grisjun. Algjörlega sé fráleitt að halda því fram að einn eigandi fjöleignarhúss geti ekki eða megi ekki framkvæma slíkt reglubundið viðhald, sérstaklega þegar haft sé í huga að sameigendur hafi aldrei verið krafðir um neinar greiðslur fyrir. Sú niðurstaða að það þurfi samþykki meirihluta húsfélags, sem í þessu tilviki starfi ekki og sé óstarfhæft vegna deilna aðila, til hefðbundinna vorstarfa á lóðinni geti aldrei komið til. Hún væri með öllu óviðunandi og í raun óframkvæmanleg þar sem það þýddi að á meðan deilum standi liði sá tími ársins sem nauðsynlegt sé að slík vorstörf eigi sér stað. Hér verði hins vegar að hafa í huga að ekki megi ganga lengra en nauðsyn krefji og jafnframt megi auðvitað ekki skemma gróður eða fella að óþörfu en ekkert slíkt eigi við í þessu tilviki.

Þá sé tilvísun í 39. gr. laga nr. 26/1994 furðuleg. Álitsbeiðendur séu með þessu að halda því fram að einn sameigandi að fjöleignarhúsi megi ekki klippa og grisja runna og tré. Ef

svo sé þá megi hann væntanlega ekki heldur slá gras, reyta arfa, úða né aðhafast neitt annað varðandi gróður á lóð fjöleignarhús, án þess að það hafi verið samþykkt á húsfundi. Slík túlkun á ákvæðinu sé fráleit. Það verði hér, sem endranær við túlkun laga, að hafa í huga að um sum atriði verða ekki settar reglur. Regla 39. gr. eigi auðvitað, líkt og 36. gr., fyrst og fremst við um aðgerðir sem kosta útgjöld af hálfu allra eigenda að viðkomandi húsi, svo og aðgerðir sem telja megi meiri háttar.

Gagnaðili bendir á að ákvæði 41. gr. skilgreini með tilteknum hætti hvernig standa beri að ákvörðun er varði fjöleignarhús. Einnig sé gengið út frá því að til vissra framkvæmda þurfi ekki samþykki. Gagnaðili hafi einungis sinnt reglubundnu og eðlilegu viðhaldi gróðurs á lóðinni. Slíkt viðhald þarfnist ekki samþykkis sameigenda á meðan ekki sé gerð krafa um að þeir greiði kostnað vegna viðhaldsins.

Gagnaðili bendir að lokum á að það sem álitsbeiðendur hafi óskað álits á eigi sér enga stoð í gögnum málsins. Hins vegar liggja fyrir að gagnaðili hafi framkvæmt venjubundnar vorklippingar og grisjun á gróðri á lóðinni, án samráðs við álitsbeiðendur. Upphaflega hafi gagnaðili talið að álitsbeiðendur yrðu ánægðir með framtak hans. Þegar annað hafi komið í ljós, álitsbeiðendur lagt fram kvartanir og kærur til lögreglu, hafi verið reynt að halda sáttafund sem engan árangur hafi borið. Álitsbeiðendur hafi síðan þá hvorki verið reiðubúnir til að setja fram hugmyndir né tillögur að lausn vandans, t.d. um að þriðji aðili hirði lóðina eftir ráðleggingum fagmanna.

III. Forsendur

Í málinu liggur fyrir bréf garðyrkjufræðings, dags. 14. apríl 1998, sem aflað var af álitsbeiðanda þar sem fram kemur að gróðurinn hafi nýlega verið klipptur og tré felld. Telur garðyrkjufræðingurinn að sá aðili sem verkið framkvæmdi hafi haft mjög takmarkaða þekkingu á þeirri vinnu.

Í úttekt þriggja sérfræðinga á ástandi gróðurs á lóðinni, dags. 7. júní 1999, sem aflað var af gagnaðila segir hins vegar í niðurstöðu, að um sé að ræða „fallegan og vel skipulagðan gróinn garð sem er snyrtilegur, en sem þyrfti að fá heimsókn af garðyrkjumanni sem gæti grisjað og klippt af fagmennsku og ákveðni.“

Gögn málsins sýna enn fremur að húsfundir hafa verið haldnir en ekki hefur tekist þar að leysa ágreining málsaðila auk þess sem lögregla hefur verið kvödd til til að hafa afskipti af deilu aðila. Þá hefur Húseigendafélagið haft afskipti af málinu en samkvæmt bréfi félagsins, dags. 28. október 1999, kemur fram að haldinn hafi verið fundur með húseigendum á skrifstofu þess í því skyni að leita satta með aðilum. Í bréfi þessu segir m.a.: „Fundurinn fór sémilega fram til að byrja með og virtist nokkuð miða í rétta átt en þegar B lagði fram nokkrar harðorðar tillögur, sem beindust gegn D og meintum brotum hans, f auk sáttavonin út í veður og vind. Ég tek fram að þessar tillögur B komu mér í opna skjöldu og hann samdi þær og lagði fram án nokkurs samráðs við mig. Sömuleiðis var fundargerðin færð án samráðs við mig. Fljótlega eftir þennan fund lauk afskiptum mínum af þessu máli þar sem B var ekki sáttur við ráðgjöf mína og framgöngu.“ Undir þetta ritar formaður félagsins.

Af því sem hér hefur verið rakið má ráða að hér sé fyrst og fremst á ferðinni samskiptavandamál eigenda um atriði sem ekki er í raun lagalegur ágreiningur um heldur ósætti. Samkvæmt 80. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús er það hlutverk kærunefndar fjöleignarhúsamála að fjalla um ágreining milli eigenda í fjöleignarhúsum um réttindi þeirra og

skyldur samkvæmt þeim lögum. Kærunefnd gegnir hins vegar ekki hlutverki sáttasemjara varðandi hrein samningsatriði milli eigenda í fjöleignarhúsum.

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, ákvörðun og atkvæðagreiðslu. Einstökum eiganda er þannig ekki heimilt upp á sitt eindæmi að taka ákvarðanir eða gera ráðstafanir sem snerta sameign eða sameiginleg málefni nema svo sé ástatt sem greinir í 37. og 38. gr., sbr. 36. gr. laga nr. 26/1994.

Hafi gagnaðili talið að fella þyrfti álmtre á vesturhluta lóðarinnar svo og alaskavíði á lóðamörkum til að fá birtu inn um eldhúsglugga bar honum að leggja fram tillögu á löglega boðuðum húsfundi um nauðsynlegar ráðstafanir. Næðist ekki samkomulag um úrbætur bar honum að leita réttar síns að lögum. Honum var hins vegar óheimilt að framkvæma slíkt að eigin frumkvæði enda hvorki um að ræða ráðstafanir til að forða tjóni, sbr. 37. gr., né heldur atriði sem áttu undir 38. gr. laga nr. 26/1994.

Hvað viðvikur hins vegar minni háttar venjubundnum verkefnum við hirðingu garðsins, svo sem slátt á grasi, tínslu illgresis, snyrtingu/klippingu gróðurs og önnur þrif, verður að telja að báðum aðilum séu heimil slík verk án þess að haldinn sé húsfundur um málið eða aflað sérstaks samþykkis sameigenda.

IV. Niðurstaða

Það er álit kærunefndar að gagnaðila hafi verið óheimilt að fella tré á lóð hússins án samþykkis álitsbeiðenda.

Kærunefnd telur að minni háttar venjubundin verkefni við hirðingu garðsins, s.s. að slá grasið, tína illgresi, snyrta/klippa gróður og önnur þrif á lóð, séu báðum aðilum heimil án þess að haldinn sé húsfundur um málið eða aflað sérstaks samþykkis sameigenda.

Reykjavík, 7. janúar 2000.

Valtýr Sigurðsson
Guðmundur G. Þórarinsson
Karl Axelsson

Eignarhald: Gangur, geymsla

Mál nr. 55/1999

I. Málsmæðferð kærnefndar

Með bréfi, dags. 15. október 1999, beindi A, X nr. 43, hér eftir nefnd álitsbeiðandi, erindi til nefndarinnar vegna ágreinings við B, Y nr. 30, hér eftir nefndur gagnaðili.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 27. október 1999. 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. 1. nóvember 1999, var lögð fram á fundi nefndarinnar 17. nóvember sl. Á fundinum var samþykkt að senda málið til umsagnar eiganda 3. hæðar. Greinargerð hans hefur ekki borist en frestur var veittur til 29. nóvember sl. Á fundi nefndarinnar 20. janúar sl. var málið tekið til úrlausnar.

II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða fjölbylishúsið X nr. 43, sem byggt var árið 1938. Húsið skiptist í þrjá eignarhluta, kjallara, 1. og 2. hæð. Álitsbeiðandi er eigandi kjallara og gagnaðili er eigandi 1. hæðar. Ágreiningur er um eignarhald á inngangi í kjallara og gangi þar inn af og á geymslu undir úttröppum.

Kröfur álitsbeiðanda eru:

1. Að viðurkennt verði að inngangur í kjallara og gangur þar inn af sé séreign kjallara.
2. Að viðurkennt verði að geymsla undir úttröppum sé séreign kjallara.

Í álitsbeiðni kemur fram að samkvæmt samþykktri teikningu frá 11. apríl 1985 sé inngangur að kjallaraíbúð og gangur þar inn af aðeins að kjallaraíbúð en ekki að sameign hússins. Byggingarfulltrúi hafi bent á að ef gangurinn væri sameign allra væri salerni kjallaraíbúðar inn af sameign og þar með íbúðin ekki samþykkt. Íbúðin hafi hins vegar verið samþykkt 11. apríl 1985. Sé reiknaður út fermetrafjöldi sameignar, að utanskildum umræddum gangi, sé hann sá sami og skráður fermetrafjöldi sameignar.

Á framangreindri teikningu sé sameign merkt sérstaklega. Á teikningunni sé umrædd geymsla ekki merkt sem slík, aðeins komi fram „Geymsla kj“. Þá hafi eigendur kjallaraíbúðar einir haft lykil að geymslunni. Álitsbeiðandi telur að umrædd teikning gangi framar eignaskiptasamningi, dags. 20. nóvember 1979, þar sem hann hafi verið gerður sex árum áður en kjallaraíbúðin var samþykkt.

Í greinargerð gagnaðila kemur fram að hann telur inngang í kjallara og gang þar inn af í sameign allra og geymslu undir úttröppum í sameign sumra, þ.e. 1. og 2. hæðar. Samkvæmt þinglýstum sameignarsamningi, dags. 23. nóvember 1955, sé ytri og innri gangur í kjallara og geymsla undir úttröppum í eigu 1. og 2. hæðar. Samkvæmt þinglýstum skiptasamningi, dags. 20. nóvember 1979, fylgi kjallaraíbúð hlutfallslegur eignarhluti í inngangi í kjallara og göngum þar inn af. Þá komi ekki fram að umrædd geymsla sé eign kjallaraíbúðar. Eigendur hússins hafi á grundvelli þessa samnings fallist á að kjallaraíbúð yrði samþykkt sem slík af byggingarnefnd Reykjavíkur. Gagnaðili beri ekki ábyrgð hafi byggingarnefnd orðið á mistök.

Þá bendir gagnaðili á að í kaupsamningi álitsbeiðanda, dags. 19. september 1996, sé skýrt tekið fram að kaupandi hafi kynnt sér rækilega eignaskiptasamning, dags. 20. nóvember 1979, en í honum sé kveðið skýrt á um sameiginlega eignarhlutdeild í inngangi í kjallara og göngum þar inn af. Þá komi ekki fram í kaupsamningnum að álitsbeiðandi kaupí útigeymslu.

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 ótvírátt í séreign telst til sameignar, sbr. 1. mgr. 6. gr. og athugasemdir með 6. og 7. gr. frumvarps til fjöleignarhúsalaga.

Samkvæmt 6. tl. 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 eða nýtingarþarfa einstakra eigenda í bráð og lengd, sbr. 6. gr. laganna. Í 7. gr. laganna er fjallað um sameign sumra. Sameign sumra er undantekning frá meginreglunni um sameign allra íbúðar-eigenda. Ber að túlka slíka reglu þröngri lögskýringu.

Í máli þessu benda engar þinglýstar eignarheimildir til þess að inngangur og gangur í kjallara svo og geymsla undir útitróppum sé séreign álitsbeiðanda. Ber því að hafna kröfum álitsbeiðanda.

IV. Niðurstaða

Það er álit kærufndar að hafna beri kröfum álitsbeiðanda um að inngangur í kjallara og gangur þar inn af svo og geymsla undir útitróppum sé séreign hans.

Reykjavík, 20. janúar 2000.

Valtýr Sigurðsson
Guðmundur G. Þórarinsson
Karl Axelsson

Aðgangsréttur, lagnir

Mál nr. 57/1999

I. Málsmeðferð kærufndar

Með bréfi, dags. 9. nóvember 1999, beindi Húsfélagið X nr. 59, hér eftir nefnt álitsbeiðandi, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við A, X nr. 59, hér eftir nefndur gagnaðili.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 17. nóvember 1999. 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. 24. nóvember 1999, var lögð fram á fundi nefndarinnar 29. desember sl. og málið tekið til úrlausnar.

II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða fjölbýlishúsið X nr. 59. Húsið skiptist í fimm eignarhluta. Gagnaðili er eigandi eignarhluta 00-02 sem er í kjallara.

Kröfur álitsbeiðanda eru:

Að viðurkenndur verði umgengnisréttur álitsbeiðanda um kyndiklefa í séreign gagnaðila að kolageymslu í sameign.

Að gagnaðila sé óheimilt að loka fyrir aðgang að sameiginlegum lögnum í kyndiklefa og færa þær, án samþykkis álitsbeiðanda, í sameiginlegt þvottahús.

Í álitsbeiðni kemur fram að samkvæmt eignaskiptasamningi sé kyndiklefi í kjallara séreign gagnaðila. Inn af honum sé sameiginleg geymsla, þ.e. kolageymsla undir bílastæði fyrir framan bílskúr. Þessi geymsla sé eina sameiginlega geymsla hússins. Aðgangur að kolageymslunni sé í gegnum kyndiklefan. Hins vegar sé hægt að opna kyndiklefan að innan því ca 50 x 50 cm lúga sé á honum á bílastæði. Gagnaðili ætli að breyta kyndiklefanum í eldhús og vilji því stöðva allan aðgang í gegnum kyndiklefan að kolageymslunni.

Álitsbeiðandi bendir á að aðgangur að kolageymslu hafi alla tíð verið í gegnum kyndiklefan og sé engin hurð í gatinu þar á milli. Húsið hafi verið byggt um 1940 og því hljóti að vera komin hefð fyrir umgengisréttinum. Umgangur um lúguna sé nær útilokaður þar sem gatið sé of lítið fyrir hjól, vagna, sláttuvélar og þess háttar. Þá sé bílastæðið yfirleitt í notkun og því erfitt að komast að lúgunni. Ef lúgan yrði stækkuð og stigi settur niður í geymsluna yrði gólfpláss nær ekkert.

Í kyndiklefanum séu sameiginlegar lagnir fyrir húsið, svo sem inntök fyrir vatn, hitamælir og eitthvað af rafmagnslögnum en þó ekki mælar. Gagnaðili hafi læst aðgangi að þessum lögnum og sagst ætla að færa lagnir og lagnagrind yfir í þvottahús. Gagnaðili hafi einnig óskað þess að raflagnir verði færðar úr kyndiklefa.

Álitsbeiðandi bendir á að í þinglýstum samningi milli erfingja hússins frá 1984 komi fram samþykki fyrir flutningi hitagrindar á kostnað eiganda séreignar. Hins vegar sé samningurinn 15 ára gamall og þeir sem undirrituðu hann séu ekki lengur eigendur að húsinu. Því megi ætla að fyrrum eigandi séreignar hafi ekki séð sér hag í að færa lagnir, t.d. vegna umgengnisréttar að kolageymslu.

Í greinargerð gagnaðila kemur fram að kolageymslan sé ca 1,7m x 1,7m x 1,5m á hæð og sé undir aðkeyrslu að bílskúr við norðurhlið hússins. Aðgengi að kolageymslunni sé frá tveimur stöðum. Annars vegar um lúgu í aðkeyrslu og hins vegar um séreignarhluta gagnaðila. Í eignaskiptasamningi frá 1995 komi fram að kolageymslan sé sameign. Hvorki sé í samningnum kvöð um aðgengi í gegnum séreignarhluta gagnaðila né ákvæði um hvernig aðgengi að henni skuli háttað. Gagnaðili geti ekki samþykkt að álitsbeiðandi hafi aðgang að kolageymslunni í gegnum séreignarhluta hans og vill loka fyrir opið inn í kolageymsluna, enda verði áfram hægt að komast inn í hana í gegnum lúguna í aðkeyrslunni. Lúguna sé einnig hægt að opna utan frá því hún liggja laus yfir opinu.

Gagnaðili krefst þess að fá að loka fyrir opið á milli séreignarhluta síns og kolageymslunnar og að aðgengi fyrir aðra eigendur að kolageymslunni verði um lúgu í aðkeyrslu við norðurhlið hússins og viðurkenndur verði réttur hans til að nýta séreignarhluta sinn sem sína séreign.

Gagnaðili bendir á að hafa verði í huga upphaflegan tilgang kolageymslunnar og kyndiklefans og hvernig sá tilgangur hafi breyst í tímans rás. Í upphafi hafi húsið verið hitað upp með kolum, síðar með olíukyndingu og nú með hitaveitu. Í eignaskiptasamningnum frá 1984 hafi eigendur hússins samþykkt að kyndiklefinn yrði séreign R, móður gagnaðila. Þar sem R hafi verið búsett erlendis og hitagrindin verið þar staðsett hafi aðrir eigendur og Hitaveita Reykjavíkur þurft að hafa aðgang að henni. Gagnaðili mótmælir því að hefð fyrir aðgengi hafi skapast.

Gagnaðili ætli að útbúa eldhús í kyndiklefanum og því sé nauðsynlegt að loka fyrir opið inn í kolageymsluna. Þá ætli hann að setja nýtt gólf, sem verði mun ofar en núverandi gólf og muni það gera aðgengi að kolageymslunni nær ómögulegt. Þá sé nauðsynlegt vegna mögulegrar eldhættu að loka á milli kolageymslunnar og séreignarhluta gagnaðila. Ef eldur kæmi upp í kolageymslunni ætti hann greiðan aðgang inn í séreignarhlutann. Þá séu ýmis eldfim efni geymd í kolageymslunni, svo sem málning, bensín og olía. Einnig komi fyrir að vatn leki þar inn og þaðan inn í séreign gagnaðila.

Gagnaðili bendir á að vegna fyrirhugaðra endurbóta á séreign sinni hafi verið nauðsynlegt að flytja hitagrindina úr séreignarhluta hans yfir í sameign. Máli sínu til stuðnings vísar gagnaðili til ákvæðis um heimild til flutnings hitagrindar í eignaskiptasamningnum frá 1984. Á grundvelli þess ákvæðis hafi hitagrindin verið flutt 9. nóvember sl. Gagnaðili hafi tilkynnt öllum eigendum hússins um flutninginn og hafi enginn mótmælt né gert athugasemdir við hann. Þá sé hitagrindin í eigu Orkuveitu Reykjavíkur og ráði þeir staðsetningu hennar.

III. Forsendur

Kærunefnd hefur farið á vettvang og kynnt sér aðstæður. Í samningi, dags. 30. júlí 1984, segir: „R fær til eignar SV-horn það af kjallara sem hún hefur nú til afnota ásamt kyndiklefa. Mælar vegna hitaveitu yrðu færðir yfir í þvottahús á kostnað R.“

Í málinu liggur fyrir þinglýstur eignaskiptasamningur sem gerður var í febrúar 1995. Í yfirlýsingu, sem er hluti af eignaskiptasamningnum, kemur fram að kolageymsla undir aðkeyrslu að bílskúr sé hluti sameignar.

Í málinu er óumdeilt að kolageymsla er í sameign en kyndiklefi er hins vegar í séreign gagnaðila. Þá er óumdeilt, svo sem m.a. má ráða af teikningum, að gegnt er úr kyndiklefa í kolageymsluna um lágt op. Ljóst er að hvorki kolageymslan né kyndiklefinn verða nýtt í

framtiðinni í samræmi við upphaflegan tilgang. Hefur kolageymslan verið nýtt sem sameiginleg geymsla en stærð hennar, staðsetning og lega takmarkar verulega nýtingarmögu-
leika hennar.

Kærunefnd telur augljóst af vettvangsskoðun að kolageymsla verði ekki að óbreyttu nýtt áfram sem geymsla ef aðkoma yrði eingöngu um op í plötu innkeyrslu.

Í þinglýstum gögnum, þar á meðal eignarheimildum gagnaðila, er ekki að finna neinar takmarkanir á umgengnisrétti um kyndiklefa að sameiginlegri kolageymslu. Nauðsynlegt var hins vegar að taka slíkt fram ef ætlunin hefði verið að taka fyrir aðkomu annarra íbúa hússins að hinu sameiginlega rými, enda leiðir umgengnisréttur af eðli máls og reglum eignarréttar þegar háttar til eins og í máli þessu.

Að breyttu breytanda á sama við um umgengni að sameiginlegum lögnum og öðrum sameiginlegum tilfæringum í kyndiklefa. Á hinn bóginn felur slíkur umgengnisréttur í sér kvöð á meðferð og nýtingu séreignar gagnaðila sem leiðir til þröngrar túlkunar á honum. Umgengnisréttinn skal því ekki túlka víðtækar en nauðsynlegt er og honum aðeins beitt af nauðsyn.

Kærunefnd telur að fyrrnefnt ákvæði sammingsins frá 30. júlí 1984 þess efnis að mælar vegna hitaveitu verði færðir yfir í þvottahús, á kostnað þáverandi eigenda kyndiklefans, verði skilið þannig að eigandi rýmisins geti á eigin kostnað og án þess að afla sérstaks samþykkis sameigenda staðið að slíkum tilflutningi. Sú heimild er hins vegar bundin við flutning á mælum einum, sbr. orðalag sammingsins.

IV. Niðurstaða

Það er álit kærunefndar að álitshæfandi eigi umgengnisrétt um kyndiklefa í séreign gagnaðila að kolageymslu í sameign. Þá hefur álitshæfandi aðgang að sameiginlegum lögnum í kyndiklefa sem gagnaðila er óheimilt að færa án samþykkis álitshæfanda, þó þannig að gagnaðila er heimilt á eigin kostnað að færa mæla vegna hitaveitu úr kyndiklefa yfir í þvottahús.

Reykjavík, 7. janúar 2000.

Valtýr Sigurðsson
Guðmundur G. Þórarinnsson
Karl Axelsson

Skipting kostnaðar: Utanhússviðgerðir

Mál nr. 60/1999

I. Málsmeðferð kærufndar

Með bréfi, dags. 1. desember 1999, beindi A, X nr. 33, hér eftir nefndur álitsbeiðandi, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við B, X nr. 31, hér eftir nefndur gagnaðili.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 29. desember 1999. 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. Þar sem nefndarmaðurinn Karl Axelsson er vanhæfur í máli þessu tók varamaður hans, Benedikt Bogason, sæti hans í nefndinni við afgreiðslu þess.

Greinargerð gagnaðila, dags. 12. janúar 2000, var lögð fram á fundi nefndarinnar 20. janúar sl. Á fundi nefndarinnar 8. febrúar sl. voru lagðar fram athugasemdir álitsbeiðanda, dags. 24. janúar 2000. Á fundi nefndarinnar 5. apríl sl. voru lagðar fram athugasemdir álitsbeiðanda, dags. 17. febrúar 2000, og málið tekið til úrlausnar.

II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða fjöleignarhúsið X nr. 31 og 33. Í hvorum stigagangi eru fjórar íbúðir. Ágreiningur er um skiptingu kostnaðar.

Krafa álitsbeiðanda er:

Að viðurkennt verði að kostnaður við viðgerðir skiptist milli eigenda húss nr. 31 og 33 með þeim hætti sem fram kemur á verkblaði, dags. 27. október 1999. Verði annar kostnaður sem tilgreindur sé á verkblaði undir ýmsar viðgerðir ekki sundurliðaður skiptist hann að jöfnu.

Að skipting kostnaðar við viðgerðir á svölum fari ekki eftir eignarhluta þar sem stærð svalanna, not af þeim og kostnaður við viðgerðir fari ekki eftir eignarhluta.

Í álitsbeiðni kemur fram að sameiginlegt húsfélag fyrir X nr. 31 og 33 hafi verið stofnað haustið 1998 vegna fyrirhugaðra utanhússframkvæmda. Fram að þeim tíma hafi viðhald verið aðskilið. Réttmætt sé því að halda viðgerðarkostnaði aðskildum að þessu sinni. Ljóst var að kostnaður yrði mun meiri við X nr. 31. Öll tilboð í verkið hafi verið á þann veg sem og lokatölur frá verktaka. Fasteignamat íbúða nr. 33 sé mun hærra en samsvarandi íbúða nr. 31. Eigendur íbúða nr. 33 telja að með hærri íbúðarverði hafi þeir keypt íbúðir í húsi í betra ásigkomulagi en nr. 31 og því sé ósanngjarnt að þeir taki þátt í kostnaði umfram viðgerð á nr. 33. Við endurbætur megi reikna með að fasteignaverð verði sambærilegt í báðum húshlutum og því greiði eigendur nr. 33 hærra verð fyrir minni verðmætaaukningu. Skemmdir á múr og þaki hafi verið mun meiri á nr. 31 eins og sjá megi af kostnaðarskiptingu verktaka milli húshluta. Múrskemmdir á nr. 31 geta varla nema að hluta til verið vegna meira veðurálags og þá einkum á austurgafli en múrbrot hafi einnig verið meira á norðurhlið og suðurhlið nr. 31.

Fyrrum fyrrisvarmaður nr. 33 hafi staðfest að frá fyrstu tíð hafi skýrt verið skilið á milli viðhalds nr. 31 og 33. Verulega hafi skort á að viðhaldi hafi verið sinnt sem skyldi nr.

31, öfugt við nr. 33. Þar sem hærri viðgerðarkostnaður á ytra byrði hússins nr. 31 stafi af minna viðhaldi sé ósanngjarnt að skipta honum jafnt á milli nr. 31 og 33 og þar með hlutfallslega jafnt á alla eigendur nr. 31 og 33.

Þá leggur álitsbeiðandi til að hver eigandi greiði viðhalds- og viðgerðarkostnað við innra byrði svala og gólfplöt svala, sbr. C-lið 45. gr. laga nr. 26/1994.

Álitsbeiðandi óskar eftir áliti á því hvort um sameiginlegan kostnað sé að ræða við viðgerð og málun á innra byrði og gólfleti svala, dúkalagningu, múrbroti og endursteypun svala, uppsetningu grindverks og endurnýjun glers í séreign.

Í greinargerð gagnaðila kemur fram að X nr. 31 og 33 sé eitt hús með tveimur stiga-göngum og beri eigendum að taka þátt í sameiginlegum kostnaði eftir þeim reglum sem fram koma í lögum nr. 26/1994 um fjöleignarhús þrátt fyrir að viðhaldskostnaður hafi verið aðskilinn fyrir gildistöku laganna. Sú fullyrðing að viðhaldi á nr. 31 hafi verið ábótavant og mun verr viðhaldið en nr. 33 eigi ekki við nein rök að styðjast. Þá sé herra fasteignamat ekki mælikvarði á betra ástand húshluta. Meiri skemmdir á múrverki nr. 31 séu vegna meira veðurálags og lélegrar steypu. Rangt sé að mun meiri skemmdir hafi verið á þaki nr. 31. Eigendur nr. 31 hafi hins vegar boðist til að greiða allan kostnað af þakviðgerðum til að koma til móts við óánægju eigenda nr. 33. Skemmdir á svalahandriði stafi af veðurálagi en ekki vanrækslu við málun á innra byrði veggja og svalagólfa. Svalahandrið falli undir sameign og því sé kostnaður á múrverki þess sameiginlegur. Svalagólf sem liggja yfir íbúðum, þ.e. 2. hæð nr. 31 og kjallaraíbúðir nr. 31 og 33, teljast til þakburðarvirkis hússins og ráðstafanir til að hindra vatnsleka gegnum svalagólf inn í íbúðir með vatnsheldum þakdúk á svalagólfi hljóti að vera sameiginlegur kostnaður. Þá teljist skyggni á útidyr hússins til sameignar. Kostnaður vegna viðhalds og lagningu þakdúks á skyggnið teljist því sameiginlegur kostnaður. Þá eigi kostnaður við nýtt grindverk við kjallaratröppur nr. 33 og á vestari svölum 1. hæðar nr. 33 að vera sameiginlegur. Þá beri húsfélagið ábyrgð á tjóni á nýju gleri í kjallaraíbúð nr. 33 vegna ryðtauma úr utanverðu múrverki svalahandriðs suðursvala 1. hæðar nr. 33. Á húsfundi hafi meirihluti eigenda samþykkt að greiða þennan kostnað.

III. Forsendur

Kærunefnd hefur í fyrri álitsgerðum ítrekað fjallað um það álitaefni hvenær sambygging teljist eitt hús og hvenær ekki. Í máli þessu þykir ekki ástæða til að endurtaka rök fyrir því en bendir á almennar forsendur kærunefndar um þetta atriði, sbr. t.d. álitsgerð nr. 14/1995.

Kærunefnd telur engum vafa undirorpið að X nr. 31 og 33 teljist eitt hús í skilningi laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús og að svo hafi einnig verið samkvæmt eldri löggjöf á þessu sviði. Af því leiðir að allt ytra byrði þess er sameign allra eigenda hússins og allur kostnaður vegna viðhalds utanhúss er sameiginlegur samkvæmt reglum III. kafla laganna. Samkvæmt 1. tl. 8. gr. laga nr. 26/1994 fellur allt ytra byrði húss, útveggir þak o.fl. undir sameign fjöleignarhúss svo og allur ytri gluggaumbúnaðar, bæði á séreignarhlutum og sameign, sbr. 3. tl. sömu greinar.

Í gögnum málsins rekja báðir aðilar viðhaldssögu hússins. Þá liggur fyrir yfirlýsing R, sem hafði umsjón með viðgerðum á húsinu, dags. 13. janúar 2000. Í yfirlýsingunni segir: „Ekki er hægt að sjá annað en að viðhald hvers húshluta hafi verið sambærilegt. Meiri múrskemmdir á X nr. 31 eru tilkomnar, annars vegar vegna meira veðurálags og veðrunar og hins vegar í sumum tilfellum vegna steypu með verra veðrunarþol. Húsið hefur verið steipt upp í áföngum og misgóð steypa verið notuð í hvern áfanga.“

Samkvæmt 4. tl. 8. gr. laga nr. 26/1994 fellur ytra byrði svala og stoð- og burðarvirki þeirra, svo og svalahandrið, undir sameign fjöleignarhúss. Innra byrði svalaveggja og gólf-flötur svala telst hins vegar vera séreign viðkomandi íbúðareigenda, sbr. 8. tl. 5. gr. sömu laga. Kærunefnd telur að í þessari reglu felist að eigandi íbúðar með svölum beri að annast allt venjulegt viðhald á yfirborði þeirra. Allt annað viðhald fellur hins vegar undir sameign fjöleignarhúss, sbr. 4. tl. 8. gr. sömu laga, enda verði viðkomandi viðgerð ekki rakin beint til vanrækslu íbúðareigenda á viðhaldsskyldu sinni. Hið sama gildir um svalagólf sem jafnframt er þak.

Samkvæmt 1. mgr. A-liðar 45. gr. laga nr. 26/1994 er meginregla um skiptingu sameiginlegs kostnaðar sú að hann skiptist á eigendur eftir hlutfallstölum eignarhluta. Undantekningar koma fram í B- og C-liðum málsgreinarinnar og ber að skýra þær undantekningar þröngri lögskýringu.

Samkvæmt því sem hér hefur verið rakið er ljóst að kostnaður við viðgerð á sameign hússins er sameiginlegur kostnaður og skiptist á milli eigenda X nr. 31 og 33 eftir hlutfallstölum eignarhluta, sbr. A-lið 45. gr. laga nr. 26/1994.

Við mat á kostnaði vegna eldri viðgerða og þýðingu þeirra nú er ekki við bein laga-fyrirmæli að styðjast. Kærunefnd telur hins vegar að eðlisrök leiði til þess að taka beri tillit til þeirra að því marki sem þær leiði til lækkunar á heildarkostnaði þess verks sem til stendur að vinna við húsið. Þetta sjónarmið á sér nokkurn stuðning í 1. mgr. 2. gr. laganna. Rísi ágreiningur um hvort og með hvaða hætti eldri viðgerðir leiði til sparnaðar er eðlilegt að úr því sé skorið með mati en almennt ber sá aðili sönnunarbyrðina sem slíku heldur fram.

IV. Niðurstaða

Það er álit kærunefndar að kostnaður vegna viðgerða hússins X nr. 31 og 33 skiptist eftir hlutfallstölum eignarhluta.

Reykjavík, 5. apríl 2000.

Valtýr Sigurðsson
Guðmundur G. Þórarinsson
Benedikt Bogason

Hagnýting séreignar

Mál nr. 62/1999

I. Málsmeðferð kærufndar

Með bréfi, dags. 24. nóvember 1999, beindi A, X nr. 14, hér eftir nefndur álitsbeiðandi, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við B og C, X nr. 14, hér eftir nefnd gagnaðilar.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 29. desember 1999. 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. 31. janúar 2000, var lögð fram á fundi nefndarinnar 8. febrúar og málið tekið til úrlausnar.

II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða fjölbýlishúsið X nr. 14. Húsið skiptist í þrjá eignarhluta, þ.e. íbúð í kjallara, íbúð á neðri hæð og íbúð á efri hæð. Íbúðum á neðri og efri hæð fylgja bílskúrar. Álitsbeiðandi er eigandi efri hæðar og gagnaðilar eru eigendur neðri hæðar. Ágreiningur er um hagnýtingu á séreign gagnaðila.

Kærufnd telur að skilja verði kröfugerð álitsbeiðanda svo:

Að viðurkennt verði að gagnaðilum sé óheimilt að leigja út bílskúr og nýta geymsluherbergi í kjallara sem íveruherbergi án samþykkis annarra eigenda.

Í álitsbeiðni kemur fram að gagnaðilar hafi innréttað bílskúr sem íbúð og leigi hann út til íbúðar. Það hafi í för með sér mikið ónæði, röskun og óþægindi fyrir aðra eigendur hússins. Um sé að ræða miklar breytingar á hagnýtingu sameignar, svo sem sameiginlegri lóð, þar sem leigjendur bílskúrsins hafi afnot af lóð og bílastæði. Þá liggi fyrir í málinu að byggingarnefnd Reykjavíkur hafi ekki samþykkt önnur afnot af bílskúrnum en kveðið sé á um í grein 4.1. í byggingarreglugerð nr. 441/1998, sbr. bréf byggingarfulltrúans í Reykjavík, dags. 17. september 1999. Álitsbeiðandi telur að gagnaðilum sé óheimilt að leigja út til íbúðar bílskúr á sameiginlegri lóð hússins án samþykkis annarra eigenda.

Álitsbeiðandi bendir á að í kjallara hússins séu tvö geymsluherbergi/þvottahús fyrir eigendur efri og neðri hæðar. Hvorri íbúð fylgi eitt geymsluherbergi. Í kjallara sé einnig gangur í sameign. Geymsluherbergi efri hæðar fylgi kvöð um frjálstan aðgang íbúa hússins að hitagrind. Nýtingu á geymsluherbergi neðri hæðar hafi verið breytt og sé það nú nýtt sem íveruherbergi. Þessi breyting hafi í för með sér ónæði og óþægindi fyrir aðra eigendur hússins þar sem umgengni um sameign í kjallara hafi aukist til muna. Álitsbeiðandi telur að gagnaðilum sé óheimilt að nýta þvottahús/geymslu í kjallara sem íveruherbergi án samþykkis annarra eigenda.

Við það að breyta nýtingu bílskúrs og geymsluherbergis í kjallara hafi geymslurými íbúðar á neðri hæð minnkað til muna. Það hafi í för með sér að gagnaðilar nýti sameiginlegan gang í kjallara sem geymslu. Erfitt sé að komast um sameignina fyrir kössum, fatnaði, barnakerrum, skóm o.s.frv. Álitsbeiðandi hafi kvartað yfir þessu við gagnaðila en án árangurs.

Álitsbeiðandi telur að þessar breytingar á hagnýtingu bílskúrs og geymsluherbergis í kjallara séu í andstöðu við ákvæði 27. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús þar sem breytingin hafi í för með sér ónæði, röskun og óþægindi fyrir aðra eigendur hússins. Þá hafi ekki verið leitað eftir samþykki annarra eigenda hússins fyrir þessum breytingum á hagnýtingu séreignar. Álitsbeiðandi telur einnig að gagnaðilar hafi brotið gegn ákvæðum 35. gr. laga nr. 26/1994. Þá vísar álitsbeiðandi til ákvæða byggingarreglugerðar nr. 441/1998.

Af hálfu gagnaðila er þess krafist að nefndin hafni kröfum og sjónarmiðum álitsbeiðanda og fallist á kröfur gagnaðila. Gagnaðilar krefjast þess að nefndin fallist á að gagnaðilum sé heimilt að leigja út bílskúr og nýta herbergi í kjallara sem íveruherbergi án samþykkis annarra eigenda. Verði ekki á það fallist krefjast gagnaðilar þess að nefndin álykti að nægilegt sé að fyrir liggja samþykki einfalds meirihluta eigenda miðað við eignarhluta og hlutfallstölu.

Gagnaðilar benda á að í álitsbeiðni séu verulegar rangfærslur. Við kaup gagnaðila á íbúðinni hafi komið fram í söluþingliti að bílskúr væri innréttaður sem íbúð og þar væri góð snyrting með nýlegum tækjum og sturtuklefa, stofa og svefnkrókur. Staðhæfing álitsbeiðanda að gagnaðilar hafi breytt bílskúrnum í íbúð án samþykkis annarra eigenda sé því röng. Gagnaðilar hafi leigt út bílskúrinn frá árinu 1990 og hafi sú nýting verið með samþykki annarra eigenda. Gagnaðilar telja að umræddur bílskúr hafi verið leigður út sem íbúð í 20 ár. Fyrir þremur árum hafi álitsbeiðandi keypt eign sína og þá hafi bílskúr gagnaðila verið í óbreyttri notkun í 7 ár, þ.e í útleigu.

Gagnaðilar benda á að engin breyting hafi orðið á afnotum vegna útleigu bílskúrsins, hvorki á lóð né á bílastæði. Þá telur gagnaðili að þessi hagnýting hafi ekki haft í för með sér mikið ónæði, röskun og óþægindi fyrir aðra eigendur. Álitsbeiðandi sé að draga aðra eigendur hússins inn í málið án þess að hafa nokkurn skriflegan staf fyrir kröfu sinni og staðhæfingum til stuðnings. Álitsbeiðandi beri sönnunarbyrði á því ónæði sem hann telur gagnaðila valda sér eða öðrum. Lóðin sé í sameign og því sé öllum eigendum og afnotahöfum heimilt að fara um hana. Gagnaðilar telja sig ekki þurfa samþykki allra eigenda, þar sem ekki hafi verið sýnt fram á að útleiga á bílskúr hafi í för með sér verulega meira ónæði, röskun eða óþægindi en áður var og það sem gengur og gerist í sambærilegum húsum.

Gagnaðilar telja sig hafa heimild til hagnýtingar og umráða yfir séreign sinni í kjallara án samþykkis annarra eigenda. Engin breyting hafi orðið á hagnýtingu gagnaðila á séreign sinni í kjallara á þann hátt að álitsbeiðandi eða annar hafi orðið fyrir ónæði. Umrætt íveruherbergi hafi ávallt verið hagnýtt sem herbergi og í kjallara sé snyrting með sturtu. Gagnaðilar halda því fram að ekki sé um að ræða breytta hagnýtingu þannig að þörf sé á samþykki annarra eigenda. Álitsbeiðandi staðhæfi ranglega að umgangur hafi aukist til muna um sameiginlegan gang í kjallara. Álitsbeiðandi hafi ekki sýnt fram á ónæði, röskun eða óþægindi vegna umgangs um sameiginlegan gang sem hann telur að sameiginleg afnot á gangi í kjallara valdi honum.

Þá sé rangt að gagnaðilar geymi dót á sameiginlegum gangi vegna skorts á geymslurými. Gagnaðilar hafi til umráða geymslu undir tröppum og geymslurými í bílskúr. Umrætt dót hafi verið á ganginum vegna hreingerninga á geymslu og herbergi í kjallara. Fengið hafi verið samþykki annarra eigenda. Ekkert sé á sameiginlegum gangi sem tilheyri gagnaðilum annað en skápur á bak við hurð en hann valdi ekki neinum óþægindum, röskunum eða ónæði á sameiginlegri umgengni annarra eigenda í kjallara.

Gagnaðilar benda á að álitsbeiðandi hafi ekki tekið þátt í sameiginlegum þrifum á sameign í kjallara. Gagnaðilar hafa boðist til þess að færa ofangreindan skáp af sameign gegn því að álitsbeiðandi tæki þátt í sameiginlegum þrifum.

Gagnaðilar benda á að í álitsbeiðni komi fram að eigendur hússins hafi orðið fyrir óþægindum og ónæði af völdum gagnaðila. Gagnaðilar telja að álitsbeiðandi hafi ekki sýnt fram á að aðrir eigendur en hann standi á bak við umræddan ágreining og málatilbúnað hans. Gagnaðilar telja að ágreiningurinn sé heimabrygg og tilbúningur álitsbeiðanda vegna óvildar í sinn garð. Þetta sé eingöngu gert til að sóa tíma og fjármunum gagnaðila.

Gagnaðilar krefjast þess að viðurkennt verði að þeim sé heimilt að nýta séreign og sameign í samræmi við gildandi lög um fjöleignarhús nr. 26/1994, meginreglur eignarréttar og sjónarmið nábylis- og grenndarréttar. Gagnaðilar telja að álitsbeiðandi hafi ekki orðið fyrir verulega meiri óþægindum, röskunum eða ónæði en áður var og gerist í sambærilegum húsum vegna nýtingar gagnaðila á séreign sinni í kjallara og bílskúr á sameiginlegri lóð. Álitsbeiðandi beri sönnunarbyrði fyrir slíku ónæði og hafi sú sönnun ekki tekist. Kröfu sinni til stuðnings vísa gagnaðilar til 2. og 3. t. l. 12. gr., 1. mgr. 26. gr., 3. t. l. c-liðar 41. gr., sbr. 3. og 4. mgr. 27. gr., 1. mgr. 34. gr. laga nr. 26/1994.

III. Forsendur

Samkvæmt 4. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús telst séreign samkvæmt lögnum vera afmarkaður hluti af húsi eða lóð eins og honum er lýst í þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu, skiptasamningi og/eða öðrum þinglýstum heimildum um húsið, ásamt því sem honum fylgir sérstaklega hvort heldur er húsrými í húsinu sjálfu, bílskúr á lóð þess eða sameiginlegri lóð margra húsa, lóðarhluti, búnaður eða annað samkvæmt sömu heimildum, ákvæðum laga þessara eða eðli máls.

Samkvæmt 1. mgr. 26. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, sbr. og 3. mgr. 57. gr. laganna, 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 meiri ónæði, röskun eða óþægindi fyrir aðra eigendur eða afnotahafa en áður var og gengur og gerist í sambærilegum húsum. Í 2. mgr. 27. gr. segir að þrátt fyrir ákvæði 1. mgr. geti eigandi ekki sett sig á móti slíkri breytingu ef sýnt sé að hún hafi ekki í för með sér neina röskun á lögmatum hagsmunum hans. Sé hins vegar um að ræða breytta hagnýtingu sem ekki er veruleg nægir að samþykki einfalds meirihluta liggi fyrir, sbr. 3. mgr. greinarinnar. Er óumdeilt að 27. gr. laganna er fyrst og fremst ætlað að sporna við því að stunduð sé atvinnustarfsemi í húsnæði sem ætlað er til íbúðar, þó svo gildissvið greinarinnar verði ekki bundið við slík tilvik eingöngu.

Nýting séreignar sem hér um ræðir sætir ekki sérstakri takmörkun, hvorki í lögum nr. 26/1994 né í sérstökum þinglýstum húsfélagssamþykktum, sbr. 75. gr. laganna. Fyrir liggur að gagnaðilar höfðu nýtt bílskúr og herbergið í kjallara til íbúðar í nokkur ár áður en álitsbeiðandi keypti eignarhluta sinn í húsinu. Álitsbeiðandi hefur ekki sýnt fram á að hin umdeilda hagnýting herbergisins og bílskúrsins hafi í för með sér miklu meira ónæði, röskun

eða óþægindi en áður var. Telur kærunefnd því ekki, miðað við fyrirliggjandi gögn og ákvæði laga nr. 26/1994, að forsendur séu til að banna gagnaðilum að nýta herbergið og bílskúrin með framangreindum hætti.

Kærunefnd tekur ekki afstöðu til þess hvort umrædd nýting herbergis og bílskúrs samrýmist kröfum annarra opinberra aðila, svo sem heilbrigðis- og byggingaryfirvalda.

IV. Niðurstaða

Það er álit kærunefndar að gagnaðilum sé heimilt að leigja út bílskúr til íbúðar og nýta geymsluherbergi í kjallara sem íveruherbergi.

Reykjavík, 8. febrúar 2000.

Valtýr Sigurðsson
Guðmundur G. Þórarinsson
Karl Axelsson

Skipting kostnaðar: Svalahandrið

Mál nr. 64/1999

I. Málsmeðferð kærunefndar

Með bréfi, dags. 3. desember 1999, beindi A, hér eftir nefnd álitsbeiðandi, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við húsfélagið X nr. 105, hér eftir nefnt gagnaðili.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 29. desember 1999. 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. 6. febrúar 2000, og athugasemdir álitsbeiðanda, dags. 15. febrúar 2000, voru lagðar fram á fundi nefndarinnar 18. febrúar sl. Á fundi nefndarinnar 22. mars sl. var málið tekið til úrlausnar.

II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða fjöleignarhúsið X nr. 105. Á 6. og efstu hæð hússins eru tvær íbúðir og er álitsbeiðandi eigandi íbúðarinnar sunnanmegin. Íbúðina keypti hann síðastliðið sumar af B og C. Ágreiningur er um skiptingu kostnaðar.

Krafa álitsbeiðanda er:

Að viðurkennt verði að gagnaðila beri að taka þátt í kostnaði við að setja upp handrið á svölum 6. hæðar hússins.

Í álitsbeiðni kemur fram að samkvæmt skiptayfirlýsingu, unnin áður en B og C keyptu íbúðina, fylgdu 60 m² svalir eigninni og heimild til að byggja þar sólskála. Í sölulýsingu hafi komið fram að svalir væru risastórar og heimild fyrir sólskála. Einnig að húsið væri allt viðgert að utan. Við kaup á íbúðinni hafi A bent á að svalahandrið væri of lágt miðað við núgildandi byggingarreglugerð. Þá hafi komið í ljós að miklar viðgerðir væru eftir á húsinu eða um 15 millj. kr. og 60 m² svalir væru ekki nema hluti svalanna en þær séu í raun þakið á 5. hæð hússins og klætt tjörupappa. Ágreiningur hafi risið við gagnaðila hvort um sameiginlegan kostnað sé að ræða en gera megi ráð fyrir kostnaði upp á 400 þús. kr.

Álitsbeiðandi bendir á að á uppdrætti, sem sé hluti af eignaskiptasamningi hússins, sé dregin inn afmörkuð spilda á báðum svölum efstu hæðarinnar. Þar sé einnig gert ráð fyrir sólskála. Engu máli geti skipt hvort byggingarleyfi R sé útrunnið eða ekki, umferðar- og byggingarrétturinn sé til staðar. Því til stuðnings bendir álitsbeiðandi á álit kærunefndar í máli nr. 20/1998, en þar hafi skortur á samþykki leitt til þess að óheimilt var að nýta þak sem svalir. Þar sem eigendum 6. hæðar sé heimilt að nýta a.m.k. 60 m² þaksins út frá hvorri íbúð sem svalir þurfi að setja handrið. Í því sambandi er bent á bréf byggingarfulltrúans í R, dags. 9. september 1999. Þar sé gagnaðila bent á nauðsyn þess að setja upp handrið.

Í greinargerð gagnaðila kemur fram að á húsinu séu engar þaksvalir og því engin þörf fyrir svalahandrið. Þakið sé uppstólað timburþak klætt tjörupappa. Ekki sé ætlast til annars umgangs um það nema vegna viðhalds. Klæðningin, þ.e. tjörupappinn, þoli ekki almennan ágang og þá síst á sólríkum sumardögum þegar hann mýkist upp. Þakýfirborð hafi orðið fyrir skemmdum af völdum ágangs og notkunar sem um svalir væri að ræða.

Fyrri eigandi hafi t.d. borað gegnum þakið fyrir festingum á sóltjaldi og hafi það leitt til leka á næstu hæð fyrir neðan. Til að fyrirbyggja frekari leka hafi húsfélagið lagt út í kostnað vegna styrkingar á yfirborði á hluta þaksins.

Útveggir þaksins standi upp fyrir þakbrún og myndi þannig þakkant umhverfis þakið. Þessi kantur sé hluti af arkitektúr hússins og þjóni ekki þeim tilgangi að vera svalahandrið. Hæð þakkantsins sé ákvörðun arkitekts hússins og því ekki of lágt miðað við nügildandi byggingarreglugerð.

Þann 2. maí 1995 hafi allir eigendur hússins samþykkt leyfi til þáverandi eiganda 6. hæðar til breytinga á notkun og fyrirkomulagi 6. hæðar samkvæmt teikningum S, dags. 17. nóvember 1993, samþykktum í byggingarnefnd 11. maí 1995. Samkvæmt teikningunum fólust breytingarnar í því að 6. hæðinni, sem áður var einn salur, var breytt í tvær íbúðir, gerðar yrðu ca 60 m² þaksvalir með um 18 m² gróðurskála við hvora íbúð. Teikningarnar sýni greinilega afmörkun svalanna með svalahandriðum og sérstöku yfirborði, enda hönnuði væntanlega ljóst að sérstakra aðgerða væri þörf til að byggja þarna uppi svalir, bæði til að uppfylla ákvæði byggingarreglugerðar og til að tryggja vatnspéttleika þaksins eftir breytingar. Með því að samþykkja breytingarnar hafi eigendur ekki verið að taka á sig kostnað vegna þeirra.

Gagnaðili bendir á að miðað við dagsetningu hönnuðar á teikningu hafi íbúðirnar líklega verið gerðar áður en teikningarnar voru samþykktar í byggingarnefnd. Hvorki svalir né gróðurskálur hafa verið byggð. Samkvæmt upplýsingum byggingarfulltrúa hafa engin gjöld verið greidd vegna umsóknarinnar og þar sem framkvæmdir hafa ekki hafist innan árs frá veittu byggingarleyfi sé það úr gildi fallið. Ef eigendur ætla að hefja framkvæmdir verði þeir að endurnýja allar umsóknir til byggingarnefndar. Gagnaðili velti því fyrir sér hvort samþykki þáverandi eigenda hússins frá 2. maí 1995 sé enn í gildi eða hvort hægt sé að afturkalla það vegna vanefnda þeirra sem um leyfið sóttu.

Þá bendir gagnaðili á að eigendur hússins hafi með samþykki sínu fyrir breytingum á 6. hæð hússins ekki verið að taka á sig kostnað vegna þeirra. Það sé á milli kaupanda og seljenda að breytingum sé ekki lokið. Gagnaðili geti á engan hátt borið ábyrgð á lýsingu seljenda um hvað innifalið sé í kaupunum né þeim væntingum sem kaupandi gerir.

Gagnaðili gerir þær kröfur að kröfum álitsbeiðanda verði vísað frá. Gagnaðili beri á engan hátt að taka þátt í kostnaði við gerð svalahandriðs né þaksvala fyrir íbúðir 6. hæðar. Gagnaðili fer fram á að nefndin viðurkenni að öll önnur en nauðsynleg umferð um þakið verði bönnuð. Að kostnaður vegna viðgerða á þaki af völdum óleyfilegrar notkunar eigenda á þakinu eins og það er í dag verði greiddur af þeim. Að þar sem byggingarleyfi fyrir þaksvölum og gróðurskála hafi ekki verið nýtt, þó 5 ár séu liðin frá útgáfu þess, sé það úr gildi fallið og núverandi eigendur séu ekki bundnir af því og gerð verði ný eignaskiptayfirlýsing. Til vara að verði framkvæmdum ekki lokið innan x ára muni það falla úr gildi og gerð ný eignaskiptayfirlýsing.

Gagnaðili lýsir allri ábyrgð á hendur íbúðareigendum verði slys á fólki eða skemmdir á yfirborði þaks vegna notkunar þeirra á þakinu á meðan þaksvalir hafi ekki verið byggðar. Óskar gagnaðili eftir því að kærunefnd veiti álit á því hvort núverandi eigendur geti afturkallað leyfi til byggingar þaksvala á húsinu frá maí 1995 þar sem eigendur hafi enn ekki hafið framkvæmdir og þakið hafi orðið fyrir skemmdum vegna ágangs íbúðareigenda.

Álitsbeiðandi hafnar kröfum gagnaðila. Ekki sé hægt að vísa kröfum álitsbeiðanda frá, annaðhvort séu þær samþykktar eða þeim hafnað. Gagnaðili hafi sérstaklega látið setja, á

sinn kostnað, styrktan pappa á þann hluta þaksins sem samkvæmt uppdrætti sé sérafnota-svæði eigenda íbúða efstu hæðar. Með því hafi gagnaðili samþykkt nýtinguna. Þá hafi selj- endur ekki verið krafni um neinar skaðabætur vegna gata sem sett voru vegna mis- skilnings á þakpappann, enda hafi ekkert tjón hlotist af völdum þess. Lekinn sem fram kom hafi stafað af öðrum ástæðum. Lagður hafi verið nýr þakpappi á þakið og hafi það verið hluti af eðlilegu viðhaldi. Því sé mótmælt að nefndin geti gert álit um skaðabóta- skyldu án þess að sýnt sé fram á tjón. Það sé skoðun álitsbeiðanda að þar sem ákvæði um byggingarleyfi séu í byggingarlögum en engin slík ákvæði í fjöleignarhúsalögum verði nefndin ekki krafin álits á því hvort byggingarleyfi sé fallið úr gildi eða ekki. Því síður geti nefndin gefið fyrirmæli um eða sett álitsbeiðanda einhverja ótímasetta fresti. Þá sé jafn- framt bent á það að svalirnar hafi verið notaðar og hafi ekkert reynt á það hvort byggingar- leyfi hafi fallið úr gildi eða ekki.

III. Forsendur

Í greinargerð gagnaðila er gerð krafa um að máli þessu verði vísað frá kærunefnd. Kæru- nefnd fjöleignarhúsamála starfar á grundvelli 79. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Samkvæmt 80. gr. laganna skal kærunefnd láta í té rökstudd álit á ágreiningi eigenda fjöl- eignarhúsa um réttindi og skyldur samkvæmt lögnum. Kærunefnd kveður ekki upp úrskurði sem eru bindandi stjórnvaldsákvæðanir um rétt eða skyldur. Nefndin hefur því starfað þannig að málum er aðeins vísað frá þegar formreglur eru ekki virtar, ekki er unnt að leggja mat á staðreyndir máls eða þegar kröfugerð er verulega óljós. Þessum atriðum er ekki fyrir að fara í álitsbeiðni og mun kærunefnd því svara erindinu.

Í eignaskiptasamningi fyrir húsið, dags 11. júlí 1997, segir: „Sérstakur byggingarréttur einstakra eigenda liggur ekki fyrir, annar en sá er samþykktur var með sólskálum á 6. hæð.“ Eigendur hússins undirrituðu yfirlýsingu, dags. 2. maí 1995, þess efnis að þeir sam- þykktu fyrirhugaðar breytingar á notkun og fyrirkomulagi 6. hæðar á grundvelli teikninga S. Um er að ræða teikningar, dags. 17. nóvember 1993, sem samþykktar voru í byggingar- nefnd R 11. maí 1995.

Samkvæmt 8. tölul. 5. gr. laga nr. 26/1994 fellur innra byrði svalaveggja og gólfflötur svala undir séreign viðkomandi íbúðareiganda en ytra byrði svala og stoð- og burðarvirki þeirra, svo og svalahandrið, fellur hins vegar undir sameign, sbr. 4. tölul. 8. gr. sömu laga.

Í máli þessu er ágreiningur um kostnaðarskiptingu vegna breytinga á 6. hæð hússins. Gagnaðili bendir á að eigendur hússins hafi með samþykki fyrir breytingum ekki talið sig þurfa að bera af þeim neinn kostnað. Eins og mál þetta liggur fyrir nefndinni telur kærunefnd að eigendur 6. hæðar beri einum að standa straum af kostnaði á breytingum 6. hæðar, þ.á m. kostnaði við að setja upp umrætt svalahandrið, enda var ekki gert ráð fyrir svölum á 6. hæð hússins. Kærunefnd þykir rétt að geta þess að þegar verkinu er lokið fer um kostnaðarskiptingu vegna viðhalds svalanna eftir almennum reglum laga nr. 26/1994.

Svo sem fram hefur komið samþykktu allir eigendur hússins yfirlýsingu frá 2. maí 1995 um breytingar á notkun og fyrirkomulagi 6. hæðar. Þessari yfirlýsingu var þinglýst. Án samþykkis eigenda 6. hæðar verður samþykktin því ekki dregin til baka þrátt fyrir að byggingarleyfi fyrir breytingunum sé ekki nú í gildi enda fólst ekki neitt slíkt skilyrði í samþykkinu. Aðrar hugleiðingar og kröfur gagnaðila vegna þessa máls eru ýmist vanreif- aðar eða ekki settar fram með þeim hætti að þeim verði svarað hér.

IV. Niðurstaða

Það er álit kærunefndar að álitsbeiðanda beri einum að standa straum af kostnaði á breytingum 6. hæðar, þ.á m. kostnaði við að setja upp umrætt svalahandrið.

Reykjavík, 25. mars 2000.

Valtýr Sigurðsson
Guðmundur G. Þórarinsson
Karl Axelsson

Eignarhald: Miðstöðvarklefi

Mál nr. 1/2000

I. Málsmeðferð kærnefndar

Með bréfi, dags. 5. janúar 2000, beindi A, X nr. 24, hér eftir nefndur álitshæðandi, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við B, C og D, öll til heimilis að Y nr. 23, hér eftir nefnd gagnaðilar.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 20. janúar 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. 31. janúar 2000, var lögð fram á fundi nefndarinnar 8. febrúar sl. Á fundi nefndarinnar 14. mars sl. voru lagðar fram athugasemdir álitshæðanda og E, dags. 6. febrúar 2000, og málið tekið til úrlausnar.

II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða fjölbýlishúsið Y nr. 23. Húsið skiptist í fimm eignarhluta. Álitshæðandi og E eru eigendur eignarhluta 101, E er eigandi eignarhluta 201 og gagnaðilar eru eigendur eignarhluta 202, 301 og 302. Í bréfi gagnaðila, dags. 12. desember 1999, til álitshæðanda og E, afrit sent fasteignasölu vegna sölu íbúðar 101, kemur fram að verið sé að gera eignaskiptayfirlýsingu fyrir húsið. Þar sé miðstöðvarklefi á 1. hæð skilgreindur sem tæknirými í sameign allra.

Ágreiningur er um eignarhald á miðstöðvarklefanum.

Krafa álitshæðanda er:

Að viðurkennt verði að miðstöðvarklefi fylgi íbúð 101.

Í álitshæðni kemur fram að R eigandi hússins hafi látist 1986. Erfingjar hans, álitshæðandi og E, hafi látið byggingarfulltrúann í Reykjavík reikna út skiptingu hússins. Á þeim tíma hafi verið ljóst að ekki þyrfti heilt herbergi undir tæknibúnað sem tengdist hitun hússins. Á fylgiblaði með þinglýstum eignaskiptasamningi komi fram að sameign á 1., 2. og 3. hæð sé stigahúsið 9,8 m² á hverri hæð og íbúð 101 á 1. hæð sé 105,2 m² eða 31,2% af húsinu. Flatarmál íbúðarinnar 105,2 m² og 9,8 m² stigagangur séu samtals 115 m² eða jafnt og botnflötur alls hússins. Á þessu megi sjá að sameign á 1. hæð sé einungis stigahúsið en ekki herbergið sem hitainntak, rennismælir og vatnslokar séu í. Þá séu 105 m² samanlögð stærð tveggja íbúða á efri hæðum. Álitshæðandi og E hafi ekki selt miðstöðvarklefan með íbúðunum þremur og um það geti fasteignasalinn vitnað sem seldi íbúðirnar. Gagnaðilar hafi ekki keypt íbúðirnar af þeim.

Í greinargerð gagnaðila kemur fram að þinglýstur eignaskiptasamningur frá árinu 1988 sé ekki fullnægjandi. Í samningnum komi ekkert fram um eignarhald á umræddum miðstöðvarklefa. Við kaup á íbúðum 202 og 302 hafi ekki fylgt afrit af því skjali sem álitshæðandi vísi til sem fylgiblað með þinglýstum eignaskiptasamningi. Þá varpi skjalið ekki ljósi á hvort miðstöðvarklefinn sé sameign eða séreign. Nú sé búið að ganga frá sölu á íbúð 101 og hafi miðstöðvarklefinn fylgt með þrátt fyrir að eignarhald hans sé óljóst. Mikilvægt sé

að aðgangur að klefanum sé greiður, m.a. vegna lagna. Með nýrri eignaskiptayfirlýsingu muni eignarhlutfall breytast og skipti því máli hvernig eignarhald á miðstöðvarklefanum sé skilgreint.

III. Forsendur

Í gögnum málsins kemur fram að íbúðin hafi verið seld og kaupandi vilji færa hitagrind og vatnsloka út fyrir útvegg á sinn kostnað og nýta klefann. Þessi lausn hafi verið fundin í samráði við Orkuveituna sem mæli eindregið með henni. Mælarnir, grindin og lokarnir yrðu þá í einangruðum kassa.

Í málinu liggur fyrir þinglýstur eignaskiptasamningur, dags. 6. maí 1988. Þar segir „Miðstöðvarklefi er í íbúð í kjallara. Eiganda hennar er kunnugt um, að aðrir eigendur hússins eiga aðgangsrétt þar að vegna inntakslagna, ef þörf krefur.“

Orðalag eignaskiptasamningsins bendir ótvírætt til þess að miðstöðvarklefinn sé í séreign 101, að öðrum kosti hefði verið óþarft að kveða á um aðgangsrétt annarra eigenda hússins að inntakslögnum. Styðst þessi niðurstaða við önnur gögn málsins.

IV. Niðurstaða

Það er álit kærnefndar að miðstöðvarklefi sé í séreign íbúðar 101.

Reykjavík, 14. mars 2000.

Valtýr Sigurðsson
Guðmundur G. Þórarinsson
Karl Axelsson

Ákvörðunartaka: Skipting kostnaðar

Mál nr. 3/2000

I. Málsmæðferð kæruneftndar

Með bréfi, dags. 14. janúar 2000, 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 8. febrúar 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. 25. febrúar 2000, var lögð fram á fundi nefndarinnar 29. febrúar sl. Á fundi nefndarinnar 22. mars sl. var málið tekið til úrlausnar.

II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða fjölbýlishúsið X nr. 5 sem byggt var árið 1933. Húsið skiptist í neðri hæð, efri hæð og ris. Þann 20. maí 1952 var samþykkt í byggingarnefnd R viðbygging við húsið og var henni lokið árið 1954. Um er að ræða hlaðinn skúr með sérinnangi á einni hæð sem tilheyrir neðri hæðinni. Álitsbeiðandi seldi neðri hæðina með kaupsamningi, dags. 18. nóvember 1999, og gagnaðilar seldu efri hæðina og risið með kaupsamningi, dags. 14. júlí 1999. Ágreiningur er um kostnað vegna framkvæmda á skúrnum sem fram fóru sumarið 1998.

Krafa álitsbeiðanda er:

Að viðurkennt verði að kostnaður vegna viðgerða á ytra byrði skúrsins sé sameiginlegur kostnaður sem skiptist eftir hlutfallstölum eignarhluta hússins.

Í álitsbeiðni kemur fram að samkvæmt sameignarsamningi frá 1978 tilheyrir skúrin neðri hæðinni. Skúrin sé því séreign eiganda neðri hæðar. Skúrin sé algjörlega skilinn frá aðalbyggingunni og hafi sérinnangang en aðilar málsins hafi hins vegar notað skúrin sameiginlega sem geymslu og báðir haft lykil að honum.

Nauðsynleg viðgerð á skúrnum hafi farið fram sumarið 1998. Sett hafi verið nýtt þak, nýtt þakjárn, járn á útveggi, nýr gluggi og hurð endurnýjuð. Í upphafi framkvæmda hafi verið óumdeilt af hálfu aðila að ráðast þyrfti í viðhald á húsinu sjálfu sem og skúrnum. Ákveðið hafi verið að byrja á skúrnum en gera svo við þak hússins sumarið 1999. Álitsbeiðandi hafi einn séð um að hrinda viðgerðum á skúrnum í framkvæmd og ráðið fagmann í verkið. Gagnaðilar hafi aldrei mótmælt eða sýnt neina þá tilburði sem gáfu til kynna að þau væru andvíg viðgerðunum eða framkvæmd þeirri. Þvert á móti hafi gagnaðilar verið ánægð með þær og haft orð á því við álitsbeiðanda. Mikill samgangur hafi verið á milli álitsbeiðanda og gagnaðila enda stigagangur sameiginlegur og aðilar hittust nær daglega. Álitsbeiðandi og gagnaðilar hafi m.a. haft samráð um val á klæðningu á skúrinn. Álitsbeiðandi hefði valið annan lit ef hann hefði verið einráður. Álitsbeiðandi hafi einn greitt alla reikninga vegna framkvæmdanna enda ókunnugt um ákvæði laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús og talið að þar sem skúrin væri séreign hans bæri hann einn kostnað af viðgerðunum. Álitsbeiðandi hafi staðið í þeirri trú þar til hann fékk upplýsingar um að samkvæmt fjöleignarhúsalögum væri um sameiginlegan kostnað að ræða milli eigenda hússins sem greiddast ætti eftir hlutfallstölum eignarhluta.

Allar ákvarðanir vegna umræddra viðgerða hafi verið teknar sameiginlega af álitsbeiðanda og gagnaðilum þó ekki væri gætt formreglna fjöleignarhúsalaganna. Frá meginreglu 40. gr. laga nr. 26/1994 sé mikilvæg undantekning sem renni stoðum undir málstað álitsbeiðanda. Undantekningin eigi sér stoð í 40. gr. laganna og athugasemdum við þá grein í frumvarpi sem varð að lögum nr. 26/1994. Þar komi m.a. fram að sú skylda sé lögð á þann eiganda sem mótfallinn sé framkvæmdum að hann hafi uppi andmæli án ástæðulauss dráttar. Ekki sé talin ástæða til þess að virða og vernda hagsmuni eiganda sem sitji aðgerðarlaus eftir að framkvæmdir séu hafnar. Ella geta hinir framkvæmdasömu haldið áfram í góðri trú um að hlutaðeigandi sé ekki mótfallinn framkvæmdum. Aðgerðarleysi geti því leitt til þess að réttur eiganda til þess að vefengja ákvörðun glattist og hann verði greiðsluskyldur. Telja verði að þessi sjónarmið fái verulega aukid vægi við mjög aðkallandi framkvæmdir eins og hér um ræðir. Rökin sem að baki undantekningunni liggja séu vitaskuld þau að verið sé að fyrirbyggja óeðlilega auðgun tiltekinnna eigenda á kostnað annarra og að formreglur laganna verði ekki til þess að ósanngjörn og óeðlileg efnisleg niðurstaða skapist í lögskiptum aðila. Það sé og ósanngjarnt að gagnaðilar auðgist á kostnað álitsbeiðanda í ljósi þess að framkvæmdunum var aldrei mótmælt af hálfu gagnaðila þrátt fyrir hið mikla návigi sem með aðilum var í húsinu og í samskiptum þeirra.

Telja verði einsýnt að þessar viðgerðir á sameign hússins sem ráðist var í og fjármagnaðar af álitsbeiðanda hafi m.a. haft áhrif til hækkunar á verði eignarhluta gagnaðila við söluna.

Í greinargerð gagnaðila kemur fram að álitsbeiðandi hafi ráðist í framkvæmdir án þess að gefa gagnaðilum kost á að taka þátt í þeirri ákvörðun og þegar af þeirri ástæðu eigi álitsbeiðandi engar kröfur á hendur gagnaðilum, sbr. 40. gr. laga nr. 26/1994.

Þegar gagnaðilar keyptu efri hæð og ris hússins með kaupsamningi, dags. 23. mars 1988, hafi skúrinn verið afar hrörlegur. Í sameignarsamningi, dags. 1. september 1978, séu eignarhlutföll ákveðin og virðist sem við það hafi verið miðað, þ.e. neðri hæð 43% og efri hæð og ris 57%. Í 4. gr. samningsins segir: „Sameiginleg gjöld þ.m.t. viðhald húseignarinnar greiðist eftir eignarhlutföllum. Sú viðgerð sem nú þyrfti að fara fram á útveggjum skúrbyggingarinnar er á kostnað eigenda neðri-hæðar. Útgjöld vegna lóðarinnar greiðast að jöfnu.“ Samkvæmt þessu hafi skúrinn verið orðinn afar hrörlegur árið 1978 en viðgerð á honum ekki farið fram fyrr en nú. Þá komi fram í 2. gr. samningsins að skúrinn tilheyri neðri hæð. Skúrinn hafi því frá öndverðu verið séreign neðri hæðar.

Þessi viðbygging sé algjörlega aðskilin aðalbyggingu hússins með sérhurð og sé ekki tengdur við hitalögn. Álitsbeiðandi hafi lýst því yfir að tilgangur framkvæmdanna hafi verið að gera skúrinn íbúðarhæfan og að sótt yrði um að setja hurð milli neðri hæðar og skúrsins og gera hann þannig að herbergi tilheyrandi neðri hæð. Í raun sé álitsbeiðandi að krefja gagnaðila um að taka þátt í kostnaði við að stækka neðri hæðina og gera að verðmætari eign. Gagnaðilum finnst það mjög ósanngjarnt að þurfa að taka þátt í slíkum kostnaði á séreign álitsbeiðanda. Lega skúrsins sé þannig og afnotamöguleikar að telja verði sanngjarnt og eðlilegt að skúrinn tilheyri aðeins álitsbeiðanda, sbr. 7. gr. laga nr. 26/1994. Gagnaðilar benda jafnframt á 6. tl. 8. gr. þar sem ráð sé gert fyrir því að hússrými s.s. geymsla geti verið í séreign eins og hér háttar en eigendur neðri hæðar hafi aðallega nýtt skúrinn sem geymslu í gegnum tíðina.

Gagnaðilar benda á að geymsluafnot af skúrnum hafi ávallt verið háð leyfi eigenda neðri hæðar. Lykill að skúrnum hafi verið þeim aðgengilegur því hitagrind hússins sé þar inni.

Álitsbeiðandi hafi ekki haft sérstakt samráð við gagnaðila um endurbætur á skúrnum eins og haldið sé fram í álitsbeiðni. Álitsbeiðandi hafi óskað eftir samþykki fyrir útlitsbreytingu á skúrnum, þ.e. fyrir nýjum glugga, það hafi gagnaðilar veitt sem og eigendur X nr. 3. Álitsbeiðandi hafi spurt gagnaðila, sem sé húsasmiður, álits á því hvaða klæðningu hann mælti með á skúrinn. Gagnaðili hafi litið svo á að álitsbeiðandi væri að leita álits hans sem fagmanns. Gagnaðili hafi mælt með alusink járnklæðningu. Álitsbeiðandi hafi ekki rætt við gagnaðila um kostnaðaráætlun vegna framkvæmdanna né þátttöku þeirra í kostnaðinum. Álitsbeiðandi hafi hvorki óskað eftir frekari leyfi þeirra fyrir framkvæmdum áður en þær hófust né haldið fund um málið. Álitsbeiðandi eigi því engar kröfur á hendur gagnaðilum þegar af þessum ástæðum, sbr. 40. gr. laga nr. 26/1994. Ef gagnaðilum hefði verið skylt að taka þátt í kostnaði vegna framkvæmdanna hefði gagnaðili óskað eftir því að sjá um vinnulið þeirra enda húsasmiður.

Þá skipti máli að skúrinn sé séreign eiganda neðri hæðar. Þegar árið 1978 hafi skúrinn verið orðinn hrörlegur og 20 ár líða þar til lagfæringar séu gerðar. Það væri afar ósanngjörn niðurstaða ef gagnaðilar ættu að taka í kostnaði vegna framkvæmda sem séu álitsbeiðanda til hagsbóta og til þess fallnar að auka verulega verðmæti eignar hans.

Eðli máls samkvæmt sé eðlilegast að líta á skúrinn sem séreign eða sameign sumra, sbr. 10. tl. 5. gr., 7. og 9. gr. laga nr. 26/1994 og þinglýstan sameignarsamning, dags. 1. september 1978.

III. Forsendur

Kærunefnd hefur í fyrri álitsgerðum ítrekað fjallað um það álitaefni hvenær sambygging teljist eitt hús og hvenær ekki. Í máli þessu þykir ekki ástæða til að endurtaka rök fyrir því en bendir á almennar forsendur kærunefndar um þetta atriði. Í málinu liggja fyrir ljósmyndir af umræddu húsi.

Kærunefnd telur engan vafa leika á um að aðalbygging og viðbygging hússins sé eitt hús í skilningi laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Þar af leiðir er allt ytra byrði þess sameign allra eigenda hússins og allur kostnaður vegna viðhalds utanhúss er sameiginlegur samkvæmt reglum III. kafla laganna. Allt ytra byrði húss, þ.á m. útveggir, þak og gaflar, fellur undir sameign fjöleignarhúss, sbr. 1. tl. 8. gr. laga nr. 26/1994. Einnig fellur allur ytri gluggaumbúnaður, bæði á séreignarhlutum og sameign, undir sameign fjöleignarhúss, sbr. 3. tl. 8. gr. laga nr. 26/1994.

Óumdeilt er í málinu að rými í skúr er séreign eiganda neðri hæðar. Báðir málsaðilar hafa nú selt eignarhluta sína.

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. Skal eigandi hafa uppi slík andmæli án ástæðulauss dráttar og strax og til efni er til. Samkvæmt gögnum málsins var ekki tekin sameiginleg ákvörðun um framkvæmdirnar og hafði álitsbeiðandi fyrst uppi kröfu um að gagnaðilar tækju þátt í kostnaði vegna þeirra rúmu ári eftir að þær áttu sér stað. Þar sem ranglega var staðið að ákvarðanatökunni verður að telja að gagnaðilum sé rétt að neita greiðslu enda verður ekki nú bætt úr þeim anmarka.

IV. Niðurstaða

Það er álit kærnefndar að ranglega hafi verið staðið að ákvarðanatöku varðandi utanhússframkvæmdir á skúrnum og því geti gagnaðilar neitað að taka þátt í kostnaðinum.

Reykjavík, 5. apríl 2000.

Valtýr Sigurðsson
Guðmundur G. Þórarinsson
Karl Axelsson

Sameign allra, sameign sumra: Lyfta

Mál nr. 6/2000

I. Málsmæðferð kærunefndar

Með bréfi, ódagsettu, en móttæknu 4. febrúar 2000, beindu A f.h. eigenda 1. hæðar og B f.h. eigenda 2., 3. og 4. hæðar, X nr. 30, erindi til nefndarinnar.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 8. febrúar sl. Á fundi nefndarinnar 18. febrúar sl. var samþykkt að senda málið til umsagnar eiganda kjallaraíbúðar. Athugasemdir eiganda kjallaraíbúðar, dags. 1. mars 2000, voru lagðar fram á fundi nefndarinnar 22. mars og málið tekið til úrlausnar.

II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða fjöleignarhúsið X nr. 30. Húsið skiptist í níu eignarhluta. Ágreiningur er um skiptingu kostnaðar vegna lyftu.

Í erindinu kemur fram að á árinu 1999 hafi verið gert við lyftu í húsinu þar sem í stöðlum Evrópusambandsins séu gerðar kröfur um aukinn öryggisbúnað. Kostnaður hafi reynst 490.000 kr. Fram að viðgerðinni hafi eigendur 2.–4. hæðar einir greitt viðhalds- og rekstrarkostnað lyftu. Þeir hafi hins vegar talið að eigendur 1. hæðar ættu, samkvæmt lögum nr. 26/1994 um fjöleignarhús, að taka þátt í kostnaðinum. Í kjölfarið hafi eigendur 1. hæðar annars vegar og eigendur 2.–4. hæðar hins vegar leitað álits tveggja lögfræðinga á málinu. Þar sem álitsgerðirnar stangist á hafi verið ákveðið að leita álits kærunefndar.

Eigendur 1. hæðar og kjallara krefjast þess að viðurkennt verði að þeir þurfi ekki að taka þátt í viðhalds- og rekstrarkostnaði lyftu. Því til stuðnings vísa þeir til þinglýstra afsala fyrir eignarhlutum sínum. Þar komi skýrt fram að kostnaður vegna lyftu sé þeim óviðkomandi. Það hafi öllum núverandi eigendum hússins verið ljóst frá upphafi.

Eigendur 2.–4. hæðar krefjast þess að eigendur 1. hæðar og kjallara, til vara eigendur 1. hæðar, greiði kostnað vegna lyftu. Því til stuðnings vísa þeir til 77. gr. laga nr. 26/1994. Bent er á að íbúð í kjallara sé með sérinngang og noti sameign eingöngu vegna sameiginlegs þvottahúss.

Í athugasemdum eiganda kjallaraíbúðar kemur fram að sá skilningur ríki í húsinu að kjallaraíbúð eigi hvorki í lyftunni né beri að taka þátt í kostnaði vegna hennar. Í þinglýstum heimildum komi skýrt fram að hlutdeild kjallaraíbúðar í sameign nái ekki til lyftunnar. Þá hafi kjallaraíbúð sérinngang í húsið. Með vísan til þess verði að telja að 77. gr. laga nr. 26/1994 eigi ekki við. Sjónarmið um réttareiningu sem ákvæðið byggir á geti ekki átt við í þessu tilviki þar sem um verulega íþyngjandi túlkun yrði að ræða fyrir eigendur kjallaraíbúðar.

III. Forsendur

Sameign í fjöleignarhúsi getur verið sameign allra eða sameign sumra. Sameign allra er meginreglan, sbr. 3. mgr. 6. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, 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.

Samkvæmt 8. tl. 8. gr. laga nr. 26/1994 fellur allur búnaður, kerfi og þess háttar, án tillits til staðsetningar, bæði innan húss og utan, undir sameign fjöleignarhúss, svo sem lyftur o.fl., sem þjóna þörfum heildarinnar en þó að undanskildum tækjum og búnaði sem tengd eru við kerfin inni í hverjum séreignarhluta.

Eignaskiptayfirlýsing hefur ekki verið gerð fyrir húsið. Samkvæmt fyrirliggjandi gögnum var húsið upphaflega í eigu eins aðila og skiptist í átta íbúðir. Í málinu liggja fyrir tvö afsöl. Með afsali, dags. 4. janúar 1958, seldi upphaflegur eigandi hússins, 3. hæð, suðurhluta. Í afsalinu var tekið fram að eignarhlutanum fylgdi enn fremur „1/8 hluti í öllum sameignlegum stigapöllum, stigum og göngum, anddyri og tröppum, svo og 1/8 hluti í öllum sameignlegum lögnum í húsinu. Ennfremur 1/5 hluti af fólkslyftu, sem er í húsinu, enda greiði kaupandi 1/5 hluta kostnaðar við rekstur og viðhald lyftunnar.“

Með afsali, dags. 29. apríl, 1963, seldi upphaflegur eigandi hússins, 1. hæð, norðurhluta. Í afsalinu er tekið fram að eignarhlutanum fylgir enn fremur „1/8 hluti í öllum sameignlegum stigapöllum, stigum og göngum, anddyri og tröppum svo og 1/8 hluti í öllum sameignlegum lögnum í húsinu (að lyftu undantekinni).“

Í 77. gr. laga nr. 26/1994 er skýrt tekið fram að liggi fyrir samningur, samþykktir eða eignaskiptayfirlýsing, gerð fyrir gildistöku laganna sem hafi að geyma ákvæði er fara í bága við ófrávikjanleg ákvæði þeirra, þá skulu slík samningsákvæði þoka fyrir ákvæðum laganna. Það eignarfyrirkomulag sem gert er ráð fyrir í áður nefndum afsölum varðandi lyftu ber að skýra með hliðsjón af því ákvæði.

Í þessu sambandi kemur til athugunar ákvæði 1. tl. 1. mgr. 7. gr. laganna þar sem segir að til sameignar sumra geti stofnast á grundvelli þinglýstra heimilda. Álitaeftið liti þá að því hvort unnt væri að telja umrædda lyftu sameign annarra en eigenda kjallara og fyrstu hæðar. Þá verður hins vegar að líta til fyrirmæla 1. mgr. 2. gr. þar sem kveðið er á um að ákvæði laganna séu ófrávikjanleg nema annað sé tekið fram í þeim eða leiði af eðli máls. Um eignarhald á lyftu er síðan fjallað í 8. tl. 8. gr. laganna þar sem segir að allur búnaður fjöleignarhúss, kerfi og þess háttar, án tillits til staðsetningar, bæði innan húss og utan, falli undir sameign fjöleignarhúss, svo sem lyftur o.fl., sem þjóna þörfum heildarinnar en þó að undanskildum tækjum og búnaði, sem tengd eru við kerfin inni í hverjum séreignarhluta. Hvorki er í 8. gr. né annars staðar í lögnum gert ráð fyrir því að umrætt ákvæði sé undanþægt, frávikjanlegt. Ef þrátt fyrir þetta ætti að fallast á það að unnt væri að gera lyftu að sameign sumra með þeim hætti sem raun er í fyrirliggjandi eignarheimildum er í raun kippt stóðum undan meginfyrirkomulagi laganna, sbr. í þessu tilliti ákvæði 8. gr., sbr. 1. mgr. 2. gr., enda eru þá í raun engin takmörk fyrir því með hvaða hætti menn semja um innbyrðis skipan og fyrirkomulag eignarhalds í fjöleignarhúsi, í þessu tilviki fyrirkomulagi sameignar.

Með vísan til þessa er hafnað kröfu um að eigendur 1. hæðar þurfi ekki að taka þátt í viðhalds- og rekstrarkostnaði lyftu.

Eigandi kjallaraíbúðar hefur sérinngang í húsið jafnframt því að eiga hlutdeild í allri sameign þess innan og utan húss. Eigandi þeirrar íbúðar hefur því fullan aðgang að allri sameigninni og því ljóst samkvæmt því sem að framan hefur verið rakið að honum ber að taka þátt í kostnaði vegna sameignarinnar.

IV. Niðurstaða

Það er álit kærunefndar að eigendur 1. hæðar og kjallara þurfi að taka þátt í viðhalds- og rekstrarkostnaði lyftu.

Reykjavík, 22. mars 2000.

Valtýr Sigurðsson
Guðmundur G. Þórarinnsson
Karl Axelsson

Ákvörðunartaka: Lóð

Mál nr. 7/2000

I. Málsmeðferð kærnefndar

Með bréfi, dags. 4. febrúar 2000, beindu A og B, X nr. 37, hér eftir nefnd álitsbeiðendur, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við húsfélagið X nr. 37–39, hér eftir nefnt gagnaðili.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 8. febrúar 2000. 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. 28. febrúar 2000, var lögð fram á fundi nefndarinnar 14. mars sl. Á fundi nefndarinnar 17. maí sl. voru lagðar fram athugasemdir álitsbeiðenda, dags. 3. mars 2000, og málið tekið til úrlausnar.

II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða fjölbýlishúsið X nr. 37–39. Húsið skiptist í fimm eignarhluta. X nr. 37 skiptist í kjallara, neðri hæð og efri hæð og X nr. 39 skiptist í neðri hæð og efri hæð. Álitsbeiðendur eru eigendur íbúðar á efri hæð í X nr. 37. Í bilageymslu eru þrjár bílskúrar og er einn þeirra í eigu álitsbeiðenda. Ágreiningur er um framkvæmdir á þaki bilageymslunnar.

Krafa álitsbeiðenda er:

Að þau mannvirki sem sett hafa verið á þak bilageymslunnar verði fjarlægð.

Í álitsbeiðni kemur fram að á húsfundi 4. ágúst 1999 hafi eigendur fjögurra eignarhluta samþykkt að setja upp leikvöll á þaki bilageymslunnar. Álitsbeiðendur hafi verið í sumarfrí þegar boðað var til fundarins og því ekki geta tjáð sig um málið. Í kjölfarið hafi verið settur upp 8 m² sandkassi og steinhellur í kringum hann. Hvorki á teikningum né á skipulagi sé gert ráð fyrir leikvelli á þaki bilageymslunnar. Hins vegar hafi verið samþykkt leiksvæði vestan við X nr. 33. Á húsfundi 15. júní 1998 hafi einungis verið ræddur sá möguleiki að hafa leikvöll við bæði húsin en engin ákvörðun tekin. Álitsbeiðendur benda á að þau hafi keypt íbúð þar sem njóta megi útsýnis og að það átti að vera mól eða gras á þaki bilageymslunnar fyrir framan íbúðina. Þakið sé ekki hannað fyrir leikvöll enda geti þakefnið eyðilagst við það.

Álitsbeiðendur hafi ítrekað beðið um húsfund um málið eftir að reikningur vegna framkvæmdanna hafi borist en án árangurs.

Í greinargerð gagnaðila kemur fram að framkvæmdum við sameiginlega lóð X nr. 33–39 hafi að mestu verið lokið sumarið 1999 nema frágangur lóðar ofan bílskúra og við enda húsanna, þ.e. austan X nr. 39 og vestan X nr. 33. Ákveðið hafi verið á húsfundum, annars vegar hjá X nr. 33–35 og hins vegar hjá X nr. 37–39, að hvort húsfélag tæki að sér lokafrágang sitt hvoru megin við uppkeyrslu milli X nr. 35 og 37.

Gagnaðili hafi boðað til húsfundar 4. ágúst 1999 með fundarboði, dags. 28. júlí 1999. Á fundinum hafi verið samþykkt að ljúka framkvæmdum á þaki bílskúra fyrir veturinn og hafi í megindráttum verið farið eftir teikningu af lóð frá 26. maí 1998. Hellulögn sem teiknuð hafi verið í hornið við X nr. 37–39 hafi verið færð austar og undir stofuglugga nr. 39,

meðal annars vegna þess að setpallur á þessum stað komi að mjög takmörkuðum notum því sólin sé farin af staðnum milli kl. 13:30 og 14:00. Þá hafi verið talið heppilegra að fella umræddan sandkassa ofan í hellulögnina.

Á fundi húsfélagsins X nr. 33–39 þann 15. júní 1998 hafi verið samþykkt að gera leiksvæði fyrir bæði húsin og hafi álitsbeiðandi tekið að sér að athuga með leiktæki. Gagnaðili telur að ekki stafi meiri hætta af sandkassanum en af grófri grús sem sett var ofan á þakdúkinn samkvæmt ákvörðun og undir eftirliti Verkfræðistofu R enda sé sandkassinn með heilum botni svo ekki sé hætta á að börn geti grafið sig niður úr honum og skemmt þakdúkinn. Áður en sandkassinn var settur niður hafi öll mól og óhreinindi verið vandlega hreinsuð af þakdúknum. Þá hafi verið ákveðið við framkvæmdirnar að setja lítil gróðurbed í sitt hvort hornið og var fyrirhugað að koma þar fyrir lýsingu til að lýsa upp lóðina. Álitsbeiðandi hafi síðan fjarlæggt gróðurbedin. Þá bendir gagnaðili á að fyrir liggji samþykki húsfundar fyrir leiksvæði á lóð ofan á bílskúrum og hafi annar álitsbeiðenda verið á fundinum.

III. Forsendur

Í 41. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús 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 1. mgr. 30. gr. laga nr. 26/1994 segir að sé um byggingu, endurbætur eða framkvæmdir að ræða, sem ekki hefur verið gert ráð fyrir í upphafi og á samþykktri teikningu, þá verður ekki í hana ráðist nema allir eigendur samþykki, ef um er að ræða verulegar breytingar á sameign, þ.á m. útliti hússins, sbr. einnig 6. tl. 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. tl. 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. Eðli máls samkvæmt verður 30. gr. laganna beitt um tilvik sem þetta þar sem þak bílageymslunnar er í sameign.

Í málinu liggur frammi eignaskiptayfirlýsing fyrir X nr. 33–39, dags. 2. nóvember 1997. Þar kemur fram að lóð sé sameiginleg og ákvarðanir um ytra útlit og rekstur og viðhald lóðar skuli vera sameiginleg báðum sambyggingunum. Óumdeilt er að á teikningum af lóð hússins er ekki gert ráð fyrir leiksvæði á þaki bílageymslu.

Í fundargerð húsfélagsins X nr. 33–39, dags. 6. maí 1998, kemur fram að S hjá Verkfræðistofu R hafi verið fenginn til segja frá skipulagi lóðar og telur hann best að lóðin verði teiknuð í samræði við landslagsarkitekt og samþykkt af öllum. Á fundinum var spurst fyrir um frágang ofan á bílageymslu. Í fundargerðinni segir: „Dúkur neðst og yfirborð yfir“. Í fundargerð húsfélagsins X nr. 33–39, dags. 15. júní 1998, kemur fram að einungis hafi verið rætt um leiksvæði við bæði húsin og að álitsbeiðandi taki að sér að tala við T-bæ um leiktæki á lóðina. Á hvorugum fundinum var samþykkt að hafa leiksvæði ofan á bílageymslu.

Á fundi húsfélagsins X nr. 37–39 sem haldinn var 4. ágúst 1999 mættu eigendur fjögurra eignarhluta af fimm. Á fundinum voru umræddar framkvæmdir samþykktar.

Að mati kærunefndar verður að telja að framkvæmd sem þessi sé almennt háð samþykki 2/3 hluta eigenda, sbr. 2. mgr. 30. gr., sbr. 3. tl. B-liðar 41. gr. laga nr. 26/1994. Hins vegar er til þess að líta að framkvæmdin veldur álitsbeiðanda sérstökum óþægindum vegna þess að umræddur leikvöllur er fyrir framan íbúðarglugga hans sem ekki var gert ráð fyrir á teikningum. Að mati kærunefndar felur slík staðsetning í sér verulega og íþyngjandi röskun á hagnýtingu séreignar álitsbeiðenda. Kærunefnd telur því að samþykki allra þurfi fyrir henni, sbr. 31. gr., sbr. 7. tl. A-liðar 41. gr. laga nr. 26/1994, sbr. grunnrök 1. mgr. 27. gr. sem með breyttu breytanda nær yfir tilvik þetta.

IV. Niðurstaða

Það er álit kærunefndar að ákvörðun húsfundar 4. ágúst 1999 hafi verið ólögmet og því beri að fjarlægja mannvirki þau sem sett hafa verið á þak bílageymslunnar.

Reykjavík, 17. maí 2000.

Valtýr Sigurðsson
Guðmundur G. Þórarinsson
Karl Axelsson

Ákvörðunartaka: Kattahald

Mál nr. 9/2000

I. Málsmeðferð kærunefndar

Með bréfi, dags. 20. febrúar 2000, beindi A, X nr. 4, hér eftir nefndur álitsbeiðandi, erindi til nefndarinnar vegna ágreinings við B, C, og D, öll til heimilis að X nr. 4, hér eftir nefnd gagnaðilar.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 29. febrúar 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 D, dags. 10. mars 2000, var lögð fram á fundi nefndarinnar 22. mars sl. Á fundi nefndarinnar 13. apríl sl. voru lagðar fram athugasemdir álitsbeiðanda, dags. 21. mars og 4. apríl 2000, og málið tekið til úrlausnar.

II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða fjöleignarhúsið X nr. 4. Húsið skiptist í átta eignarhluta. Ágreiningur er um kattahald.

Kærunefnd telur að krafa álitsbeiðanda sé:

Að kattahald sé óheimilt í húsinu þar sem samþykki liggja ekki fyrir.

Í álitsbeiðni kemur fram að haldnir séu kettir í húsinu án þess að samþykki liggja fyrir. Kettirnir gangi lausir í stigaganginum og geri þar þarfir sínar og á svölum hússins. Það lendi því oft á öðrum íbúum að þrifa eftir kettina. Af átta eigendum séu fimm á móti kattahaldi, einn hlutlaus og tveir með ketti. Þá séu tveir íbúar hússins með ofnæmi fyrir köttum.

Í greinargerð gagnaðila kemur fram að hann sé búinn að vera með kött í húsinu síðastliðin þrjú ár án þess að aðrir eigendur hússins hafi gert við það athugasemdir. Í hverfinu sé mjög mikið af hundum og köttum og virðist sem þeim sé hleypt inn í stigaganginn.

III. Forsendur

Í málinu liggur fyrir yfirlýsing, dags. 16. febrúar 2000, þar sem eigendur fjögurra eignarhluta gera kröfu um að kettir sem gangi lausir í húsinu verði fjarlægðir af borgaryfirvöldum. Með bréfi, dags. 25. febrúar 2000, dregur einn þessara eigenda undirskrift sína til baka.

Samkvæmt 13. tl. 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 ekki liggur fyrir samþykki allra eigenda hússins fyrir kattahaldi þá er það álit kærunefndar að kattahald sé óheimilt að X nr. 4.

IV. Niðurstaða

Það er álit kærunefndar að kattahald sé óheimilt í húsinu þar sem samþykki allra eigenda liggja ekki fyrir.

Reykjavík, 17. maí 2000

Valtýr Sigurðsson
Guðmundur G. Þórarinsson
Karl Axelsson

Skipting kostnaðar

Mál nr. 10/2000

I. Málsmeðferð kærufndar

Með bréfi, dags. 15. febrúar 2000, beindi A f.h. B og C, hér eftir nefnt álitsbeiðandi, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við húsfélagið X nr. 64, hér eftir nefnt gagnaðili.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 29. febrúar 2000. 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. 28. mars 2000, viðbótargögn frá gagnaðila, dags. 10. apríl 2000, athugasemdir álitsbeiðanda, dags. 20. maí 2000, og athugasemdir gagnaðila, dags. 6. júní 2000, voru lögð fram á fundi nefndarinnar 16. júní sl. og málið tekið til úrlausnar.

II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða fjöleignarhúsið X nr. 64. Húsið skiptist í níu eignarhluta, þ.e. íbúð á 1. hæð (101), verslun á 1. hæð (102), verslun á 1. hæð (103), íbúð á 2. hæð (201), íbúð á 2. hæð (202), íbúð á 3. hæð (301), íbúð á 3. hæð (302), íbúð á 4. hæð (401) og íbúð á 4. hæð (402). Álitsbeiðandi er eigandi eignarhluta 101, 102 og 103. Ágreiningur er um skiptingu kostnaðar á árinu 1997.

Kröfur álitsbeiðanda eru:

1. Að afnotahafar að stigagangi Y-megin greiði einir kostnað vegna viðhalds og viðgerða á stigaganginum á árinu 1997.
2. Að álitsbeiðandi eigi ekki að taka þátt í að greiða kostnað vegna launa gjaldkera.
3. Að gólfefni ofan á gólfplötu sé sameiginlegur kostnaður sem og afnotamissir.

Verður nú gerð grein fyrir helstu sjónarmiðum aðila í hverjum kröfuflið fyrir sig.

1. Í álitsbeiðni kemur fram að greitt hafi verið úr hússjóði vegna framkvæmda á stigagangi Y-megin og hafi kostnaði verið skipt á alla eigendur hússins eftir hlutfallstölum eignarhluta. Um sé að ræða kostnað að fjárhæð 310.122 kr. sem sundurlíðast: Vegna teppakaupa 140.556 kr., vegna gifslofts 38.559 kr., málaraverk v/stigagangs 106.323 kr., vegna stigagangs 20.482 kr., vegna spartlvinnu 4.202 kr. og vegna dyrasíma 20.520 kr.

Álitsbeiðandi hafi ekki aðgang að stigaganginum en hann sé einungis notaður af eigendum þriggja eignarhluta og beri þeim að greiða kostnaðinn, sbr. 7. gr. og 44. gr. laga nr. 26/1994.

Álitsbeiðandi bendir á að eignaskiptasamningurinn sé frá árinu 1998 en ágreiningur sé um framkvæmdir unnar fyrir þann tíma. Í samningnum komi þó fram að rými 0302 hafi séráfnotarétt af skáp sem fastur sé á hurð álitsbeiðanda út á ganginn og loki hann aðgengi álitsbeiðanda út á ganginn. Álitsbeiðandi bendir á að þó hann eigi 12% þá hafi hann ekkert aðgengi og til að fá það þyrfti að teikna rýmið upp og fá samþykki byggingarfulltrúa til að nota hurðina út á ganginn.

2. Álitsbeiðandi telur að greiðsla til gjaldkera á árinu 1997 hafi verið bundin því skilyrði að vinnuframlag kæmi á móti. Gjaldkerinn hafi einungis átt að annast uppgjör hús-

sjóðsins, þ.e. ársreikninginn, því banki sjái um innheimtuna. Það hafi hins vegar þurft að fela endurskoðanda verk gjaldkera að gera ársreikning fyrir árið 1997 og hafi kostnaður numið 60.000 kr. Þar sem gjaldkerinn hafi ekki innt neina vinnu af hendi beri honum að endurgreiða fjárhæðina ásamt vöxtum. Meginreglan sé sú að menn vinni ólaunað fyrir sameignina.

3. Álitsbeiðandi bendir á að gert hafi verið við gólfplötu hússins sem liggja undir eignarhluta hans. Í ljós hafi komið að gólfplatan var ónýtt á um 10 m² svæði. Terrassogólfefnið hafi hrunið, þ.e. efsta lagið, því gólfplatan undir því var ónýtt. Terrassogólfið sé í raun efsta lagið á gólfplötunni. Hefði gólfplatan ekki verið ónýtt þá hefði ekki þurft að gera við terrassogólfið. Meirihluti húsfélagsins vilji taka þátt í kostnaði vegna gólfplötunnar en telji að efsta lagið, þ.e. gólfefnið, sé kostnaður álitsbeiðanda. Álitsbeiðandi telur hins vegar að kostnaður vegna gólfefnis ofan á gólfplötunni sé sameiginlegur sem og afnotamissir. Þar sem ekkert gólf hafi verið á hluta rýmisins hafi rýmið verið ónothæft. Bætur vegna afnotamissis eigi sér fulla stoð í 3. mgr. 43. gr. og lögjöfnun frá 51. gr. laga nr. 26/1994. Álitsbeiðandi vísar einnig máli sínu til stuðnings til 8., 38., 43. og 52. gr. laga nr. 26/1994 og bendir á að með bréfi hafi verið ítrekað við stjórn húsfélagsins að hefjast handa og kanna hver kostnaðurinn yrði.

1. Í greinargerð gagnaðila kemur fram að samkvæmt eignaskiptasamningi, dags. 5. maí 1998, sé umræddur stigagangur í sameign sumra, þ.e. íbúða 103, 202, 302 og 402. Álitsbeiðandi sé þinglýstur eigandi að eignarhluta 103 og því sé umræddur stigagangur í sameign hans. Um sé að ræða þinglýsta heimild, sbr. 1. tl. 7. gr. laga nr. 26/1994, sem álitsbeiðandi hafi undirritað ásamt öðrum eigendum hússins. Með því hafi hann samþykkt það sem þar komi fram um skiptingu eignarinnar og afnotarétt eigenda. Álitsbeiðandi eigi því að taka þátt í kostnaði við endurbætur og viðhald á stigaganginum.

2. Gagnaðili bendir á að á húsfundi 21. júlí 1997 hafi verið samþykkt að greiða gjaldkera 50.000 kr. í laun fyrir tvö ár. Það geri um 2.000 kr. á mánuði. Álitsbeiðandi hafi verið á fundinum og ekki gert athugasemdir. Ekki sé um óeðlilegar greiðslur að ræða með tilliti til þeirra starfa sem gjaldkeri þurfti að inna af hendi. Samkvæmt 43. gr. laga nr. 26/1994 sé kostnaður vegna hússtjórnar sameiginlegur og telja verði að laun gjaldkera falli þar undir. Ekki verði deilt um löglega ákvörðun eftir að hún hafi komið til framkvæmda.

3. Gagnaðili bendir á að gólfefni innan séreignar geti aldrei talist til sameiginlegs kostnaðar. Gagnaðili vísar máli sínu til stuðnings til 5. gr. laga nr. 26/1994, sérstaklega 2. tl. Um sé að ræða kostnað sem álitsbeiðanda, eins og öðrum eigendum hússins, beri einum að greiða. Ekkert þeirra ákvæða sem álitsbeiðandi vísi til taki til afnotamissis eiganda vegna framkvæmda við húsið. Hafi álitsbeiðandi orðið fyrir einhverjum afnotamissi verði hann að bera hallann af því. Framkvæmdir hljóta ætíð að leiða til einhverrar skerðingar á afnotum húsnæðis og verði álitsbeiðandi að setta sig við slíkt eins og aðrir húseigendur. Álitsbeiðandi hafi ekki sýnt fram á sök gagnaðila. Þá telur gagnaðili að reikningur álitsbeiðanda vegna afnotamissis eigi ekki við nein rök að styðjast.

III. Forsendur

1. Samkvæmt 6. tl. 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. Í 2. tl. 1. mgr. 7. gr. segir að þegar lega sameignar eða afnot

hennar eða möguleikar til þess séu með þeim hætti að sanngjarnt og eðlilegt sé að hún tilheyri aðeins þeim, sem hafi aðgang að henni og afnotamöguleika, sé um að ræða sameign sumra. Á það m.a. við þegar veggur skiptir húsi svo að eins sumir séreignarhlutar eru um sama gang, stiga, svalir, tröppur eða annað sameiginlegt húsrými, lagnir, búnað eða annað, eins og segir í greininni.

Ágreiningur er í málinu um framkvæmdir sem áttu sér stað á árinu 1997. Í málinu liggur fyrir þinglýst eignaskiptayfirlýsing fyrir X nr. 64, dags. 5. maí 1998. Þar kemur fram að stigagangur merktur Y1, þ.e. Y-megin sé í sameign sumra, þ.e. eignarhluta 103, 202, 302 og 402. Álitsbeiðandi er eigandi eignarhluta 103 og er eignarhlutfall hans í stigaganginum 18,19% samkvæmt eignaskiptayfirlýsingunni. Skilja verður málatilbúnað álitsbeiðanda svo að hann telji að fyrir gerð eignarskiptayfirlýsingarinnar hafi réttarstaða hans hins vegar verið með þeim hætti sem krafa hans byggir á enda er því ekki borið við að eignaskiptayfirlýsingin sé ekki gild að lögum.

Sameign sumra er undantekning frá meginreglunni um sameign allra íbúðareigenda. Ber að túlka slíka reglu þröngri lögskýringu. Það að hurð skildi að stigaganginn og eignarhluta álitsbeiðanda taldist ekki nægjanlegt til að uppfylla skilyrði laganna svo sem álitsbeiðandi heldur fram. Ber honum því að taka þátt í kostnaði vegna viðhalds og viðgerða á stigaganginum

Samkvæmt A-lið 45. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús er meginregla um skiptingu sameiginlegs kostnaðar sú, að hann skiptist á eigendur eftir hlutfallstölum eignarhluta. Undantekningar koma fram í B- og C-lið greinarinnar og ber að skýra þær undantekningar þröngri lögskýringu. Með vísan til þess er ljóst að álitsbeiðanda ber að taka þátt í umræddum kostnaði enda hafi ákvörðun um framkvæmdir verið tekin með lögmætum hætti. Allur umræddur kostnaður skiptist á milli eigenda eignarhluta 103, 202, 302 og 402 eftir hlutfallstölum eignarhluta, sbr. A-lið 45. gr. laganna, nema kaupverð og viðhald dyrasíma skiptist að jöfnu, sbr. B-lið sömu greinar.

2. Í málinu liggur fyrir fundargerð húsfundar sem haldinn var 21. júlí 1997. Í fundargerðinni kemur fram að samþykkt var að greiða gjaldkera 50.000 kr. fyrir tvö ár. Álitsbeiðandi var á fundinum og gerði ekki athugasemdir við ákvörðunina. Þá kemur ekki fram í fundargerðinni að um skilyrta greiðslu hafi verið að ræða eða að vinnuframlag gjaldkera hafi verið skilgreint sérstaklega. Með vísan til þess telur kærunefnd að álitsbeiðandi sé bundinn af ákvörðuninni og beri að taka þátt í kostnaðinum.

3. Samkvæmt 2. tl. 8. gr. laga nr. 26/1994 fellur allt burðarvirki húss, grunnur, grunnplata o.fl. undir sameign fjöleignarhúss. Allt innra byrði gólfa fellur hins vegar undir séreign fjöleignarhúss, sbr. 2. tl. 5. gr. Eigandi skal sjálfur sjá um allan kostnað af séreign sinni, sbr. 50. gr. laganna. Af gögnum málsins verður ekki með vissu ráðið að gólfefni hafi skemmt vegna skemmda/viðhaldsskorts í gólfplötu. Kostnaður vegna gólfefna er því sérkostnaður eiganda. Hið skal áréttað að húsfélagið ber skaðabótaábyrgð gagnvart einstökum eigendum húss og afnotahöfum vegna fjártjóns sem verður á eignum þeirra og stafar af sameign, sbr. 52. gr. laganna.

IV. Niðurstaða

Það er álit kærunefndar:

Að álitsbeiðanda beri taka þátt í kostnaði vegna viðhalds og viðgerða á stigaganginum árið 1997.

Að álitsbeiðandi eigi að taka þátt í að greiða kostnað vegna launa gjaldkera.
Að gólfefni ofan á gólfplötu í séreignarhluta álitsbeiðanda sé kostnaður hans. Hafnað er kröfu álitsbeiðanda um bætur vegna afnotamissis.

Reykjavík, 10. júlí 2000.

Valtýr Sigurðsson
Guðmundur G. Þórarinnsson
Karl Axelsson

Hugtakið hús

Mál nr. 13/2000

I. Málsmeðferð kærnefndar

Með bréfi, dags. 9. mars 2000, beindi A, hér eftir nefnt álitsbeiðandi, til nefndarinnar erind-
i vegna ágreinings við B, hér eftir nefnt gagnaðili.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 14. mars 2000. Samþykkt var að gefa gagn-
aðila 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 B, ódags. en mótt. 11. apríl sl., og athugasemdir álitsbeiðanda, dags. 28.
apríl 2000, voru lagðar fram á fundi nefndarinnar 20. maí sl. og málið tekið til úrlausnar.

II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða sambygginguna Sólheimar 29–35, Reykjavík. Álitsbeiðandi er eigandi Sól-
heima 29–33 sem er verslunar- og iðnaðarhúsnæði á einni hæð sem skiptist í fimm eignar-
hluta, samtals að brúttóflatarmáli 420,1 m². Sólheimar 35 skiptist í sex eignarhluta, þ.e.
tvær íbúðir í kjallara, iðnaðarhúsnæði í millibyggingu í austurenda, verslunar- og þjónustu-
rými á fyrstu hæð og tvær íbúðir á annarri hæð. Ágreiningur er um það hvort sambygg-
ingin teljist eitt eða fleiri hús í skilningi laga nr. 26/1994.

Krafa álitsbeiðanda er:

Að sambyggingin Sólheimar 29–33 teljist sérstakt hús, óháð Sólheimum 35 að öðru
leyti en því sem leiðir af sameiginlegum lóðarréttindum.

Í álitsbeiðni kemur fram að álitsbeiðandi hafi með kaupsamningi, dags. 13. október
1999, keypt Sólheima 29–33. Tilgangurinn hafi verið að endurgera húseignina og bæta við
hana einni hæð þannig að í framtíðinni verði Sólheimar 29–33 átta íbúða fjöleignarhús.
Með kaupsamningi hafi fylgt teikningar samþykktar af byggingarnefnd Reykjavíkur 8.
júni 1989 þar sem gert sé ráð fyrir byggingu einnar hæðar ofan á fasteignina. Álitsbeiðandi
hafi lögvarða hagsmuni af því að fá úr álitaefninu skorið því einstaka eigendur Sólheima
35 telji að byggingarréttur sé ekki fyrir hendi. Álitsbeiðandi hafi fjárfest verulega í fast-
eigninni Sólheimum 29–33 og hyggst gera það enn frekar með byggingu íbúða. Mikilvægt
sé því að öll réttarstaða hans sé ljós. Eigi það við gagnvart skipulagsyfirköllum og ekki síð-
ur verði réttarstaða kaupenda þeirra íbúða sem félagið hyggst byggja að liggja alveg ljós
fyrir. Álitsbeiðandi telur augljóst að eigendur íbúða í Sólheimum 29–33 þurfi ekki að taka
þátt í rekstri og viðhaldi fasteignarinnar Sólheima 35, að öðru leyti en hvað varði sameig-
inleg lóðarréttindi, og að ekki sé um neina sameign að ræða að neinu leyti. Að sama skapi
sé mikilvægt að álit verði gefið á því hvort eigendum Sólheima 35 beri að taka þátt í við-
haldskostnaði á ytra byrði Sólheima 29–33, en ljóst sé að fyrir dyrum standi verulegt við-
hald á Sólheimum 29–33, hvað sem öllum áætlunum um byggingarframkvæmdir líður.

Við hlið Sólheima 29–33 standi Sólheimar 35. Einn lóðarleigusamningur sé fyrir báðar
fasteignirnar, þ.e. heildarlóð Sólheima 29–35. Sólheimar 35 sé tvílyft steinhús með kjallara.
Svo hagi til að hluti iðnaðarhúsnæðisins á fyrstu hæð, 144,1 m², sé í viðbyggingu eða út-

skoti sem gangi út úr Sólheimum 35. Þessi viðbygging eða útskot sé órjúfanlegur hluti Sólheima 35, sbr. fasteignamat, en henni sé skeytt við hluta suðurgafls Sólheima 29–33. Álitsbeiðandi líti svo á að þrátt fyrir að viðbyggingu við Sólheima 35 sé skeytt við hluta suðurgafls Sólheima 29–33, og fasteignirnar því samliggjandi, þá sé hér um tvö sjálfstæð hús að ræða, þ.e. að útilokað sé að fasteignirnar Sólheimar 29–33 og Sólheimar 35 verði taldar fjöleignarhús í skilningi laga nr. 26/1994.

Álitsbeiðandi bendir á að í kringum 1960 hafi húsin Sólheimar 29–33 og Sólheimar 35 verið reist. Um verslunarkjarna hafi verið að ræða. Í Sólheimum 29–33 var fiskbúð og kjörbúð en í útskoti frá Sólheimum 35 var mjólkurbúð. Á 1. hæð Sólheima 35 var einnig verslunarhúsnæði. Á teikningu af Sólheimum 35, sem samþykkt var af bæjarverkfræðingnum í Reykjavík 12. desember 1957, komi fram frágangur á útskotinu eða viðbyggingunni sem í var mjólkurbúð. Þar komi fram að frágangur á þaki yfir mjólkurbúð væri þannig við gafli Sólheima 29–33 að stálbiti undir miðplötu hvíldi á vegg á tveimur stálplötum. Þannig sé hluti suðurgafls Sólheima 29–33 einungis nýttur til að halda uppi járnbitum sem halda uppi þaki viðbyggingarinnar en engin önnur tengsl séu milli bygginganna á þessum skilum. Þannig mundi t.d. leki á skilunum einungis hafa áhrif á Sólheima 35 en leki á þaki Sólheima 29–33 mundi einungis hafa áhrif á þá byggingu. Framhlið viðbyggingarinnar sé gerð úr gleri og trélistum en bakhliðin sé steiptur veggur með steypuskilum við gafli Sólheima 29–33. Því séu þessar byggingar óháðar hvor annarri. Alla tíð hafi verið litið svo á að fasteignirnar Sólheimar 29–33 og Sólheimar 35 væru tvær aðskildar eignir. Eignirnar hafi verið málaðar í mismunandi litum og ekkert samráð hafi verið um viðhald þeirra. Ekkert húsfélag hafi verið starfandi og enginn eignaskiptasamningur liggji fyrir. Enginn sameiginlegur kostnaður sé greiddur vegna reksturs fasteignanna, svo sem hiti eða rafmagn, og allt lagnakerfi sé aðgreint. Engin þinglýst sameign Sólheima 29–33 og Sólheima 35 sé fyrir hendi að öðru leyti en því að fasteignirnar standi á sömu lóð. Lóðarleigusamningur hafi verið undirritaður 5. maí 1966 og komi fram í 3. gr. hans að lóðin sé leigð til 35 ára frá 1. janúar 1959. Féll hann því úr gildi fyrir sex árum. Í 2. gr. lóðarleigusamningsins komi skýrt og vafalaust fram að um tvö sjálfstæð hús sé að ræða þótt lóðin sé sameiginleg. Hljóðar greinin þannig: „Á lóðinni hafa verið reist með samþykki byggingarnefndar og borgarstjórnar verslunarhúsið nr. 29–33 og verslunar- og íbúðarhúsið nr. 35.“

Álitsbeiðandi telur að Sólheimar 29–33 sé sjálfstætt hús í skilningi 1. mgr. 3. gr. laga nr. 26/1994, þ.e. að byggingin skilji sig þannig frá Sólheimum 35 að eðlilegt og haganlegt sé að fara með hana sem sjálfstætt hús. Ekki skipti hér máli þótt fasteignin Sólheimar 29–33 standi á sömu lóð og fasteignin Sólheimar 35. Mörg hús geti staðið á sömu lóð og geti fjöleignarhús staðið á mörgum lóðum, sbr. 2. mgr. 6. gr. laga nr. 26/1994. Eingöngu þurfi að hafa samráð um þau atriði sem snúa að sameiginlegri lóð þessara fasteigna, sbr. 2. mgr. 3. gr. laga nr. 26/1994.

Byggingin Sólheimar 29–33 sé hönnuð algjörlega sjálfstætt og skeri sig að öllu leyti frá byggingunni Sólheimar 35, bæði hvað varði form og útlit. Í fjóra áratugi, eða allt frá byggingu húsanna, hafi verið litið á þau sem sjálfstæð hús, sbr. og 2. gr. lóðarleigusamningsins. Þessu til áréttingar megi enn fremur benda á dóm Hæstaréttar frá 26. janúar 1995. Þrátt fyrir að dómur þessi hafi tekið til eldri laga um þetta málefni hafi hann fordæmisgildi.

Í greinargerð gagnadila kemur fram að álitsbeiðandi hafi ítrekað kynnt eigendum Sólheima 35 hugmyndir að byggingu ofan á Sólheima 29–33, ýmist með einni eða fleiri hæðum, en mætt mikilli andstöðu við áform sín. Eigendur Sólheima 35 séu einhuga í andstöðu sinni, enda ljóst að bygging ofan á húsið og breytt notkun þess muni skerða verulega hags-

muni eigenda. Gagnaðili hafi með bréfum, dags. 1. desember 1999 og 6. janúar 2000, gert álitsbeiðanda og borgaryfirvöldum grein fyrir andstöðu sinni og fært fram ítarleg rök.

Gagnaðili telur fráleitt að máli skipti þau rök álitsbeiðanda að hann hafi fjárfest verulega í húsnæðinu, m.a. á þeirri forsendu að byggja við húsið. Hvar og hvernig álitsbeiðandi fjárfesti sé alfarið hans mál. Við kaup á húsnæðinu hafi legið fyrir, m.a. hjá borgaryfirvöldum og í þinglýstum eignarheimildum að eigninni, hvaða réttindi og skyldur fylgdu með í kaupunum. Álitsbeiðandi hafi verið að kaupa verslunar- og iðnaðarhúsnæði á 1. hæð, án þess að byggingarréttur fylgdi. Honum hafi verið eða mátti vera kunnugt um sameiginleg réttindi og hagsmuni með eigendum að Sólheimum 35. Álitsbeiðandi hafi ekki geta vænst þess að fá að ráðast í framkvæmdir á eigninni nema með samþykki þeirra, sérstaklega ekki þegar um íþyngjandi framkvæmdir sé að tefla sem augljóslega skerði verulega rétt annarra íbúa hússins og næsta nágrennis.

Gagnaðili gerir aðallega þá kröfu að erindi álitsbeiðanda verði vísað frá nefndinni, en til vara að litið verði á Sólheima 29–35 sem eitt hús í skilningi laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Gagnaðili mótmælir því að álitsbeiðandi hafi lögvarða hagsmuni af því að fá úr því skorið hvort fasteignin Sólheimar 29–33 sé sjálfstæð eign og óháð Sólheimum 35 nema í tengslum við úrlausn á tilteknum ágreiningi, t.d. hvort hann eigi rétt til að byggja við húsið. Enginn ágreiningur sé uppi sem kalli á þau svör sem álitsbeiðandi beini nú til nefndarinnar. Eini tilgangur álitsbeiðanda sé að reyna að styrkja stöðu sína vegna ágreinings um viðbyggingu. Gera verði kröfu til álitsbeiðanda að hann taki á þeim ágreiningi með beinum hætti og eftir atvikum skjóti erindi þar að lútandi til nefndarinnar.

Gagnaðili bendir á að enginn ágreiningur sé um réttindi og skyldur eigenda fjöleignarhúss eins og áskilið sé í 80. gr. laga nr. 26/1994. Í raun feli erindi álitsbeiðanda ekki í sér annað en beiðni um lögfræðilegt álit. Það sé ekki hlutverk nefndarinnar að veita slíkt álit án þess að það sé í tengslum við raunverulegan ágreining um réttindi og skyldur. Varhugavert sé að gefa álit í samræmi við kröfu álitsbeiðanda án þess að það sé gert í tengslum við eitthvert ákveðið ágreiningsatriði. Líta megi á húsin sem tvö sjálfstæð hús þegar um sé að ræða t.d. viðhaldsframkvæmdir á hvorri einingu fyrir sig. Hins vegar sé jafn eðlilegt að líta á húsið sem eina heild þegar lagt sé mat á byggingarrétt við húsin og hagsmuni því tengda. Með þessum rökum sé þess krafist að erindinu verði vísað frá.

Verði erindi álitsbeiðanda tekið til efnislegrar úrlausnar, þrátt fyrir mótmæli gagnaðila og rök fyrir frávisun, séu eftirfarandi rök færð fram fyrir því að líta beri á fasteignina Sólheima 29–35 sem eitt hús í skilningi laga nr. 26/1994 þegar litið sé til réttar til viðbyggingar:

Í lögum nr. 59/1976 um fjölbýlishús hafi fjölbýlishús verið skilgreint sem hér segir: „Lög þessi gilda um fjölbýlishús, þar sem íbúðirnar eru í eigu fleiri en eins aðila. Einnig skulu þau gilda um raðhús og önnur samtengd hús eftir því sem við á.“ Ákvæðið gefi sterka vísendingu um viðtæka túlkun og skilgreiningu á fjölbýlishúsi. Eftir gildistöku laganna hafi dómstólar í úrlausnum sínum staðfest þá meginreglu að hugtakið hús sé túlkað viðum skilningi. Sérstaka athygli veki dómur Héraðsdóms Reykjavíkur í málinu E 6939/1991 varðandi Stelkshóla 8-10-12. Þar var talið vafalaust að sambyggingin væri eitt hús í skilningi fjöleignarhúsalaga, þrátt fyrir að fleiri en einn lóðarleigusamningur væri fyrir húsin, húsin byggð hvert fyrir sig og hvert og eitt með sjálfstætt þak. Ekki þótti heldur neinu máli skipta þótt sérstakur eignaskiptasamningur væri um hvert hús með sérhúsfélagi. Með lögstöðu laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús sé þessi rúmi skilningur og skilgreining á fjöleignarhúsi festur í sessi, sbr. 4. tl. 3. mgr. 1. gr. og 3. gr.

Gagnaðili telur að eftirfarandi atriði renni stoðum undir að Sólheimar 29–35 sé eitt hús í skilningi laga nr. 26/1994. Fyrir liggja einn lóðarleigusamningur um lóðina Sólheima 29–35. Lóðin sé ein heild og óskipt. Kvöð um umferð sé um hluta lóðarinnar, þ.e. norðan og austan við Sólheima 29–33, enda aðkeyrsla að iðnaðarhúsnæði sem sé í millibyggingu að austanverðu og að þjónustustarfsemi á 1. hæð aðalbyggingar nr. 35. Bílastæði á lóðinni séu óskipt og sé kvöð um opin bílastæði. Þá eiga íbúðir á 2. hæð Sólheima 35 bílskúrsrétt austanvert við húsið.

Gagnaðili bendir á að fasteignunum Sólheimum 35 og Sólheimum 29–33 sé skeytt saman með millibyggingu, þar sé iðnaðarhúsnæði. Eignunum sé varanlega skeytt saman með þessum hætti og sé hugleiðingum álitsbeiðanda þess efnis að millibyggingin halli sér aðeins upp að öðru húsinu til stuðnings og styrktar en sé að öðru leyti óviðkomandi vísað á bug. Samkvæmt upplýsingum séu stofnlagnir fyrir vatns- og frárennslislagnir sameiginlegar fyrir öll húsin sem síðan greinast eðli málsins samkvæmt. Rétt sé að viðhald hafi verið aðskilið en húsfélag hafi ekki verið starfrækt um langt skeið, hvorki sameiginlegt né aðskilið.

III. Forsendur

Í greinargerð gagnaðila er gerð krafa um að máli þessu verði vísað frá kæruneftnd. Kæruneftnd fjöleignarhúsamála starfar á grundvelli 79. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Samkvæmt 80. gr. laganna skal kæruneftnd láta í té rökstutt álit á ágreiningi eigenda fjöleignarhúsa um réttindi og skyldur samkvæmt lögnum. Kæruneftnd kveður ekki upp úrskurði sem eru bindandi stjórnvaldsákvæðanir um rétt eða skyldur. Neftndin hefur því starfað þannig að málum er aðeins vísað frá þegar formreglur eru ekki virtar, ekki er unnt að leggja mat á staðreyndir máls eða þegar kröfugerð er verulega óljós. Þessum atriðum er ekki fyrir að fara í álitsbeiðni og mun kæruneftnd því svara erindinu.

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 skodaðar 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 seg-

ir: „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 undirstríka hið víðtæka 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 mál-efni 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 hnykk 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 gildistið eldri laga séu jafnan löglíkur fyrir því að sambyggingar, sem að öðrum skilyrðum uppfylltum, falla undir ákvæði fjöleignarhúsaganna, 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, þ.m.t. burðarþol og lagnakerfi, byggingaraðilar, byggingar- og viðhaldssaga, þinglýstar heimildir, þ.m.t. 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 síður myndast í hverju húsi.

Sambyggingin Sólheimar 29–35

Kærunefnd hefur farið á vettvang og skoðað aðstæður.

Svo sem áður hefur verið gerð grein fyrir er meginregla laga nr. 26/1994 sú að jafnan séu löglíkur fyrir því að sambyggingar, sem að öðrum skilyrðum uppfylltum falla undir ákvæði fjöleignarhúsalaganna, teljist eitt hús í skilningi laganna og lúti reglum þeirra, a.m.k. hvað tekur til alls ytra byrðis og eignarumráða yfir því. Í fyrri álitum kærunefndar, þar sem reynt hefur á þýðingu hugtaksins hús í skilningi laganna, hefur nefndin túlkað hugtakið rúmt og í samræmi við almenn sjónarmið laga.

Í máli þessu eru hins vegar fyrir hendi atriði sem styðja frávik frá meginreglunni.

Sambyggingin Sólheimar 29–35 er reist á einni lóð samkvæmt lóðarleigusamningi. Byggingarhlutinn Sólheimar 29–33 er hannaður af R arkitekt og byggður á árunum 1958–1959. Byggingin, sem er verslunarhúsnæði, er ein hæð með einhalla þaki og án kjallara en inntaks- eða geymslurými er undir norðausturhorni byggingarinnar. Sá byggingarhluti er byggður að lágbyggingu Sólheimum 35 sem útlitslega séð er tengibygging en byggingarlega og rýmislega fellur inn í heildarbygginguna Sólheimum 35 og er órjúfalegur hluti hennar, bæði í kjallara og á 1. hæð. Byggingarhlutinn Sólheimum 35 er hannaður af S arkitekt og byggður á árinu 1957. Byggingarhlutinn er tvær hæðir, ris og kjallari. Á efri hæð eru íbúðir en að öðru leyti er um atvinnuhúsnæði að ræða. Þak er tvíhalla með mæni í miðju.

Sambyggingin Sólheimum 29–33 annars vegar og Sólheimum 35 hins vegar er ólík hvað varðar útlitslega hönnun og engan veginn samræmd sem sjónræn heild. Burðarvirki byggingarhlutanna eru aðskilin. Þannig eru tvöfaldir veggir milli byggingarhlutans nr. 33 og tengibyggingarinnar Sólheimum 35. Því er ekki gengt milli byggingarhlutanna og þök þeirra tengjast ekki. Sambyggingin Sólheimum 29–33 var byggð að tengibyggingunni um ári eftir hún reis og snertast þessir byggingarhlutar af skipulagsástæðum. Að sameiginlegri lóð slepptri er þannig ekkert það atriði fyrir hendi sem styður beitingu meginreglunnar í þessu tilviki. Kærunefnd telur því að öllu þessu virtu að sambyggingin Sólheimar 29–35 teljist tvö hús í merkingu laga nr. 26/1994, þ.e. annars vegar sambygginguna Sólheimum 29–33 og hins vegar Sólheimum 35.

IV. Niðurstaða

Það er álit kærunefndar að sambyggingin Sólheimum 29–35 teljist tvö hús í merkingu laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, þ.e. annars vegar sambyggingin Sólheimum 29–33 og hins vegar Sólheimum 35.

Reykjavík, 23. maí 2000.

Valtýr Sigurðsson
Guðmundur G. Þórarinsson
Karl Axelsson

Skipting kostnaðar: Svalahandrið

Mál nr. 14/2000

I. Málsmeðferð kærufndar

Með bréfi, dags. 14. mars 2000, beindi A, hér eftir nefnt álitsbeiðandi, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við húsfélagið X nr. 20, hér eftir nefnt gagnaðili.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 22. mars 2000. 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. 5. apríl 2000, var lögð fram á fundi nefndarinnar 18. maí sl. og málið tekið til úrlausnar.

II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða fjöleignarhúsið X nr. 20. Álitsbeiðandi er eigandi 3. hæðar hússins. Ágreiningur er um hver eigi að bera kostnaðinn af því að setja upp svalahandrið á svölum 3. hæðar hússins.

Krafa álitsbeiðanda er:

Að viðurkennt verði að kostnaður við að setja upp svalahandrið á 3. hæð hússins sé sameiginlegur.

Í álitsbeiðni kemur fram að í kringum 3. hæðina séu svalir en ekkert svalahandrið. Á upphaflegri teikningu hússins sé gert ráð fyrir umræddu svalahandriði og hafi byggingarnefnd R gert kröfu um að það verði sett upp.

Samkvæmt 4. tl. 8. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús fellur svalahandrið undir sameign fjöleignarhúss. Svalahandriðið sé hluti af ytra byrði hússins og breyti engu þótt eigendur 3. hæðar hafi einir aðgang að svölunum sem slíkum. Álitsbeiðandi telur að honum beri að standa straum af kostnaði við viðhald svalanna er varði nýtingu þeirra en svalahandrið feli hins vegar í sér hluta af ásýnd hússins og ytra byrði með svipuðum hætti og gluggakarmar.

Í greinargerð gagnaðila kemur fram að gagnaðili telur að svalahandrið falli undir sameign sumra í skilningi 2. tl. 1. mgr. 7. gr. laga nr. 26/1994, þ.e. eigenda 3. hæðar. Breyti engu þar um að nú sé hæðin í eigu eins aðila. Rökin séu þau að eigendur 3. hæðar hafi einir möguleika á að nýta svalirnar og því sé svalahandrið eingöngu til hagsbóta fyrir þá. Álitsbeiðandi eigi því einn að bera kostnaðinn við gerð svalahandriðsins.

Þá bendir gagnaðili á, máli sínu til stuðnings, að ekki sé um viðhaldskostnað að ræða heldur nýbyggingu eða endurbætur. Þegar álitsbeiðandi keypti 3. hæðina hafi legið fyrir að ekkert handrið væri á svölunum. Álitsbeiðandi hafi keypt svalirnar í þessu ástandi og því sé eðlilegt að hann standi einn straum af kostnaði við endurbætur á þeim.

III. Forsendur

Í málinu liggur fyrir fundargerð húsfundar sem haldinn var 29. febrúar 2000. Í fundargerðinni kemur fram að umræður fóru fram um kostnaðarskiptingu vegna svalahandriðs á 3.

hæð hússins sem gert sé ráð fyrir á teikningum. Þar sem óljóst væri hvort eigendur 3. hæðar eða allir eigendur hússins ættu að bera kostnaðinn var ákveðið að leggja málið fyrir kærunefnd fjöleignarhúsamála.

Samkvæmt 8. tl. 5. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús fellur innra byrði svalaveggja og gólfplötur svala undir séreign viðkomandi íbúðareiganda en ytra byrði svala og stoð- og burðarvirki þeirra, svo og svalahandrið, fellur hins vegar undir sameign, sbr. 4. tl. 8. gr. sömu laga.

Í 2. tl. 1. mgr. 7. gr. laga nr. 26/1994 segir að þegar lega sameignar eða afnot hennar eða möguleikar til þess séu með þeim hætti að sanngjarnt og eðlilegt sé að hún tilheyri aðeins þeim, sem hafi aðgang að henni og afnotamöguleika, sé um að ræða sameign sumra. Á það m.a. við þegar veggur skiptir húsi svo að aðeins sumir séreignarhlutar eru um sama gang, stiga, svalir, tröppur eða annað sameiginlegt húsrými, lagnir, búnað eða annað. Þannig er skv. 2. tl. 1. mgr. húsrými og annað inni í einstökum stigahúsum, þegar fjöleignarhús samanstendur af fleiri slíkum, í sameign eigenda þar og öðrum eigendum þess óviðkomandi, sbr. 2. mgr. 7. gr.

Sameign sumra er undantekning frá meginreglunni um sameign allra eigenda. Ber að túlka slíka reglu þröngri lögskýringu. Kærunefnd telur því að lagaskilyrði séu ekki fyrir hendi til að telja að umræddar svalir séu sameign sumra svo sem gagnaðili heldur fram.

Með vísan til þess telur kærunefnd að svalir hússins séu sameign allra og kostnaður við að setja upp svalahandrið á 3. hæð í samræmi við teikningar sé sameiginlegur kostnaður sem greiðist eftir hlutfallstölum eignarhluta.

IV. Niðurstaða

Það er álit kærunefndar að svalir hússins séu sameign allra og kostnaður við að setja upp svalahandrið á 3. hæð í samræmi við teikningar sé sameiginlegur kostnaður sem greiðist eftir hlutfallstölum eignarhluta.

Reykjavík, 18. maí 2000.

Valtýr Sigurðsson
Guðmundur G. Þórarinsson
Karl Axelsson

Fundargerð: Gjaldtaka

Mál nr. 15/2000

I. Málsmeðferð kærufndar

Með bréfi, dags. 28. mars 2000, beindi A, X nr. 17, hér eftir nefnd álitsbeiðandi, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við húsfélagið X nr. 15–17, hér eftir nefnt gagnaðili.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 21. maí sl. 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. 26. apríl 2000, var lögð fram á fundi nefndarinnar 23. maí sl. og málið tekið til úrlausnar.

II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða fjöleignarhúsið X nr. 15–17. Í húsinu eru 50 íbúðir, þar af er ein húsvarðaríbúð. Ágreiningur er um gjaldtöku fyrir fundargerðir.

Krafa álitsbeiðanda er:

Að álitsbeiðandi fái afhent afrit af fundargerðum húsfélagsins þegar hann óskar þess sér að kostnaðarlausu.

Í álitsbeiðni kemur fram að álitsbeiðandi hafi ítrekað óskað eftir afriti af fundargerðum húsfunda með skriflegum hætti. Með bréfi, dags. 21. nóvember 1998, hafi álitsbeiðandi óskað eftir fundargerðum tveggja húsfunda og að fá send afrit af fundargerðum eftirleiðis. Skjótt hafi verið brugðist við þeirri ósk og afrit af fundargerðunum afhent. Með bréfi, dags. 12. febrúar 1999, hafi álitsbeiðandi vísað til fyrra bréfs þar sem óskað var eftir að fundargerðir húsfunda yrðu sendar og beðið um að fundargerð aðalfundar húsfélagsins yrði send. Þetta hafi verið ítrekað með bréfi, dags. 3. mars 1999. Fundargerðirnar hafi verið afhentar um mitt árið. Í kjölfarið hafi verið haldnir fleiri fundir en álitsbeiðanda ekki send afrit af fundargerðum. Þann 9. mars 2000 hafi álitsbeiðandi sent ítrekun með vísan til bréfs, dags. 12. febrúar 1999. Í bréfi stjórnar húsfélagsins, dags. 21. mars 2000, komi fram að á fundi stjórnarinnar hafi verið samþykkt að verða við ósk álitsbeiðanda um afrit af fundargerðum húsfélagsfunda og þurfi álitsbeiðandi að greiða 2000 kr. fyrir hverja fundargerð sem muni renna í hússjóð. Álitsbeiðandi bendir á að samkvæmt 4. mgr. 64. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús skulu fundargerðir jafnan vera aðgengilegar fyrir félagsmenn og eigi þeir rétt á að fá staðfest endurrit eða ljósrit þeirra. Hvergi komi fram í lögnum að stjórninni sé heimilt að innheimta sérstakt gjald fyrir. Álitsbeiðandi telur að stjórninni sé óheimilt að viðhafa slíka gjaldtöku sem fram komi í bréfinu og sem dæmi megi nefna að gjaldtaka fyrir ljósritun A4 blaðs hjá opinberu þjónustufyrirtæki sé 20 krónur.

Í greinargerð gagnaðila kemur fram að á fundi hússtjórnar 12. apríl sl. hafi verið samþykkt með öllum atkvæðum að standa við ákvörðun hússtjórnar frá 21. mars sl., um að taka 2000 kr. gjald fyrir afrit af hverri fundargerð sem renni í hússjóð.

Gagnaðili bendir á að stjórn húsfélagsins auglýsi húsfundi með löglegum fyrirvara og séu ákvarðanir teknar í samræmi við lög nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Erfitt sé að fá fólk til að starfa í hússtjórn og taka að sér ólaunuð störf fyrir húsfélagið. Fundarsókn hafi

minnkað og því hafi reynst erfitt að taka nauðsynlegar viðhalds- og rekstrarákvæðanir á lögmatan hátt. Stjórn húsfélagsins liti á gjaldtökuna sem vörn við minnkandi fundarsókn og bendir á að fundargerðir húsfunda séu alltaf aðgengilegar fundarmönnum sér að kostnaðarlausu.

Gagnaðili bendir á að álitsbeiðandi hafi ekki mætt á húsfundi síðastliðin tvö ár. Gagnaðili telur ekki sanngjarnt að íbúðareigandi geti gerst ókeypiss áskrifandi að fundargerðum húsfélagsins, án þess að færa rök fyrir því af hverju hann vilji ekki sækja húsfundi og taka þátt í lögboðnum störfum þeirra.

III. Forsendur

Samkvæmt 1. mgr. 56. gr. laga nr. 26/1994, um fjöleignarhús, er kveðið á um að húsfélög séu til í öllum fjöleignarhúsum og þarf ekki að stofna þau sérstaklega. Eigendur eru félagsmenn í húsfélagi og geta þeir ekki synjað þátttöku í því eða sagt sig úr því nema með sölu eignarhluta síns, sbr. 2. mgr. 56. gr. laganna. Á eigendum hvíla margþættar skyldur til þátttöku í því starfi sem löggin gera ráð fyrir að fram fari á vegum húsfélagsins. Samkvæmt 1. mgr. 66. gr. laganna skal vera stjórn í húsfélagi sem kosin er á aðalfundi, sbr. þó 1. mgr. 67. gr., en sú undantekningarregla á ekki við í máli þessu. Í lögnum er ekki fjallað um það sérstaklega hvernig félagsmenn skuli almennt skipta með sér þeim störfum sem þarf að sinna í þágu húsfélagsins, en kærunefnd telur að vinnuframlag félagsmanna eigi sér nokkra stoð, t.d. í 13., 34., 35. og 56. gr. laganna.

Svo sem kveðið er á um í 1. mgr. 39. gr. eiga allir hlutaðeigandi eigendur óskoraðan rétt á að eiga og taka þátt í öllum ákvörðunum er varða sameignina, bæði innan húss og utan, og sameiginleg málefni sem snerta hana beint og óbeint. Meginreglan er sú að sameiginlegar ákvarðanir skulu teknar á sameiginlegum fundi eigenda, húsfundi, sbr. 4. mgr. sömu greinar. Þessi réttur félagsmanna til að taka þátt í húsfundum er tryggður með fyrirmælum um hvernig boðað skuli til funda í félaginu, sbr. 60. gr. Hins vegar hvílir ekki skylda samkvæmt lögum nr. 26/1994 um að mæta á húsfundi nema þar sem kveðið er á í 5. mgr. 58. gr. um mætingarskyldu stjórnarmanna, framkvæmdastjóra og húsvardar.

Samkvæmt 4. mgr. 64. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús skulu fundargerðir jafnan vera aðgengilegar fyrir félagsmenn og eiga þeir rétt á því að fá staðfest endurrit eða ljósrit þeirra. Kærunefnd telur eðli máls samkvæmt að leiði það til kostnaðar fyrir húsfélagið að endurrita fundargerð eða að ljósrita hana þá teljist sá kostnaður til sameiginlegs kostnaðar við rekstur húsfélagsins, sbr. 6. tl. B-liðar 1. mgr. 45. gr. laganna.

Samkvæmt því sem hér hefur verið rakið skorti með öllu lagaheimild fyrir samþykkt á fundi hússtjórnar frá 12. apríl sl. þess efnis að afhenda álitsbeiðanda aðeins fundargerð húsfunda gegn sérstöku gjaldi.

IV. Niðurstaða

Það er álit kærunefndar að álitsbeiðandi eigi rétt á að fá afrit af fundargerðum húsfélagsins án þess að greiða fyrir það sérstaklega.

Reykjavík, 23. maí 2000.

Valtýr Sigurðsson
Guðmundur G. Þórarinnsson
Karl Axelsson

Ákvörðunartaka: Sameiginlegur kostnaður

Mál nr. 16/2000

I. Málsmæðferð kærunevndar

Með bréfi, dags. 27. mars 2000, beindi stjórn húsfélagsins að X nr. 1–15, hér eftir nefnd álitsbeiðandi, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við A og B, X nr. 10a, hér eftir nefnd gagnaðilar.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 16. júní 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. 19. júní 2000, og athugasemdir álitsbeiðanda, dags. 29. júní 2000, voru lagðar fram á fundi nefndarinnar 27. september sl. og málið tekið til úrlausnar.

II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða fjöleignarhúsið X nr. 1–15. Húsið skiptist í 32 eignarhluta. Ágreiningur er um nokkur atriði.

Kærunevnd telur að kröfur álitsbeiðanda séu eftirfarandi:

1. Að gagnaðilum hafi verið óheimilt að breyta út frá samþykktu plöntuvali húsfélagsins og beri að greiða sameiginlegan kostnað vegna gróðursetningar á forlóðum.

2. Að gagnaðilum hafi verið óheimilt að breyta raflögnum ljóss yfir bílastæði í bílageymslu og húsfélaginu sé heimilt að láta breyta því til fyrra horfs á kostnað gagnaðila. Að húsfélaginu sé heimilt að innheimta kostnað vegna ljósa í bílageymslu á sameiginlegum mæli jafnt af öllum eigendum bílastæðanna.

3. Að fyrri stjórn húsfélagsins hafi verið óheimilt að láta gera nýja eignaskipta- yfirlýsingu án þess að bera það undir húsfund og hefðu allir eigendur hússins þurft að undirrita hana. Að umrædd stjórn beri fjárhagslega ábyrgð á kostnaðinum.

4. Að húsfélagið eigi endurkröfurétt vegna kostnaðar sem álitsbeiðandi greiddi úr hússjóði vegna lagfæringar á hurð íbúðarinnar og ytra byrði timburklæðningar. Að gagnaðilar hafi ekki heimild til að snúa við hurðinni þannig hún opnast út en ekki inn og breyta þannig útliti hússins.

5. Að gagnaðili hafi ekki heimild til sjálfþöku kostnaðar vegna útgjalda án samþykkis húsfélags.

6. Að gagnaðili geti ekki látið húsfélagið greiða fyrir sig lögmanskostnað.

Verður nú gerð grein fyrir helstu sjónarmiðum aðila í hverjum kröfuflið fyrir sig.

1. Í álitsbeiðni kemur fram að gagnaðilar hafi ekki virt ákvörðun húsfundar um plöntuval. Á húsfundi 20. júní 1996 hafi verið samþykkt með 18 atkvæðum gegn engu gróðursetning á forlóðum á grundvelli tilboða. Gagnaðili hafi verið á fundinum og hvorki mótmælt né greitt atkvæði gegn henni. Í kjölfarið hafi verið gengið að föstu tilboði í gerð gróðurbeða og tilboði í plöntur. Áður en framkvæmdir hófust hafi gagnaðili á eigin spýtur ráðist í gerð gróðurbeða á sinni forlóð. Það breytti engu um tilkostnað húsfélagsins þar sem samið hafði verið við verkataka á föstu verði fyrir alla framkvæmdina og plönturnar sem

átti að gróðursetja, þar með talið á lóð gagnaðila komnar á staðinn. Álitsbeiðandi vísar máli sínu til stuðnings til 3. og 39. gr. laga nr. 26/1994.

Álitsbeiðandi bendir á að reikningar vegna framkvæmdanna hafi samtals verið 342.150 kr. og voru þeir bókfærðir í ársreikning húsfélagsins fyrir árið 1996. Kostnaður hverrar íbúðar var 10.692 kr. Gagnaðili hafi krafist húsfélagið um endurgreiðslu á hlutdeild sinni í kostnaði vegna gróðursetningar á forlóðum með vísan til þess að hann hafi kostað gróðursetninguna sjálfur. Álitsbeiðandi hafi hafnað kröfu um endurgreiðslu á þeirri forsendu að eigendum sé skylt að taka þátt í sameiginlegum kostnaði og hlíta löglegum ákvörðunum húsfunda.

Álitsbeiðandi bendir á að forlóðir séu ekki tilgreindar sem séreign í þinglýstum eignaskiptasamningi, dags. 17. maí 1993, sem hafi verið í gildi þegar framkvæmdirnar áttu sér stað.

Álitsbeiðandi bendir á að eignaskiptayfirlýsing frá 1986 hafi verið gerð miðað við 27 íbúða hús með sameiginlegu gufubaði, búningsklefum og yfirbyggðum garði. Sú skilgreining á eigninni sé algjörlega á skjön við húsið eins og það sé byggt. Því hafi húsbyggjandi gert nýjan samning fyrir húsið áður en nokkur íbúð í húsinu var seld. Gagnaðilar hafi keypt íbúðina, eins og aðrir eigendur hússins, eftir að samningurinn frá 1993 var unninn. Því verði ekki séð að gengið hafi verið á réttindi hans með breyttum samningi.

2. Álitsbeiðandi bendir á að gagnaðili hafi tengt ljós yfir sínu bílastæði inn á rafmagnsmæli íbúðir sinnar án þess að bera það undir húsfund. Ljósinn í bilageymslu séu á rafmagnsmæli sameignar hússins en ekki í inngangi íbúðar hans. Á þeim mæli sé einnig rafdrifin hurð á bilageymslu, blásarar loftræstikerfis, dælur snjóbræðslulagna, útiljós í garði og innkeyrslu bilageymslu, sameiginlegar geymslur o.fl.

Gagnaðili hafi framkvæmt þessa breytingu árið 1997 þegar hann var gjaldkeri húsfélagsins. Hafi hann lækkað álögð gjöld íbúðarinnar um upphæð sem hann taldi vera rafmagnskostnað vegna þessa ljóss. Næsta hússtjórn hækkaði aftur húsgjöld gagnaðila vegna rafmagnskostnaðar sameignar en hann hafi krafist lækkunar þeirra að nýju. Ekki var um neina samþykkt húsfélagsins varðandi breytingu á rekstarkostnaði að ræða í þessu tilliti.

Á húsfundi 26. nóvember 1997 hafi verið samþykkt að gera engar breytingar á rafkerfi bilageymslu. Óski eigandi eftir breytingu á rekstrarfyrirkomulagi eigi að bera það undir húsfund. Álitsbeiðandi telur að gagnaðili hafi ekki haft heimild til þessara breytinga án heimildar húsfundar og vísar til 6. og 8. gr. laga nr. 26/1994 máli sínu til stuðnings.

3. Álitsbeiðandi bendir á að sumarið 1998 hafi þáverandi stjórn húsfélagsins látið gera nýja eignaskiptayfirlýsingu fyrir húsið. Undirrituðu þrír stjórnarmenn hana f.h. eigenda upp á sitt einsdæmi og án vitundar þeirra og án nokkurs umboðs frá þeim. Gagnaðili hafi verið einn þeirra. Það hafi komið eigendum í opna skjöldu þegar það uppgötvaðist að búið væri að þinglýsa eignaskiptayfirlýsingunni, en aldrei hafi verið rætt um á húsfundi að til stæði að gera hana né að hún hafi verið borin undir eða kynnt eigendum. Þau skilyrði sem fram koma í 2. mgr. 16. gr. og 1. mgr. 18. gr. laga nr. 26/1994 um heimild stjórnar til að undirrita eignaskiptayfirlýsingu séu ekki fyrir hendi því um stórvægilegar breytingar sé að ræða frá fyrri samningi. Þrátt fyrir að búið væri að þinglýsa eignaskiptayfirlýsingunni hafi henni verið breytt og nýjum blaðsíðum stungið inn í staðinn fyrir þær sem voru rangar án þess að það hafi verið borið undir eigendur.

Þá hafi einnig verið gerð umtalsverð breyting á skiptingu rekstarkostnaðar sameignar.

Sameign íbúða sé nær eingöngu bílageymsla þar sem hver íbúð á eitt stæði og sameiginlegar geymslur með jöfnum afnotarétti og því skiptist sameign hússins jafnt á milli íbúða. Samkvæmt nýrri eignaskiptayfirlýsingu eigi að skipta rekstrarkostnaði sameignar eftir hlutfallstöllum íbúða sem þýði að eigandi bílastæðis greiði jafnvel tvöfaldan rekstrarkostnað á við eiganda jafnstórs stæðis vegna stærðarmunar íbúða. Álitsbeiðandi vísar til 2. mgr. 18. gr. laga nr. 26/1994. Í nýrri eignaskiptayfirlýsingu séu einnig ákvæði um sérafnotarétt ákveðinna íbúða af lóðum sem ekki hafi verið í eldri eignaskiptasamningi, en það sé afsal réttinda.

Álitsbeiðandi bendir á að með bréfi, dags. 30. september 1997, hafi tilskilinn fjöldi eigenda óskað eftir því að þáverandi stjórn boðaði til húsfundar þar sem fjallað yrði „...um breytingar á tryggingum húsfélagsins og framkvæmdir á vegum stjórnarinnar.“ Stjórnin hafi boðað til fundar 19. nóvember 1997 þar sem þessi málefni voru til umfjöllunar. Gerð eignaskiptayfirlýsingar hafi ekki verið auglýst í fundarboðinu né hafi verið fjallað um gerð hennar á fundinum utan ummæla eins stjórnarmanns sem færð voru til bókar. Engin samþykkt liggja fyrir í húsfélaginu um gerð eignaskiptayfirlýsingar.

Þáverandi stjórn hafi neitað að greiða reikning vegna eignaskiptayfirlýsingarinnar á þeim grundvelli að hún hafi ekki verið gerð með samþykki eigenda og í yfirlýsinguinni væri ekki gert ráð fyrir því að allir eigendur undirrituðu hana þrátt fyrir að í henni fælist yfirfærsla á eignarétti, sérstakar kvaðir, afsal réttinda eða frekari takmarkanir á eignarráðum en leiðir af fyrirmælum laganna, sbr. 2. mgr. 16. gr. laga nr. 26/1994. Einnig hafi aðrir verulegir annmarkar verið á yfirlýsinguinni og sá aðili sem hana gerði talinn hafa brugðist skyldum sínum og greiðslu hafnað á þeim forsendum. Þá gerði fjárhagur húsfélagsins ekki ráð fyrir kostnaðinum.

4. Álitsbeiðandi bendir á að gagnaðili hafi meðan hann var gjaldkeri húsfélagsins snúið við útidyrhurð íbúðar sinnar (sérinngangur) svo hún opnast nú út í stað inn áður og gert við ytra byrði timburklæðningar undir glugga. Þessi framkvæmd hafi ekki verið borin undir húsfund og ekki verði séð af fundargerðarbókum húsfélagsins að rætt hafi verið um hana í stjórn. Gagnaðili hafi greitt kostnaðinn af reikningi húsfélagsins sem gjaldkeri þess þrátt fyrir að hann hafi fengið bætur frá seljanda íbúðarinnar vegna framangreindra galla og þannig firrt húsfélagið bótarétti frá húsbýggjanda. Í bréfi frá seljanda íbúðarinnar segir að gallar á hinu selda séu vegna leka við útidyrhurð og að klæðning og vindvarnarlag útveggjar á suðausturhlið væri ófullnægjandi. Álitsbeiðandi telur samkvæmt þessu að ekki sé um leynda galla innanhúss að ræða.

5. Álitsbeiðandi bendir á að stjórnarárið 1996–1997 þegar gagnaðili var gjaldkeri hafi legið fyrir samþykkt húsfundar um að greiða hverjum stjórnarmanni 12.000 kr. vegna stjórnarstarfa og voru greiðslurnar inntar af hendi í lok starfsárs. Þessu til viðbótar hafi gagnaðili, án þess að bera það undir húsfund, tekið sér 15.000 kr. greiðslu vegna snúninga, bensín- og símakostnaðar. Þá hafi gagnaðili keypt áskrift að Lögbirtingarblaðinu án þess að séð verði að húsfélagið hafi haft fyrir það nokkra þörf.

Álitsbeiðandi bendir á að enginn hefð sé fyrir sjálfstöku greiðslna í húsfélaginu. Telji stjórnarmenn að þeim beri greiðsla fyrir vinnu í þágu húsfélagsins eiga þeir að bera það upp til samþykktar á húsfundi.

6. Álitsbeiðandi óskar eftir álitum kærunefndar á því hvort stjórnarmaður og gjaldkeri húsfélags sem standi í deilumáli við aðra eigendur hússins geti ráðið sér lögmann til aðstoðar og greitt fyrir þann kostnað úr sjóðum húsfélagsins. Sem dæmi megi nefna að

þegar eigendur hússins sendu inn skriflega ósk um að stjórn húsfélagsins boðaði til framhaldsaðalfundar, eftir að sá tími var kominn að fund skyldi halda samkvæmt samþykkt aðalfundar, lét gagnaðili lögmann sinn senda eigendum bréf á kostnað húsfélagsins.

1. Gagnaðili bendir á að rangt sé farið með staðreyndir málsins. Við hönnun hússins hafi verið gerðir tveir eignaskiptasamningar og þeim þinglýst árið 1986. Annar taki til lóðarinnar en hinn til hússins. Í eignaskiptasamningnum um lóðina komi skýrt fram að forlóðir í úthring hússins og verandir í innhring séu í séreign. Eftir að tveir byggingarverktakar höfðu orðið gjaldþrota við byggingu hússins hafi skipulagi þess verið breytt og gerður nýr eignaskiptasamningur fyrir húsið sem ekki náði til lóðarinnar. Þá hafi verið gert uppkast að nýjum eignaskiptasamningi fyrir lóðina sem aldrei var lokið að ganga frá. Hinn þinglýsti eignaskiptasamningur um lóðina sé í samræmi við lóðarleigusamninginn við R.

Við þinglýsingu nýs eignaskiptasamnings á árinu 1993 hafi eldri samningur um lóð fallið út af veðbókarvottorði fyrir mistök þinglýsingastjóra. Það hafi verið leiðrétt og komi fram á öllum veðbókarvottorðum frá árinu 1996 að tveir eignaskiptasamningar séu þinglýstir fyrir húsið, þ.e. fram að þinglýsingu nýs samnings. Því til staðfestingar sé bent á veðbókarvottorð fyrir eignarhluta gagnaðila, dags. 13. júní 1996.

Gagnaðilar telja að þeir geti á eigin kostnað gróðursett á forlóð, sem sé þinglýst eign þeirra, enda sé tekið tillit til óska húsfélagsins um samræmt útlit. Hins vegar sé ljóst að eitt-hvað frávik verði að leyfa þannig að ekki sé ástæða til heildarsamræmingar plöntu fyrir plöntu. Vandamálið hafi hins vegar verið það sama í mörg ár eða það að hluti eigenda og þar með talið þeir sem nú sitji í stjórn líti svo á að eignaskiptasamningurinn frá árinu 1986 hafi ekkert gildi án þess að það sé rökstutt nánar. Þá liggja fyrir að stjórnin hafi áður vísað ágreiningi um framkvæmdir á veröndum til kærunefndar en því máli verið vísað frá nefndinni. Hvað lóðina varði að öðru leyti eða þann hluta sem ekki falli undir þinglýsta séreign hafi gagnaðilar ekki dregið í efa heimildir húsfélagsins til að ákvarða um framkvæmdir þar né neitað að taka þátt í þeim kostnaði.

2. Gagnaðilar benda á að ágreiningur lúti að ljósaperu í kjallara við bílastæði sem sé í séreign gagnaðila og inngang inn í íbúðina. Fyrir liggja sú staðreynd að ljós við bílastæði gagnaðila sé tengt inn á hans mæli og óumdeilt að gagnaðilar hafi greitt þann hlutfallslega kostnað af sínum rafmagnsreikningi á því tímabili sem um sé deilt en tekið að öðru leyti þátt í sameiginlegum kostnaði. Vilji húsfélagið breyta því hljóti að vera edlilegt að ljósaperan verði tengd inn á sameiginlegt kerfi hússins en ekki að gagnaðilar verði tvíkræfðir um greiðslu. Þá liggja fyrir að ekki hafi verið gerð athugasemd við þetta fyrr en á síðari stigum vegna ágreinings innan hússins. Þá telja gagnaðilar að edlilegra sé að hver einstakur eigandi annist lýsingu á séreignarhlutum sínum en sameiginlegu rafmagni sé skipt.

3. Gagnaðilar benda á að rangt sé að fyrri stjórn húsfélagsins hafi gert eignaskiptayfirlýsingu upp á sitt eindæmi. Gagnaðilar vísa í því sambandi til fundargerðar húsfundar sem haldinn var á árinu 1997 en þar sé bókað í 19. lið svohljóðandi athugasemd: „Kvartað var undan því að nýr eignaskiptasamningur hefur ekki verið gerður fyrir húsið þrátt fyrir samþykktir þar að lútandi. Ítrekað að þessi vinna fari fram.“ Fjöldi fyrri bókana sé um þetta í gögnum húsfélagsins eins og af þessu sjáist. Í ljósi þess sé ámælisvert að halda því fram að ekki hafi legið fyrir umboð húsfundar til að láta gera eignaskiptayfirlýsinguna.

Eignaskiptayfirlýsingin hafi verið gerð í samræmi við lög og hafi eignarumráðum ekki verið breytt eins og fram komi í ákvörðun þinglýsingastjóra. Eignaskiptayfirlýsingin hafi verið gerð vegna brýnnar þarfar þar sem ekki var tekið tillit til ólíkra hlutfalla í mismun-

andi kostnaði við innheimtu húsfélagsins. Með vísan til þess að ekki sé eftir henni farið við innheimtu kostnaðar af stjórn húsfélagsins óskast að tekin verði afstaða til þess hvort húsfélaginu sé skylt að leggja hana til grundvallar við innheimtu gjalda og hvort gagnaðilar geti neitað að greiða ranglega reiknaða hlutdeild þar sem ekki sé farið eftir eignaskiptayfirlýsingunni né lögum nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Þannig liggi fyrir að sameiginlegu rafmagni í stigagöngum sem séu sameign sumra sé enn og þrátt fyrir áskoranir um breytingu skipt niður á alla eigendur hússins.

Þá liggi fyrir að núverandi stjórn neitaði að greiða reikning vegna eignaskiptayfirlýsingarinnar fyrr en hún hafði verið afhent lögmanni til innheimtu og var kostnaður við gerð hennar samkvæmt reikningi þá greiddur með lögmannskostnaði. Óskað er eftir að tekin verði afstaða til þess hvort sá kostnaður sé á ábyrgð stjórnar eða hvort honum verði deilt út á eigendur.

4. Gagnaðilar benda á að sá reikningur sem hér um ræðir, þ.e. viðgerð á ytra byrði og hurð séreignar, hafi verið samþykktur af stjórn með vísan til þess að ytra byrði hússins sé í sameign allra eigenda og viðgerðin gerð til að koma í veg fyrir skemmdir en íbúðin hafi legið undir skemmdum vegna þessa. Hurðinni hafi verið snúið að ráðleggingum fagmanns, útlitið sé hið sama þó svo að hurðin opnist inn en ekki út. Þá benda gagnaðilar á að umræddar bætur voru vegna leyndra galla sem komu fram innan íbúðarinnar og hafi ekkert með þennan kostnað að gera. Fráleitt sé að gagnaðilar hafi firtt húsfélagið bótarétti. Fyrir liggi að húsfélagið hafi ekkert aðhafst gagnvart byggjendum hússins vegna galla sem komnir séu fram á sameign þrátt fyrir bókanir þess efnis.

5. Gagnaðilar benda á að greiðslur vegna bensín- og símakostnaðar hafi verið samþykktar af stjórn húsfélagsins.

6. Gagnaðilar benda á að lögmanni þeirra hafi verið greitt fyrir ráðgjafarvinnu við stjórn sem sé minni háttar kostnaður og falið í sér fleiri þætti en það bréf sem vikið sé að. Reikningurinn hafi verið sé samþykktur af stjórn og því óljóst hvernig hann geti varðað gagnaðila persónulega. Væntanlega eigi það sama við um núverandi stjórn.

III. Forsendur

1. Samkvæmt 5. t. 8. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús 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.

Ágreiningur er í málinu um framkvæmdir sem áttu sér stað á árinu 1996. Í fundargerð húsfundar sem haldinn var 20. júní 1996 kemur fram að eigendur 19 eignarhluta af 32 voru á fundinum. Samþykktu 18 þeirra tilboð í trjáplöntur kringum húsið að utanverðu. Í fundargerðinni er eftirfarandi bókun: „Formanni húsfélagsins barst bréf (sjá meðfylgjandi fylgiskjal) fyrir fundinn sem hann lagði ekki fram og var því efni bréfsins ekki rætt. Undirritaður ritari stjórnar spurdist fyrir um bréfið en formaður svaraði engu.“ Umrætt bréf er frá lögmanni gagnaðila og skrifað í tilefni fundarins. Í því kemur fram að sýslumaðurinn í T hafi að beiðni gagnaðila „leiðrétt veðbókarvottorð (með. afrit) þar sem fram kemur að eignaskiptayfirlýsing frá 03.07.1986 er enn í gildi enda var henni aldrei aflýst eða felld úr gildi og féll af vottorði fyrir mistök sýslumanns. Skv. eignaskiptayfirlýsingunni (meðf. afrit) er lóð sameiginleg að undanskildum forlóðum og veröndum.“ Enn fremur segir: „Með vísan til ofanritaðs telur umbjóðandi minn sig í fullum rétti til að hefja framkvæmdir við trévirki á verönd í samræmi við samþykka teikningu þegar henni hentar án athugasemda

húsfélags. Á sama hátt telur umbjóðandi minn að hún ráði gróðursetningu á forlóð sem hún óskar að framkvæma á sinn kostnað en eðlilegt sé að taka tillit til óska húsfélags um útlit (innan eðlilegra marka) þ.a. heildarsvipur verði á forgörðum.“

Í málatilbúnaði álitsbeiðandi er á það bent að þegar framkvæmdirnar áttu sér stað hafi verið í gildi eignaskiptasamningur, dags. 17. maí 1993, en í honum séu forlóðir ekki tilgreindar sem séreign. Gagnaðilar telja hins vegar að í gildi hafi verið eignaskiptayfirlýsing, dags. 3. júlí 1986, en þar segir: „Yfirbyggður garður er sameiginlegur ásamt öllu er honum tilheyrir að undanskilinni sér verönd er fylgir hverri íbúð á 1. hæð. Lóð húsanna nr. 1–15 við X, telst vera 7055 fermetrar að flatarmáli og er hún óskipt og sameiginleg að undanskildum veröndum og forgörðum er tilheyrta íbúðum á 1. hæð.“

Í málinu liggur fyrir veðbókarvottorð fyrir eignarhluta gagnaðila, dags. 13. júní 1993. Á veðbókarvottorðinu kemur fram að báðir ofangreindir eignaskiptasamningar séu þinglýstir á eignina. Með vísan til þess telur kærunefnd að verönd og forgarður hafi tilheyrt eignarhluta gagnaðila þegar ákvörðunin var tekin. Er sú niðurstaða í samræmi við núgildandi eignaskiptayfirlýsingu fyrir X nr. 1–15, dags. í júní 1998, en þar segir: „Íbúðir á 1. hæð hafa sérafnot af forgörðum framan við sínar íbúðir samkvæmt því sem fram kemur á meðfylgjandi afstöðumynd. Verandir fylgja þessum íbúðum í innri hring og eru séreignir þeirra.“ Enn fremur segir: „Kostnaður vegna umhirðu lóðar skiptist jafnt á íbúðir að undanskildum kostnaði við sérnotafleti. Kostnað af þeim greiða þeir sem hafa sérnotin, bæði framkvæmdakostnað og umhirðu.“

Samkvæmt því sem hér hefur verið rakið telur kærunefnd að gagnaðilum hafi verið heimilt að breyta út frá samþykktu plöntuvali húsfundar og beri honum ekki að greiða kostnað vegna tilboðs hússtjórnar í plöntur á forlóðir hússins.

2. Í málinu liggur fyrir fundargerð húsfundar sem haldinn var 26. nóvember 1997. Þar segir: „Samþykkt var að gera engar breytingar á rafkerfi í bílageymslu að svo stöddu.“ Þar sem rafkerfi bílageymslunnar er sameiginlegt verður að telja að gagnaðilum hafi verið óheimilt að breyta rafkerfinu upp á sitt eindæmi. Um töku ákvarðana um breytingar á rafkerfi húss fer eftir ákvæðum 41. gr., sbr. 39. gr. laga nr. 26/1994. Samkvæmt því er álitsbeiðanda heimilt að færa rafkerfi í bílageymslu í upprunalegt horf á kostnað gagnaðila.

Samkvæmt 5. tl. B-liðar 45. gr. laga nr. 26/1994 skal allur sameiginlegur rekstrarkostnaður, svo sem rafmagn, hiti og vatn í sameign, svo og umhirða sameiginlegs húsrýmis og lóðar, skiptast jafnt. Með vísan til þessa er ljóst að allur kostnaður þar með talinn kostnaður vegna rafmagns í bílskýli skiptist jafnt á milli eigenda bílskýlisins.

3. Kærunefnd telur að eins og krafa þessi er sett fram sé málið ekki tækt til efnismeðferðar enda er því beint að gagnaðila einum en ekki að öðrum þeim sem stóðu að undirritun eignaskiptayfirlýsingarinnar. Með vísan til þess er þessum kröfulið vísað frá nefndinni.

4. Í málinu liggur fyrir bréf R f.h. S til húsfélagsins, dags. 20. febrúar 1996. Í því kemur fram að gagnaðili hafi lagt fram kvartanir vegna galla á hinu selda, m.a. vegna leka við útidyrhúð og vegna þess að klæðning og vindvarnarlag útveggjar á suðausturhlið væri ófullnægjandi og blési inn um rafmagnsinnstungur í roki og hafi gagnaðilar látið Rannsóknarstofnun byggingariðnaðarins skoða þessi atriði. Í kjölfar kvartananna hafi verið gert samkomulag við gagnaðila um afslátt af kaupverði sem fullnaðarbætur vegna þessara galla.

Samkvæmt 6. tl. 5. gr. laga nr. 26/1994 falla hurðir sem skilja séreign frá sameign undir

séreign, en húsfélagið hefur ákvörðunarvald um gerð og útlit. Að hálfu gagnaðila er því haldið fram að umræddur reikningur hafi verið samþykktur af stjórn. Í málinu liggur hins vegar ekki fyrir stjórnarsamþykkt þess efnis. Því var gagnaðila óheimilt að snúa hurðinni við svo sem hann gerði og enn fremur að endurgreiða sér úr hússjóði kostnað vegna framkvæmdanna.

5. Samkvæmt 4. mgr. 39. gr. laga nr. 26/1994 skulu sameiginlegar ákvarðanir teknar á húsfundi en þó getur stjórn húsfélagsins tekið vissar ákvarðanir í umboði eigenda sem bindandi eru fyrir þá., sbr. 69. og 70. gr. Gagnaðilar benda á að umræddar greiðslur hafi verið samþykktar af stjórn húsfélagsins. Í málinu liggur hins vegar ekki fyrir stjórnarsamþykkt þess efnis. Var honum því óheimilt að greiða sér úr hússjóði umræddan kostnað.

6. Samkvæmt 4. mgr. 39. gr. laga nr. 26/1994 skulu sameiginlegar ákvarðanir teknar á húsfundi en þó getur stjórn húsfélagsins tekið vissar ákvarðanir í umboði eigenda sem bindandi eru fyrir þá., sbr. 69. og 70. gr.

Að hálfu gagnaðila er á það bent að lögmannskostnaður hafi verið greiddur fyrir ráðgjafarvinnu fyrir stjórn og samþykktur af henni og því óljóst hvernig hann geti varðað gagnaðila persónulega.

Kærunefnd telur að almennt geti hússtjórn innan ákveðinna marka keypt utanaðkomandi þjónustu vegna reksturs húsfélagsins. Þessi heimild sætir þó þröngri skýringu og ætíð verður að liggja ljóst fyrir vegna hvers slík þjónusta sé keypt.

Í máli þessu hefur gagnaðili ekki gert nægilega grein fyrir þörf þess að kaupa umrædda lögmannsþjónustu. Þá liggur engin stjórnarsamþykkt fyrir í málinu. Hefur því ekki verið sýnt fram á að heimild hafi verið til að greiða kostnað þennan úr hússjóði.

IV. Niðurstaða

Það er álit kærunefndar:

1. Að gagnaðilum hafi verið heimilt að breyta út frá samþykktu plöntuvali húsfélagsins og beri ekki að greiða sameiginlegan kostnað vegna gróðursetningar á forlóðum.
2. Að gagnaðilum hafi verið óheimilt að breyta raflögnum ljóss yfir bílastæði í bílageymslu og húsfélaginu sé heimilt að láta breyta því til fyrra horfs á kostnað gagnaðila.
3. Kröfunni er vísað frá kærunefnd.
4. Að gagnaðila hafi verið óheimil breyting á útidyrhurð íbúðar sinnar og greiða sér úr hússjóði kostnað vegna þessa.
5. Að gagnaðila hafi verið óheimilt að greiða úr hússjóði eigin útgjöld án samþykkis húsfélags.
6. Að gagnaðila hafi verið óheimilt að greiða úr hússjóði lögmannskostnað.

Reykjavík, 27. október 2000.

Valtýr Sigurðsson
Guðmundur G. Þórarinsson
Karl Axelsson

Skipting kostnaðar: Lagnir

Mál nr. 19/2000

I. Málsmeðferð kærufndar

Með bréfi, dags. 9. maí 2000, beindu A og B, X nr. 56, hér eftir nefnd álitsbeiðendur, erindi til nefndarinnar vegna ágreinings við C og D, X nr. 56, hér eftir nefnd gagnaðilar.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 16. júní 2000. 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. 14. júní 2000, var lögð fram á fundi nefndarinnar 11. ágúst sl. og málið tekið til úrlausnar.

II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða fjölbýlishúsið X nr. 56, sem skiptist í tvo eignarhluta. Gagnaðilar eru eigendur íbúðar í kjallara (32,49%) og álitsbeiðendur eru eigendur íbúðar á hæð og í risi (67,51%). Í kjallara er sameiginleg þvottaaðstaða og sameiginlegur inntaksklefi. Ágreiningur er um eignarhald á lögnum.

Krafa álitsbeiðenda er:

Að viðurkennt verði að gagnaðilum beri að greiða 20.096 kr. vegna viðgerða á hitakerfi og taka þátt í kostnaði vegna hreinsunar á hitakerfinu.

Í álitsbeiðni kemur fram síðastliðið haust hafi ekki náðst hiti á ofna hjá álitsbeiðendum í eldhúsi, herbergi á efri hæð fyrir ofan eldhús, forstofuherbergi og á salerni á efri hæð fyrir ofan forstofuherbergi. Þar sem ljóst var að ekki væri allt með felldu við ofnakerfi hússins hafi pípulagningameistari verið fenginn til að finna orsökina og lagfæra kerfið í framhaldi af því. Í ljós kom að lagnir frá ofnunum voru stíflaðar og hafi hann hreinsað þær eftir því sem tók voru á. Hann hafi þurft að koma aftur til að hreinsa lagnirnar frá forstofuherberginu. Pípulagningameistarinn hafi ráðlagt enn frekari hreinsun ofnakerfisins en réttast væri að gera það yfir sumartímann. Álitsbeiðendur benda á að þörf sé á frekari endurskoðum kerfisins því hiti á ofni í eldhúsi og í herbergi þar fyrir ofan hafi nær alveg dottið niður á ný.

Álitsbeiðendur telja að hreinsun ofnakerfisins, fyrir utan hitanema, pakkdósir og tengistykki, sé sameiginlegur kostnaður sem eigi að greiðast eftir hlutfallstölum eignarhluta. Heildarupphæð reikningsins sé 76.261 kr. Að frádregnum framangreindum kostnaði nemi reikningurinn 61.852 kr. og beri gagnaðilum að greiða 32,49% af því, þ.e. 20.096 kr. Þá telja álitsbeiðendur að gagnaðilum beri að taka þátt í kostnaði vegna hreinsunar kerfisins nú í sumar en hreinsun sé nauðsynleg til að koma aftur hita á ofnana samkvæmt álitni pípulagningameistarans.

Álitsbeiðendur vísa til 7. tl. 8. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús máli sínu til stuðnings.

Í greinargerð gagnaðila kemur fram að frá því að þau keyptu íbúðina fyrir 25 árum hafi alltaf verið vandræði með hitann á hæðunum fyrir ofan, ofnar ýmist heitir eða kaldir.

Ekkert hafi verið gert í að lagfæra þetta né til að komast að orsökinni. Á sama tíma hafi verið nægur hiti í íbúð í kjallara og í þvottahúsi í kjallara.

Samkvæmt upplýsingum frá pipulagningameistararum sé ekkert að hitakerfinu í kjallara hússins en hins vegar sé hitakerfi á hæð og í risi vægast sagt í miklu ólagi.

Gagnaðilar telja að um séreign álitsbeiðenda sé að ræða, sbr. 4. tl. 5. gr. laga nr. 26/1994 og því sé kostnaðurinn sérkostnaður álitsbeiðenda, sbr. 50. gr. sömu laga. Þar sem um langtímavandamál sé að ræða velta gagnaðilar fram þeirri spurningu hvort ekki sé um leyndan galla að ræða sem álitsbeiðendum beri að leita til seljanda íbúðarinnar með.

III. Forsendur

Í 7. tl. 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. tl. 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 sanngjart 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. tl. 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 lög. 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 síður 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. tl. 8. gr. laga um fjöleignarhús. Beri aðeins að líta til ákvæða 2. tl. 7. gr. laganna, um sameign sumra, í undantekningartilvikum, svo sem þegar ótvíræð skipting er milli hluta fjöleignarhúsa.

Kærunefnd telur að því leyti sem ekki er um að ræða ofnana sjálfa eða hluta þeirra sem út úr vegg standa sé hitakerfi hússins að X nr. 56, í sameign og falli því undir framangreinda meginreglu um sameign, sbr. 7. tl. 8. gr. laganna. Í málinu liggur fyrir vottorð R, pípulagningameistara, um ástand hússins, dags. 18. janúar 2000. Þar kemur fram að hitakerfið hafi verið í miklu ólagi þegar hann kom að því í nóvember 1999 og litill hiti verið á 1. og 2. hæð hússins. Ástæðuna megi rekja til þess að lagnir í þessum hluta hússins væru mjög stíflaðar af svörtum úrfellingarsalla. R hreinsaði tvisvar sinnum út úr stífluðu lögnum en telur að enn séu þar óhreinindi í kerfinu og telur skynsamlegt að kerfið verði allt

hreinsað næsta sumar. Samkvæmt þessu er ljóst að sameiginlegt hitakerfi hússins þarfnast viðhalds. Ber eigendum að taka sameiginlega þátt í kostnaði vegna þeirra og greiða hann eftir hlutfallstölum eignarhluta.

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 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 eftir að lekin hafði verið stöðvaður, sbr. 37. gr. laga nr. 26/1994. Þá benda engin gögn málsins til þess að meðeigandi hafi ekki fengist til samvinnu um framkvæmdirnar þannig að álitsbeiðendur 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 þeim sé rétt að neita greiðslu þeirra framkvæmda sem álitsbeiðendur létu framkvæma við hitakerfið.

IV. Niðurstaða

Það er álit kærunefndar að gagnaðilum sé ekki skylt að greiða 20.096 kr. vegna viðgerðar við hitakerfi hússins.

Það er álit kærunefndar að hreinsun/viðgerð á hitakerfi hússins sé sameiginleg.

Reykjavík, 11. ágúst 2000.

Valtýr Sigurðsson
Guðmundur G. Þórarinsson
Karl Axelsson

Skadabótaábyrgð: Lekaskemmdir

Mál nr. 21/2000

I. Málsmeðferð kærunefndar

Með bréfi, dags. 22. maí 2000, beindi A, f.h. húsfélagsins að X nr. 9, hér eftir nefnt álitsbeiðandi, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við B, X nr. 9, hér eftir nefnd gagnaðili.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 16. júní 2000. 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. 31. júlí 2000, var lögð fram á fundi nefndarinnar 11. ágúst sl. og málið tekið til úrlausnar.

II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða fjöleignarhúsið X nr. 7–9. Húsið skiptist í tvo stigaganga. Í X nr. 7 eru sex íbúðir og í X nr. 9 eru átta íbúðir. Gagnaðili er eigandi íbúðar á 2. hæð í X nr. 9. Ágreiningur er um skadabótaábyrgð vegna lekaskemmda.

Krafa álitsbeiðanda er:

Að viðurkennt verði að gagnaðili beri ábyrgð á tjóninu vegna eigin vanrækslu.

Í álitsbeiðni kemur fram að 20. febrúar sl. hafi lekið af svölum gagnaðila inn í íbúð hans og niður í íbúðina á hæðinni fyrir neðan. Álitsbeiðandi bendir á að gagnaðili telji orsökina að aðalrör hafi stíflast og vatn því leitað upp um niðurfallsrör og fyllt svalirnar af vatni og eigi húsfélagið að bera ábyrgð á tjóninu, sbr. 52. gr. laga nr. 26/1994. Álitsbeiðandi telur hins vegar að tjónið stafi af vanrækslu gagnaðila við að hreinsa ekki snjó og klaka frá niðurfallsröri á svölum og eigi gagnaðili að bera ábyrgð á tjóninu, sbr. 51. gr. laga nr. 26/1994. Þá beri gagnaðila að sanna að tjónið stafi af stíflu í aðalröri en ekki vegna eigin vanrækslu.

Álitsbeiðandi bendir á að sambærilegt mál hafi aldrei komið upp í húsinu enda hafi allir eigendur þess hugsað vel um að hreinsa frá niðurfallsrörum á svölum. Á þeim tíma sem tjónið varð hafi verið mikill snjór og klaki á svölum sem og annars staðar.

Af hálfu gagnaðila er þess krafist að kærunefnd hafni kröfum og sjónarmiðum álitsbeiðanda og fallist á kröfur gagnaðila. Gagnaðili krefst þess að viðurkennt verði að álitsbeiðandi beri ábyrgð á tjóni því sem gagnaðili hafi orðið fyrir á séreign sinni og að viðurkennt verði að sönnunarbyrðin hvíli á álitsbeiðanda að tjónið hafi stafað af vanrækslu gagnaðila og að slík sönnun hafi ekki tekist.

Gagnaðili bendir á að orsök tjónsins hafi verið sú að innra byrði svala við séreign hans fylltist skyndilega af vatni og hafi hið skyndilega flóð komið upp um niðurfallsrör og niðurfallsrist svalanna. Ástæða flóðsins hafi verið sú að aðalrör sameignarinnar hafi stíflast og því hafi mikið magn af vatni leitað upp um niðurfallsrörið og fyllt svalirnar skyndilega af vatni. Þar sem svo mikið magn af vatni hafi komið upp um niðurfallsrörið hafi svalirnar verið á floti á mjög stuttum tíma og því hafi vatn leitað inn um svalahurð gagnaðila. Gagnaðili hafi reynt að stöðva flóðið með því að setja handklæði fyrir svalahurðina en vatns-

magnið hafi verið það mikið að ekki var hægt að koma í veg fyrir að það leitaði inn í séreign gagnaðila. Afleiðing flóðsins inn í séreign gagnaðila hafi verið að parket á stofu skemmdist og sé tjónið metið á um 206.560 kr., sbr. verðtilboð frá Parketi og Gólfi ehf., dags. 20. mars 2000. Skoðunarmenn frá Sjóvá-Almennum hf. hafi komið á staðinn og skoðað staðhætti á tjónstað, sbr. staðfestingu á tjóni, dags. 29. mars 2000.

Gagnaðili bendir á að þegar tjónið varð 20. febrúar sl. var mikið frost og mikil snjó-koma. Meðalhitinn í Reykjavík í febrúar sl. var -1,0 stig sem sé 1,4 stigum undir meðallagi árána 1961–1990, sbr. veðurfarsyfirlit árið 2000 frá Veðurstofu Íslands. Þar komi fram að úrkoma í Reykjavík hafi verið fimmtung umfram meðallag eða 85 mm. Þessi veðurfarslýsing sýni að mikið álag hafi verið á rennum og niðurfallsrörum í húsum í Reykjavík. Að auki hafi verið mikið frost og rennur ekki haft undan og því stíflast auðveldlega. Samkvæmt veðurfarsvottorði frá Veðurstofu Íslands, dags. 24. júlí 2000, hafi verið um 5 stiga frost 19. febrúar sl. en um 2ja stiga hiti 20. febrúar sl. Þá hafi úrkoma þennan sólarhring mælst um 18,2 mm. Vindáttin hafi verið austsuðaustur og vindur staðið beint á óvarin rör sameignarinnar sem séu utan á svölunum. Þá visar gagnaðili til tæknilegrar lýsingar á aðstaðum sem fram koma í matsgerð frá Rannsóknarstofnun byggingariðnaðarins, dags. 27. júlí 2000.

Gagnaðili telur staðhæfingu álitsbeiðanda um orsök tjónsins ranga. Gagnaðili hafi ávallt haldið séreign sinni vel við og séð um að moka klaka og snjó af svölunum. Af atvikalýsingu í málinu og lýsingum á staðháttum sé ljóst að svo mikið magn af vatni og skyndilegt flóð inn um svalahurð stafi ekki af snjó eða klaka sem legið hafi fyrir niðurfallsröri á svölunum.

Gagnaðili telur það ekkert gildi hafa fyrir málið að aldrei hafi sambærilegt mál komið upp í húsinu og telur að þras um aukaatriði engum tilgangi þjóna og aðeins til þess fallið að torvelða lausn málsins. Gagnaðili telur að aðstaður eins og þær sem voru þann 20. febrúar sl. hafi valdið því að sameiginlegar lagnir í húsinu hafi stíflast og því flætt upp á svalir og inn í séreign gagnaðila. Þá hafi álitsbeiðandi ekki sýnt fram á að gagnaðili hafi valdið tjóni með því að vanrækja að hreinsa snjó og klaka af svölum. Það sé skilyrði fyrir skaðabótaábyrgð samkvæmt 51. gr. laga nr. 26/1994 að vanrækslan eða mistökin séu saknæm, þ.e. tjóni valdið af ásetningi eða gáleysi. Engin gögn hafi verið lögð fram um það né hafi álitsbeiðandi gert það á nokkurn hátt líklegt. Þessum staðhæfingum álitsbeiðanda sé því vísað á bug.

Gagnaðili telur að álitsbeiðandi beri skaðabótaábyrgð á tjóninu sem varð á séreign hans í samræmi við reglur laga nr. 26/1994 og að álitsbeiðandi beri sönnunarbyrði fyrir því að tjóninu hafi verið valdið með saknæmum hætti. Máli sínu til stuðnings visar gagnaðili til 1.–3. tl. 52. gr. laga nr. 26/1994. Gagnaðili telur að um bilun á sameiginlegum lögnum hafi verið að ræða og því sé um hlutlæga ábyrgð álitsbeiðanda að ræða, sbr. 3. tl. 52. gr. laga nr. 26/1994. Fallist nefndin ekki á að um hlutlæga ábyrgð álitsbeiðanda sé að ræða sé til vara að um vanrækslu eða mistök sé að ræða af hálfu álitsbeiðanda á viðhaldi sameiginlegra lagna, sbr. 1. og 2. tl. 52. gr. laga nr. 26/1994. Þá telur gagnaðili að hann hafi lagt fram gögn máli sínu til stuðnings, bæði tæknilega atvikalýsingu frá Rannsóknarstofnun byggingariðnaðarins, veðurfarslýsingu í febrúar sl. og veðurfarsvottorð frá Veðurstofu Íslands. Gagnaðili hafi því ótvírætt lagt fram sannanir fyrir því að álitsbeiðandi beri ábyrgð á tjóninu í samræmi við ákvæði 52. gr. laga nr. 26/1994.

III. Forsendur

Séreign gagnaðila varð fyrir vatnstjóni þann 20. febrúar sl. er vatn rann inn á gólf íbúðarinnar af svölum hennar. Málsaðila greinir í verulegum atriðum á um staðreyndir í málinu. Þannig heldur álitsbeiðandi því fram að orsakir þess að lekið hafi inn í íbúðina umrætt sinn megi rekja til þess að gagnaðili hafi ekki hreinsað snjó og klaka frá niðurfallsröri á svölum. Gagnaðili heldur því hins vegar fram að aðalniðurfallsrör sameignarinnar hafi stíflast og vatn leitað upp um rörið inn á svalirnar. Þrátt fyrir að niðurstaða í málinu lúti einvörðungu að sönnun á staðreyndum en ekki túlkun á lögum um fjöleignarhús telur kærunefnd engu að síður rétt að veita álit um réttarstöðu aðila á grundvelli fyrirbyggjandi gagna. Kærunefnd bendir hins vegar á að niðurstaða kynni að verða önnur fyrir dómi þar sem hefðbundin sönnunarfærsla fer fram svo sem matsgerðir, aðila- og vitnaleiðslur.

Skoðunarmenn frá Sjóvá-Almennum hf. voru kvaddir á vettvang og skoðuðu aðstæður þegar eftir atvikið eða 20. og 21. febrúar.

Af hálfu gagnaðila hefur verið lögð fram matsgerð Rannsóknarstofnunar byggingar- iðnaðarins, dags. 27. júlí 2000. Í matsgerð þessari segir m.a:

„Þakniðurfall hússins er 80 mm niðurfallsrör, sem liggur lóðrétt niður í gegnum svalirnar (mynd 2 og 3). 100 mm undir svölum 2. hæðar eru tvö ca. 80° hné á lögninni, sem beina henni að anddyri hússins (mynd 5 og 6). Þar liggur lögnin áfram niður að tengingu við frárennislögn, eins og sjá má á mynd 7. Afrennsli af svölunum er inn um rauf í niðurfallsrörið, sem felld er niður í svalagólfið (mynd 4). Við svaladyr er 120 mm steypdur kantur undir 50 mm karmstykki. Þessi frágangur regnvatnslagna telst ekki óeðlilegur, þótt frekar óheppilegt sé, að blanda á þennan hátt saman þakniðurfalli og afrennsli af svölum. Stefnumbreyting á niðurfallinu ca. 200–300 mm undir svalagólfi neðstu svala getur verið afar óheppileg.

Samkvæmt veðurfarsskýrslu Veðurstofu Íslands var SA hvassvirði með mikilli slyddu og rigningu þennan dag, auk þess að allnokkur snjóþekja var fyrir. Slagregnið stóð skáhallt inn á svalirnar og á þakflötinn, sem afvatnast um þetta niðurfallsrör. Þegar krapablandað leysingarvatn bættist við úrkomuvatnið, er líklegt að frárennisliskerfið hafi verið undir álagi, sem er mjög nálægt, jafnvel yfir hönnunarálagi. Vegna langvarandi frosta og umhlepninga vikurnar á undan atvikinunni, er ekki hægt að útiloka, að ísmyndun hafi auk þess valdið þrengingum í niðurfallsrörinu. Stefnumbreytingin á niðurfallsrörinu undir neðsta svalagólfi, auk þess að nokkrar líkur eru á því að frárennislög í jörð hafi verið full, getur hafa valdið yfirþrýstingi í neðsta hluta niðurfallsrörsins með þeim afleiðingum, að það annaði ekki aðrennslinu. Vatnið frá þaki og efri svölum hafi því ekki átt aðra leið, en út um innrennislisop neðstu svala og inn á svalagólfið. Þaðan barst það síðan yfir þröskuld svaladyra og inn í íbúðina. Mjög ólíklegt er að eins mikið vatnsmagn og hér um ræðir, stafi einungis frá viðkomandi svölum.“

Ljóst er að veðurskýlyrði umræddan dag voru allsérstæð þar sem saman fór hvassviðri með slyddu og rigningu sem stóð upp á svalirnar. Þrátt fyrir það ber að leggja til grundvallar þá fullyrðingu matsmanns að mjög ólíklegt sé að þetta mikla vatnsmagn, eins og hér um ræðir, hafi stafað einungis frá viðkomandi svölum.

Í málinu hefur ekkert komið fram sem bendir til þess að gagnaðili hafi vanrækt að hreinsa niðurfall svala sinna og þannig valdið tjóninu. Af gögnum málsins verður ekki ráðið að öryggisýfirfall hafi verið við gólf svala. Því þykir að mati kærunefndar að við ríkjandi aðstæður hafi sameiginleg niðurfallslögn hússins ekki skilað hlutverki sínu. Því

hafi vatn þrýst út um niðurfallsop neðstu svala og inn á svalagólfíð, eins og í matsgerð greinir, með þeim afleiðingum sem óumdeildar eru í málinu. Samkvæmt þessu telur kærunefnd yfirgnæfandi líkur á að tjónið megi rekja til orsaka sem falla undir 3. tl. 1. mgr. 52. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús og fellir bótaábyrgð á húsfélagið.

IV. Niðurstaða

Það er álit kærunefndar að álitssbeiðanda beri að greiða tjón það sem varð á séreign gagnaðila vegna vatns af svölum þann 20. febrúar 2000.

Reykjavík, 11. ágúst 2000

Valtýr Sigurðsson
Guðmundur G. Þórarinsson
Karl Axelsson

Eignarhald: Bílastæði

Mál nr. 22/2000

I. Málsmeðferð kærufndar

Með bréfi, dags. 21. maí 2000, beindi A, X nr. 12, hér eftir nefnd álitsbeiðandi, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við B og C, X nr. 12, hér eftir nefnd gagnaðilar.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar og 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. 22. ágúst 2000, var lögð fram á fundi nefndarinnar 27. september sl. og málið tekið til úrlausnar.

II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða fjölbýlishúsið X nr. 12. Húsið skiptist í fimm eignarhluta, þ.e. 101 (18,40%), 201 (21,68%), 202 (19,12%), 301 (21,68%) og 302 (19,12%). Álitsbeiðandi er eigandi íbúðar nr. 301 og gagnaðilar íbúða nr. 101 og 202. Í bílageymslu eru þrjú bílastæði og er ágreiningur um eignarhald á þeim.

Krafa álitsbeiðanda er:

Að viðurkennt verði að bílastæði í bílageymslu sé séreign 301.

Í álitsbeiðni kemur fram að samkvæmt þinglýstum eignarheimildum fylgi bílastæði íbúðinni. Máli sínu til stuðnings visar álitsbeiðandi til þinglýstra heimilda og þá sérstaklega til upphaflegs kaupsamnings, en eignarhluti 301 var fyrsti eignarhlutinn sem var seldur í húsinu.

Í greinargerð gagnaðila kemur fram að þeir telja að bílageymslan sé í sameign allra enda verði ekki annað ráðið af eignaskiptasamningnum. Samkvæmt honum sé eignarhlutfall eignarhluta 202 og 302 það sama og eignarhlutfall eignarhluta 201 og 301 sé einnig það sama. Ef bílastæðin væru í séreign hefði þurft að koma til kaup og sala á sameigninni og við það hefði eignarhlutfall íbúðanna breyst. Það hafi hins vegar ekki gerst. Þá hafi rekstur og viðhald bílastæðanna verið sameiginlegt.

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 íbúðar-eigenda. Ber að túlka slíka reglu þröngri lögskýringu

Samkvæmt 5. tl. 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.

Í málinu liggur fyrir þinglýstur eignaskiptasamningur gerður í nóvember 1992 sem og

allar eignarheimildir um eignir í húsinu. Í eignaskiptasamningnum kemur ekkert fram um bilageymslu né að bílastæði fylgi ákveðnum eignarhlutum. Hins vegar kemur fram í einstökum þinglýstum heimildum að bílastæði fylgja ákveðnum íbúðum. Er mjög misvísandi hvernig orðalag er í hinum ýmsu eignarheimildum þar sem ýmist er kveðið á um að: „íbúðinni fylgir stæði í opnu bílskýli“, „opin bilgeymsla fylgir íbúðinni“, „hinu selda fylgir stæði í bilageymslu hússins“, svo dæmi séu nefnd.

Húseignin X nr. 12 var upphaflega í eigu eins aðila, R. Þegar eignaskiptasamningur var gerður fyrir eignina í nóvember 1992 var það félag eini eigandi hússins og ritar því eitt undir samninginn. Þegar samningnum var þinglýst þann 28. júlí 1993 var hins vegar búið að selja tvo eignarhluta í húsinu, þ.e. eignarhluta álitsbeiðanda 301, sbr. kaupsamning, dags. 26. janúar 1993, og eignarhluta 202, sbr. kaupsamning, dags. 19. mars 1993.

Í kaupsamningnum fyrir eignarhluta 301 kemur fram að opin bilageymsla fylgi íbúðinni. Hins vegar er bílastæði/bilageymsla ekki tilgreind í kaupsamningi fyrir eignarhluta 202 en þar er kveðið á um fyrirvaralaus hlutdeild í sameign hússins. Þessu næst var eignarhluta 201 ráðstafað með kaupsamningi frá 18. ágúst 1993 án þess að þar væri kveðið á um rétt til bilageymslu. Það er hins vegar gert í sérstökum viðauka upphaflegs eiganda, dags. 1. febrúar 1995, þar sem kveðið er á um að íbúðinni fylgi stæði í opnu bílskýli. Eignarhluti 101 var seldur með kaupsamningi, dags. 22. apríl 1994. Þar er bílastæði/bilageymsla ekki tilgreind í kaupsamningi en kveðið á um fyrirvaralaus hlutdeild í sameign hússins. Loks var eignarhluti 302 seldur með kaupsamningi, dags. 31. ágúst 1994, og er þar kveðið á um að íbúðinni fylgi stæði í bilageymslu.

Eins og mál þetta liggur fyrir kærunefnd var eignarhluti 301 fyrst seldur, með kaupsamningi, dags. 26. janúar 1993, og fylgdi honum þá „opin bilageymsla“. Ákvæði þetta þykir, með hliðsjón af málavöxtum öllum og kröfugerð álitsbeiðanda, verða að skýra á þá leið að eignarhlutanum hafi átt að fylgja hlutdeild í bilageymslunni fremur en að bilageymslunni í heild væri ráðstafað til þessa eina eignarhluta. Álitsbeiðandi gerir og kröfu á grundvelli þessa til að eitt bílastæði í bilageymslu teljist séreign hans. Þessi ráðstöfun til eignarhluta 301 fór fram áður en öðrum eignarhlutum hússins var ráðstafað og áður en eignaskiptasamningi var þinglýst á eignina 28. júlí 1993. Í eignaskiptasamningi er ekki kveðið á um afmarkaðan séreignarrétt álitsbeiðanda í opinni bilageymslu né heldur að því vikið að slíkur réttur tilheyrir öðrum eignarhlutum eða að bilageymsla sé í sérstakri sameign einstakra eignarhluta. Af eignaskiptasamningnum verður ekki annað ráðið en að bilageymslan sé í sameign allra. Í síðustu tveimur framangreindra eignarheimilda, þ.e. eignarhluta 201 og 302, er hins vegar kveðið á um rétt þeirra til stæðis í bilageymslu. Þær ráðstafanir eru hins vegar hvorki í samræmi við eignaskiptasamning né eldri eignarheimildir svo sem rakið hefur verið.

Það er því álit kærunefndar þegar gögn málsins eru virt í heild að líta verði svo á að bilageymslan sé í sameign allra eigenda hússins.

IV. Niðurstaða

Það er álit kærunefndar að bilageymsla að X nr. 12 sé í sameign allra eigenda hússins og hafnar því kröfu álitsbeiðanda um sérgreint bílastæði í bilageymslunni.

Reykjavík, 7. nóvember 2000.

Valtýr Sigurðsson
Guðmundur G. Þórarinsson
Karl Axelsson

Breyting á sameign. Breyting á hagnýtingu séreignar

Mál nr. 23/2000

I. Málsmeðferð kærufndar

Með bréfi, dags. 24. maí 2000, beindi A, X nr. 96, hér eftir nefndur álitshæðandi, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við B, X nr. 94, C, X nr. 96 og D, X nr. 96, hér eftir nefnd gagnaðilar.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 16. júní 2000. Samþykkt var að gefa gagnaðilum og húsfélaginu X nr. 94–96 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 B og D, dags. 1. ágúst 2000, var lögð fram á fundi nefndarinnar 22. ágúst sl. og málið tekið til úrlausnar.

II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða fjöleignarhúsið X nr. 94–96. Húsið skiptist í 21 eignarhluta. Álitshæðandi er eigandi eignarhluta nr. 01-00-01 sem er 93,4 m² geymslurými í norðurenda hússins.

Ágreiningur er tvíþættur. Annars vegar er hugmynd álitshæðanda um breytingar á sameign með þeim hætti að lækka glugga í geymslurýminu og hins vegar er um að ræða fyrirhugaða breytingu á hagnýtingu geymslurýmisins.

Kröfur álitshæðanda eru:

1. Að fyrirhuguð stækkun glugga í geymslurými teljist ekki veruleg breyting og því nægi samþykki 2/3 hluta eigenda fyrir þeirri breytingu.
2. Að fyrirhuguð breyting á hagnýtingu geymslurýmisins sé ekki veruleg og því nægi samþykki einfalds meirihluta fyrir henni.

Í álitshæðni kemur fram að frá upphafi hafi umrætt rými verið notað sem rammagerð, lager og standsetningarverkstæði fyrir húsgagnaverslun við mismikinn fögnuð íbúa enda engin kvöð á um hvernig húsnæðið skuli nýtt. Frá því í ágúst 1996 hafi eignarhlutinn hins vegar verið nýttur sem íbúð.

Álitshæðandi fyrirhugi síkkun á gluggum um 20 cm á norðurhlið og 80 cm á vesturhlið. Af 21 eiganda hafi 18 skrifað undir samþykki. Tveir eigendur hafi neitað en sagst ekki ætla að setja sig á móti breytingunum. Aðeins einn eigandi sé mótfallinn breytingum sem miði að því að húsnæðinu verði breytt í íbúð. Álitshæðandi telur að nægilegt sé að 2/3 hlutar eigenda samþykki breytingarnar.

Þá séu fyrirhugaðar breytingar á hagnýtingu séreignar úr geymslu (skráð iðnaður hjá Fasteignamatí ríkisins) í íbúð og telur álitshæðandi að samþykki einfalds meirihluta eigenda sé nægilegt eins og samþykkt var á aðalfundi 1997. Þá bendir álitshæðandi á að húsið sé fjölbýlishús og því ætti enginn ágreiningur að vera um þessa breytingu.

Að hálfu gagnaðila er á það bent að fyrirbyggjandi gögn frá byggingarfulltrúanum í Hafnarfirði og útrentun frá Fasteignamatí ríkisins séu fullnægjandi til þess að stöðva þær aðgerðir sem álitshæðandi fyrirhugar. Álitshæðandi hafi þrátt fyrir synjun um að geymslúhúsnæðinu verði breytt í íbúð haldið áfram að breyta því. Gagnaðilar telja að framkvæmdin falli undir 1. mgr. 27. gr.

III. Forsendur

1. Af gögnum málsins verður ekki ráðið að haldinn hafi verið húsfundur um málið. Hins vegar liggur fyrir undirskriftarlisti, dags. 24. apríl 2000, með nöfnum 21 eiganda þar sem umræddar breytingar á gluggum eru samþykktar.

Samkvæmt 4. mgr. 39. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús gildir sú meginregla að sameiginlegar ákvarðanir beri að taka á húsfundum. Tilgangur þess ákvæðis er að eigendum gefist kostur á að mæta og taka þátt í umræðum, ákvörðun og atkvæðagreiðslu. Sá háttur að ganga milli eigenda með yfirlýsingu um sameiginleg málefni, sem þeim er hverjum í sínu lagi ætlað að samþykkja með undirritun sinni eða synja, er ekki í samræmi við áður nefnda meginreglu. Þetta sjónarmið kemur fram í athugasemdum við 39. gr. laganna. Kærunefnd telur því að undirskriftarlisti þessi komi ekki í stað fundarsamþykktar húsfundar. Lögmæt ákvörðunartaka innan húsfélagsins um þetta mál hefur því ekki farið fram.

Í 1. mgr. 30. gr. laga nr. 26/1994 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. tl. 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. tl. 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.

Að mati kærunefndar felst í fyrirhugaðri framkvæmd álitsbeiðanda, sem aðeins er ráðgerð á öðrum enda hússins, breyting á heildarsamræmi þess. Telst það því veruleg breyting á útliti hússins og útheimtir þar af leiðandi samþykki allra eigenda þess, sbr. 1. mgr. 30. gr. laga nr. 26/1994.

2. Samkvæmt eignaskiptayfirlýsingu fyrir X nr. 94-96, dags. 9. október 1995, er eign 01-00-01 skráð sem geymsla í kjallara í norðurenda. Í skrám Fasteignamats ríkisins er eignarhlutinn skráður sem iðnaður.

Í málinu liggur fyrir yfirlýsing byggingarfulltrúans í R, dags. 31. júlí 2000, þar sem fram kemur að umrædd eign sé skráð sem geymsla á teikningum og sem iðnaður í skráningu Fasteignamats ríkisins. Enn fremur segir: „Ekki hefur fengið samþykkt íbúð í rýminu þrátt fyrir umsóknir þar um.“

Álitsbeiðandi krefst þess að samþykki einfalds meirihluta sé nægilegt til að fá húsnaðið samþykkt sem íbúð og vísar í því sambandi til húsfundar sem haldinn var 22. apríl 1997 og 3. mgr. 27. gr. laga nr. 26/1994.

Í fundargerð húsfélagsins sem haldinn var 22. apríl 1997 kemur fram að greidd voru atkvæði um málið. Niðurstaða atkvæðagreiðslunnar var sú að átta voru með breytingunni, sjö á móti og tvö atkvæði voru ógild (auð). Álitsbeiðandi tók þátt í atkvæðagreiðslunni.

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 ónáði, röskun eða óþægindi fyrir aðra eigendur eða afnotahafa en áður var og gengur og gerist í sambærilegum húsum. Í 2. mgr. sömu greinar segir að þrátt fyrir ákvæði 1. mgr. geti eigandi ekki sett sig á móti slíkri breytingu ef sýnt sé að hún hafi ekki í för með sér neina röskun á lögmætum hagsmunum hans. Sé hins vegar um að ræða

breytta hagnýtingu sem ekki er veruleg nægir að samþykki einfalds meirihluta liggi fyrir, sbr. 3. mgr. greinarinnar. 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. 27. greinar. Í greinargerð með þessu ákvæði í frumvarpinu segir m.a.: „Er hér um nýmæli að ræða og er tekið á atriðum, sem hafa verið óþrjótandi tilefni deilna í fjöl-eignarhúsum. 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 (grennd-arreglna).“

Kærunefnd telur að formleg breyting á geymslurými í íbúð útheimti breytingu á fyrir- liggjandi eignaskiptasamningi enda ljóst að slíkri einingu verða að fylgja öll þau sjálfstæðu réttindi sem slíkum séreignarhluta fylgja lögum samkvæmt. Slík breyting á eignaskiptum húss útheimtir samþykki allra eigenda þess. Kærunefnd bendir enn fremur á að mat á því hvort húsnæðið uppfylli þau skilyrði sem til íbúðar þarf á undir byggingaryfirvöld.

IV. Niðurstaða

Það er álit kærunefndar að fyrirhuguð stækkun glugga í geymslurými áaltsbeiðanda sé veruleg breyting á sameign sem samþykki allra eigenda þurfi fyrir.

Það er álit kærunefndar að fyrirhuguð breyting áaltsbeiðanda á hagnýtingu geymslu- rýmisins í íbúð sé veruleg og þurfi samþykki allra eigenda fyrir henni.

Reykjavík, 22. ágúst 2000.

Valtýr Sigurðsson
Guðmundur G. Þórarinsson
Karl Axelsson

Hagnýting sameignar

Mál nr. 27/2000

I. Málsmeðferð kærufndar

Með bréfi, dags. 16. ágúst 2000, beindi A, hér eftir nefnd álitsbeiðandi, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við B, hér eftir nefndur gagnaðili.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 27. september 2000. 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. september 2000, var lögð fram á fundi nefndarinnar 27. september sl. Á fundi nefndarinnar 7. nóvember 2000 voru lagðar fram athugasemdir álitsbeiðanda, dags. 26. september sl., og málið tekið til úrlausnar.

II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða fjölbylishúsið X nr. 8. Húsið skiptist í tvo eignarhluta. Ágreiningur er um nýtingu sameignar í kjallara hússins.

Krafa álitsbeiðanda er:

Að gagnaðila sé óheimilt að nýta hluta sameignar í kjallara sem þvottahús.

Í álitsbeiðni kemur fram að gagnaðili noti hluta sameignar í kjallara sem þvottahús og hafi ekki orðið við kröfum álitsbeiðanda að fjarlægja þvottavél úr sameigninni. Vélina hafi hann flutt niður fyrir u.þ.b. 10 árum í óþökk álitsbeiðanda. Rangt sé að þvottavélin hafi verið flutt í sameignina fyrir 40 árum. Kjallarinn hafi ekki verið grafinn út fyrr en 1969. Álitsbeiðandi hafi búið í húsinu í 29 ár og þar áður systir hennar í 10 ár. Aldrei hafi verið leitað eftir samþykki þeirra fyrir breyttri nýtingu sameignarinnar.

Upphaf málsins megi rekja aftur til ársins 1969 er kjallari hússins var grafinn út og skolpleiðslur lagðar ásamt niðurfallsrörum í vegg (ekki í gólf) vegna nýtingar á sérherbergjum aðila sem einu baðherbergi eignanna. Baðherbergin séu norðanmegin í kjallar anum en þvottavél gagnaðila norðanmegin í sameignarrými gegnt kjallarastiga. Þar séu sameiginleg inntök fyrir húsið og sé sameignin ekki þiljuð af eða skipt upp á annan hátt. Í matsgjörð í máli nr. 94/1972 varðandi skiptingu afnota í kjallara, sé þess sérstaklega getið að sameiginlegan gang og óafþiljaða króka sé ekki unnt að nýta m.a. vegna sameiginlegra inntaka hússins og skuli vera eigendum til jafna afnota. Hvorki í skiptasamningnum né matsgjörðinni sé kveðið á um afnot hluta sameignar sem þvottahús. Áður en gagnaðili flutti vél sína niður í kjallara hafi hún verið séreignarrými hans á 1. hæð þar sem nú sé eldhús.

Álitsbeiðandi telur að nýting sameignar á þennan hátt sé óheimil nema með samþykki hans. Máli sínu til stuðnings vísar álitsbeiðandi til 36. gr. laga nr. 26/1994 og matsgjörðar um jöfn afnot eigenda að sameign í kjallara. Þá telur álitsbeiðandi að staðsetning þvottavélarinnar samræmist ekki ákvæðum byggingarreglugerðar varðandi kröfur um útbúnað þvottahúsa, þ.e. varðandi gólfniðurföll og staðsetningar, en þvottavélin sé staðsett í inntaksrými hússins sem sé óleyfilegt.

Í greinargerð gagnaðila kemur fram að á árunum 1963 til 1965 hafi X verið grafinn upp. Þáverandi eigendur hússins hafi nýtt sér þetta ástand og grafið út kjallara hússins sem var

moldargólf, sett lagnir, niðurfall og steipt gólf. Í kjölfarið hafi gagnaðili byggt sér baðherbergi í kjallaranum og komið lögnum fyrir í norðurvegg þess fyrir þvottavél í sameiginlegu rými í norðausturhluta hússins. Framkvæmdum hafi lokið árið 1965. Framkvæmdin hafi verið gerð í fullri sátt við þáverandi íbúa risshæðar, R og S, systur álitsbeiðanda.

Frá árinu 1965 hafi þvottavélin verið á umræddum stað að undanskildum nokkrum mánuðum fyrir um 10 árum þegar vélin bilaði og keypt var ný. Gagnaðili hafi til reynslu sett hana í íbúð sína. Það hafi ekki gengið og því hafi hann sett hana á sama stað. Þvottavélin hafi því verið á umræddum stað þegar álitsbeiðandi flutti í húsið á áttunda áratugnum.

Gagnaðili bendir á að það sé almenn venja að þvottahús eða þvottaaðstaða sé í íbúðarhúsum og algengast að hún sé í sameign í kjallara þar sem vatnsinntök hússins séu. Af þeim sökum megi færa að því líkur að þvottahús hafi verið í kjallaranum alveg frá upphafi.

Gagnaðili bendir á að þegar matsgjörð í máli nr. 94/1972 var gerð hafi þvottavélin verið í norðausturhluta kjallara. Aðilar málsins hljóta að hafa tekið eftir því og hafi þeir viljað mótmæla staðsetningu hennar hafi þeir þá átt að gera við það athugasemdir. Í niðurlagi matsgjörðarinnar segir að til jafnra afnota í kjallara verði: „Gangur, óafþiljaðir krókar í norðaustur horni og suð-austur horni, en virðist ekki unnt að nýta þá, verði þeim skipt og auk þess eru í krikanum í suð-austur horni sameiginlegar leiðslur, sem báðir eigendur þurfa að hafa aðgang að.“ Þetta hljóti að vera tülkað svo að hvor sameigandi um sig hafi mátt hafa þau afnot af umræddum svæðum, er væru eðlileg og venjuleg í sambýli manna. Fullyrðing álitsbeiðanda, um að staðsetning þvottavélarinnar í norðausturhorni kjallarans brjóti í bága við matsgjörðina, sé því röng. Þá hafi gagnaðili ekki tekið ákvörðun um staðsetningu þvottavélarinnar upp á sitt einsdæmi heldur í sátt og samlyndi við þáverandi eiganda risibúðar.

Þá telur gagnaðili að fullyrðing álitsbeiðanda um að staðsetning og notkun sameignarinnar sem þvottahús brjóti í bága við byggingarreglugerð eigi ekki við rök að styðjast.

III. Forsendur

Óumdeilt er í málinu að þvottavél gagnaðila er staðsett í sameiginlegu rými í kjallara hússins.

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.

Það er álit kærunefndar að í þessu máli styðji engar þinglýstar heimildir þau sjónarmið gagnaðila að gert sé ráð fyrir þvottahúsi í umræddu rými eða honum sé, gegn andmælum álitsbeiðanda, heimil nýting sameignar með þeim hætti sem hér um ræðir.

IV. Niðurstaða

Það er álit kærunefndar að gagnaðila sé óheimilt að nýta hluta sameignar í kjallara sem þvottahús.

Reykjavík, 7. nóvember 2000.

Valtýr Sigurðsson
Guðmundur G. Þórarinsson
Benedikt Bogason

Eignarhald: Bilastæði

Mál nr. 28/2000

I. Málsmeðferð kærunefndar

Með bréfi, dags. 22. ágúst 2000, beindi A, X nr. 15, hér eftir nefndur álitssbeiðandi, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við B, X nr. 15, hér eftir nefnd gagnaðili.

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. ágúst 2000, var lögð fram á fundi nefndarinnar 27. september sl. og málið tekið til úrlausnar.

II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða fjölbýlishúsið X nr. 15. Húsið skiptist í fjóra eignarhluta, þ.e. íbúð í kjallara og íbúðir á 1., 2. og 3. hæð. Álitssbeiðandi er eigandi íbúðar á 1. hæð og gagnaðili er eigandi íbúðar á 3. hæð. Á lóðinni er tvöfaldur bílskúr sem tilheyrir íbúðum á 1. og 2. hæð. Ágreiningur er um bilastæði.

Krafa álitssbeiðanda er:

Að viðurkennt verði að gagnaðila sé óheimilt að leggja bifreið sinni fyrir framan bílskúr álitssbeiðanda eða í aðkeyrslu.

Í álitssbeiðni kemur fram að gagnaðili leggi bifreið sinni í aðkeyrslu að bílskúr álitssbeiðanda og hafi það í för með sér stórlega skert aðgengi og afnot að bílskúrnum. Álitssbeiðandi hafi ítrekað óskað þess að gagnaðili noti aðkeyrsluna ekki sem bilastæði en gagnaðili hafi ekki orðið við þeim óskum. Á húsfundi 31. júlí sl. hafi álitssbeiðandi lagt fram formlega beiðni til gagnaðila um að færa bifreiðina úr aðkeyrslunni en án árangurs.

Álitssbeiðandi byggir kröfu sína á því að bilastæði fyrir framan bílskúr sé séreign hans og því sé aðkeyrslan að bílskúrnum sérnotaflötur hans enda beri hann af honum allan kostnað, s.s. viðhald, umhirðu o.fl. Máli sínu til stuðnings vísar álitssbeiðandi í fyrsta lagi til ákvæðis 9. tl. 5. gr. og 9. gr. laga nr. 26/1994. Í öðru lagi vísar álitssbeiðandi til framlagðra teikninga af afstöðumynd X nr. 15. Þar komi fram að aðkeyrslan að hinum tvöfalda bílskúr sé tvöföld og nokkuð löng. Merktir séu tveir þríhyrningar inn á myndina sem þýði að einungis sé gert ráð fyrir tveimur bifreiðum í aðkeyrslunni. Í þriðja lagi sé ekki gert ráð fyrir bilastæðum til hliðar við aðkeyrsluna né annars staðar á lóðinni. Aðkeyrslan sé nokkuð þröng eða samtals 6 metrar þar sem hún sé breiðust en þrengist töluvert vegna hússins. Aðkeyrslan sé því ekki nægilega breið til að hægt sé að leggja þar fleiri bifreiðum en einni fyrir framan hvorn bílskúr. Staðlað bilastæði inn á lóð sé að lágmarki 2,5 metrar að breidd og því sé ljóst að ekki sé gert ráð fyrir bilastæði umfram aðkeyrslu við húsið. Ekki megi á nokkurn hátt hindra þá nýtingu og þar með aðkomu álitssbeiðanda að bílskúrnum. Útilokað sé að afmarka bilastæði í aðkeyrslu og yrði aðgengi álitssbeiðanda að bílskúrnum stórlega skert ef gagnaðila yrði heimilað að leggja bifreið sinni í aðkeyrslunni fyrir utan öll þau óþægindi sem álitssbeiðandi hefði af slíku. Í fjórða lagi vísar álitssbeiðandi til álitssgerða kærunefndar fjöleignarhúsamála í málum nr. 82/1998, 10/1999 og 21/1999. Álitssbeið-

andi telur að mál nr. 21/1999 sé nákvæmlega sambærilegt. Í fimmta lagi sé hvergi gert ráð fyrir bílastæði í aðkeyrslunni, hvorki á teikningum né í öðrum heimildum. Ef gagnaðili ætli að halda slíku fram verði hann að leggja fram teikningar eða þinglýst heimildarskjöl sem sanni slíkar fullyrðingar en álitsbeiðandi telur slík gögn ekki til, enda hafi aldrei verið gert ráð fyrir að bílastæði yrði sett beint fyrir aðkeyrslu hans að bílskúrnum.

Í greinargerð gagnaðila kemur fram að umrætt bílastæði sé ekki fyrir framan bílskúr álitsbeiðanda, heldur við hlið íbúðarhússins. Bílastæðið fyrir framan bílskúrsdyr álitsbeiðanda sé því ekki á nokkurn hátt takmarkað. Innkeyrsla hússins sé nokkuð löng og um 5 metra breið og séu bílskúrarnir tveir innst í aðkeyrslunni. Umrædd stæði séu við aðra hlið innkeyrslunnar og hafi eigendur 3. hæðar notað annað stæðið og eigendur kjallaraíbúðar hitt athugasemdalaust af hálfu annarra eigenda hússins í um 40 ár eða frá því að innkeyrslan var lögð. Álitsbeiðandi hafi flutt í húsið í júlí á þessu ári. Gagnaðili telur að aðgengið að bílskúr álitsbeiðanda sé á engan hátt takmarkað, þrátt fyrir að hann þurfi að taka á sig örlitinn sveig, vegna stæðanna, þegar ekið sé að bílskúr hans, enda umrædd stæði nokkuð aftar. Virðist álitsbeiðandi vera sama sinnis enda leggi hann ítrekað í stæðin.

Gagnaðili gerir aðallega þá kröfu að bílastæði í innkeyrslu hússins verði talið séreign hans og til vara að umrætt bílastæði verði talið sameign allra eigenda hússins og hafi gagnaðili því jafnan rétt til að nota umrætt bílastæði á við alla aðra eigendur hússins. Því til stuðnings bendir gagnaðili á áratuga afnot eigenda íbúðar á 3. hæð hússins á stæðinu án athugasemda frá öðrum eigendum. Þessi fullyrðing fái stoð í yfirlýsingum þeirra R og S, fyrrum íbúa hússins. Hvað varði séreignarkröfu gagnaðila sé jafnframt vísað til laga um hefð nr. 46/1905 en sé að ræða rúmlega 40 ára óslitið eignarhald á umræddu stæði. Allan þann tíma hafi umrætt stæði aðeins verið notað af íbúum 3. hæðar hússins og það verið virt af öllum öðrum íbúum þess og látið óátalið. Þessi fullyrðing fái stoð í áður nefndum yfirlýsingum. Gagnaðili bendir á að 36. gr. laga nr. 26/1994 hafi ekki verið í gildi þegar íbúðin á 3. hæð hafði sannanlega unnið sér rétt samkvæmt hefð. Í öðru lagi verði heldur ekki séð að hún eigi hér við þar sem því sé haldið fram að umrædd stæði hafi aldrei verið sameign, heldur ávallt séreign með samkomulagi milli eigenda hússins, allt frá því innkeyrslan var lögð. Þá bendir gagnaðili á að kostnaður við gerð innkeyrslunnar hafi alfarið verið greiddur af íbúum 3. hæðar og kjallara en ekki af eigendum bílskúra. Við gerð innkeyrslunnar hafi þannig verið gert samkomulag milli eigenda hússins um eignarhald á umræddum stæðum. Um þetta atriði sé vísað til áður nefndra yfirlýsinga og til 10. tl. 5. gr. laga nr. 26/1994 þar sem kveðið sé á um að það skuli eðli málsins samkvæmt teljast séreign sem viðkomandi hafi kostað, sbr. 9. gr. laganna. Það ætti því að vera ljóst að umrætt stæði geti aldrei talist annað en séreign gagnaðila, í það minnsta sameign eigenda hússins, sbr. 2. mgr. 9. gr. laganna.

Hvað varði varakröfu gagnaðila um að umrædd stæði séu sameign er jafnframt vísað til 33. gr. laga um nr. 26/1994 og bent á að samkvæmt skýrum og ótvíræðum texta eignaskiptasamnings um X nr. 15 sé lóðin í óskiptri sameign.

Gagnaðili telur þau álit kærunefndar sem álitsbeiðandi vísar til á engan hátt sambærileg máli þessu. Af hálfu gagnaðila er vísað til álits kærunefndar fjöleignarhúsa í máli nr. 10/1995. Hér sé um að ræða jafn breiða innkeyrslu og í því máli, eða um 5 metra. Gagnaðili telur að hafa beri hliðsjón af þessu fordæmi umfram þau sem álitsbeiðandi vísi til enda þau ekki sambærileg þar sem innkeyrslurnar sem þar um ræðir séu allar mikið þrengri eða málsatvik ósambærileg á annan hátt.

Gagnaðili bendir á að það sé alkunna að sá sem heldur fram séreignarrétti á tiltekinni eign beri sönnunarbyrði fyrir þeirri staðhæfingu sinni. Gagnaðili telur sig hafa fært sönnur á séreignarrétt sinn, bæði með framlagningu meðfylgjandi yfirlýsinga frá fyrri eigendum og með nærri hálftrar aldar afnotahefð. Að auki hafi verið lögð fram gögn því til stuðnings að íbúar kjallaraíbúðar og 3. hæðar hússins báru allan kostnað af lagningu innkeyrslunnar og því fráleitt að halda því fram að um sé að ræða séreign álitsbeiðanda. Í það minnsta sé ljóst að umrætt stæði sé sameign allra íbúðareigenda, sbr. álit nr. 10/1995, en stæðið sé þannig úr garði gert að það takmarki á engan hátt aðgang að bílskúrum. Þá verði einnig að hafa í huga að álitsbeiðandi hafi sjálfur lagt án heimildar í umrætt stæði og þannig viðurkennt notkun stæðisins sem slíks. Þá vill gagnaðili benda á að álitsbeiðandi lét í heimildarleysi fjarlægja með kranabil bifreið sem aðili á vegum gagnaðila lagði í umrætt stæði. Enn hefur álitsbeiðandi ekki greitt þann kostnað sem gagnaðili varð fyrir sökum þessarar heimildarlausu háttsemi hans. Þá sé því algerlega vísað á bug sem ósönnuðu að álitsbeiðandi beri einn kostnað af stæðinu, enda hafi engin gögn verið lögð fram því til stuðnings. Verði meðfylgjandi yfirlýsingar ekki taldar nægjanlegar til að færa sönnur á séreignarrétt gagnaðila á umræddu stæði né að umrætt stæði sé sameign eigenda hússins er farið þess á leit við kærunefnd að hún vísi málinu frá enda hyggst gagnaðili þá ná fram rétti sínum fyrir dómstólum með því að leiða fram vitni, máli sínu til stuðnings.

III. Forsendur

Í greinargerð gagnaðila er gerð krafa um að máli þessu verði vísað frá kærunefnd. Kærunefnd fjöleignarhúsamála starfar á grundvelli 79. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Samkvæmt 80. gr. laganna skal kærunefnd láta í té rökstudd álit á ágreiningi eigenda fjöleignarhúsa um réttindi og skyldur samkvæmt lögnum. Kærunefnd kveður ekki upp úrskurði sem eru bindandi stjórnvaldsákvarðanir um rétt eða skyldur. Nefndin hefur því starfað þannig að málum er aðeins vísað frá þegar formreglur eru ekki virtar, ekki er unnt að leggja mat á staðreyndir máls eða þegar kröfugerð er verulega óljós. Þessum atriðum er ekki fyrir að fara í álitsbeiðni og mun kærunefnd því svara erindinu.

Í málinu liggur fyrir eignaskiptasamningur fyrir X nr. 15, dags. 18. júlí 1995. Þar kemur fram að lóðin sé í óskiptri sameign og á henni séu tveir bílskúrar. Bílskúrararnir tilheyra eignarhlutum 1. og 2. hæðar. Álitsbeiðandi er eigandi 1. hæðar og tilheyrir syðri bílskúrinn eignarhluta hans.

Í málinu liggja fyrir yfirlýsingar frá tveimur fyrri eigendum íbúða á kjallara og á 3. hæð. Í þeim kemur fram að stæðin við húshliðina í innkeyrslu voru notuð af eigendum kjallara og 3. hæðar athugasemdalaust og alltaf litið svo á að annað stæðið væri séreign 3. hæðar og hitt séreign kjallara og hafi kostnaður við lagningu innkeyrslunnar alfarið verið greiddur af eigendum kjallara og 3. hæðar. Í yfirlýsingu R er tekið fram að hann hafi búið í húsinu frá byggingu þess eða þar til hann seldi gagnaðila íbúðina á 3. hæð.

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 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.

Á lóð hússins eru tveir sambyggðir bílskúrar sem standa innst á lóðinni. Bílskúrararnir

tilheyra eignarhlutum 1. og 2. hæðar. Samkvæmt teikningu er gert ráð fyrir tveimur bílastæðum út við götu.

Samkvæmt 9. tl. 1. mgr. 5. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús telst einkabílastæði fyrir framan bílskúr séreign. Í því felst í þessu tilviki að öll aðkeyrslan að bílskúrunum, þar með talin bílastæðin tvö samkvæmt teikningu út við götuna verða að teljast sérnotaflötur bílskúrseigenda enda bera þeir af honum allan kostnað, svo sem stofnkostnað, viðhald, umhirðu o.fl.

Á lóðauppdrætti er einungis gert ráð fyrir tveimur bílastæðum. Þau bílastæði standa fremst í innkeyrslu að bílskúrum. Ekki er þar nægjanlegt rými til að leggja þar með eðlilegum móti þremur bifreiðum hlið við hlið. Ljóst er að skýlaus réttur eigenda bílskúranna stendur til þess að leggja bifreiðum í stæðin svo sem uppdráttur sýnir á grundvelli 9. gr. laga nr. 26/1994. Með hliðsjón af því telur kærunefnd að gagnaðili eigi ekki rétt til að leggja bifreið í innkeyrslu að bílskúr álitseiddanda.

Eins og fram hefur komið er umrædd innkeyrsla talsvert breið og nokkuð löng. Þá þrengir húsið ekki þannig að innkeyrslunni að unnt væri að hafa tvö bílastæði fyrir framan bílskúranna. Slíkt myndi þá 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 er 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.

IV. Niðurstaða

Það er álit kærunefndar að gagnaðila sé óheimilt að leggja bifreið á lóð hússins við hlið bílastæðanna og innkeyrslu að bílskúr álitseiddanda.

Reykjavík 15. nóvember 2000.

Valtýr Sigurðsson
Guðmundur G. Þórarinsson
Karl Axelsson

Hugtakið hús

Mál nr. 31/2000

I. Málsmeðferð kærunefndar

Með bréfi, dags. 23. ágúst 2000, beindi A, Fífumóa 4, Njarðvík, hér eftir nefnd álitsbeiðandi, erindi til nefndarinnar vegna ágreinings við B, Fífumóa 10, Njarðvík, hér eftir nefndur gagnaðili.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 27. september sl. 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. 2. október 2000, og athugasemdir álitsbeiðanda, dags. 10. október 2000, voru lagðar fram á fundi nefndarinnar 26. október sl. og málið tekið til úrlausnar.

II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða sambygginguna Fífumóa 2, 4, 6, 8 og 10 í Njarðvík. Ágreiningur aðila stendur um það hvort um eitt hús sé að ræða í skilningi laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús.

Krafa álitsbeiðanda er:

Að viðurkennt verði að Fífumóar 2, 4, 6, 8 og 10 teljist fimm hús í skilningi laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús.

Í álitsbeiðni kemur fram að lóðunum hafi verið úthlutað sem fimm aðskildum lóðum á árunum 1975–1976. Þinglýstir lóðarsamningar séu fyrir hvert hús og skiptayfirlýsing á milli efri og neðri hæðar. Tvöfaldir brunaskilveggir séu á milli allra húsanna og gangi þeir tvöfaldir ca 0,4 m upp úr þaki. Þökin séu því algjörlega aðskilin. Burðarþol sé sjálfstætt fyrir hvert hús. Lóðir húsanna séu afmarkaðar með steinsteyptum háum vegg í norður og með háum trévegg ca 4–5 m frá húsi í suður en auk þess afmarki tré lóðirnar. Í húsunum sé ekkert sameignlegt nema innan hvers húsnúmers. Þar sé sameiginleg sorpgeymsla, stétt og lóð. Lagnakerfi sé sjálfstætt fyrir hvert hús, lagt frá götu og inn í húsið, og sérstök inntaksgrind fyrir hitaveitu á hverri hæð.

Álitsbeiðandi hafi keypt húsið fokhelt árið 1978 og búið í því frá árinu 1979. Frá upphafi hafi hvert húsnúmer hugsað um viðhald sinnar lóðar og húss. Þannig hafi hver húseigandi hugsað um viðhald sem um fimm hús væri að ræða. Búið sé að skipta um þakjárn á flestum húsunum og hafi sumir eigendurnir steypt hjá sér bílaplanið en aðrir ekki. Þá hafi eigendur endahúsa málað gafla á sinn kostnað. Ekki hafi verið greitt í hússjóð en húsfundir haldnir til að ræða útlitsbreytingar, t.d. litaval.

Þá vísar álitsbeiðandi til álits félagsmálaráðuneytis, dags. 26. ágúst 1994, sem fjalli um viðhald á göflum húsanna.

Í greinargerð gagnaðila kemur fram að samkvæmt upplýsingum frá R, fyrrverandi bæjarverkfræðingi/byggingarfulltrúa, hafi það verið viðtekin venja í bænum að úthluta og gera lóðarsamning fyrir hvert húsnúmer fyrir sig og hafa tvöfalda vegg í milli raðhúsa. Þó um fimm lóðir sé að ræða hafi byggingarframkvæmdir og lóðarsamningar verið gerðir við sama aðilann fyrir hús nr. 4, 6, 8 og 10.

Gagnaðili bendir á að bóúð sé að klæða nokkra húshluta að utan og vegna leka sé bóúð að sameina flesta milliveggi með yfirklæðningu (u-járni). Í fyrra hafi eigandi nr. 2 klætt austurgafli hússins með litavali upp á eigin spýtur. Eins og fram komi á teikningum séu þrír utan á steypfir gluggarammar 20 cm út fyrir vegglinu á gaffli hússins að vestan og austan. Í sumar þegar gagnaðili hafi verið að undirbúa klæðningu á vesturgaffli hafi hann óskað eftir því við byggingarfulltrúa að fá heimild til að brjóta niður „útsteypinguna“. Byggingarfulltrúi kvað að það yrði aldrei leyft vegna samræmnds útlits hússins.

Rangt sé að lóðir séu afmarkaðar með steypum veggjum. Þessir veggir og nefndir tréveggir séu skjólveggir.

III. Forsendur

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 stóðum undir þessa meginreglu, sbr. dóm Héraðsdóms Reykjavíkur frá 27. nóvember 1996. Mikilvægastur í þessu sambandi er þó dómur Hæstaréttar frá 26. janúar 1995 í máli nr. 239/1992.

Með setningu laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús var stefnt að því að festa umrædda meginreglu um víðtæka 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 víðtæka 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 hnykkst 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.“

Kæruneftnd telur að með lögfestingu umræddra lagareglna og að teknu tilliti til þeirra

sjónarmiða sem fest höfðu sig í sessi í gildistið eldri laga séu jafnan löglíkur fyrir því að sambyggingar, sem að öðrum skilyrðum uppfylltum falla undir ákvæði fjöleignarhúsaganna, 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 heilstætt 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 viðtæku ákvæða sem veita meginreglunni stöð 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 húsinn 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 eðlissökum 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. tl. 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 óyggjandi 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 24–34 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 Fífumóa 2, 4, 6, 8 og 10

Raðhúsalengjan Fífumómum 2, 4, 6, 8 og 10 Njarðvík er hönnuð sem ein heild, 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.

IV. Niðurstaða

Raðhúsið Fífumómum 2, 4, 6, 8 og 10 Njarðvík telst eitt hús í skilningi laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús og kostnaður vegna viðgerðar gafla, svo sem annar kostnaður vegna viðhalds utanhúss, er sameiginlegur samkvæmt reglum III. kafla laganna.

Reykjavík, 26. október 2000.

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 Fífumói 2—10, Njarðvík

Undirritaður er sammála meirihluta kærunefndar um ýmis meginatriði málsins. Hins vegar er það álit hans að veigamikil rök hnígi að því að telja að sambyggingin Fífumói 2–10 verði ekki felld undir meginreglu laga nr. 26/1994 um eitt hús.

Undirritaður er sammála álitum meirihluta kærunefndar 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 kærunefndar 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 meginreglunni.“

Fyrir liggur í málinu varðandi úthlutunarskilmála og lóðarleigusamninga að lóðum þessum var úthlutað sérstaklega hverri fyrir sig, þó sami aðili fengi 4 lóðum af 5 úthlutað. Upphaflega var lóðunum 5 úthlutað til 5 aðila en 4 drógu sig til baka og þá var úthlutað

aftur og á þann veg sem að ofan greinir. Hver byggingarhluti stendur á sjálfstæðri leigulóð sem ber sjálfstætt landnúmer. Byggingarhlutarnir voru hannaðir af einum aðila og úthlutunar-skilmálar gera ráð fyrir samræmdu útliti.

Byggingarhlutarnir fimm, þ.e. Fífumói 2, Fífumói 4, Fífumói 6, Fífumói 8 og Fífumói 10 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 hönnunarþáttum eru byggingarhlutarnir algerlega óháðir hver öðrum. Þó einn byggingarhluti væri rifinn stæðu hinir sjálfstæðir.

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

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

Fífumói 2–10 hefur ekki haft með sér sameiginlegan hússjóð í þau rúm 20 ár sem liðin eru frá byggingu en samráð hefur verið haft um útlitslegsleg atriði.

Byggingaraðilar sem reistu sambygginguna 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 stofnkostnaður skuli þá ekki skiptast 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 eignaskiptayfirlýsingar fyrir einstaka byggingarhluta liggja fyrir en ekki hefur verið gerð eignaskiptayfirlýsing fyrir sambygginguna í heild.

Krafa skipulags- eða byggingarákvæða, útboðsskilmála, um samræmt útlit sker ekki úr um hvort sambygging skuli teljast eitt hús eða fleiri. Dæmi eru um slíkar samræmingar-kröfur ekki einungis fyrir sambyggingar eða húsapýrpingar 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 stöðum 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 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.

Með dómi Hæstaréttar frá 25. janúar 1995 vegna húsaþyrpingarinnar 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 álitni dómsins.

Hinir fimm 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 fimm hús í skilningi laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Um er að ræða húsín Fífumói 2, Fífumói 4, Fífumói 6, Fífumói 8 og Fífumói 10. Af því leiðir að kostnaður vegna viðhalds utanhúss er aðeins sameiginlegur innan hvers húss.

Reykjavík, 7. nóvember 2000.

Guðmundur G. Þórarinnsson

Skipting kostnaðar

Mál nr. 32/2000

I. Málsmeðferð kærufndar

Með bréfi, dags. 8. september 2000, beindi húsfélagið X nr. 2, hér eftir nefnt álitsbeiðandi, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við A og B, báðar til heimilis að X nr. 2, hér eftir nefndar gagnaðilar.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 27. september 2000. 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. 26. september 2000, var lögð fram á fundi nefndarinnar 7. nóvember sl. og málið tekið til úrlausnar.

II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða fjöleignarhúsið X nr. 2, sem skiptist í 16 eignarhluta. Ágreiningur er milli aðila hver eigi að greiða aukakostnað vegna litabreytinga á gangi 1. hæðar sem nemi rúmum 50.000 kr.

Krafa álitsbeiðanda er:

Að viðurkennt verði að gagnaðilum beri að greiða aukakostnað 50.000 kr. vegna litabreytinga á gangi.

Af hálfu álitsbeiðanda er á það bent að samþykkt hafi verið á löglegum húsfundi að mála sameignina í ákveðnum litum og hafi gagnaðilar verið á þeim fundi. Þegar byrjað var að mála ganginn fyrir framan eignarhluta gagnaðila hafi þeir stöðvað verkið og beitt stjórn húsfélagsins þrýstingi á versta tíma til þess að fá litnum breytt. Álitsbeiðandi telur að gagnaðilum beri að greiða þann aukakostnað sem stafir af litabreytingunum og gerðar hafi verið að kröfu þeirra.

Af hálfu gagnaðila er á það bent að þegar byrjað var að mála ganginn hafi komið í ljós að liturinn væri of dökkur en sameignin hafi að öðru leyti verið máluð í ljósum lit. Gagnaðilar hafi því komið sjónarmiðum sínum á framfæri við forsvarsmenn húsfélagsins og hafi litnum verið breytt og gangurinn málaður gulur. Það hafi því komið þeim í opna skjöldu þegar þeir voru krafðir sérstaklega um kostnað við þessa litabreytingu.

III. Forsendur

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 þessa ákvæðis er að eigendum gefist kostur á að mæta og taka þátt í umræðum, ákvörðunum og atkvæðagreiðslu um sameiginleg málefni.

Í málinu liggur ekki fyrir fundargerð húsfundar þar sem ákvörðun var tekin um lit á málningunni. Hins vegar liggur fyrir óundirritað bréf húsfélagsins, dags. 20. mars 2000, þar sem rakin er forsaga málsins. Þar kemur fram að á aðalfundi húsfélagsins í apríl 1999 hafi verið samþykkt að fela nýkjörinni stjórn að afla tilboða í viðhald innan húss. Á árinu 1988

hafi farið fram samskonar viðhald og hafi þá lit á málningu verið breytt frá upphaflegu útliti sem arkitektar höfðu valið. Á fundinum hafi komið fram hugmynd þess efnis að sameignin yrði færð sem næst upphaflegu útliti hvað lit á teppi og málningu varði. Hugmyndinni hafi verið vel tekið en ákvörðun frestað. Á fundinum hafi 10 eigendur af 16 mætt og þar á meðal gagnaðilar. Á húsfundi 19. október 1999 hafi verið rætt um umræddar framkvæmdir og hafi eigendur 12 eignarhluta mætt og þar á meðal gagnaðilar. Stjórn húsfélagsins hafi lagt til að litur á málningu yrði færður í upphaflegt horf og af því tilefni hafi fundarmenn farið í skoðunarferð um sameignina að X nr. 6 en þar sé útlitið óbreytt. Í kjölfarið hafi allir fundarmenn samþykkt að mála sameignina í upphaflegum litum. Af gögnum málsins verður því talið að rétt hafi verið staðið að ákvarðanatöku varðandi val á málningu

Sú ákvörðun stjórnar húsfélagsins að breyta litavali í sameign hússins að ósk gagnaðila var ekki borin undir húsfund. Þá virðist ekki hafa verið ljóst áður en hún var tekin að breytingin leiddi til aukakostnaðar. Því hefði stjórn húsfélagsins þurft að gera gagnaðilum það ljóst að þeir myndu þurfa að bera af henni allan kostnað. Það var hins vegar ekki gert. Þykir því ekki unnt nú að krefja gagnaðila um þennan aukakostnað.

IV. Niðurstaða

Það er álit kærunefndar að gagnaðilum er ekki skylt að greiða 50.000 kr. vegna litabreytinga á gangi sameignar hússins.

Reykjavík, 5. desember 2000.

Valtýr Sigurðsson
Guðmundur G. Þórarinsson
Benedikt Bogason

Breyting á hagnýtingu séreignar

Mál nr. 33/2000

I. Málsmeðferð kærufndar

Með bréfi, dags. 18. september 2000, beindu A og B, hér eftir nefnd álitsbeiðendur, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við húsfélagið X nr. 2, hér eftir nefnt gagnaðili.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 27. september 2000. 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. 13. október 2000, og athugasemdir álitsbeiðenda, dags. 24. október 2000, voru lagðar fram á fundi nefndarinnar 7. nóvember sl. Á fundi nefndarinnar 5. desember 2000 var málið tekið til úrlausnar.

II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða fjöleignarhúsið X nr. 2, 2a og 2b. Í óþinglýstum lóðarleigusamningi kemur fram að lóðin sé leigð undir iðnaðar-, skrifstofu- og verslunarhúsnæði. Álitsbeiðendur eru eigendur eignarhluta 0301 að X nr. 2a sem er um 350 m² (óinnréttuð) skrifstofuhæð sem þeir ætla að breyta í gistiheimili. Ágreiningur er um fyrirhugaða hagnýtingu á eignarhluta álitsbeiðenda.

Kærufnd telur að krafa álitsbeiðenda sé eftirfarandi:

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

Í álitsbeiðni kemur fram að ætlunin sé að innrétta í eignarhlutanum 13 herbergi búin húsgögnum, uppabúnum rúmum, sjónvarpi, síma og eldunaraðstöðu. Hreinlætis- og þvottaaðstaða verði í sameign. Hæðinni fylgi 100 m² svalir sem bjóði upp á margvíslega nýtingu, t.d. undir heitan pott, útigrill o.fl. Ætlunin sé að kynna húsnæðið fyrirtækjum sem þurfa að hýsa starfsmenn sína tímabundið og verði aðstaðan miðuð við þarfir slíks hóps. Starfsemin muni falla undir lög um veitinga- og gististaði nr. 67/1985.

Þann 29. ágúst sl. hafi verið haldinn aðalfundur húsfélagsins. Þar hafi verið kynnt ósk um breytta nýtingu húsnæðisins. Ákveðið hafi verið að fresta fundinum og taka málið fyrir að nýju þann 14. september. Í millitiðinni hafi álitsbeiðendur sent meðeigendum bréf með viðbótarupplýsingum um reksturinn. Á fundinum hafi allir þeir sem mættir voru lagst gegn hugmyndinni og einnig hafi verið lögð fram umboð einhverja sem ekki voru mættir. Álitsbeiðendur benda hins vegar á að í samtölum þeirra við flesta meðeigendur sínar fyrr í sumar þar sem þeir hafi lauslega kynnt áform sín um nýtingu húsnæðisins hafi komið fram að 60–70% aðila væru samþykkir eða hlutlausir. Þá benda álitsbeiðendur á að þeir telja að engin málefnaleg rök hafi verið lögð fram gegn starfseminni og því krefjast þeir að það verði gert.

Álitsbeiðendur benda á að 10. júlí sl. hafi málið verið tekið fyrir hjá skipulags- og umferðarnefnd og hafi þar verið fallist á umsögn Borgarskipulags: „Nefndin er jákvæð gagnvart erindinu.“ Álitsbeiðendur leggja sérstaka áherslu á að byggingarnefnd hafi afgreitt

erindið jákvætt þar sem fyrirhuguð starfsemi falli undir skipulag svæðisins og samræmist þeirri landnotkun sem öðrum eigendum hússins hafi mátt vera kunnugt um og máttu eiga von á þegar þeir festu kaup á eignarhlutum í húsinu. Ágreiningur standi um það hvort álitsbeiðendur þurfi að sækja samþykki meðlóðarhafa líkt og áskilið sé í bréfi byggingarfulltrúans í Reykjavík, dags. 19. júlí 2000, og verði það niðurstaða nefndarinnar þá hvort þeim lögmætu hagsmunum gagnaðila sé raskað á þann hátt að samþykki þeirra þurfi fyrir fyrirhugaðri nýtingu álitsbeiðenda á eigninni. Álitsbeiðendur telja að samþykki meðlóðarhafa sé ekki nauðsynlegt vegna fyrirhugaðrar notkunar séreignar þeirra sem gistiheimili þar sem ekki sé um að ræða breytingu á hagnýtingu eignarinnar frá því sem ráð var fyrir gert í upphafi og öðrum eigendum mátti vera kunnugt. Fyrirhuguð nýting eignarinnar falli undir þá skilmála sem lágu fyrir um eignina og því þurfi ekki að sækja um samþykki annarra séreignarhafa meðan svo sé, enda telja álitsbeiðendur að slíkt takmarki eignarráð þeirra svo að ekki sé viðunandi og hagsmunir þeirra, þar með taldir fjárhagslegir, á að nýta eignina í samræmi við lög og skilmála verði ekki takmarkaðir með þeim hætti sem gagnadili haldi fram. Eigi það sérstaklega við þar sem ráðgerð sé hvers konar atvinnustarfsemi í hverfinu og þurfi aðrir eigendur því að sýna fram á að hagsmunum þeirra sé raskað verulega umfram það sem ætla megi. Vegi athafnafrelsi álitsbeiðenda til að nýta eignina á þann hátt sem fyrirhuguð sé mun þyngra en sú friðhelgi sem aðrir eigendur haldi fram að þeir eigi gagnvart fyrirhugaðri atvinnustarfsemi álitsbeiðenda. Í hverfinu séu rekin sambærileg gistiheimili og virðist sú atvinnustarfsemi falla að þeim atvinnurekstri sem ráðgerð sé samkvæmt skipulagi svæðisins. Verði stjórnvöld að gæta jafnræðis í málum af þessu tagi og að fyrir ákvörðun liggja málefnaleg rök. Samkvæmt því telja álitsbeiðendur 27. gr. laga nr. 26/1994 ekki eiga við og að þeim sé heimil fyrirhuguð nýting eignarinnar án afskipta og samþykkis meðlóðarhafa, að uppfylltum skilyrðum fyrir leyfi til reksturs gistiheimilis samkvæmt lögum og reglum m.a. vegna hreinlætis og hávaða.

Verði aftur á móti talið að 27. gr. laganna taki til málefnsins telja álitsbeiðendur að fyrirhuguð nýting eignarinnar hafi fráleitt í för með sér meira ónæði fyrir aðra eigendur en við megi búast í atvinnuhúsnæði þar sem fjölbreyttur atvinnurekstur sé stundaður. Hafi gagnadili í engu sannað eða gert líklegt að svo muni verða eða að slíkt starfsemi hafi veruleg óþægindi eða röskun í för með sér, hvað þá að verðmæti annarra eignarhluta rýrni vegna fyrirhugaðrar starfsemi álitsbeiðenda, en sönnunarbyrðin um það hvílir á þeim sem því haldi fram, sbr. 4. mgr. 27. gr. laga nr. 26/1994.

Álitsbeiðendur benda t.d. á það atriði að mikill umgangur, óþrif og notkun bílastæða geti fylgt starfsemi sem rúmist innan skipulagsins, t.d. rekstur bifreiðaverkstæðis og með sömu rökum megi halda því fram að skrifstofurekstur í eignarhluta álitsbeiðenda muni hafa í för með sér mikla umferð um eignina með tilheyrandi bílastæðanotkun þar sem ráðgerð voru 13 skrifstofuherbergi.

Þá telja álitsbeiðendur að fyrirhuguð starfsemi raski í engu lögmætum hagsmunum gagnaðila. Fram komi í greinargerð gagnaðila að aðrir eigendur þurfi ekki að una því að eignin sé gerð að íbúðarhúsnæði. Svo sé ekki, heldur verði þar rekið gistiheimili sem lúti alveg sömu lögmálum og önnur atvinnustarfsemi. Fyrirhuguð nýting eignarinnar setji öðrum eigendum ekki skordur fyrir nýtingu sinna eignarhluta að teknu sanngjörnu tilliti til sameigenda, sem leiða megi af fjöleignarhúsalögunum.

Verði talið að fyrirhuguð nýting álitsbeiðenda sé háð samþykki sameigenda telja þeir að aldrei verði krafist meira en samþykkis einfalds meirihluta eigenda og þar sem slíkt samþykki liggja þegar fyrir í málinu sé álitsbeiðendum heimil fyrirhuguð nýting húsnæðisins.

Í greinargerð gagnaðila kemur fram að fasteignin X nr. 2 hafi verið skipt í þrjár eignir, þ.e. X nr. 2, 2a og 2b, og séu lóðarréttindi sameiginleg og óskipt. Eignaskiptasamningur fyrir eignina svona skipta hafi enn ekki verið samþykktur þó drög að honum hafi lengi legið fyrir. Gagnaðili bendir á að í greinargerð hans sé getið merkingar eignarhluta og hlutfallstalna eins og fram komi í drögum að eignaskiptasamningi en gera megi ráð fyrir óverulegum breytingum á hlutfallstölum í endanlegum eignaskiptasamningi fyrir eignina nr. 2a og engum breytingum á tilgreiningu eignarhluta. Í óþinglýstum lóðarleigusamningi um X nr. 2 sé gert ráð fyrir nýtingu eignarinnar sem iðnaðar-, skrifstofu- og verslunarhúsnæðis. Hafi eigendur að 9 eignarhlutum af 18 lýst sig andvíga breyttri nýtingu og nemi þessir eignarhlutar 66,57% af heildareigninni en eignarhluti álitsbeiðenda nemi hins vegar 10,58%. Þar af hafi eigendur tveggja eignarhluta að X nr. 2a, þ.e. C (0101) og D (0201), lýst sig andsnúna breytingunum. Eignarhlutfall þeirra innan X nr. 2a nemi 53,41% en eignarhlutfall álitsbeiðanda 27,71%. Álitsbeiðendur og D hafi sameiginlegan stigagang en C hafi takmarkaðan aðgang að honum. Svalir álitsbeiðenda í suður séu þak eignarhluta 0205 (0201 innan 2a) og liggja þær að svölum eignarhluta E sem séu þak eignarhluta 0206 (0201 innan 2b). Á milli svalanna sé grindverk sem ástæða væri til að nefndarmenn skoðuðu með vettvangsgöngu.

Gagnaðili bendir á að eigendur hússins séu því ekki einum rómi í ágreiningsefni þessu. Meirihluti húsfélagsins, miðað við eignarhlutföll og fjölda eigenda, sé hins vegar á móti breyttri nýtingu eignarhluta álitsbeiðenda. Ef hins vegar séu taldir þeir eignarhlutar sem séu á móti og þeir sem annað hvort hafa lýst sig samþykka eða taka ekki afstöðu, standi á jöfnu og sé þá talinn með eignarhluti álitsbeiðenda.

Gagnaðili telur að hafna beri kröfu álitsbeiðenda í málinum. Gagnaðili byggir aðallega á því að fyrirhuguð breyting sé grundvallarbreyting á nýtingu heildareignarinnar við X nr. 2 þannig að til þurfi samþykki allra eigenda, sbr. 1. mgr. 27. gr. laga nr. 26/1994.

Til vara byggir gagnaðili á því að breytingin sé að minnsta kosti slík að þörf sé á samþykki meirihluta eigenda, skv. 3. mgr. 27. gr. laga nr. 26/1994.

Til þrautavara byggir gagnaðili á því að breytingin sé slík að hún hafi veruleg óþægindi og röskun í för með sér fyrir eigendur eignarhluta 0205, D, eignarhluta 0105, C og eignarhluta 0302, E, auk þess að valda rýrnun á verðmæti eignarhlutanna þannig að samþykki eigenda þessara eignarhluta verði að liggja fyrir, skv. 4. mgr. 27. gr. laga nr. 26/1994.

Í öllum tilfellum telur gagnaðili að röksemdir hans séu slíkar að þær standist skoðun skv. 2. mgr. 27. gr. laga nr. 26/1994.

Gagnaðili bendir á að umrædd breyting á hagnýtingu eignarinnar leiði til ólögmetrar röskunar á hagsmunum annarra eigenda og eigi þeir ekki að þurfa að una því að eign sem ætluð var sem iðnaðar-, skrifstofu- og verslunarhúsnæði verði gerð að íbúðarhúsnæði. Slíkt feli í sér töluverða bindingu fyrir aðra eigendur eignarinnar um nýtingu, ef í húsinu verða að staðaldri 13–26 íbúar, sem væntanlega eiga rétt á næturfriði. Engu breyti þó núverandi starfsemi í húsnæðinu sé ekki líkleg til að raska þessum friði oft. Þá sé afar óheppilegt að í atvinnuhúsnæði séu íbúar sem komi og fari frá heimili sinu á öllum tímum og séu þessar breytingar líklegar til að rýra verðmæti annarra eignarhluta og þá sérstaklega eignarhluta 0205 sem deili stigagangi með álitsbeiðendum, eignarhluta 0105 til verslunarreksturs ef við hlið hans sé inngangur að íbúðarherbergjum og eignarhluta 0302 en svalir álitsbeiðenda sé þar við hliðina á.

Þá bendir gagnaðili á að það séu takmarkanir á nýtingu húsnæðisins til framtíðar sem

af slíku leyfi mundi leiða sem gæti valdið verðryrnun á eignarhlutum annarra eigenda. Ekki sé ólíklegt að í 13 íbúðarherbergjum af þessu tagi veljist misjafnir íbúar þó gagnaðili sé ekki að leiða að því líkur að álitsbeiðendur hyggist annað en að í íbúðarherbergjunum verði eingöngu fyrirmyndar leigjendur. Það sé hins vegar markmið sem gagnaðili telur erfitt að tryggja. Þá vekur gagnaðili athygli á því að breytingin á nýtingunni sé ekki bundin við persónur heldur eignarhlutann sem slíkan og verði útleiga íbúðarherbergja leyfð í einum eignarhluta verði erfitt að standa gegn breytingu á nýtingu annarra eignarhluta í sömu átt.

III. Forsendur

Kærunefnd hefur farið á vettvang og skoðað aðstæður.

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 lög- unum eða öðrum lögum sem leiðir af óskráðum grenndarreglum eða eðli máls eða byggj- ast 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 hagnýt- ingu séreignar frá því sem verið hafi eða ráð hafi verið gert fyrir 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 eig- andi 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 hagnýt- ingu 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 sér- stök 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 hag- nýtingu séreignar á grundvelli reglna nábylisréttar. Vegast þar á hagsmunir eiganda að geta hagnýtt eign sína á þann veg sem honum sýnist 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 ráð- gert 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 kæru- nefnd 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.

Í málinu er óumdeilt að húsnæði það sem hér um ræðir er á athafnasvæði samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkur. Samkvæmt því sem fram kemur í bréfi Borgarskipulags Reykjavíkur, dags. 7. júlí 2000, og frammi liggur í málinu er á slíkum svæðum gert ráð fyrir: „blandaðri notkun; verslunum, skrifstofum, léttum iðnaði, bensínstöðvum.“ Einnig má

gera ráð fyrir: „félagsheimilum, gistiheimilum, hótelum og veitingastöðum. Í jarðri athafnasvæða og íbúðarsvæða má gera ráð fyrir íbúðum á efri hæðum atvinnubygginga ef aðstæður leyfa.“

Samkvæmt þessu er breyting sú sem álitsbeiðendur hyggjast gera á hagnýtingu húsnæðisins ekki andstæð aðalskipulagi.

Gagnaðili byggir kröfu sína m.a. á því að búseta í húsinu muni fela í sér bindingu fyrir aðra eigendur vegna kröfu íbúa um næturfrið. Kæruneftnd fellst ekki á þetta sjónarmið gagnaðila enda verða eigendur og rekstraraðilar fyrirhugaðs gistiheimilis að setta sig aðra atvinnustarfsemi sem fram fer í húsinu, enda geti tilkoma þess ekki sett öðrum eigendum nýjar og þrengri skorður á nýtingu eignarhluta sinna.

Þá hefur gagnaðili vísað til þess að búast megi við ónæði frá einhverjum viðskiptavinum hins fyrirhugaða gistiheimilis. Kæruneftnd bendir í þessu sambandi á 55. gr. laga nr. 26/1994 en þar er fjallað um úrræði húsfélags við vanefndum og brotum eiganda eða afnotahafa húss.

Af hálfu gagnaðila hefur ekkert komið fram í málinu sem styður þá fullyrðingu gagnaðila að umrædd breyting muni leiða til verðryrnunar á öðrum eignarhlutum.

Fyrirhuguð breyting álitsbeiðenda 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 álitsbeiðendum að þeim sé heimilt að ráðast í breytingu á eignarhluta sínum í gistiheimili, án samþykkis gagnaðila.

IV. Niðurstaða

Kæruneftnd telur að álitsbeiðendum sé heimilt, án samþykkis annarra eigenda, að breyta hagnýtingu eignarhlutans í gistiheimili.

Reykjavík, 14. desember 2000.

Valtýr Sigurðsson
Guðmundur G. Þórarinsson
Karl Axelsson

Hagnýting sameignar: Bilastæði

Mál nr. 34/2000

I. Málsmeðferð kærunefndar

Með bréfi, dags. 19. september 2000, beindi A, hér eftir nefndur álitshæðandi, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við B, hér eftir nefnd gagnaðili.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 27. september 2000. 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. október 2000, var lögð fram á fundi nefndarinnar 7. nóvember sl. Á fundi nefndarinnar 5. desember sl. voru lagðar fram athugasemdir álitshæðanda, dags. 17. nóvember 2000, og athugasemdir gagnaðila, dags. 23. nóvember 2000, og málið tekið til úrlausnar.

II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða fjölbylishúsið X nr. 8. Húsið skiptist í tvo eignarhluta. Álitshæðandi er eigandi jarðhæðar og gagnaðili rishæðar. Ágreiningur er um nýtingu á hluta sameiginlegrar lóðar sem bilastæði.

Krafa álitshæðanda er:

Að viðurkennt verði að gagnaðila sé óheimilt að nota hluta sameiginlegrar lóðar sem bilastæði en til vara að álitshæðandi hafi jafnan rétt á við gagnaðila til að leggja þar bifreið.

Í álitshæðni kemur fram að gagnaðili leggi bifreið sinni á svæði milli X nr. 6 og 8 og telji það sína eign. Umrætt svæði sé um 4 m að breidd og 8 m að lengd. Þaðan sé gengið inn í kjallara og við enda þess séu sorptunnur.

Álitshæðandi byggir aðalkröfu sína á því að ekki sé gert ráð fyrir bilastæði á þessum stað. Umrætt svæði sé skilgreint sem almenn lóð. Staða bifreiðar á þessum stað valdi óþægindum og hindri aðgang að kjallaradyrum og sorptunnum. Verði aðalkrafa hans tekin til greina telur álitshæðandi að honum sé heimilt að loka svæðinu þannig að einkenni þess sem almennrar lóðar verði tryggt.

Álitshæðandi byggir varakröfu sína á því að samkvæmt matsgjörð í máli nr. 94/1972 sé lóðin sameiginleg og skiptist jafnt á milli eigenda. Eigendur hússins hafi því jafnan rétt á að hagnýta sér lóðina.

Í greinargerð gagnaðila kemur fram að aldrei hafi verið ágreiningur um not lóðarinnar með þessum hætti. Báðir aðilar hafi nýtt lóðina með þessum hætti en í seinni tíð hafi álitshæðandi kosið að leggja bifreið sinni við Y. Gagnaðili telur að eigendur hússins hafi jafnan rétt á að leggja bifreið á umræddu svæði og hafi hann aldrei talið það sína séreign.

Gagnaðili bendir á að almennt séu íbúðarhúsaloðir skilgreindar til bygginga íbúðarhúsa með tilheyrandi bilastæðum. Verði nýting lóðar sem bilastæði að teljast almennt viðurkennt og eðlileg og sönnunarbyrði um annað hvíli á þeim sem haldi því fram. Hafi almenn íbúðarhúsaloð ekki verið ætluð til þeirrar eðlilegu nýtingar sem bilastæði fyrir eigendur þyrfti slíkt að koma skýrt fram eða um það samið sérstaklega milli eigenda.

Hvorugu sé til að dreifa. Máli sínu til stuðnings bendir gagnaðili sérstaklega á 5. tl. 8. gr. laga nr. 26/1994.

Gagnaðili telur að álitsbeiðandi hafi hvað sem öllu öðru liður samþykkt að umræddur lóðarskiki yrði notaður og skilgreindur sem bílastæði. Því til stuðnings bendir gagnaðili á teikningu R, dags. 13. desember 1999. Þar komi skýrt fram á afstöðumynd greint bílastæði við húsið. Á húsfundi sem haldinn var 28. ágúst sl. hafi álitsbeiðandi samþykkt nefnda teikningu með þeim einu fyrirvörum sem lúta að táknumynd fyrir þvottavélar og útliti og gerð hliðs á stiga upp í ris. Aðrar athugasemdir hafi ekki komið fram. Þetta sjónarmið álitsbeiðanda hafi verið áréttað við dómkvaðningu matsmanns fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur sama dag þar sem fram kom að enginn ágreiningur væri með aðilum utan áðurnefnd tvö atriði.

Þá hafi Gatnamálastjórinn í Reykjavík engar athugasemdir gert við bílastæðið, sbr. meðfylgjandi athugasemdalista frá byggingarfulltrúanum í Reykjavík, en umræddar teikningar voru lagðar þar inn til afgreiðslu áður en nefndur húsfundur var haldinn og því hafi afgreiðslu verið frestað þar sem samþykki álitsbeiðanda hafi þá ekki legið fyrir. Húsfundargerðin, ásamt þeim gögnum sem skorti í upphafi, hafi nú verið send byggingarfulltrúa svo afgreiða megi teikningarnar og vinna að eignaskiptum um húsið og lóðina.

Gangvegur að kjallaradyrum meðfram húsinu sé 1 m á breidd og niðurgrafinn sem svari einni tröppu. Verði ekki séð með hvaða rökum lagning bifreiðar hindri aðgang að kjallaradyrum og sorptunnum. Þá er vísað til meðfylgjandi yfirlýsingar hreinsunardeildar um að staðsetning sorptunnu hafi ekki valdið vandræðum, enda breidd stæðisins um 3 m og pláss nægilegt.

III. Forsendur

Samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum hefur umrætt bílastæði ekki verið samþykkt á lóðinni. Hins vegar er ágreiningslaust í málinu að umrætt svæði á sameiginlegri lóð hússins er nýtt sem bílastæði.

Í málinu liggur fyrir fundargerð húsfundar, dags. 28. ágúst 2000, þar sem fram kemur að kynnt hafi verið drög að eignaskiptayfirlýsingu og teikning R, dags. 13. desember 1999. Á teikningu er gert ráð fyrir bílastæði á þessum stað. Í fundargerðinni segir: „Ekki er ágreiningur um útreikning eignaskiptahlutfalla á grundvelli hennar. Samanber athugasemdir Lögskila ehf. í bréfi dagsettu 6/10 '99. Hins vegar er deilt um 1) Hvort setja eigi táknumyndir fyrir þvottavélar inn á teikninguna í sameign í kjallara og 2) Útlit og gerð hliðs á stiga upp í ris.“ Í fundargerðinni kemur ekkert fram um umrætt bílastæði.

Í bréfi byggingarfulltrúans í Reykjavík, dags. 30. ágúst 2000, kemur fram að á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 29. ágúst sl. hafi verið lögð fram umsókn gagnaðila, dags. 18. ágúst 2000, þar sem sótt er um leyfi fyrir innra og ytra fyrirkomulagi samkvæmt reyndarteikningum af húsinu. Var erindinu frestað og vísað til athugasemda á umsóknareyðublaði og að samþykki meðeiganda vantar. Þá liggur fyrir nefndinni bréf álitsbeiðanda til byggingarfulltrúa, dags. 15. nóvember 2000, þar sem álitsbeiðandi gerir þá kröfu að umrætt svæði verði skilgreint sem almenn lóð og heimilt verði að girða það af fyrir umferð.

Álitsbeiðandi hefur ekki samþykkt teikninguna frá 13. desember 1999. Engar þinglýstar heimildir né önnur fyrirbyggjandi gögn gera ráð fyrir bílastæði á umdeildu svæði. Það er því álit kærufndar að gagnaðila sé óheimilt, gegn mótmælum álitsbeiðanda, að nýta umrætt svæði á sameiginlegri lóð hússins sem bílastæði.

Kærunefnd bendir hins vegar á að eigendur hússins geta, standi til þess vilji þeirra allra, ákveðið að hagnýta umrætt svæði sem bílastæði, sbr. 3. tl. 1. mgr. 12. gr., sbr. 7. tl. A- liðar 41. gr. laga nr. 26/1994. Í slíku tilviki fylgir hvorugum eignarhlutanum einkaréttur á bílastæði þessu nema jafnframt væri ákveðið að stæðið fylgi ákveðnum séreignarhluta, sbr. 33. gr. laganna. Þá bendir nefndin á að ákvörðun um að girða af umrædd svæði þarf að vera tekin á löglegum húsfundi.

IV. Niðurstaða

Það er álit kærunefndar að gagnaðila sé óheimilt að nota hluta sameiginlegrar lóðar hússins sem bílastæði.

Reykjavík, 19. desember 2000.

Valtýr Sigurðsson
Guðmundur G. Þórarinsson
Benedikt Bogason

Ákvörðunartaka: Lóð

Mál nr. 38/2000

I. Málsmeðferð kærufndar

Með bréfi, dags. 4. febrúar 2000, beindu A og B, X nr. 37, hér eftir nefnd álitsbeiðendur, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við húsfélagið X nr. 37–39, hér eftir nefnt gagnaðili. Álit kærufndar í því máli, nr. 7/2000, er dags. 17. maí 2000. Komst kærufndin að þeirri niðurstöðu að ákvörðun húsfundar 4. ágúst 1999 hafi verið ólögmat og því bæri að fjarlægja mannvirki þau sem sett voru á þak bílageymslunnar.

Með bréfi, dags. 17. júlí 2000, fór C f.h. hönd húsfélagsins að X nr. 37–39, hér eftir nefndur álitsbeiðandi, þess á leit við nefndina að mál nr. 7/2000 yrði endurupptekið.

Erindið var lagt fram á fundi nefndarinnar 27. september 2000. Á fundinum var samþykkt að fara á vettvang og kanna aðstæður. Í kjölfarið samþykkti nefndin að taka málið fyrir að nýju og var A og B, X nr. 37, hér eftir nefnd gagnaðilar, gefinn kostur 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. 18. október 2000, var lögð fram á fundi nefndarinnar 26. október 2000 og málið tekið til úrlausnar.

II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Álitsbeiðandi bendir á að í forsendum kærufndar í máli nr. 7/2000 segi orðrétt: „Að mati kærufndar verður að telja að framkvæmd sem þessi sé almennt háð samþykki 2/3 hluta eigenda, sbr. 2. mgr. 30. gr., sbr. 3. tl. B-liðar 41. gr. laga nr. 26/1994. Hins vegar er til þess að líta að framkvæmdin veldur álitsbeiðanda sérstökum óþægindum vegna þess að umræddur leikvöllur er fyrir framan íbúðarglugga hans sem ekki var gert ráð fyrir á teikningum. Að mati kærufndar felur slík staðsetning í sér verulega og íþyngjandi röskun á hagnýtingu séreignar álitsbeiðenda. Kærufnd telur því að samþykki allra þurfi fyrir henni, sbr. 31. gr., sbr. 7. tl. A-liðar 41. gr. laga nr. 26/1994, sbr. grunnrök 1. mgr. 27. gr. sem með breyttu breytanda nær yfir tilvik þetta.“

Álitsbeiðandi telur að misskilnings gæti um staðsetningu íbúðarinnar. Því til stuðnings vísar hann til ljósmynda sem hann lagði fram með endurupptökubeiðninni. Íbúðin sé einni hæð ofar og til hliðar við umrætt svæði og snúi aðeins einn af gluggum hennar þangað. Umrætt svæði teljist varla leikvöllur. Um sé að ræða einn sandkassa og hellulögn í kringum hann.

Af hálfu gagnaðila er endurupptökubeiðninni mótmælt harðlega og vísað á bug að forsendur nefndarinnar hafi verið rangar og byggðar á misskilningi. Umdeildur sandkassi sé 8 m² og staðsettur á 39 m² bílskúrspaki. Þar undir sé bílskúr gagnaðila sem þeir geta ekki nýtt vegna grjótkasts og sandausturs af þakinu. Þakið sé lítið og bjóði ekki upp á leiksvæði enda hafi ekkert leiksvæði verið samþykkt á lóðinni. Gagnaðilar hafi fest kaup á íbúðinni með tilliti til skipulags og legu. Úr báðum eldhúsgluggum, austurglugga í stofu og svölum sé útsýni út á umrædd svæði. Íbúðina hefðu þeir ekki keypt ef það hefði legið fyrir að þarna yrði leiksvæði og sandkassi.

III. Forsendur

Kærunefnd hefur farið á vettvang og kynnt sér aðstæður. Um almennar forsendur vísast til álitsgerðar í málinu nr. 7/2000 milli sömu aðila.

Við skoðun kærunefndar kom í ljós að umræddur sandkassi og staðsetning hans var minna vandamál fyrir gagnaðila og umfang framkvæmdanna minna en fram hafði komið áður hjá þeim og ljósmyndir gáfu til kynna. Til þess ber að líta að frágangur ofan á bílageymslunni er með þeim hætti að þar er gert ráð fyrir umferð íbúðareigenda. Er því ekki fallist á að framkvæmdin og staðsetning sandkassans feli í sér verulega og íþyngjandi röskun á hagnýtingu séreignar gagnaðila.

Að mati kærunefndar þarf framkvæmdin samþykki 2/3 hluta eigenda, sbr. 2. mgr. 30. gr., sbr. 3. tl. B-liðar 41. gr. laga nr. 26/1994. Þar sem ekki verður annað ráðið en að löglega hafi verið staðið að boðun og ákvörðunartöku á umræddum húsfundi um byggingu sandkassa á þaki bílageymslu hússins telst hún lögmæt.

IV. Niðurstaða

Það er álit kærunefndar að ákvörðun húsfundar 4. ágúst 1999 um byggingu sandkassa á þaki bílageymslu hússins hafi verið lögmæt.

Reykjavík, 27. október 2000.

Valtýr Sigurðsson
Guðmundur G. Þórarinsson
Karl Axelsson

Hagnýting séreignar

Mál nr. 41/2000

I. Málsmeðferð kærufndar

Með bréfi, dags. 1. nóvember 2000, beindu A, B, C, D, E, F og G, hér eftir nefnd álitsbeiðendur, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við H og I, hér eftir nefnt 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. 14. desember 2000, var lögð fram á fundi nefndarinnar 22. desember 2000 og málið tekið til úrlausnar.

II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Um er að ræða fjöleignarhúsið X nr. 18, Reykjavík, sem er tvær hæðir. Á efri hæðinni eru fjórar íbúðir, þ.e. eignarhlutar 0201, 0202, 0204 og 0205, sem eru í eigu álitsbeiðenda og á neðri hæðinni, sem er í eigu H, starfrækir I verslun. Ágreiningur er um breytingar á verslunarrekstri.

Kröfur álitsbeiðenda eru:

1. Að gagnaðilum verði gert óheimilt að reka verslun í húsinu eftir kl. 21 nema með samþykki allra eigenda hússins, til vara að samþykki einfalds meirihluta miðað við fjölda og eignarhluta þurfi til.
2. Að gagnaðilum verði gert skylt að fjarlægja merkingar á sameign hússins.

Í álitsbeiðni kemur fram að til langs tíma hafi verið rekin R verslun á neðri hæð hússins og hafi hún verið opin til kl. 21 á kvöldin. Í byrjun október 2000 hafi íbúar hússins fengið vitneskju um að til staði að opna S verslun á sama stað innan fárra daga. Sú verslun sé opin til kl. 23 á kvöldin. Þessi breyting á verslunarrekstrinum hafi ekki verið kynnt íbúum formlega og aldrei verið boðað til húsfundar vegna hennar. Þann 5. október 2000 hafi verið haldinn húsfundur þar sem fram hafi komið mikil óánægja, aðallega vegna lengingar á opnunartímanum en einnig vegna útlitsbreytinga á sameign utan húss.

Álitsbeiðendur telja að gróflega hafi verið brotið á rétti þeirra þar sem lög um fjöleignarhús tryggi þeim ríkan rétt til að vera með í ákvarðanatöku um breytingar á sameign og breytingar á hagnýtingu séreigna. Álitsbeiðendur telja að af lengingu opnunartímans hljótist meira ónæði. Unglingar safnist þar fyrir á kvöldin og umferð verði meiri fram eftir kvöldi. Á tímanum frá kl. 21 til kl. 23 sé verið að taka á sig náðir. Ónæði á þeim tíma leiði til röskunar á svefnfriði og erfiðar reynist að koma börnum í rúm. Á þessum tíma kvölds ætlast fólk til að það njóti friðar á heimilum sínum og sé því enn viðkvæmara fyrir röskun.

Álitsbeiðendur telja því að þeir eigi lögmætra hagsmuna að gæta sem leiða til þess að þeir hafi rétt til að láta sjónarmið sín uppi og hafa áhrif á þá ákvörðun að lengja opnunartímann. Álitsbeiðendur telja að um sé að ræða breytingar sem krefjast samþykkis allra eigenda hússins, sbr. 1. mgr. 27. gr. laga nr. 26/1994, þar sem um sé að ræða verulega breytingu á hagnýtingu séreignar sem hafi í för með sér verulega meira ónæði, röskun eða óþægindi

fyrir aðra eigendur en áður hafi verið og tíðkist í öðrum íbúðarhúsum. Að minnsta kosti þurfi að liggja fyrir samþykki einfalds meirihluta eigenda miðað við fjölda og eignarhluta, sbr. 3. mgr. sömu greinar.

Þá benda álitshæðendur á að samkvæmt 2. mgr. 30. gr. laga nr. 26/1994 þurfi samþykki aukins meirihluta eigenda þegar um sé að ræða breytingar á sameign, innan húss eða utan, sem ekki geta talist verulegar. Eigandi neðri hæðar hafi tekið ákvörðun um breytingu á sameign hússins, án samráðs eða samþykkis annarra eigenda, sem fólust í uppsetningu á viðamiklum auglýsingaskiltum sem séu mun stærri og meira áberandi en áður var.

Álitshæðendur telja að um sé að ræða sameiginleg málefni, sbr. 39. gr. laga nr. 26/1994, einkum B- og C-lið 41. gr. laganna. Ákvarðanir um sameiginleg málefni skal taka á sam-eiginlegum húsfundi eigenda, sbr. 4. mgr. 39. gr. og skal hann löglega boðaður, sbr. 60. gr.

Í greinargerð gagnadila kemur fram að í lóðarleigusamningi, dags. 12. mars 1987, komi fram að lóðin sé leigð til að reisa á henni verslunarhús. Á árinu 1993 og 1994 hafi H (áður R) fengið afsal fyrir 431,2 m² verslunarrými á 1. hæð hússins. Áður eða í desember 1992, hafi félagið hafið rekstur svokallaðrar „T búðar“ í húsnæðinu sem hlaut nafnið U. Um var að ræða matvöruverslun sem opin var frá kl. 10–22. Frá því í desember 1993 hafi verið rekin R verslun í húsnæðinu þar sem opið var frá kl. 10–22. Vorið 1999 hafi opnunartíma verið breytt þannig að opið var til kl. 21. Hélt sá háttur á þar til S verslun var sett upp í húsnæðinu haustið 2000.

Á báðum hæðum hússins hafði um tíma verið rekin ýmiss konar verslunar- og þjónustustarfsemi. Matvöruverslun þar hafi m.a. verið opin til kl. 23.30. Rekstur fyrirtækjanna hafi gengið erfiðlega og verslunarstarfsemi í húsinu hafi því lagst af. Eftir það hafi ungmennt vanið komu sína á efri hæðir hússins þar sem umgengni hafi verið slæm. Fór svo að H keypti smám saman allt húsið í þeim tilgangi að koma þar starfsemi í eðlilegan farveg.

Með bréfi byggingarfulltrúans í Reykjavík, dags. 27. maí 1994, hafi félagið fengið leyfi byggingarnefndar til þess að breyta húsnæðinu í íbúðir. Íbúðir þessar hafi síðan verið seldar V sem seldi þær P. Söluverð þeirra hafi verið lægra en almennt tíðkaðist um sambærilegar íbúðir á markaðnum, vegna nálægðar við verslunina í húsinu. Hafi m.a. álitshæðendur síðan eignast þessar íbúðir í húsinu.

Gagnaðilar telja kröfugerð álitshæðenda ekki vera í samræmi við ákvæði 1. mgr. 80. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Kröfugerðin sé orðuð eins og um sé að ræða kröfur fyrir dómstólum en samkvæmt tilgreindu ákvæði geti eigendur fjöleignarhúsa leitað til kærufefndarinnar og „óskað eftir álitshæð um ágreiningsefnið“ eins og það er orðað. Kröfugerðin fyrir nefndinni sé því ekki skýr og ekki fullljóst hvað verið sé að fara fram á. Telja gagnaðilar að eðlilegt hefði verið að gefa álitshæðendum færi á að bæta úr þessum annmörkum á álitshæðinni og/eða vísa málinu frá kærufefndinni, sbr. það sem fram komi í kaflanum um málsmeðferð fyrir nefndinni í kynningarriti hennar.

Þrátt fyrir framangreinda annmarka hafa gagnaðilar kosið að skilja erindi nefndarinnar með þeim hætti að verið sé að óska álitshæð nefndarinnar á því hvort meint háttsemi kærðu, annars eða beggja, hafi verið lögmæt, það sé annars vegar breyting á opnunartíma verslunar í húsinu og hins vegar breytingar á merkingu hússins (verslunarinnar).

Gagnaðilar byggja á því, varðandi breytingar á opnunartíma verslunar, að I reki báðar verslanirnar, R og S. Verslanir félagsins sæti stöðugri endurskoðun með tilliti til viðbragða við kröfum markaðarins á hverjum tíma, aukinnar samkeppni o.s.frv. Stjórnendur I hafi talið skynsamlegt að breyta versluninni að X nr. 18, þar með talið að lengja afgreiðslutíma.

Ef eitthvað hafi breyst, sé umferð viðskiptavina í verslunina nú minni og jafnari en áður og minna „ónæði“ af versluninni. Hitt sé hins vegar rétt að opnunartíminn sé lengri á kvöldin frá því sem áður var í R versluninni. Mjög strangt sé tekið á því ef „unglingar“ safnist saman við verslunina. Það sé hins vegar ekki vandamál í dag. Álitsbeiðendur gefi sér að þetta verði vandamál síðar þótt ekkert bendi til þess.

Gagnaðilar byggja á því að húsið hafi í upphafi verið byggt sem verslunarhús. Íbúðir hafi ekki verið samþykktar þar fyrir en á árinu 1994 þegar sýnt var að verslunarrekstur þreifst ekki á efri hæðum hússins. Kaupendum íbúðanna hafi frá upphafi verið ljóst að eitt-hvert ónæði gæti skapast af nálægð við verslunina. Það segi sig sjálf. Íbúarnir hafi tekið á sig þá áhættu sem af þessu skapaðist, enda fengið íbúðirnar á lægra verði en almennt tíðkast um sambærilegar íbúðir á markaðnum. Þeir geti því ekki með neinni sanngirni nú, sett út á verslunarstarfsemi í húsinu.

Þá byggja gagnaðilar á því að opnunartími verslana sé frjáls í dag. Það hafi gerst þegar lögin um verslunaratvinnu nr. 28/1998 hafi tekið gildi 1. janúar 1999. Þó ekki sé í lögunum neitt um opnunartíma verslana, megi sjá af meðferð málsins fyrir Alþingi hver vilji lög-gjafans í þessu efni hafi verið. Í VII. kafla frumvarps að lögunum hafi verið kafli um afgreiðslutíma verslana þar sem m.a. hafi verið gert ráð fyrir að sveitarstjórnir gætu sett samþykktir um afgreiðslutíma. Í nefndaráliti frá efnahags- og viðskiptanefnd hafi hins vegar verið lagt til að kafllinn yrði felldur á brott. Þar segir orðrétt í 9. tl. álitsins: „Lagt er til að VII. kafli frumvarpsins um samþykktir um lokunartíma sölubúða verði felldur brott. Með því verður afgreiðslutími verslana gefinn frjáls, en athuga ber að sérákvæði gilda um opnunartíma á helgidögum samkvæmt lögum um helgidagafrið nr. 32/1997.“

Gagnaðilar byggja á því að ekki geti aðrar reglur gilt um verslanir I en almennt gildi um verslunarstarfsemi í þjóðfélaginu. Félagið verði að geta starfað á samkeppnismarkaði á grundvelli sömu almennu reglna og aðrir. Í þessu sambandi megi nefna að samkeppnis-aðili félagsins hafi nú tvær verslanir opnar allan sólarhringinn. Byggja gagnaðilar á því að það geti ekki verið háð dutlungum annarra íbúa hússins á hverjum tíma hvernig afgreiðslutíma verslunar félagsins sé háttað. Afgreiðslutíminn sé frjáls að lögum og því hafi félaginu verið heimilt að lengja hann til kl. 23.00 að kveldi.

Gagnaðilar byggja á því að af öllu framangreindu leiði að ákvæði fjöleignarhúsalaga um ákvarðanatöku í fjöleignarhúsum eigi ekki við um afgreiðslutíma í verslun félagsins. Ákvæði 1. mgr. 27. gr. laga nr. 26/1994 styðji þessa niðurstöðu. Í greinargerð með frumvarpinu komi fram varðandi 27. gr. að greinin eigi einkum við um atvinnustarfsemi í hús-næði sem ætlað er til íbúðar. Komi fram að oft vegist á hagsmunir eigenda af því að geta nýtt sér eign sína eins og þeir vilja og hins vegar hagsmunir annarra eigenda af því að fá notið eignar sinna í friði og án truflunar og í samræmi við það sem í upphafi var ráðgert og þeir máttu reikna með. Gagnaðilar byggja á því að þeir séu einmitt að nýta eignina í sam-ræmi við það sem upphaflega hafi verið ráð fyrir gert, þ.e. sem verslunarhúsnæði, og það hafi álitsbeiðendur vítað frá upphafi. Takmarkanir á þeirri nýtingu séu því ekki í samræmi við anda laganna. Þá byggja gagnaðilar á því að samkvæmt 2. mgr. 27. gr. laganna geti eig-andi ekki sett sig upp á móti breytingu ef sýnt er að hún hafi ekki í för með sér neina röskun á lögmætum hagsmunum hans. Gagnaðilar byggja á því að breytingin á opnunar-tímanum hafi ekki haft í för með sér neina röskun á hagsmunum annarra íbúa hússins. Ekkert liggi fyrir um það í málinu.

Gagnaðilar byggja á því, varðandi merkingar á sameign hússins (versluninni), að frá

öndverðu hafi verið reknar verslanir í húsnæðinu og eðli málsins samkvæmt hafi þær verið merktar til þess að vekja athygli á þjónustunni sem þar sé rekin. Þannig hafi því líka verið farið þegar álitsbeiðendur hafi keypt íbúðir sínar í húsinu. Þeir hafi vitað að hverju þeir hafi gengið og vegna nálægðar við verslunina fengið íbúðirnar á lægra verði. Ekkert þurfi því að koma þeim á óvart varðandi merkingar á húsinu. Merkingarnar, þar með taldir litir, séu í samræmi við „logo“ og sérgreiningu viðkomandi verslunarkeðju frá öðrum samkeppnisaðilum á markaðnum.

Gagnaðilar byggja á því að það geti ekki verið undir duttlungum annarra íbúa hússins komið hvernig merkingum viðkomandi verslunar sé háttáð. Merkingarnar hljóti að vera í samræmi við venjubundnar merkingar viðkomandi verslunar á markaðnum. Álitsbeiðendur hafa ekki sýnt fram á og ekkert liggja fyrir um það í málinu að þessar merkingar séu meiri eða úr hófi miðað við það sem almennt gerist í sambærilegum verslunarrekstri. Álitsbeiðendur hljóti að hafa sönnunarbyrði fyrir þeirri staðhæfingu sinni. Upp úr standi að álitsbeiðendur hafi allir ákveðið að kaupa íbúð í verslunarhúsi með öllum þeim kostum og göllum sem því fylgi óhjákvæmilega. Viðleitni þeirra hafi hins vegar öll beinst í þá átt að draga úr sérkennum hússins sem verslunarhúss. Það hvorki þurfi né geti gagnaðilar látið yfir sig ganga. Allt þetta verði að hafa í huga þegar litið sé til lögmætis aðgerða gagnaðila.

Þá benda gagnaðilar á að álitsbeiðendur vísi varðandi breytingar á merkingum hússins til 30. gr. laga nr. 26/1994. Greinin fjalli samkvæmt orðanna hljóðan um byggingar og breytingar sem ekki hefur verið ráð fyrir gert í upphafi. Gagnaðilar byggja á því að ekki sé um að ræða breytingar sem ekki hafi verið ráð fyrir gert í upphafi, heldur þvert á móti. Svo sem margoft hafi komið fram hafi einmitt í upphafi verið gert ráð fyrir verslun í húsnæðinu. Þær verslanir hafi frá upphafi verið merktar eins og venja standi til í sambærilegum rekstri. Álitsbeiðendur geti ekki breytt því.

Gagnaðilar geta hins vegar fallist á það með álitsbeiðendum að æskilegt hefði verið að kynna þeim fyrirfram breytingar á merkingum verslunarinnar. Hafa gagnaðilar m.a. lýst sig fúsa til þess að leita samkomulags við íbúa um ásættanlegar merkingar á húsinu. Þegar litið sé til upphaflegs hlutverks hússins sem verslunarhúss geti það hins vegar aldrei verið undir „alræðisvaldi“ annarra íbúa hússins sem vilji stjórna þar í skjóli íbúðafjölda, þrátt fyrir þá staðreynd að H (R) eigi 55,40% hússins.

Með vísan til framangreindra málsástæðna gagnaðila telja þeir að fyrirhugað álit kærunefndar hljóti að ganga í þá átt að hafna því að háttsemi gagnaðila hafi með einhverjum hætti verið ólögmæt. Þegar litið sé til þess verslunarrekstrar sem um árábil hafi verið í húsinu, hafi gagnaðilar ekki framkvæmt annað en það sem búast hafi mátt við af þeim undir þessum kringumstæðum.

III. Forsendur

Í greinargerð gagnaðila kemur fram að þeir telja kröfugerð álitsbeiðenda ekki vera í samræmi við 1. mgr. 80. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús og að eðlilegt hefði verið að gefa álitsbeiðendum færi á að bæta úr þessum annmörkum og/eða vísa málinu frá. Kærunefnd fjöleignarhúsamála starfar á grundvelli 79. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Samkvæmt 80. gr. laganna skal kærunefnd láta í té rökstudd álit á ágreiningi eigenda fjöleignarhúsa um réttindi og skyldur samkvæmt lögnum. Kærunefnd kveður ekki upp úrskurði sem eru bindandi stjórnvaldsákvarðanir um rétt eða skyldur. Nefndin hefur því starfað

þannig að málum er aðeins vísað frá þegar formreglur eru ekki virtar, ekki er unnt að leggja mat á staðreyndir máls eða þegar kröfugerð er verulega óljós. Þessum atriðum er ekki fyrir að fara í álitsbeiðni og mun kærunefnd því afgreiða málið efnislega.

Í málinu liggur fyrir lóðarleigusamningur, dags. 12. mars 1987. Í 2. gr. samningsins kemur fram að lóðin sé leigð til að reisa á henni verslunarhús. H eignaðist neðri hæðina með afsölum sem gefin voru út á árunum 1993 og 1994. Þá liggur fyrir í málinu umsókn R, dags. 22. apríl 1994, um leyfi til að innrétta fjórar íbúðir á efri hæð. Með bréfi byggingarfulltrúans í Reykjavík, dags. 27. maí 1994, kemur fram að á fundi byggingarnefndar 26. maí 1994 hafi umsóknin verið samþykkt.

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 kýs 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 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 skordur til að breyta hagnýtingu séreignar á grundvelli reglna nábylirséttar. Vegast þar á hagsmunir eiganda, að geta hagnýtt eign sína á þann veg sem honum sýnist 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 lögmatum hagsmunum annarra eigenda hússins. Í dæmaskyni má nefna að daggæsla barna í fjölbylishúsi er leyfis skyld 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 fjölbylishúsi í því tilviki sem þar var til skoðunar félli undir 2. mgr. 27. gr. og útheimti því ekki samþykki meðeigenda.

Í málinu er óumdeilt að húsnæði það sem hér um ræðir er upphaflega reist sem verslunarhúsnæði og hefur verslun verið starfrækt á neðri hæð hússins alla tíð. Eins og rakið hefur verið hér að framan gekk verslunarrekstur á efri hæð hússins ekki sem skyldi og var þeirri hæð breytt með samþykki byggingarnefndar í 4 íbúðir og eru álitsbeiðendur nú eigendur þeirra.

Álitsbeiðendur byggja á því í málinu að breyting á opnunartíma verslunar frá kl. 21.00

til 23.00 hafi ekki mátt taka án þess að um hana væri fjallað á boðuðum húsfundi, enda feli hún í sér slíka breytingu á hagnýtingu séreignar að samþykki allra eigenda hússins þurfi til. Álitsbeiðendur tiltaka sérstaklega að opnunartími frá kl. 21.00 til kl. 23.00 geti raskað svefnfriði íbúa, einkum barna. Álitsbeiðendur benda þó ekki á neitt sérstakt atriði í því sambandi.

Kærunefnd bendir á að við kaup álitsbeiðenda á umræddum íbúðum hafi þeim ekki getað dulist að í rekstri verslunar í húsinu væri fölginn annars konar hagnýting en vera myndi ef eingöngu væri um íbúðarhús að ræða. Það er því álit kærunefndar að álitsbeiðendur verði að setta sig við verslunarrekstur þann sem fram fer í húsinu og rekinn er samkvæmt lögum og reglum sem um hann gildir, enda geti tilkoma íbúða í húsinu ekki sett eiganda verslunarinnar nýjar og þrengri skorður á nýtingu eignarhluta síns.

Það er því álit kærunefndar að í málinu hafi ekki verið sýnt fram á það að umrædd breyting á opnunartíma verslunarinnar hafi í för með sér verulega meira ónæði, röskun eða óþægindi fyrir álitsbeiðendur en ráð hafi mátt gera fyrir í upphafi við nýtingu húsnæðisins. Ber því að fallast á með gagnaðila að honum hafi verið heimilt að breyta opnunartíma verslunarinnar án samþykkis og samráðs við álitsbeiðendur.

Álitsbeiðendur telja í öðru lagi að gagnaðili hafi sett upp viðamikil auglýsingaskilti utan á húsið sem séu mun viðameiri og stærri en þau sem fyrir voru. Af hálfu gagnaðila er þessari fullyrðingu álitsbeiðenda ekki mótmælt en á því byggt að merkingar hljóti að vera í samræmi við venjubundnar merkingar viðkomandi verslunar á markaðnum.

Þrátt fyrir að fallast megi á með gagnaðilum að álitsbeiðendur hafi orðið að setta sig við þær merkingar á húsinu sem fyrir voru þegar þeir eignuðust íbúðir sínar þá fellst kærunefnd ekki á að gagnaðilar hafi fjálsar hendur um merkingar af þessu tagi. Bendir kærunefnd á að allt ytra byrði hússins, þar á meðal útveggir, eru í sameign allra eigenda hússins, sbr. 1. tl. 8. gr. laga nr. 26/1994. Engar ljósmyndir eða önnur gögn fylgja málinu sem sýna í hverju breyting á merkingum hússins er fölgín. Allt að einu er óumdeilt að hinar nýju merkingar eru viðameiri og stærri en þær sem fyrir voru. Slík breyting útheimtir kynningu og umræðu á löglega boðuðum húsfundi, sbr. 39. gr. laga nr. 26/1994, og samþykki að minnsta kosti einfalds meirihluta eigenda miðað við hlutfallstölur, sbr. D-lið 41. gr. laga nr. 26/1994. Óumdeilt er að þannig var ekki staðið að málum varðandi þessa framkvæmd. Því verður að telja að gagnaðila beri að fjarlægja hinar nýju merkingar af húsinu afli hann ekki samþykkis fyrir þeim, sbr. 4. mgr. 40. gr. laga nr. 26/1994.

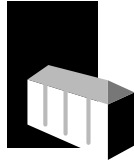
IV. Niðurstaða

Það er álit kærunefndar að gagnaðilum sé heimilt að reka verslun í húsinu milli kl. 21 og 23 án samþykkis annarra eigenda hússins.

Það er álit kærunefndar að gagnaðilum hafi verið óheimilt, án lögmeðs samþykkis húsfundar, að breyta merkingum á sameign hússins.

Reykjavík, 22. desember 2000.

Valtýr Sigurðsson
Guðmundur G. Þórarinnsson
Karl Axelsson



KÆRUNEFND

HÚSALEIGUMÁLA

Álitsgerðir kæruneftndar húsaleigumála

Endurgreiðsla húsaleigu. Skil leiguhúsnæðis

Mál nr. 1/2000

I. Málsmeðferð kærufndar

Með bréfi, dags. 21. mars 2000, beindu A og B, hér eftir nefnd álitsbeiðendur, til nefndarinnar erindi vegna ágreinings við C, 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. 12. apríl 2000, var lögð fram á fundi nefndarinnar 29. maí sl. og málið tekið til úrlausnar.

II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Með leigusamningi, dags. 10. október 1999, tók álitsbeiðandi, A, á leigu íbúðarhúsnæði í eigu gagnaðila að X nr. 34. Um var að ræða tímabundinn leigusamning, frá 10. október 1999 til 28. febrúar 2000. Samkvæmt ákvæðum hans var leigufjárhæðin 55.000 kr. á mánuði og umsamin upphæð tryggingarvixils 150.000 kr.

Kröfur álitsbeiðenda eru:

Að gagnaðili endurgreiði leiguna ásamt vöxtum.

Að gagnaðili skili tryggingarvixli.

Að gagnaðili greiði álitsbeiðanda laun fyrir að mála stofu og gang og kostnað við málningu.

Að gagnaðili greiði álitsbeiðanda laun fyrir þrif á íbúðinni og sárabóta vegna veikinda.

Að gagnaðili greiði skaðabætur þar sem hann hafi gengið inn og út úr íbúðinni þegar álitsbeiðendur voru ekki heima.

Í álitsbeiðni kemur fram að þegar álitsbeiðandi tók íbúðina á leigu hafi honum verið ókunnugt um að gagnaðila væri óheimilt að leigja íbúðina þar sem um verkamannaíbúð væri að ræða. Álitsbeiðandi hafi þurft að greiða alla leiguna fyrirfram, þ.e. 256.000 kr. Gagnaðili hafi sagt álitsbeiðanda upp leigunni með eins mánaðar fyrirvara á þeirri forsendu að hann teldi erfitt fyrir þau að vera með ungabarn á 3. hæð. Þar sem meira en þrjú mánuðir voru greiddir fyrirfram sé uppsögnin ólögmat. Áður en álitsbeiðandi skrifaði undir leigusamninginn hafi hann óskað eftir að samningurinn yrði framlengdur þar sem þau ættu von á barni í mars. Gagnaðili kvað það koma til greina ef allt gengi vel og engar kvartanir bærust. Íbúar hússins hafi ekkert nema gott af þeim að segja og talið þau fyrirmyndarnágranna.

Þar sem erfitt hafi verið að fá húsnæði á leigu hafi álitsbeiðendur þurft að leigja íbúðina þrátt fyrir að ástand hennar hafi verið mjög slæmt. Íbúðin hafi verið mjög skítug og greinilega hvorki þrifin né máluð í einhver ár. Með íbúðinni fylgdu mjög gömul og illa farin húsgögn. Þá hafi verið hoggð upp úr baðkarsrönd og vantað innstungu fyrir þvottavél. Þrátt fyrir ítrekaða beiðni hafi gagnaðili ekki lagfært það. Þá hafi gagnaðili ítrekað farið inn í íbúðinni í leyfisleysi og meðal annars tæmt alla skápa.

Þá benda álitsbeiðendur á að gagnaðili hafi án þeirra vitundar bætt inn í leigusamning-

inn sérákvæði í 13. gr. um að leigjanda væri kunnugt um að íbúðin væri nýstandsett og nýmáluð.

Í greinargerð gagnaðila kemur fram að þegar hann flutti í íbúðina fyrir tveimur árum hafi hún verið nýmáluð og uppgerð. Íbúðina hafi hann búið fallegum húsgögnum og gengið vel og snyrtilega um þannig að ekki hafi séð á nokkrum hlut. Nokkur vitni hafi hann að því að hvorki hafi sést skemmdir á íbúðinni né á málningu. Íbúðina hafi hann leigt álitsbeiðanda með húsgögnum og öllum húsbúnaði.

Gagnaðili bendir á að hann hafi einungis einu sinni farið inn í íbúðina þegar álitsbeiðendur voru að heiman en með samþykki þeirra. Það hafi verið fyrir jólin til að setja jóla-seríu á svalirnar. Þá hafi komið í ljós að búið var að mála flesta veggj íbúðarinnar án hans samþykkis með eldrauðri og dökkgrænni málningu og var mikil óreiða inni í íbúðinni.

Með bréfi, dags. 24. janúar 2000, hafi hann sagt álitsbeiðanda upp leigunni frá og með 28. febrúar s.á. enda hafi álitsbeiðandi þverbrotið ákvæði sammingsins. Hafi álitsbeiðandi átt að skila íbúðinni vel þrífinni og málaðri í ljósum lit. Það hafi ekki gengið eftir. Þegar gagnaðili kom í íbúðina 29. febrúar sl. var íbúðin illa þrifin og óreiða mikil og einungis búið að þekja dökku litina með gráu og hvítu. Þá hafi ljósakróna í svefnherbergi verið horfin og hafi álitsbeiðandi sagst hafa brotið hana. Gagnaðili hafði samband við álitsbeiðanda og kvaðst hann ljúka frágangi næsta dag. Þegar frágangi var enn ólokið 6. mars sl. hafi gagnaðili fengið byggingarfulltrúa til að gera úttekt á íbúðinni, ljósmyndir teknar og tekinn saman listi yfir helstu hluti sem lagfæra þurfti. Með símskeyti þann 7. mars sl. hafi álitsbeiðendum síðan verið gefinn 10 daga frestur til að bæta úr annmörkunum, að öðrum kosti yrðu þrif og viðgerð á þeirra kostnað. Þann 17. mars sl. hafi íbúðin enn verið illa þrifin, ómáluð og ljósakrónan óbætt. Vegna þessa dráttar á afhendingu íbúðarinnar gerði gagnaðili kröfu um að fá fulla húsaleigu til 20. mars sl.

III. Forsendur

Leigusamningur um húsnæðið var tímabundinn frá 10. október 1999 til 28. febrúar 2000. Samkvæmt 1. mgr. 58. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 lýkur tímabundnum leigusamningi á umsömdum degi án sérstakrar uppsagnar eða tilkynningar af hálfu aðila. Leigjanda ber að greiða húsaleigu fyrir þann tíma sem hann hefur húsnæði á leigu. Kærunefnd telur það enginn áhrif hafa á greiðsluskyldu leigjanda þó leigusala sé óheimilt að leigja út húsnæði. Kærunefnd hafnar því kröfu álitsbeiðanda um að gagnaðila beri að endurgreiða húsaleiguna ásamt vöxtum af þeim sökum.

Í máli þessu greinir aðila í verulegum atriðum á um staðreyndir. Erfitt er fyrir kærunefnd að leysa úr slíkum atriðum þar sem málsmeðferð fyrir nefndinni gerir ekki ráð fyrir aðila- og vitnaskýrslum svo sem fyrir dómstólum. Kærunefnd leggur hins vegar mat á sönnunargögn eftir almennum reglum. Þá liggja frammi í málinu fjöldi yfirlýsinga frá ýmsum aðilum um efnisatriði málsins. Yfirlýsingar sem þannig er aflað hjá einstaklingum í tilefni af rekstri máls hafa mjög takmarkaða þýðingu sem sönnunargögn fyrir kærunefnd húsaleigumála.

Samkvæmt 63. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 skal leigjandi skila húsnæðinu að leigutíma loknum í hendur leigusala í sama ástandi og hann tók við því. Ber leigjandi óskerta bóta-ábyrgð 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. Samkvæmt 65. gr. laganna skal byggingar-

fulltrúi meta tjón vegna skemmda á hinu leigða húsnæði komi aðilar sér ekki saman um bótafjárhæð. Fyrir liggur að úttekt fór ekki fram á íbúðinni við upphaf leigutíma, sbr. 69. gr. húsaleigulaga. Hins vegar liggur fyrir listi með athugasemdum vegna viðskilnaðar álitsbeiðanda á íbúðinni og staðfesting byggingarfulltrúa á að úrbóta sé þörf samkvæmt listanum. Listi þessi ber með sér að hann er ekki unninn af byggingarfulltrúanum heldur aðeins staðfestur af honum. Listi þessi segir ekkert um það hvernig ástand var á þeim atriðum sem þar eru tilgreind við upphaf leigutíma. Þá segir í 2. mgr. 71. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 að byggingarfulltrúi framkvæmi úttekt að viðstöddum leigusala og leigjanda eða umboðsmönnum þeirra. Ekki er að sjá að álitsbeiðendur hafi verið boðaðir með sannanlegum hætti til að vera viðstaddir áður nefnda úttekt byggingarfulltrúa. Í sömu lagagrein er enn fremur fyrirmæli um ákveðið verklag við úttekt byggingarfulltrúa samkvæmt húsaleigulögum. Þessa ákvæðis hefur ekki verið gætt. Af því sem hér hefur verið rakið er ljóst að kærunefnd mun ekki reisa niðurstöðu sína á umræddum lista.

Samkvæmt 4. tl. 1. mgr. 40. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 skal leigusali að leigutíma loknum segja til þess svo fljótt sem verða má hvort hann gerir kröfu í tryggingarfé eða hefur uppi áskilnað um það. Ella skal hann skila leigjanda tryggingarfénu ásamt verðbótum án ástæðulauss dráttar. Leigusala er aldrei heimilt að halda tryggingarfénu í sinni vörslu án þess að gera kröfu í það lengur en í tvo mánuði frá skilum húsnæðis, sbr. 1. mgr. 64. gr. laganna. Svo sem rakið hefur verið er ágreiningur um staðreyndir málsins. Þá liggur fyrir að úttekt fór ekki fram á íbúðinni hvorki við upphaf leigutíma né við lok hans, sbr. 69. gr. húsaleigulaga. Gegn neitun álitsbeiðenda skortir því viðhlítandi sönnun fyrir því að hið slæma ástand íbúðarinnar við lok leigutíma, svo sem gagnaðili heldur fram, stafi að einhverju leyti af þeirra völdum. Að álit kærunefndar er því ekki grundvöllur fyrir bótaábyrgð álitsbeiðenda og ber gagnaðila því að skila tryggingarvixli að fjárhæð 150.000 kr. Hvað varðar kröfur álitsbeiðenda um laun vegna málningar og þrifa og skaðabætur telur nefndin þessa kröfufliði örökstudda með öllu og er þeim hafnað. Einnig telur nefndin að hafna beri kröfu gagnaðila um húsaleigu í 20 daga enda hefur ekki verið sýnt fram á af hans hálfu eða viðurkennt af álitsbeiðendum að íbúðinni hafi ekki verið skilað á tilskildum tíma í umsömdu ástandi.

IV. Niðurstaða

Það er álit kærunefndar að hafna beri kröfu álitsbeiðenda um endurgreiðslu leigu ásamt vöxtum. Einnig er hafnað kröfum álitsbeiðenda um laun fyrir málningu og þrif á íbúðinni auk skaðabóta.

Hafnað er kröfu gagnaðila um húsaleigu frá 28. febrúar til 20. mars 2000.

Kærunefnd fellst á kröfu álitsbeiðenda um að gagnaðila beri að skila tryggingarvixli að upphæð 150.000 kr.

Reykjavík 29. maí 2000.

Valtýr Sigurðsson
Ólafur Sigurgeirsson
Benedikt Bogason

Uppsagnarfrestur

Mál nr. 2/2000

I. Málsmeðferð kærufndar

Með bréfi, dags. 7. september 2000, beindi A, hér eftir nefndur álitshæðandi, 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. 22. september 2000, og athugasemdir álitshæðanda, dags. 30. september 2000, voru lagðar fram á fundi nefndarinnar 9. október 2000 og málið tekið til úrlausnar.

II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Með leigusamningi, dags. 25. júlí 1999, tók álitshæðandi á leigu húsnæði í eigu gagnaðila að X nr. 82. Um var að ræða ótímabundinn leigusamning frá 25. júlí 1999. Með bréfi, dags. 31. júlí 2000, var álitshæðanda sagt upp leigunni „með lögbundnum 6 mánaða fyrirvara frá og með næstu mánaðarmótum“.

Krafa álitshæðanda er:

Að viðurkennt verði að uppsagnarfresturinn sé einn mánuður.

Í álitshæðni kemur fram að álitshæðandi hafi tekið húsnæðið á leigu fyrir myndlistarvinnustofu. Húsnæðið hafi áður verið skrifstofuhúsnæði en í því séu þrjú samliggjandi herbergi og salerni á sameiginlegum gangi. Hvorki sé eldhús né vaskur inni í herbergjunum. Samkvæmt upplýsingum frá Íbúðalánasjóði sé húsnæðið ekki skilgreint sem íbúðarhúsnæði. Ástæða þess að hann hafi flutt lögheimili sitt í húsnæðið var að geta keypt bílastæðakort.

Með bréfi, dagsettu 31. júlí sl., hafi leigusamningi verið sagt upp með sex mánaða fyrirvara. Álitshæðandi hafi haft samband við umboðsmann gagnaðila og óskað eftir að flytja fyrr úr húsnæðinu. Hafi hann fengið munnlegt samþykki fyrir því og flutt út um miðjan ágúst og greitt leigu fyrir þann mánuð. Álitshæðandi telur sig hafa tekið á leigu einstök herbergi og því sé uppsagnarfresturinn einn mánuður.

Í greinargerð gagnaðila kemur fram að umrætt húsnæði sé skráð sem skrifstofa og hafi það, eins og meðfylgjandi auglýsing beri með sér, verið leigt álitshæðanda til myndlistaríðkunar. Leigufjárhæðin nemi rúmum 23.000 kr. á mánuði sem teljast verði mjög lágt fyrir 50 m² atvinnuhúsnæði í miðborg Reykjavíkur.

Álitshæðandi hafi skoðað húsnæðið ásamt kærustu sinni og gefið sterklega til kynna að hann hygðist búa í húsnæðinu og því hafi eyðublað um íbúðarhúsnæði verið notað. Álitshæðandi hafi flutt lögheimili sitt í húsnæðið, sett nafn sitt og kærustu sinnar á ytri hurð þess og tengt fyrir síma. Í símaskrá sé það eina skráða símanúmerið á hans nafni.

Leigusamningnum hafi verið sagt upp því til standi að selja húsnæðið. Í fyrstu hafi álitshæðandi verið tregur til að staðfesta móttöku uppsagnar en í byrjun ágúst hafi hann óskað þess að vera leystur frá greiðslu leigu í fulla sex mánuði ef hann fyndi annað hentugt

húsnæði. Gagnaðili hafi sagst ekki muna standa því í vegi svo fremi sem hann gæfi eðlilegan fyrirvara um hvenær hann hygðist rýma húsnæðið. Álitsbeiðandi hafi hringt í gagnaðila 27. ágúst sl. og tjáð að hann væri fluttur, búinn að mála og bóna húsnæðið. Gagnaðili hafi tjáð honum að fyrirvarinn væri of stuttur og óskað eftir leigugreiðslu í einn mánuð til viðbótar.

Gagnaðili telur að í raun séu forsendur eftirgjafar uppsagnarfrestsins brostnar þar sem álitsbeiðandi hafi ekki verið að festa sér nýtt húsnæði heldur flutt strax til tengdafólks síns þótt honum hafi staðið til boða að vera í húsnæðinu til 1. febrúar 2001 og jafnvel lengur. Þá hafi álitsbeiðandi sýnt af sér tillitsleysi gagnvart gagnaðila með því að láta 11 daga líða frá því hann tilkynnti sig úr húsnæðinu 16. ágúst sl. og þar til hann hafði samband við gagnaðila. Álitsbeiðandi sé með hártoganir varðandi heiti húsnæðisins. Samkvæmt vottorði frá fjármáladeild Reykjavíkurbogar, dags. 19. september 2000, var húsnæðið skattlagt sem íbúð fyrir 1995 en síðan þá sem skrifstofa án þess að nokkrar breytingar hafi verið gerðar á því. Gagnaðili telur að húsnæðið geti hvort sem er verið atvinnuhúsnæði eða íbúð fyrir barnlaust fólk.

Þar sem álitsbeiðanda mátti vera ljóst af uppsagnarbréfinu að gagnaðili áleit sex mánaða uppsagnarfrest nauðsynlegan hafi honum borð að tilkynna gagnaðila ef skilningur hans væri annar. Þá mótmælir gagnaðili sérstaklega þeirri túlkun álitsbeiðanda að húsnæðið verði talið einstök herbergi í skilningi 1. tl. 56. gr. húsaleigulaga. Gagnaðili haldi sig við kröfu um eins mánaðar leigugreiðslu til viðbótar því sem greitt hafi verið en leggi að öðru leyti í álit nefndarinnar að segja til um uppsagnarfrestinn.

III. Forsendur

Í málinu liggur fyrir ótímabundinn leigusamningur frá 25. júlí 1999. Leigusamningurinn er gerður á eyðublað fyrir íbúðarhúsnæði. Þar kemur fram að húsnæðið sé ca 55 m², þrjú herbergi, salerni vinstra megin á gangi og því fylgi tveir fataskápar, eldunarhella og eitt eftirrent.

Samkvæmt 1. tl. 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, en íbúð telst hvert það húsnæði þar sem fjölskylda getur haft venjulega heimilisaðstöðu, sbr. 2. tl. 56. gr. laganna. Sami uppsagnarfrestur, þ.e. sex mánuðir, er á atvinnuhúsnæði fyrstu fimm ár leigutímans, sbr. 3. tl. sömu greinar laganna. Uppsagnarfrestur telst hefjast fyrsta dag næsta mánaðar eftir að uppsögn hefur verið send, sbr. 1. mgr. 57. gr. húsaleigulaga.

Í málinu liggur fyrir auglýsing álitsbeiðanda þar sem hann óskar eftir að leigja húsnæði fyrir myndlistarvinnustofu. Þá liggur fyrir staðfesting Hagstofu Íslands á því að flutnings-tilkynning hafi borist Hagstofunni 23. september 1999 og hafi álitsbeiðandi verið með skráð lögheimili að X nr. 82 frá 26. júlí 1999 til 16. ágúst 2000.

Svo sem áður hefur verið rakið sagði gagnaðili leigusamningnum upp 31. júlí sl. með sex mánaða fyrirvara miðað við 1. ágúst sl. Áttu leigulok þannig að vera 1. febrúar 2001 miðað við þann uppsagnarfrest. Álitsbeiðandi rýmdi húsnæði hins vegar þegar í ágústmánuði og greiddi leigu út þann mánuð.

Það húsnæði sem hér um ræðir eru þrjú samliggjandi herbergi sem mynda eitt rými með aðgangi að salerni. Húsnæðið hafði álitsbeiðandi ætlað sér sem vinnustofu og auglýsti

eftir slíkri aðstöðu. Að þessu virtu telur nefndin ljóst að umrætt húsnæði skoðist sem atvinnuhúsnæði í skilningi 3. tl. 56. gr. húsaleigulaga og er sú niðurstaða í samræmi við opinbera skráningu húsnæðisins. Uppsagnarfrestur slíks húsnæðis er sex mánuðir.

Í greinargerð gagnaðila kemur fram að fallist hafi verið á munnlega beiðni álitsbeiðanda um að þurfa ekki að hlíta sex mánaða uppsagnarfresti en gerði áskilnað um hæfilegan uppsagnarfrest. Kærunefnd skilur kröfu gagnaðila þannig að álitsbeiðanda beri að greiða leigu í einn mánuð til viðbótar þegar greiddri leigu. Telur kærunefnd það sanngjarna kröfu miðað við lögskipti aðila og fellst á hana.

IV. Niðurstaða

Það er álit kærunefndar að álitsbeiðanda beri að greiða húsaleigu fyrir september 2000.

Reykjavík 9. október 2000.

Valtýr Sigurðsson
Ólafur Sigurgeirsson
Karl Axelsson

Uppsagnarfrestur

Mál nr. 4/2000

I. Málsmæðferð kærunefndar

Með bréfi, dags. 23. nóvember 2000, beindi A, hér eftir nefndur álitshæðandi, 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. 4. desember 2000, var lögð fram á fundi nefndarinnar í dag 7. desember og málið tekið til úrlausnar.

II. Helstu málsatvik og ágreiningsefni

Í álitshæðni kemur fram að álitshæðandi hafi í rúmt ár haft á leigu 15 m² skrifstofuherbergi í eigu gagnaðila að X nr. 5. Ekki hafi verið gerður skriflegur húsaleigusamningur og hafi álitshæðandi sagt húsnæðinu upp með eins mánaða fyrirvara. Ágreiningur sé um lengd uppsagnarfrestsins, þ.e. hvort hann sé einn mánuður eða sex mánuðir, og verði í því sambandi að líta til stærðar húsnæðisins. Álitshæðandi telur að uppsagnarfresturinn sé einn mánuður.

Í greinargerð gagnaðila kemur fram að álitshæðandi hafi frá 1. september 1999 haft á leigu skrifstofuherbergi ásamt aðgangi að sameiginlegri kaffistofu, biðstofu og snyrtingu. Í húsnæðinu hafi álitshæðandi rekið bókhalds- og ráðgjafarþjónustu undir firmanafninu R.

Gagnaðili telur að um atvinnuhúsnæði sé að ræða og gagnkvæmur uppsagnarfrestur sé því sex mánuðir, sbr. 3. tl. 56. gr. húsaleigulaga. Skipti þar engu hvort húsnæðið sé stórt eða lítið, eitt herbergi eða fleiri. Það sem skipti máli sé hvort um atvinnurekstur sé að ræða eða ekki. Þá bendir gagnaðili á að hann hafi með símskeyti þann 24. nóvember sl. sagt álitshæðanda upp leigusamningnum með sex mánaða uppsagnarfresti miðað við 1. desember 2000.

III. Forsendur

Í málinu liggur fyrir að leigusamningur um húsnæðið var munnlegur. 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 telst leigusamningurinn ótímabundinn.

Samkvæmt 1. tl. 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, en íbúð telst hvert það húsnæði þar sem fjölskylda getur haft venjulega heimilisaðstöðu, sbr. 2. tl. 56. gr. laganna. Sami uppsagnarfrestur, þ.e. sex mánuðir, er á atvinnuhúsnæði fyrstu fimm ár leigutímans, sbr. 3. tl. sömu greinar laganna.

Þegar frumvarp það, sem síðar 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 orðrétt í álitni 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.“

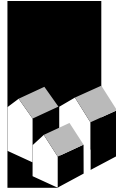
Með hliðsjón af þessum lögskýringargögnum verður ákvæði 1. tl. 1. mgr. 56. gr. laganna skýrt þannig að eins mánaðar uppsagnarfrestur gildi um herbergi þrátt fyrir að þar sé stundaður atvinnurekstur. Samkvæmt því skal uppsagnarfrestur á umræddu húsnæði vera einn mánuður.

IV. Niðurstaða

Það er álit kærunefndar að uppsagnarfrestur á umræddu húsnæði sé einn mánuður.

Reykjavík 7. desember 2000.

Valtýr Sigurðsson
Ólafur Sigurgeirsson
Benedikt Bogason



KÆRUNEFND

HÚSNÆÐISMÁLA

Úrskurðir kærunefndar húsnæðismála

Útreikningur húsnæðisnefndar á innlausnarverði félagslegrar íbúðar

Mál nr. 21/1999

Föstudaginn 7. janúar 2000 var á fundi kærunefndar húsnæðismála tekið fyrir mál nr. 21/1999:

X
gegn
húsnæðisnefnd Reykjavíkur

X hefur með bréfi, dags. 15. október 1999, sem barst kærunefnd húsnæðismála 22. október sama ár, kært útreikning húsnæðisnefndar Reykjavíkur á eignarhluta kæranda í félagslegri eignaríbúð á fjórðu hæð í Y. Lýtur kæran að frádráttarlið er varðar vanrækslu á viðhaldi utanhúss að fjárhæð 32.000 kr. og að 26.000 kr. hafi verið lagðar inn á reikning hjá Íslandsbanka. Eftir innlausn þessarar félagslegu eignaríbúðar fékk kærandi aðra íbúð á annarri hæð í sama stigagangi.

Kæra þessi var upphaflega send til félagsmálaráðuneytisins, sem framsendi kærana til kærunefndar húsnæðismála, sbr. 2. mgr. 7. gr. stjórnáskýlulaga nr. 37/1993, sem tók málið til meðferðar.

I. Málsmeðferð

Upphaflega var kært til félagsmálaráðuneytis en ráðuneytið framsendi kærana, sbr. bréf, dags. 16. ágúst 1999. Kæranda var ritað bréf, dags. 17. september 1999, þar sem óskað var eftir skriflegri kæru og fylgigögnum með henni, sbr. 8. gr. reglugerðar um kærunefnd húsnæðismála nr. 459/1999. Engin svör bárust frá kæranda, þrátt fyrir ítrekunarbréf, þannig að litíð var svo á að kæran væri fallin niður.

Hinn 22. október 1999 barst kærunefnd húsnæðismála kæra á ný frá kæranda en án fylgigagna. Eftir ítrekun bárust kærunefndinni 18. nóvember sama ár fylgigögn með henni og var þá kæran ásamt fylgigögnum þegar send húsnæðisnefnd Reykjavíkur til umsagnar. Hinn 2. desember 1999 barst greinargerð húsnæðisnefndar Reykjavíkur ásamt fylgigögnum. Var greinargerðin þegar send kæranda en engar athugasemdir bárust.

Kærunefnd húsnæðismála hefur einnig tekið mál þetta fyrir á fundum sínum, 5. nóvember og 17. desember 1999, en tók það til úrlausnar á fundi sínum í dag.

II. Helstu málsatvik og kæruefni

Kærandi, X, eigandi að félagslegri eignaríbúð Y, Reykjavík, óskaði eftir að húsnæðisnefnd Reykjavíkur leysti til sín íbúðina. Þegar útreikningur húsnæðisnefndar lá fyrir, skv. II. bráðabirgðaákvæði laga um húsnæðismál nr. 44/1998, en þar er kveðið á um að beita skuli fyrirætlun í 88. gr. laga um Húsnæðisstofnun ríkisins nr. 97/1993, ritaði kærandi undir útreikninginn án fyrirvara, sbr. eyðublað um útreikning á eignarhluta seljanda frá 26.

janúar 1999. Kærandi virðist hafa orðið ósáttur við þennan útreikning og sendir kærú til félagsmálaráðuneytis sem framsendir kærúna til kærúnefndar húsnæðismála. Lýtur kærú að dregnar hafi verið frá 32.000 kr. vegna vanrækts viðhalds utan húss. Kærandi afhenti íbúðina í desember 1998 og fékk í janúar 1999 afhenta aðra íbúð í sama stigagangi, þ.e. á annarri hæð.

Kærandi kærði þessa afgreiðslu húsnæðisnefndar og óskar eftir því að það sé kannað hvort nefndin hafi heimild til að draga þessa upphæð frá eignarhluta seljanda við innlausn.

III. Sjónarmið kæranda

Afstaða kæranda er byggð á kærú, dags. 15. október sl., en ekki hafa borist frekari athugasemdir frá kæranda. Í fyrrgreindri greinargerð kemur m.a. fram að kærandi er ósáttur við að dregnar hafi verið frá 32.000 kr. vegna fyrirhugaðra framkvæmda utan húss. Kærandi hafi skilað íbúðinni í desember og fengið aðra íbúð í sama stigagangi í janúar 1999. Þrátt fyrir það hafi verið dregið af kæranda vegna viðgerða utan húss á fasteigninni.

Kærandi heldur því einnig fram að hann hafi greitt rúmlega 30.000 kr. vegna framkvæmda utan húss frá því hann keypti íbúðina á fjórðu hæð í júní 1991. Á þessum tíma hefur húsfélagið endurnýjað sameignina. Engar framkvæmdir utan húss væru fyrirhugaðar af húsfélaginu.

IV. Sjónarmið varnaraðila

Kærúnefnd húsnæðismála barst greinargerð húsnæðisnefndar Reykjavíkur, dags. 26. nóvember 1999, vegna kærúna. Í greinargerðinni kemur m.a. fram að 15. nóvember 1998 hafi sú íbúð sem kærandi er nú fluttur inn í, þ.e. á annarri hæð, verið innleyst samkvæmt beiðni þáverandi eiganda. Við innlausn hafi verið dregnar frá 26.000 kr. vegna vanrækts viðhalds utan húss. Sú upphæð hafi verið fundin þannig að fyrri eigandi hafi átt íbúðina í þrjú ár og var áætlun 12.000 kr. á ári að frádraginni inneign íbúðarinnar í framkvæmdasjóði að fjárhæð 10.000 kr. Húsnæðisnefnd Reykjavíkur sendi kæranda yfirlýsingu þess efnis að húsnæðisnefnd hefði lagt í viðhaldssjóð 26.000 kr. vegna nýju íbúðarinnar sem kærandi var kaupandi að.

Hinn 26. janúar 1999 var fyrrum íbúð kæranda innleyst. Við innlausn voru dregnar af kæranda 30.000 kr. vegna vanrækts viðhalds utan húss og 2.000 kr. vegna viðgerða innan húss, þ.e. á gólfduík. Viðhaldið var ákveðið 8.000 kr. á ári að frádraginni inneign íbúðarinnar í viðhaldssjóði að fjárhæð 10.000 kr. Kærandi hafði átt íbúðina í sjö og hálf ár en viðgerðir voru síðast framkvæmdar 1993–1994. Skil á viðhaldssjóði er eins og kærandi fékk með núverandi íbúð er til næsta eiganda fyrrum íbúðar kæranda.

Að lokum vísar húsnæðisnefnd Reykjavíkur til þess að samkvæmt ákvæði II til bráðabirgða í lögum nr. 44/1998 sé það skylda húsnæðisnefnda að meta viðhald og meta til verðmætis vanrækslu á því sviði. Því telur húsnæðisnefnd Reykjavíkur að ekki sé of hátt metið vanrækt viðhald á íbúð B.

V. Niðurstaða

Málskotsheimild kæranda er reist á 3. mgr. I. ákvæðis til bráðabirgða í lögum nr. 44/1998 um húsnæðismál.

Mál þetta varðar ágreining um útreikning á eignarhluta seljanda við innlaun á félagslegri eignaríbúð hjá húsnæðisnefnd Reykjavíkur. Ágreiningur snýst aðallega um það atriði að húsnæðisnefnd dró frá eignarhluta seljanda 32.000 kr. vegna þess að ekki hafði verið greitt í viðhaldssjóð vegna viðgerða utan húss og verið um vanrækslu á viðhaldi að ræða.

Um útreikning á innlausnarverði félagslegra íbúða sem sveitarfélög leysa til sín er kveðið á um í bráðabirgðaákvæðum núgildandi laga nr. 44/1998 um húsnæðismál. Í 6. mgr. II. bráðabirgðaákvæðis er kveðið á um að við útreikninginn skuli m.a. beita fyrmælum 1. mgr. 88. gr. laga um Húsnæðisstofnun ríkisins nr. 97/1993. Þar er m.a. kveðið á um eftirfarandi: „Til frádráttar greiðslu til seljanda kemur ... vanræksla á viðhaldi... Vanræksla á viðhaldi er metin af húsnæðisnefnd í samræmi við reglur húsnæðismálastjórnar um mat á verðgildi endurbóta og viðhalds.“ Í reglugerð nr. 375/1996 um félagslegar íbúðir og Byggingarsjóð verkamanna er í VII. kafla fjallað um nokkur atriði um endursölu á félagslegum íbúðum. Í 74. gr. reglugerðarinnar er fjallað um útreikning á eignarhluta seljanda og segir m.a.:

„ ... d. Sé um vanrækslu á viðhaldi að ræða er það metið með sama hætti og endurbætur og kemur sú fjárhæð til frádráttar...“

Leiðbeiningarreglur voru settar um mat á verðgildi endurbóta og viðhalds, sbr. 1. mgr. 88. gr. laga um Húsnæðisstofnun ríkisins nr. 97/1993. Koma þær fram í bæklingi um gæðalýsingu á félagslegu íbúðarhúsnæði og mat á íbúðum við innlaun. Undir lið 13 í fyrrgreindum reglum kemur eftirfarandi fram:

Við innlaun 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 innlaun og áætluð hlutdeild í kostnaði dregin frá innlausnarverði.

Í máli þessu liggur fyrir að samkvæmt matsblaði frá húsnæðisnefnd Reykjavíkur var dregið frá innlausnarverði eftirfarandi vegna viðgerða:

Viðgerð á parketdúk	2.000 kr.
Sameign úti	30.000 kr.

Ekki verður séð af gögnum málsins að óeðlilega hafi verið staðið að þessum útreikningi og verður að telja að hann sé í samræmi við fyrrgreind lög, reglugerð og reglur sem settar voru af þáverandi húsnæðismálastjórn. Kærandi hafði ekki greitt í viðhaldssjóð vegna

framkvæmda utan húss og einnig lá fyrir það mat starfsmanns húsnaðisnefndar Reykjavíkur að viðgerða væri þörf á húseigninni. Upphæðin sem dregin var frá til framkvæmda utan húss er lögð inn á reikning og þegar framkvæmdir verða hafnar verður sú upphæð greidd til lakkunar kostnaðar til kaupanda íbúðarinnar. Það liggur því fyrir að enginn viðhaldssjóður var í húsinu og því var nauðsynlegt að draga áætlaða upphæð vegna viðgerðarkostnaðar frá innlausnarverði, sem virðist ekki vera ósanngjörn, eða 8.000 kr. á ári. Einnig liggur fyrir í málinu að lagt var í viðhaldssjóð vegna þeirrar íbúðar sem kærandi keypti í sama stigagangi með sama hætti og gert var með fyrri íbúð hennar.

Kærunefnd húsnaðismála telur því með vísan til framanritaðs að húsnaðisnefnd Reykjavíkur hafi farið eftir lögum, reglugerð og verklagsreglum varðandi útreikning á innlausnarverði íbúðarinnar Y og þar af leiðandi hafnar kærunefnd húsnaðismála kröfu kæranda varðandi innlausnarverðið.

Ú R S K U R Ð A R O R Ð :

Kröfu kæranda, X, um að útreikningur húsnaðisnefndar Reykjavíkur á eignarhluta seljanda vegna íbúðarinnar í Y, Reykjavík, verði felldur úr gildi, er hafnað.

Þuríður Jónsdóttir
formaður

Ástráður Haraldsson

Vífill Oddsson

Viðbótarlán. Synjun húsnæðisnefndar

Mál nr. 29/1999

Föstudaginn 14. janúar 2000 var á fundi kærunefndar húsnæðismála tekið fyrir mál nr. 29/1999:

X
og
Y
gegn
félagsmálaráði Dalvíkurbyggðar

X og Y, hafa með bréfi, dags. 2. nóvember 1999, skotið til kærunefndar húsnæðismála synjun félagsmálaráðs Dalvíkur frá 22. október 1999 að mæla með veitingu viðbótarláns vegna fyrirhugaðra kaupa á fasteigninni að Z.

I. Málsmeðferð

Kærunefnd húsnæðismála leitaði eftir eftirfarandi gögnum: Greinargerð félagsmálaráðs Dalvíkurbyggðar, dags. 3. desember 1999. Kærendum var afhent afrit hennar og gefinn kostur á að gera athugasemdir við hana, en athugasemdir kæranda bárust kærunefnd húsnæðismála 15. desember sl. Kærunefnd húsnæðismála hefur tekið mál þetta fyrir á fundum sínum, 26. nóvember og 17. desember 1999, en tók það til úrlausnar á fundi sínum í dag.

II. Helstu málsatvik og kæruefni

Hinn 23. júlí 1999 gerðu kærendur kauptilboð í fasteignina Z. Í kjölfarið sóttu kærendur um greiðslumat og húsbrefaviðskipti til Íbúðalánasjóðs, sbr. umsókn dags. 29. júlí 1999. Á umsókninni kemur einnig fram að kærendur óski eftir viðbótarláni. Kærendur sækja um sem sambúðarfólk en þau eru ekki með lögheimili á sama stað, þ.e. Y er með lögheimili að Þ, en Z að Æ. Ekki er umdeilt að umsókn þeirra hlaut meðferð eins og um sambúðarfólk væri að ræða, þrátt fyrir að kærendur hafi ekki sama lögheimili.

Kærendur fóru í greiðslumat hjá Sparisjóði Norðlendinga og lögðu þau síðan inn umsókn hjá félagsmálaráði Dalvíkurbyggðar 17. ágúst 1999, en félagsmálaráðið fer með verkefni húsnæðisnefndar. Í gögnum er fylgdu umsókninni voru skattframtöl umsækjanda frá síðastliðnum þremur árum, auk launaseðla og fleira.

Félagsmálaráð Dalvíkurbyggðar tók ofangreinda umsókn fyrir fyrst á fundi sínum 14. september 1999. Félagsmálaráð hafnaði umsókninni þar sem kærendur væru með tekjur umfram þær viðmiðunartekjur er fram koma í starfsreglum félagsmálaráðs og reglugerð um viðbótarlán nr. 783/1998.

Kærendur óskuðu eftir við félagsmálaráð Dalvíkurbyggðar að umsókn þeirra yrði tekin fyrir aftur og lögðu fram viðbótargögn, þ.e. launaseðla Z fyrir 1. til 15. september 1999, auk

yfirlýsingar frá vinnuveitanda hennar um skýringar á launum hennar. Málið var tekið fyrir að nýju á fundi félagsmálaráðs 28. september 1999 og var umsókninni hafnað með sama rökstuðningi, þ.e. vegna tekjumarka. Kærendur lögðu fram beiðni í þriðja sinn um endurskoðun félagsmálaráðs á synjun um að mæla með staðfestingu viðbótarláns og var það tekið fyrir á fundi félagsmálaráðs Dalvíkurbyggðar 19. október 1999. Var umsókninni enn hafnað með sömu röksemdum og áður.

Kærendur kærðu fyrrgreinda ákvörðun félagsmálaráðs Dalvíkurbyggðar til kærunefndar húsnæðismála og óskuðu endurskoðunar á henni.

III. Sjónarmið kæranda

Upplýsingar um afstöðu kæranda eru byggðar á kæru, dags. 2. nóvember 1999, viðbótar-kæru, ódagsettri, og greinargerð, dags. 14. desember sama ár. Í kæru og viðbótar-kæru kemur m.a. fram að kærendur búi við þröngan húsakost (80 fm leiguíbúð frá Dalvíkurbyggð), en í heimili séu auk þeirra tvö börn X og auk þess dvelji börn Z hjá þeim aðra hverja helgi. Kærendur séu bæði öryrkjar, X 65% og Z 75%. Kærendur gefa þær skýringar á umframtekjum að X hafi unnið mikið í sumar yfir aðalferðamannatímamann en hún stundi verslunarstörf. Kærendur hófu sambúð á árinu og eru að reyna að stækka við sig húsnæði. Í fyrrnefndri greinargerð kemur m.a. fram að kærendur hafi það á tilfinningunni að annarleg sjónarmið hafi ráðið afstöðu nefndarinnar en ekki faglegt mat á umsókn og aðstæðum. Vikið er að því að nefndarmenn vilji frekar sjá kærendur flytja úr sveitarfélaginu en víkja frá stífustu ákvæðum. Einnig telja kærendur að umfjöllun nefndarinnar um húsnæðisaðstöðu kæranda hafi verið hreinn útúrsmunur. Annar kæranda, X, hafi leigt ein, ásamt börnum, þá íbúð sem hún bjó í og hafði hún sótt um stærri íbúð áður en kærendur hófu sambúð. Sú ákvörðun að kærendur hófu sambúð kom þar á eftir og var því umsókn um stærri leiguíbúð á vegum bæjarins afturkölluð og freistuðu kærendur þess að kaupa sér eigið húsnæði með tilkomu viðbótarlána.

Staða fjölskyldunnar sé því þannig í dag að annar kæranda, þ.e. Y, hefur selt fasteign sína á Akureyri og býr með X í ótryggu leiguhúsnæði. Að lokum benda kærendur á að félagsmálaráð Dalvíkurbyggðar hafi aldrei lagt faglegt mat á heimilisáðstæður kæranda.

IV. Sjónarmið varnaraðila

Kærunefnd húsnæðismála barst greinargerð félagsmálaráðs Dalvíkurbyggðar vegna kærunnar, dags. 3. desember 1999. Í fyrrgreindri greinargerð kemur m.a. fram að við fyrstu afgreiðslu umsóknar kæranda 14. september 1999 hafi kærendur haft uppi munnleg andmæli við synjun félagsmálaráðs. Þá hafi þeim verið leiðbeint um að kærendur gætu sett fram athugasemdir og/eða lagt fram frekari gögn teldu þau að forsendur hafi breyst.

Jafnframt var bent á kærueimild til kærunefndar húsnæðismála. Þar sem kærendur höfðu lagt fram viðbótagögn var málið tekið fyrir í annað sinn 29. september 1999 sem endurnýjuð umsókn. Umsóknin var síðan tekin fyrir í þriðja sinn 19. október 1999 vegna beiðni kæranda og bréfs frá fasteignasölu Holti, dags. 13. október 1999. Lagðir voru fram útreikningar sem kærendur og fasteignasalan töldu sýna að tekjuútreikningar sem lagðir voru til grundvallar hjá félagsmálaráði væru ekki réttir. Afgreiðsla félagsmálaráðs var í

þriðja sinn á sama veg. Í sömu greinargerð kemur fram að ástæða synjunar félagsmálaráðs hafi verið sú að umsókn kæranda hafi verið yfirfarin og metin samkvæmt starfsreglum félagsmálaráðs um veitingu viðbótarlána. Þar sem útreiknaðar núverandi tekjur reyndust vera yfir tekjumörkum þó svo ekki væru reiknaðar inn barnabætur, leigutekjur og húsa-leigubætur eða áætlaðar tekjur vegna nýrrar atvinnu Y. Var það mat félagsmálaráðs að ekki hafi verið tilefni til að víkja frá skilyrðum um tekjumörk og umsókninni því hafnað á grundvelli tekjumarka.

Í greinargerðinni er einnig upplýst um að annar kæranda, X, hafi verið ein leigjandi að leiguíbúð í eigu Dalvíkurbyggðar. Hún hafi í ágúst 1998, sem einstæð móðir, lagt inn umsókn um stærra húsnæði og verið gefinn kostur á stærra húsnæði sem hún hafnaði. Kærandur hafi ekki samkvæmt þjóðskrá verið í sambúð og geti því ekki byggt á fullyrðingum um þröngan húsakost til stuðnings umsókn sinni.

Í fyrrnefndri greinargerð kemur fram að félagsmálaráð Dalvíkurbyggðar hafi leitað ráðgefandi aðstoðar hjá Húsnæðisskrifstofunni á Akureyri. Félagsmálaráð var ósátt við útreikning Húsnæðisskrifstofunnar á Akureyri og taldi að við útreikning væri beitt röngum aðferðum til að ná fram frádráttarliðum og samtölu tekna eftir skatta.

Að lokum kemur fram að félagsmálaráð teldi ekki að við meðferð og umfjöllun málsins hafi komið fram neinar upplýsingar sem gæfu tilefni til að víkja frá tekjumörkum eða því heildarmati félagsmálaráðs á umsókninni að henni bæri að hafna samkvæmt starfsreglum ráðsins.

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 félagsmálaráðs Dalvíkurbyggðar að synja kærendum um að mæla með veitingu viðbótarláns og byggist sú synjun á að kærandur séu yfir þeim tekjumörkum sem kveðið er á um í 5. gr. reglugerðar um viðbótarlán nr. 783/1993.

Samkvæmt þeim gögnum sem fyrir kærunefnd húsnæðismála liggja kemur fram að umsókn kæranda var lögð þrisvar sinnum fyrir félagsmálaráð án þess að ástæða hafi verið til, sbr. 24. gr. stjórnisýslulaga nr. 37/1993. Telja verður að eðlilegra hefði verið að hafna endurupptöku en í höfnunarbréfum félagsmálaráðs er reyndar leiðbeint um málskot til kærunefndar, þrátt fyrir það var málið endurupptekið tvisvar.

Samkvæmt 2. mgr. 4. gr. reglugerðar nr. 783/1998, sem byggð er á lögum um húsnæðismál nr. 44/1998, er sveitarstjórn heimilt að setja í reglur nánari fyrirmæli um þau atriði sem húsnæðisnefnd skal líta til við mat á þörf umsækjenda fyrir viðbótarlán. Samkvæmt 2. másl. 2. mgr. 30. gr. og 2. tl. 14. gr. laga um húsnæðismál nr. 44/1998 er eitt af verkefnum húsnæðisnefnda að leggja mat á þörf einstaklinga sem búa við erfiðar aðstæður fyrir viðbótarlán og hvort þeir uppfylli skilyrði í því efni og skal hafa hliðsjón af fjölskyldustærð, eignum, tekjum, íbúðarstærð og gerð húsnæðis. Félagsmálaráð Dalvíkurbyggðar hefur

einnig sett sér starfsreglur fyrir veitingu viðbótarlána, en í þeim er kveðið á um hvaða atriði verði skoðuð við veitingu viðbótarlána, t.d. núverandi tekjur, stærð húsnæðis, skuldastaða o.fl.

Kærendur gerðu kauptilboð í fasteignina, Þ. Í kjölfarið fóru kærendur í greiðslumat hjá Sparisjóði Norðurlands en samkvæmt 3. mgr. 18. gr. laga um húsnæðismál nr. 44/1998 hefur Íbúðalánasjóður samið við lánastofnanir um að annast greiðslumat. Loks sóttu kærendur um viðbótarlán hjá félagsmálaráði Dalvíkurbyggðar sem fer með verkefni húsnæðisnefndar, sbr. 9. gr. reglugerðar um viðbótarlán nr. 783/1998. Meðfylgjandi umsókn kæranda var meðal annars fyrrgreint greiðslumat, sem er með stimpil lánastofnunar og staðfestingu starfsmanns. Auk greiðslumats voru meðfylgjandi skattframtöl síðustu þriggja ára en tekjur X voru mun hærrí á árinu 1999 en árin áður. Gáfu kærendur þá skýringu á auknum tekjum á árinu 1999 að X, sem vinnur við verslunarstörf, hafi unnið mikið um sumarið vegna lengri opunar verslunar yfir aðalferðamannatímamann. Var annar kærenda því óvenju tekjuhár í júní til september 1999. Svo virðist sem félagsmálaráð Dalvíkurbyggðar hafi ekki litið til skattframtala árána á undan en samkvæmt þeim voru kærendur undir þeim tekjumörkum sem kveðið er á um í 5. gr. reglugerðar um viðbótarlán. Hins vegar voru samanlagðar tekjur kæranda á árinu 1999 yfir þeim tekjumörkum er getið er um í fyrrgreindu ákvæði og á þeim grundvelli hafnaði félagsmálaráð Dalvíkurbyggðar umsókn kæranda.

Í umsókn kæranda til félagsmálaráðs Dalvíkurbyggðar, dags. 17. ágúst 1999, koma fram ýmsar upplýsingar um húsnæðisaðstæður kæranda og félagslegar aðstæður. X var einstæð móðir með tvö börn og Y fraskilinn en fær þrjú börn sín í umgengni. Ekki verður séð af gögnum málsins að félagsmálaráð Dalvíkurbyggðar hafi lagt mat á hagi kæranda og kann að til hlítar hvort aðstæður þeirra væru þannig að undanþáguákvæði 7. gr. reglugerðar um viðbótarlán ætti við. Í greinargerð félagsmálaráðs Dalvíkurbyggðar, dags. 3. desember 1999, er á hinn bóginn tekið fram að X hafi hafnað stærri íbúð sem Dalvíkurbyggð bauð henni til leigu, en þá hafði hún þegar sótt um viðbótarlán og vildi eignast húsnæði á almennum markaði. Einnig er vísað í þessu sambandi til starfsreglna félagsmálaráðs Dalvíkurbyggðar um undanþáguheimildir frá tekju- og eignamörkum um að m.a. eigi að skoða núverandi húsnæðisaðstæður umsækjanda. Kærunefnd húsnæðismála telur málsmeðferð að þessu leyti ábótavant, sérstaklega með tilliti til þess að X lagði fram gögn sem sýna að um tímabundna hækkun á launum var að ræða, kærendur búa í lítilli leiguíbúð í eigu Dalvíkurbyggðar, kærendur eru með tvö börn á framfæri sínu, auk þriggja barna er koma í umgengni til þeirra og var því ástæða til að félagsmálaráð legði sjálfstætt mat á hvort undanþáguákvæðið ætti við í þessu tilfelli og rökstyddi það ef svo væri ekki.

Kærunefnd telur einnig málsmeðferð ábótavant varðandi það atriði að endurupptaka málið tvisvar án þess að fyrir lægi að ákvörðun hafi byggst á ófullnægjandi eða röngum upplýsingum eða að atvik hefðu breyst. Eðlilegra hefði verið að hafna endurupptöku þannig að kærendur hefðu getað leitað eftir endurskoðun ákvörðunar sem fyrst. Einnig eru gerðar athugasemdir við bréf sem kærendum voru send og höfðu að geyma ákvarðanir félagsmálaráðs Dalvíkurbyggðar, þ.e. 16. september, 29. september og 22. október 1999. Í fyrsta lagi verður að telja að ekki hafi verið um fullnægjandi rökstuðning að ræða

og hefði átt að leiðbeina kærendum að hægt væri að krefjast rökstuðnings fyrir synjun, sbr. 1. tl. 2. mgr. 20. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993, sbr. 1. mgr. 22. gr. sömu laga. Eins og fyrr hefur verið getið um var heldur ekki bent á að umsækjendur falli ekki undanþáguákvæðið vegna tekjumarka, sem hefði verið eðlilegt. Telja verður að félagsmálaráð hafi því ekki sinnt leiðbeiningarskyldu sinni samkvæmt stjórnslulögum nr. 37/1993.

Með vísan til framanritaðs og þar sem ekki liggur fyrir í málinu að fyrrgreint mat hafi verið gert á högum kærenda með tilliti til þess hvort undanþáguákvæðið frá tekjumörkum ætti við telur kærunefnd húsnæðismála að félagsmálaráð Dalvíkurbyggðar hafi ekki sinnt rannsóknarskyldu sinni að stjórnslurétti með fullnægjandi hætti. Félagsmálaráð hefur þar af leiðandi ekki lagt viðhlítandi grundvöll að ákvörðun sinni um að synja kærendum um staðfestingu viðbótarláns á fundi sínum 22. október 1999. Að þessu virtu telur kærunefnd húsnæðismála ákvörðun félagsmálaráðs Dalvíkurbyggðar hafa verið óréttmæta og að efni séu til að fella hana úr gildi og leggja fyrir ráðið að taka umsókn kærenda til umfjöllunar að nýju.

Ú R S K U R Ð A R O R Ð :

Ákvörðun félagsmálaráðs Dalvíkurbyggðar frá 22. október 1999 um að synja X og Y um staðfestingu á umsókn um viðbótarlán vegna fasteignarinnar, Z, er felld úr gildi. Málinu er vísað til meðferðar félagsmálaráðs Dalvíkurbyggðar að nýju.

Þuríður Jónsdóttir
formaður

Ástráður Haraldsson

Vífill Oddsson

Viðbótarlán. Synjun húsnæðisnefndar

Mál nr. 30/1999

Föstudaginn 28. janúar 2000 var á fundi kærunefndar húsnæðismála tekið fyrir mál nr. 30/1999:

X
gegn
húsnæðisnefnd Mosfellsbæjar

X hefur með bréfi, dags. 8. desember 1999, skotið til kærunefndar húsnæðismála synjun húsnæðisnefndar Mosfellsbæjar frá 3. desember 1999 að mæla með veitingu viðbótarláns vegna fyrirhugaðra kaupa kæranda og eiginkonu hans á fasteigninni Y.

I. Málsmeðferð

Kærunefnd húsnæðismála leitaði eftir eftirfarandi gögnum: Greinargerð húsnæðisnefndar Mosfellsbæjar, dags. 12. janúar 1999 (á að vera 2000). Kæranda var sent afrit hennar og gefinn kostur að gera athugasemdir við hana en þær bárust kærunefndinni 21. janúar sl. Kærunefnd húsnæðismála hefur tekið mál þetta fyrir á fundum sínum 17. desember og 14. janúar en tók það til úrlausnar á fundi sínum í dag.

II. Helstu málsatvik og kærufni

Hinn 23. nóvember 1999 gerðu kærandi og eiginkona hans kauptilboð í fasteignina Y. Í kjölfarið sótti kærandi um greiðslumat og húsbrefaviðskipti til Íbúðalánasjóðs, sbr. umsókn dags. 28. október 1999. Kærandi óskaði einnig eftir viðbótarláni og lagði inn umsókn um viðbótarlán til húsnæðisnefndar Mosfellsbæjar, 12. nóvember 1999.

Húsnæðisnefnd Mosfellsbæjar tók ofangreinda umsókn fyrir á fundi sínum 3. desember 1999. Húsnæðisnefndin hafnaði umsókninni með þeim rökstuðningi að kærandi ætti húseign fyrir.

Kærandi kærði fyrrgreinda ákvörðun húsnæðisnefndar Mosfellsbæjar til kærunefndar húsnæðismála og óskaði endurskoðunar á henni.

III. Sjónarmið kæranda

Upplýsingar um afstöðu kæranda eru byggðar á kæru, dags. 8. desember 1999, og athugasemdum við bókun húsnæðisnefndar Mosfellsbæjar frá 7. janúar sl. Í kæru kemur m.a. fram að kærandi telur sig uppfylla öll skilyrði til veitingar viðbótarláns og að húsnæðisnefndin hafi ekki farið eftir lögum og reglum sem hún á að starfa eftir. Húsnæðisnefndin hafi synjað kæranda með þeim rökstuðningi að hann ætti húseign fyrir en það sé ekki unnt að synja kæranda á þeirri forsendu. Kærandi telur að nefndin starfi frekar eftir geðþóttaákvörðunum stjórnarmanna en þeim lögum sem henni ber skylda til að starfa eftir. Í athugasemdum kæranda við bókun húsnæðisnefndar, dags. 20. janúar sl., kemur einnig

fram að kærandi telji að húsnæðisnefnd hafi orðið á mistök við meðferð umsóknar sinnar og óskar kærandi eftir að fá sanngjarna meðferð hjá húsnæðisnefnd Mosfellsbæjar og synjun á umsókn kæranda verði leiðrétt af kærunefnd húsnæðismála.

IV. Sjónarmið varnaraðila

Kærunefnd húsnæðismála barst greinargerð húsnæðisnefndar Mosfellsbæjar vegna kærunnar, dags. 12. janúar 1999 (á að vera 2000). Í bréfinu kemur fram að málið var tekið fyrir á fundi húsnæðisnefndar Mosfellsbæjar 7. janúar 2000 vegna bréfs kærunefndar húsnæðismála, dags. 8. desember 1999. Einnig kemur fram sú afstaða nefndarinnar að hún telur afgreiðslu á umsókn kæranda hafa verið byggð á málefnalegum grunni, jafnræðis milli lánsúmsókna hafi verið gætt og sömu reglur gildi um alla umsækjendur. Þau atriði sem lágu til grundvallar ákvörðunar nefndarinnar voru m.a. að fé það sem nefndin hafði til ráðstöfunar það sem eftir var af árinu 1999 var 2.655 þús. kr. en þær umsóknir sem teknar voru til afgreiðslu á umræddum fundi hljóðuðu upp á 10.250 þús. kr. Með hliðsjón af því að fé til úthlutunar nægði engan veginn til að mæta umsóknum forgangsraðaði nefndin umsóknum í samræmi við reglur bæjarfélagsins um veitingu viðbótarlána og reglum um stigagjöf. Niðurstaða forgangsröðunar var sú að annar umsækjandi var talinn í meiri þörf fyrir lánveitingu en kærandi. Það atriði sem hafði mest áhrif á ákvörðun nefndarinnar um það hvar kærandi lenti í röðinni var að kærandi átti fasteign sem hann bjó í og hafði áður á árinu fengið úthlutað viðbótarláni. Að lokum vekur húsnæðisnefnd athygli á því að þrátt fyrir ákvörðun nefndarinnar geti kærandi sótt um viðbótarlán að nýju hjá bæjarfélaginu.

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 húsnæðisnefndar Mosfellsbæjar að synja kæranda um að mæla með veitingu viðbótarláns, sbr. 9. gr. reglugerðar um viðbótarlán nr. 783/1998, og var kæranda synjað á grundvelli þess að kærandi eigi húseign fyrir, sbr. bréf húsnæðisnefndar dags. 3. desember 1999.

Hinn 23. nóvember 1999 gerði kærandi ásamt eiginkonu sinni kauptilboð í fasteignina að Y. Í kjölfarið fór kærandi ásamt eiginkonu í greiðslumat hjá útibúi Íslandsbanka í Hafnarfirði, en samkvæmt 3. mgr. 18. gr. laga um húsnæðismál nr. 44/1998 hefur Íbúðalánasjóður samið við lánastofnanir um að annast greiðslumat. Loks sótti kærandi ásamt eiginkonu sinni um viðbótarlán hjá húsnæðisnefnd Mosfellsbæjar, sbr. 9. gr. reglugerðar um viðbótarlán nr. 783/1998. Umsókn kæranda var lögð fyrir fund húsnæðisnefndar Mosfellsbæjar sem hafnaði henni með þeim rökstuðningi að kærandi ætti húseign fyrir.

Samkvæmt 1. gr. stjórnáskýslulaga nr. 37/1993 taka lögin til þess þegar stjórnvöld taka ákvarðanir um rétt eða skyldu manna. Ákvörðun húsnæðisnefnda, sbr. 30. gr. laga um húsnæðismál nr. 44/1998 og 9. gr. reglugerð 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 stjórnáskýslulaga eftir því sem við getur átt.

Eins og mál þetta er vaxið telur kærunefnd húsnæðismála að húsnæðisnefnd Mosfellsbæjar hafi ekki farið eftir málsmeðferðarreglum stjórnáslutlaga nr. 37/1993 við meðferð umsóknar kæranda. Höfnunarbref húsnæðisnefndar Mosfellsbæjar frá 3. desember 1999 hefur að geyma íþyngjandi ákvörðun og er í mörgum atriðum ábótavant. Í fyrsta lagi var synjun rökstudd með ófullnægjandi hætti. Fyrir þeim rökstuðningi að kæranda sé hafnað þar sem hann eigi húseign er ófullnægjandi lagagrundvöllur. Hvorki kemur fram í lögum um húsnæðismál nr. 44/1998, reglugerðum byggðum á þeim né í reglum húsnæðisnefndar Mosfellsbæjar, sem samþykktar voru í bæjarráði Mosfellsbæjar 8. júlí 1999, að heimilt sé að hafna umsækjanda um staðfestingu á viðbótarláni eingöngu af því hann á fasteign fyrir.

Þar sem um ófullnægjandi rökstuðning var að ræða af hálfu húsnæðisnefndar hefði verið rétt að leiðbeina kæranda um heimild hans til að fá ákvörðunina rökstudda frekar innan fjórtán daga, sbr. 3. mgr. 21. gr. stjórnáslutlaga nr. 37/1993. Í gögnum málsins kom einnig í ljós að ákvörðun húsnæðisnefndar Mosfellsbæjar virðist hafa verið byggð á mun fleiri atriðum en komu fram í rökstuðningi, sbr. greinargerð húsnæðisnefndar Mosfellsbæjar dags. 12. janúar 1999 (á að vera 2000).

Með vísan til framanritaðs verður að telja að við ákvörðun húsnæðisnefndar Mosfellsbæjar hafi legið ófullnægjandi lagagrundvöllur að synja kæranda um staðfestingu viðbótarláns á fundi sínum 3. desember 1999. Því sé um verulega efnisannmarka að ræða sem leiði til þess að fella beri ákvörðunina úr gildi. Í þessu felst þó ekki að kærandi hafi átt rétt á viðbótarláni en synjun um slíkt lán varð ekki byggð á þeim rökum sem húsnæðisnefndin bar fyrir sig. Málinu er vísað til meðferðar húsnæðisnefndar Mosfellsbæjar að nýju.

Ú R S K U R Ð A R O R Ð :

Ákvörðun húsnæðisnefndar Mosfellsbæjar frá 3. desember 1999 um að synja X um staðfestingu á umsókn um viðbótarlán vegna fasteignarinnar Y er felld úr gildi. Málinu er vísað til meðferðar húsnæðisnefndar Mosfellsbæjar að nýju.

Þuríður Jónsdóttir
formaður

Ástráður Haraldsson

Vífill Oddsson

Skaðabótakrafa á húsnæðisnefnd Reykjavíkur vegna kaupa á félagslegri eignaríbúð

Mál nr. 2/2000

Föstudaginn 10. mars var á fundi kærunefndar húsnæðismála tekið fyrir mál nr. 2/2000:

X
gegn
húsnæðisnefnd Reykjavíkur

og kveðinn upp svohljóðandi

Ú R S K U R Ð U R :

X hefur með kæru, dags. 21. janúar 2000, skotið til kærunefndar húsnæðismála synjun húsnæðisnefndar Reykjavíkur á erindi kæranda, dags. 21. desember 1999. Í bréfi kæranda kemur m.a. fram sú krafa að húsnæðisnefnd Reykjavíkur bæti sér meint tjón er hann telur sig hafa orðið fyrir vegna kaupa á félagslegri eignaríbúð. Kærandi festi kaup á íbúðinni sem er í Y í desember 1992 af húsnæðisnefnd Reykjavíkur.

I. Málsmeðferð

Kærunefnd húsnæðismála leitaði eftir eftirfarandi gögnum: Greinargerð húsnæðisnefndar Reykjavíkur, dags. 31. janúar 2000, ásamt fylgigögnum. Kæranda og lögmanni hans var sent afrit greinargerðarinnar og bærust kærunefndinni 15. febrúar 2000 athugasemdir kæranda, dags. 14. febrúar sama ár. Kærunefndin óskaði einnig eftir frekari gögnum frá húsnæðisnefnd Reykjavíkur og fékk sendan útreikning á eignarhluta fyrri eigenda.

Kærunefndin tók einnig málið fyrir á fundum sínum 28. janúar og 11. febrúar sl. en tók það til úrlausnar á fundi sínum í dag.

II. Helstu málsatvik og kæruefni

Kærandi, X, festi kaup á félagslegri eignaríbúð af húsnæðisnefnd Reykjavíkur 10. desember 1992. Kærandi hafði skaðað íbúðina 26. nóvember 1992 og samkvæmt ástandsskýrslu sama dag átti íbúðin að vera í góðu lagi. Kaupverð íbúðarinnar var 3.308.000 kr. Haustið 1993 fór að bera á leka í íbúðinni og urðu skemmdir í íbúðinni vegna hans, m.a. á dúk, málningu o.fl. Í ágúst 1993 leitaði kærandi til húsnæðisnefndar Reykjavíkur og óskaði eftir fjárhagslegri aðstoð vegna viðgerðanna. Sú fyrirgreiðsla sem kærandi fékk hjá þáverandi Húsnæðisstofnun ríkisins var að framlengd var frýsting lána um eitt ár.

Kærandi ritaði húsnæðisnefnd Reykjavíkur bréf, dags. 20. október 1997, þar sem hann óskaði formlega eftir að nefndin tæki þátt í kostnaði vegna mikilla viðgerða á íbúðinni og tæki auk þess þátt í kostnaði við viðgerð utan húss. Kærandi hafði á árunum 1993–1997 átt í óformlegum viðræðum við starfsmenn húsnæðisnefndar vegna málsins. Kærandi fékk ekki skriflegt svar við erindi sínu.

Kærandi ítrekaði fyrrgreindar kröfur sínar með bréfi, dags. 21. desember 1999, en barst að lokum svar með bréfi, dags. 10. janúar 2000, þar sem kröfum kæranda var hafnað.

II. Sjónarmið kæranda

Upplýsingar um afstöðu kæranda eru byggðar á kæru, dags. 21. janúar 2000, og athugasemdum, dags. 14. febrúar 2000. Í þessum gögnum kemur m.a. fram að kærandi telur að húsnæðisnefnd taki ekki afstöðu til krafna hans og er ósáttur við að nefndin feli lögfræðistofu að afgreiða erindi sitt. Kærandi telur að íbúðin sem hann keypti af húsnæðisnefnd hafi verið haldin leyndum göllum sem komu ekki strax fram. Hann hafi verið svikinn í kaupunum og keypt íbúðina á fullu verði þrátt fyrir gallana. Hann hafi ekki fengið hjá húsnæðisnefndinni þá fyrirgreiðslu sem hann sannanlega hafi átt rétt á og hún hafi ekki komið til móts við hann til að reyna að bæta meint tjón hans. Telur kærandi að réttur hafi verið á sér brotinn vegna viðskipta hans við húsnæðisnefnd Reykjavíkur og honum hafi verið seld íbúð með stórfelldum leyndum göllum.

III. Sjónarmið varnaradila

Kærunefndinni barst greinargerð húsnæðisnefndar Reykjavíkur, dags. 31. janúar 2000, vegna kærunnar. Í greinargerðinni kemur m.a. fram að húsnæðisnefndin telur ekki að óeðlilegt verð hafi verið á íbúðinni og ekki verið seld yfir kostnaðarverði. Við sölu á íbúðinni hafi engu verið leynt neinu varðandi ástand hennar. Ástand hússins að utan hafi ekki dulist neinum og við kaupin hafi ekki legið fyrir neinar samþykktir um framkvæmdir utan húss. Er því alfarið hafnað að kærandi geti krafist afsláttar skv. 42. gr. laga 39/1922 um lausafjárkaup. Er því einnig hafnað að ástandslýsing á íbúðinni hafi verið röng en hún hafi einmitt gefið rétta mynd af ástandi íbúðarinnar við kaupin. Einnig kemur fram í greinargerð húsnæðisnefndar sú skoðun að sala íbúðarinnar 1992 verði ekki kærð til kærunefndarinnar en það er ekki frekar rökstutt. Er það álit húsnæðisnefndar Reykjavíkur að rétt hafi verið staðið að sölu íbúðarinnar til kæranda í desember 1992 og er talið að öll málsmeðferðin hafi verið í samræmi við stjórnslög.

V. Niðurstaða

Málskotsheimild kæranda er reist á 4. gr. reglugerðar um kærunefnd húsnæðismála nr. 459/1999, sbr. 4. mgr. 42. gr. laga nr. 44/1998 um húsnæðismál.

Mál þetta varðar þá kröfu kaupanda að félagslegri eignaríbúð um skaðabætur vegna leyndra galla sem hann telur að hafi komið fram ári eftir kaupin. Einnig varðar málið kröfu hans um bætur vegna þess að vanrækt hafi verið viðhald utan húss og honum ekki kynnt það við kaupin. Hér er því um að ræða kröfur um skaðabætur vegna meintrar vanrækslu starfsmanna húsnæðisnefndar Reykjavíkur að kynna kæranda með fullnægjandi hætti ástand íbúðar þeirrar er hann keypti og veita honum afslátt af kaupverði.

Í lögum um húsnæðismál nr. 44/1998 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 húsnæðisnefndum. Þar af leiðandi telur nefndin 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 húsnæðisnefndar Reykjavíkur á erindi kæranda, dags. 21. desember 1999, og hvort málsmeðferðin hafi verið í samræmi við stjórnáskýslulög nr. 37/1993 og góða stjórnáskýsluhætti.

Samkvæmt þeim gögnum sem fyrir kærunefnd liggja kemur fram að kærandi keypti félagslega eignaríbúð af húsnæðisnefnd Reykjavíkur 10. desember 1992. Þá voru í gildi lög nr. 86/1988 um Húsnæðisstofnun ríkisins. Að ósk kærunefndar sendi húsnæðisnefndin upplýsingar um útreikning á eignarhluta fyrri seljanda og vekur það athygli að ekki var dregið frá innlausnarverði fyrri eigenda viðgerðarkostnaður samkvæmt mati, þrátt fyrir að íbúðin væri í slæmu ásigkomulagi og fyrri eigendur höfðu búið í íbúðinni í fimm ár án þess að af þeim væru dregnar fjárhæðir í framkvæmdasjóð vegna viðhalds, sbr. 4. mgr. 68. gr. laga nr. 86/1988 um Húsnæðisstofnun ríkisins. Í ákvæðinu segir að vanræksla á viðhaldi íbúðarinnar skuli koma til frádráttar á greiðslu til seljanda samkvæmt samkomulagi eða mati matsnefndar. Ekki verður séð af gögnum málsins að þetta hafi verið virt þegar kæranda var seld íbúðin. Ekki kemur heldur fram að kæranda hafi verið gerð grein fyrir að íbúðin væri verðminni sökum vanræks viðhalds eða að dregið hafi verið frá söluverði til seljanda sökum þess. Í greinargerð húsnæðisnefndar Reykjavíkur, dags. 31. janúar 2000, er tekið fram að við mat á kaupverði eignarinnar hafi m.a. verið tekið tillit til ástands hennar í heild, án frekari rökstuðnings. Fyrir liggur ástandsskýrsla frá húsnæðisnefnd Reykjavíkur, dags. 26. nóvember 1992, en samkvæmt henni var íbúðin í góðu lagi.

Haustið 1993 komu hins vegar í ljós gallar á íbúðinni og var um mikinn leka að ræða. Í kjölfar þessa lagðist mikill viðgerðarkostnaður á kæranda. Að auki kom í ljós að ráðast þurfti í verulegar framkvæmdir utan húss en fyrri eigendur höfðu ekki greitt í framkvæmdasjóð eins og áður er nefnt. Allt þetta lagðist þungt á kæranda og hefur hann allt frá 1993 reynt að leita leiða til að fá húsnæðisnefnd Reykjavíkur til að bæta sér meint tjón sem hann telur sig hafa orðið fyrir vegna leyndra galla á íbúðinni.

Verður að telja með vísan til gagna málsins að húsnæðisnefnd Reykjavíkur hafi ekki staðið sig sem skyldi við að kynna kæranda bágborið ástand íbúðarinnar og að vænta mætti aukakostnaðar, bæði vegna slæms ásigkomulags íbúðarinnar að innan og að utan. Verður að gera þær kröfur til starfsmanna húsnæðisnefndar Reykjavíkur að þeir kynni væntanlegum kaupendum rækilega ástand íbúða og hvort um sé að ræða íbúð sem þurfi verulegra viðgerða við. Ekki verður séð að það hafi verið gert í þessu tilfelli.

Kærandi reyndi óformlega í mörg ár að leita réttar síns en skrifaði loks bréf til húsnæðisnefndar Reykjavíkur 20. október 1997. Í bréfinu óskaði hann eftir að húsnæðisnefnd Reykjavíkur gerði við þær skemmdir sem voru á íbúðinni er hann fékk hana afhenta 1992. Ekki verður séð af gögnum málsins að húsnæðisnefnd hafi svarað þessu erindi kærða skriflega og er það ámælisvert og brot á góðum stjórnáskýsluháttum. Telja verður það meginreglu í stjórnáskýslurétti að hver sá sem ber upp skriflegt erindi við stjórnvöld eigi almennt rétt á að fá skriflegt svar.

Kærandi leitaði enn á ný til húsnæðisnefndar Reykjavíkur og lagði fram bréf sitt, dags. 21.

desember 1999, þar sem hann ítrekaði fyrri kröfur sínar. Kæranda barst bréf frá húsnæðisnefnd Reykjavíkur, dags. 7. janúar 2000, þar sem kemur fram að húsnæðisnefnd Reykjavíkur hafi fjallað um erindi kæranda á fundi sínum en vísað afgreiðslu málsins til tæknideildar og lögfræðings húsnæðisnefndar. Kæranda barst að lokum bréf frá lögfræðingi húsnæðisnefndar en það undirritaði fulltrúi lögmannsins fyrir hönd lögmannsins og tæknideildar húsnæðisnefndar Reykjavíkur.

Húsnæðisnefnd Reykjavíkur er stjórnáskýslunefnd í skilningi stjórnáskýsluréttar. Stjórnáskýslulögin nr. 37/1993 gilda þegar stjórnáskýslunefndir taka ákvarðanir um rétt eða skyldu manna, sbr. 2. mgr. 1. gr. laganna. Þar af leiðandi eru ákvarðanir hennar stjórnáskýsluákvarðanir. Verður að telja að húsnæðisnefnd Reykjavíkur hefði átt að taka sjálf ákvörðun í þessu máli en ekki framselja vald sitt til lögfræðings síns. Eðlilegra hefði verið að húsnæðisnefndin hefði leitað umsagnar lögmanns og starfsmanns tæknideildar en síðan tekið sjálfstæða ákvörðun í málinu. Einnig er á mælisvert að í bréfi til kæranda var ekki gætt leiðbeiningaskyldu gagnvart honum, hvorki um rétt hans til frekari rökstuðning fyrir ákvörðun né um kærueimild.

Telja verður með vísan til framanritaðs svo verulega ágalla á málsmeðferð hjá húsnæðisnefnd Reykjavíkur við afgreiðslu erindis kæranda frá 21. desember 1999 að vísa beri málinu að nýju til húsnæðisnefndar Reykjavíkur.

Ú R S K U R Ð A R O R Ð :

Kærunefnd húsnæðismála telur að húsnæðisnefnd Reykjavíkur hafi brotið gegn meginreglum um málsmeðferð í stjórnáskýslunni er erindi X, frá 21. desember 1999, var afgreitt.

Málinu er vísað til meðferðar húsnæðisnefndar Reykjavíkur að nýju.

Þuríður Jónsdóttir
formaður

Ástráður Haraldsson

Vífill Oddsson

Útreikningur húsnaðisnefndar á eignarhluta seljanda og á endursöluverði vegna félagslegrar eignaríbúðar

Mál nr. 3/2000

Priðjudaginn 16. maí 2000 var á fundi kærunefndar húsnaðismála tekið fyrir mál nr. 3/2000:

X
og
Y
gegn
húsnaðisnefnd Akureyrar

og kveðinn upp svohljóðandi

Ú R S K U R Ð U R :

Z hefur fyrir hönd X og Y kært útreikning húsnaðisnefndar Akureyrar á eignarhluta seljanda vegna fasteignarinnar D og útreikning á endursöluverði vegna fasteignarinnar E.

Kærendur lögðu inn 20. apríl 1998 umsókn til húsnaðisnefndar Akureyrar um skipti innan félagslega endursölukerfisins og var umsóknin afgreidd samkvæmt þágildandi lögum um Húsnaðisstofnun ríkisins, sbr. lög nr. 97/1993, sbr. VII. bráðabirgðaákvæði laga um húsnaðismál nr. 44/1998. Kærendur fengu strax vilyrði um íbúð og voru sett á biðlista. Um meðferð umsókna um félagslegar íbúðir, er bærust húsnaðisnefndum í tíð laga nr. 97/1993, um Húsnaðisstofnun ríkisins, er fjallað í ákvæði VII til bráðabirgða í lögum nr. 44/1998, um húsnaðismál. Þar er m.a. kveðið á um í 1. másl. 1. mgr. bráðabirgðaákvæðisins að samningar sem gerðir hafa verið við einstaklinga um félagslegar eignaríbúðir fyrir 15. júní 1998 skuli halda gildi sínu. Er því litið svo á að um úthlutun og lánskjör fari eftir ákvæðum laga nr. 97/1993 um Húsnaðisstofnun ríkisins.

Varðandi kærufrest er miðað við upphaf hans í febrúar 2000 er kærendur fengu uppgjörin í hendur, sbr. 27. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

Í gögnum málsins liggur fyrir umboð frá kærendum til Z þess efnis að hann leggi fram kæru og gæti hagsmuna þeirra fyrir kærunefnd húsnaðismála.

I. Málsmeðferð

Kærunefnd húsnaðismála leitaði eftir eftirfarandi gögnum: Greinargerð húsnaðisnefndar Akureyrar, dags. 23. mars 2000, ásamt fylgigögnum. Umboðsmanni kærenda var sent afrit greinargerðarinnar og barst kærunefndinni 7. apríl athugasemdir kærenda, dags. sama dag. Kærunefndin óskaði einnig eftir umsögn Íbúðalánasjóðs sem barst 9. maí sl. Athugasemdir bærust 12. maí vegna umsagnar Íbúðalánasjóðs.

Kærunefndin tók einnig málið fyrir á fundi sínum 10. mars og 12. maí síðastliðinn en tók það til úrlausnar á fundi sínum í dag.

II. Helstu málsatvik og kæruefni

Kærendur, X og Y, festu kaup á félagslegri eignaríbúð nr. 301, að C, af húsnæðisnefnd Akureyrar. Kaupdagur var 2. júlí 1990 og var kaupverð 6.804.656 kr. Hinn 20. apríl 1998 sóttu kærendur um stærri íbúð til kaups hjá húsnæðisnefnd Akureyrar. Í kjölfarið fengu þau vilyrði um íbúð og voru sett á biðlista. Á fundi húsnæðisnefndar Akureyrar var samþykkt að bjóða kærendum til kaups E, sem er 4ja herbergja íbúð í fjöleignarhúsi (118,39 fín brúttó að stærð). Íbúðin er í 17 ára gömlu húsi og þarfnæðist endurbóta. Áætlað verð á íbúðinni var 6.600.000 kr.

Áætlað innlausnarverð íbúðar kæranda var tilgreint 7.800.000 kr. en í bréfi húsnæðisnefndar Akureyrar, dags. 12. maí 1999, er athygli vakin á því að um áætlaðar tölur sé að ræða þar til endanlegt söluverð liggja fyrir. Í sama bréfi kemur fram að áætlaður afhendingartími sé í júní 1999. Sölu dagur á íbúð kæranda var 13. september 1999 en kaupdagur á E var 27. september 1999. Uppgjör vegna beggja íbúðanna barst þeim ekki í hendur fyrir en í febrúar 2000 en við bæði uppgjörin eru kærendur ósáttir. Einkum eru kærendur ósáttir við að nær allur viðgerðarkostnaður vegna nýju íbúðarinnar er bætt við kaupverðið en í íbúðinni sem var innleyst er allur viðgerðarkostnaður lagður á kærendur og dregið frá kaupverðinu. Uppgjörin eru óundirrituð.

Umboðsmaður kæranda lagði fram kæru, dags. 6. mars 2000, þar sem kærð voru bæði uppgjörin og óskað endurskoðunar á þeim.

III. Sjónarmið kæranda

Upplýsingar um afstöðu kæranda eru byggðar á kæru, dags. 6. mars 2000, og athugasemdum við greinargerð húsnæðisnefndar Akureyrar, dags. 7. apríl 2000. Í þessum gögnum kemur m.a. fram að kærendur telja að þau hafi verið hlunnfarin í skiptum á íbúðum innan félagslega eignaríbúðakerfisins. Þau telja að þau hafi þurft að greiða fyrir allar viðgerðir á nýju íbúðinni en dregið hafi verið af innlausnarverði eldri íbúðar vegna viðgerða. Það leiði til þess að sömu aðilar hafi borið nánast allan kostnað af framkvæmdum í báðum íbúðunum. Telja kærendur að ástæða sé til að fara yfir þær viðgerðir sem framkvæmdar voru á íbúðunum og uppgjörin endurskoðuð. Einnig er óskað eftir að farið sé yfir það atriði hvort húsnæðisnefnd Akureyrar hafi farið eftir tilsettum reglum varðandi skiptingu á viðgerðarkostnaði.

IV. Sjónarmið varnaraðila

Kærunefndinni barst greinargerð húsnæðisnefndar Akureyrar, dags. 23. mars 2000. Í greinargerðinni kemur m.a. fram að húsnæðisnefndin taldi ósanngjarnt að rukka seljanda að E nema um lítinn hluta vegna viðgerða þar sem íbúðin var 17 ára gömul og taldist eðlilegt að margir hlutir væru komnir á það stig að endurnýjunar væri þörf. Viðurkennd eru mistök hvað varðar reikning frá Húsasmiðjunni vegna botnventils í baðkari og vatnsláss en greitt var fyrir tíu stykki í stað eins og hefur það áhrif til lækkunar í uppgjóri sem nemur 17.345 kr. Varðandi innlausnarverð á D var kostnaður vegna viðgerða 105.486 kr. Húsnæð-

isnefnd Akureyrar telur að með öllu hafi verið farið eftir þeim vinnureglum sem notaðar hafa verið um endurbætur og viðhald félagslegra íbúða en óskar eftir að íbúðaverð verði lækkað vegna fyrrgreindra mistaka. Íbúðaverð lækkar því í 7.493.807 kr.

V. Niðurstaða

Málskotsheimild kæranda er reist á 2. tl. 4. gr. reglugerðar um kærunefnd húsnæðismála nr. 459/1999, sbr. bráðabirgðaákvæði II í lögum um húsnæðismál nr. 44/1998.

Kærunefnd húsnæðismála lítur svo á að í erindi kæranda felist í raun tvær kærur, þ.e. annars vegar kæru vegna útreiknings húsnæðisnefndar Akureyrar á viðgerðarkostnaði vegna innlausnar félagslegrar íbúðar að D. Hins vegar kæra vegna útreiknings á endursöluverði félagslegrar íbúðar að E en þar var kostnaður við viðgerðir lagður á söluverðið. Nefndin mun því fjalla um þessi ágreiningsatriði hvort fyrir sig.

a. Útreikningur á innlausnarverði félagslegrar íbúðar að D

Ágreiningur er um 105.486 kr. sem dregnar eru frá innlausnarverði íbúðarinnar vegna viðgerða á íbúðinni. Á yfirlitsblaði frá húsnæðisnefnd Akureyrar, sem er óundirritað og dags. 17. október 1999, koma fram þeir liðir sem dregnir eru frá. Þar koma fram í níu liðum þær viðgerðir sem framkvæmdar voru á íbúðinni og komu til frádráttar við útreikning á eignarhluta seljanda. Kærendur höfðu búið í íbúðinni í rúm níu ár og að mati húsnæðisnefndar Akureyrar var ýmislegt sem þurfti að laga í íbúðinni.

Útreikningur á eignarhluta seljanda sem liggur fyrir í málinu er byggður á reglum Íbúðalánasjóðs, áður Húsnæðismálastjórnar, á grundvelli ákvæði laga um Húsnæðisstofnun ríkisins sem héldu gildi sínu, sbr. 5. mgr. í bráðabirgðaákvæði II í lögum um húsnæðismál. Í 1. mgr. 88. gr. laga nr. 97/1993, sem hélt gildi sínu samkvæmt framansögðu, er kveðið á um eftirfarandi: „Til frádráttar greiðslu til seljanda kemur ... vanræksla á viðhaldi... Vanræksla á viðhaldi er metin af húsnæðisnefnd í samræmi við reglur húsnæðismálastjórnar um mat á verðgildi endurbóta og viðhalds.“ Í reglugerð um félagslegar íbúðir og Byggingarsjóð verkamanna nr. 375/1996 er nánari útfærsla á útreikningi vegna eignarhluta seljanda og í 74. gr. reglugerðarinnar er kveðið á um að eignarhluti seljanda skuli reiknast með ákveðnum hætti, þar segir m.a.:

- d. Sé um vanrækslu á viðhaldi að ræða er það metið með sama hætti og endurbætur og kemur sú fjárhæð til frádráttar.

Húsnæðisstofnun gaf út leiðbeiningarrit varðandi viðmiðunarverð en um er að ræða leiðbeiningar um mat á ástandi íbúða við innlausn (síðast endurskoðað og gefið út í febrúar 1998). Til viðbótar hafa verið gefin upp viðmiðunarverð samkvæmt reglum húsnæðismálastjórnar um mat á verðgildi endurbóta og viðhalds.

Kærunefnd húsnæðismála hefur farið yfir þá reikninga sem liggja fyrir í málinu varðandi viðgerðir á D og telur að útreikningur húsnæðisnefndar Akureyrar vegna viðgerðarkostnaðar sé innan eðlilegra marka og sanngjarn. Hér er um að ræða íbúð sem kærendur bjuggu í í níu ár og verður að telja að viðgerðarkostnaður 105.486 kr. sé innan hóflegra

marka. Þá er kostnaðurinn í góðu samræmi við áætlaðan viðgerðarkostnað húsnæðisnefndar Akureyrar frá 12. maí 1999.

Kærendur upplýsa um það í kæru sinni að útreikningar frá húsnæðisnefnd Akureyrar hafi ekki legið fyrir fyrr en í febrúar 2000. Telja verður að það sé aðfinnsluvert hve langan tíma tók fyrir kærendur að fá uppgjörið og einnig er athugavert að blað dags. 17. október 1999 um mat á verðgildi endurbóta og viðhalds samkvæmt reglum húsnæðismálastjórnar er óundirritað og því óljóst hvenær kærendur voru upplýstir um kostnað við viðgerð á íbúðinni. Ekki verður því séð af gögnum málsins hvenær húsnæðisnefnd Akureyrar hafi upplýst kærendur um kostnaðinn. Þegar litið er til skyldu stjórnvalda til að veita leiðbeiningar, sbr. 7. gr. stjórnisýslulaga nr. 37/1993, verður ekki séð af gögnum málsins að húsnæðisnefnd Akureyrar hafi sinnt þeirri skyldu sinni með fullnægjandi hætti.

Þar sem fyrrgreindir annmarkar teljast ekki verulegir og með vísan til þeirrar niðurstöðu kærunefndarinnar að húsnæðisnefnd Akureyrar hafi farið eftir lögum, reglugerðum og verklagsreglum varðandi útreikning á innlausnarverði félagslegrar eignaríbúðar hafnar kærunefndin kröfu um að útreikningurinn verði felldur úr gildi.

b. Útreikningur á endursöluverði félagslegrar eignaríbúðar að E

Þessi liður varðar verðlagningu á félagslegri eignaríbúð sem kærendur keyptu af húsnæðisnefnd Akureyrar 27. júlí 1999. Íbúðin er í 17 ára gömlu húsi og lá fyrir þegar í upphafi að ýmsar viðgerðir þyrfti að gera á eigninni.

Samkvæmt þeim gögnum sem fyrir kærunefnd liggja kemur fram að í tilkynningu um útlutun á íbúð kemur fram áætlað verð íbúðar 6.600.000 kr. og þar er ekki gert ráð fyrir viðgerðarkostnaði. Á sama blaði er vakin athygli á að um áætlaðar tölu séu að ræða þar til endanlegt söluverð liggja fyrir. Þegar kærendur fengu í hendurnar endanlegt uppgjör á kostnaði við kaup á íbúðinni í febrúar síðastliðnum kemur fram að kaupverð sé 7.511.152 kr. og er þar um að ræða mismun 911.152 kr. Kaupverð var síðar lækkað í 7.493.807 kr. vegna ofgreiddra botnloka samkvæmt reikningi frá Húsasmiðjunni.

Í greinargerð húsnæðisnefndar Akureyrar, dags. 23. mars 2000, kemur m.a. fram hvaða endurbætur voru gerðar á íbúðinni og kemur í ljós að um verulegar viðgerðir var að ræða. Á yfirlitsblaði um mat á verðgildi endurbóta og viðhalds samkvæmt reglum húsnæðismálastjórnar, dags. 17. nóvember 1999, sem er undirritað af seljanda kemur fram að dregnar voru af seljanda 37.422 kr. vegna viðgerða og framlags í framkvæmdasjóð.

Þegar íbúðin var innleyst hafði seljandi búið í henni í rúm átta ár. Í upphafi lá fyrir að hún þyrfti verulegra viðgerða við. Í greinargerð húsnæðisnefndar Akureyrar er tekið fram að kærendum hafi verið kynnt að verðið yrði hærra en á upphaflegri áætlun vegna viðgerðarkostnaðar. Verður því að telja að miklar viðgerðir hafi verið gerðar á íbúðinni og hún því í mjög góðu ástandi þegar kærendur fengu hana afhenta.

Ákvæði laga um Húsnæðisstofnun ríkisins og reglugerð um félagslegar íbúðir og Byggingarsjóð verkamanna nr. 375/1996 höfðu að geyma ákvæði um endursölu á félagslegum

íbúðum. Samkvæmt 3. mgr. 88. gr. skyldi ákveðinn útreikningur á söluverði fara fram og kemur sú regla fram að framreikna skuli upphaflegt kostnaðarverð íbúðarinnar eða síðasta söliverð samkvæmt vísitölu lánskjara frá gerð kaupsamnings til söludags. Við framreiknað verð megi síðan bæta kostnaðarverði endurbóta að mati húsnæðisnefndar byggðu á reglum húsnæðismálastjórnar um mat á verðgildi endurbóta og viðhalds. Í 1. mgr. c-lið 74. gr. reglugerðar um félagslegar íbúðir og Byggingarsjóð verkamanna er kveðið á um að bæta eigi við fjárhæð er nemur endurbótum á íbúðinni samkvæmt mati framkvæmdaraðila byggðu á reglum húsnæðismálastjórnar.

Kærunefndin óskaði eftir umsögn Íbúðalánasjóðs og í umsögn sjóðsins, dags. 19. apríl 2000, kemur m.a. fram það álit Íbúðalánasjóðs að útreikningur húsnæðisnefndar Akureyrar á söliverði íbúðarinnar sé í samræmi við reglur Íbúðalánasjóðs (áður Húsnæðismálastjórnar) og innan marka viðmiðunarverða. Hann sé einnig byggður á grundvelli ákvæða laga um Húsnæðisstofnun ríkisins, sem héldu gildi sínu, skv. 5. mgr. í bráðabirgðaákvæði II í lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998. Sérstaklega er tekið fram að Íbúðalánasjóður féllst í afgreiðslu sinni á munnlegar yfirlýsingar starfsmanna húsnæðisnefndar Akureyrar sem síðar voru staðfestar í bréfi til kærunefndar húsnæðismála, dags. 23. mars 2000. Er það einkum það atriði að ekki þótti sanngjarnt að láta seljanda bera nema lítinn hluta af endurbótum vegna þess að íbúðin var orðin 17 ára gömul. Við afgreiðsluna var litið svo á að þær endurbætur sem féllu á verð íbúðarinnar hafi komið til vegna þess að endingartími viðkomandi verkþátta samkvæmt viðmiðunarreglum hafi verið skemmri en hann er í dag.

Með vísan til gagna málsins og alls framanritaðs telur kærunefnd húsnæðismála að húsnæðisnefnd Akureyrar hafi farið eftir þágildandi lögum, reglugerðum og verklagsreglum við útreikning á innlausnarverði og endursöliverði íbúðarinnar. Eins og hagar til í þessu máli verður ekki annað séð en að mat húsnæðisnefndar við endurbætur og viðgerðir hafi verið sanngjarnt. Hins vegar liggur fyrir í málinu að um mistök voru að ræða varðandi reikninga frá Húsasmiðjunni vegna botnloka. Húsnæðisnefndin virðist ekki hafa sinnt leiðbeiningarskyldu sinni samkvæmt stjórnarsýslulögum. Þá er í bréfi húsnæðisnefndar Akureyrar frá 12. maí 1999 ekki gerð grein fyrir áætluðum viðgerðarkostnaði. Auk þess er aðfinnsluvert hve seint kærendum bárust útreikningar og er það brot á málshraðareglu sömu laga.

Að öllu þessu virtu telur kærunefnd húsnæðismála vera efni til að vísa þessum þætti málsins til meðferðar húsnæðisnefndar Akureyrar að nýju. Telur nefndin ástæðu til að gera útreikning á endursöliverði fasteignarinnar að E að nýju þar sem við meðferð málsins komu fram mistök vegna ákveðins reiknings og var það í framhaldinu dregið frá kaupverði íbúðar. Er því beint til nefndarinnar að hraða útreikningi á uppgjöri á kostnaði við kaup íbúðarinnar svo að töf sú sem kemur fram í máli þessu endurtaki sig ekki.

Ú R S K U R Ð A R O R Ð :

Kröfu kæranda, X og Y, um að útreikningur á eignarhluta seljanda vegna fasteignarinnar að D verði felldur úr gildi, er hafnað.

Krafa sömu kæranda um að útreikningur á endursöluverði vegna fasteignarinnar að E verði felldur úr gildi er tekin til greina og málinu vísað til meðferðar húsnæðisnefndar Akureyrar að nýju. Er því beint til húsnæðisnefndar Akureyrar að málinu verði hraðað, sbr. 9. gr. stjórnáslulaga nr. 37/1993.

Þuríður Jónsdóttir
formaður

Ástráður Haraldsson

Vífill Oddsson

Útreikningur húsnaðisnefndar á eignarhluta vegna innlausnar félagslegrar eignaríbúðar

Mál nr. 6/2000

Fimmtudaginn 25. maí 2000 var á fundi kærunefndar húsnaðismála tekið fyrir mál nr. 6/2000:

X
gegn
húsnaðisnefnd Kópavogs

og kveðinn upp svohljóðandi

Ú R S K U R Ð U R:

X hefur með kæru, dags. 17. apríl 2000, skotið til kærunefndar húsnaðismála útreikningi húsnaðisnefndar Kópavogs á eignarhluta kæranda frá 10. apríl 2000 vegna félagslegrar eignaríbúðar að B. Er kærandi ósáttur við mat húsnaðisnefndar á verðgildi endurbóta og viðhalds samkvæmt reglum Íbúðalánasjóðs.

Í málinu liggja fyrir tveir útreikningar húsnaðisnefndar, annar frá 25. mars 2000 en þar er inneign íbúðar í framkvæmdasjóði mun hærri en í seinni útreikningi sem er frá 10. apríl 2000. Kærandi er ósáttur við að ekki hafi komið fram skýringar á þessari lækkun. Kærandi er einnig ósáttur við að hafa ekki fengið tækifæri til að standa sjálfur að nauðsynlegum framkvæmdum á íbúðinni, þrátt fyrir beiðni þar að lútandi. Að lokum er kærandi ósáttur við almenna málsmeðferð starfsmanna húsnaðisnefndar Kópavogs.

I. Málsmeðferð

Kærunefnd húsnaðismála leitaði eftir eftirfarandi gögnum: Greinargerð húsnaðisnefndar Kópavogs, dags. 28. apríl 2000, ásamt fylgigögnum. Kæranda var sent afrit greinargerðarinnar og bærust kærunefndinni athugasemdir kæranda þann 9. maí. Kærunefndin óskaði einnig eftir umsögn Íbúðalánasjóðs sem barst 17. maí 2000. Kæranda var sent afrit umsgagnar en óskaði ekki eftir að gera athugasemdir.

Kærunefndin tók málið einnig fyrir á fundi sínum 12. maí en tók það til úrlausnar á fundi sínum í dag.

II. Helstu málsatvik og kæruefni

Kærandi, X, festi kaup á félagslegri eignaríbúð að Y í desember 1994. Hún hafði áður átt félagslega eignaríbúð í sama stigagangi og innleysti húsnaðisnefnd Kópavogs þá íbúð.

Síðastliðið haust keypti kærandi fasteign á frjálsum markaði og óskaði eftir að húsnaðisnefnd Kópavogs innleysti íbúð sína að B. Að sögn kæranda var henni tjáð að svo framar-

lega sem hún skilaði íbúðinni án þess að þyrfti að framkvæma á henni viðgerðir gæti hún gert ráð fyrir að 750.000 kr. kæmu í hennar hlut, ekki seinna en tveimur mánuðum eftir að skil færu fram. Ekki var minnst á viðhaldskostnað vegna sameignar eða utan húss. Kærandi miðaði síðan fasteignakaup sín á frjálsum markaði við þessa upphæð.

Íbúðinni var skilað inn til húsnæðisnefndar 8. febrúar 2000. Kærandi ítrekaði óskir sínar um að ef einhverra viðgerða væri þörf í íbúðinni hefði kærandi aðstöðu til að framkvæma þær sjálf. Að sögn kæranda var lofað að hún fengi að framkvæma sjálf viðgerðir á íbúðinni.

Húsnæðisnefnd Kópavogs lagði fram útreikning á eignarhluta seljanda 25. mars 2000. Kærandi gerði þegar athugasemdir vegna viðgerðarkostnaðar og gerði starfsmaður húsnæðisnefndar Kópavogs nýjan útreikning þar sem inneign íbúðar vegna framkvæmdasjóðs var lækkuð verulega, án nokkurra skýringa, þannig að seinni útreikningur frá 10. apríl 2000 kom mun verr út fyrir seljanda en sá fyrri. Kærandi ritaði undir mat á verðgildi endurbóta og viðhalds samkvæmt reglum Íbúðalánasjóðs frá 10. apríl 2000 með fyrirvara um kæru til kærunefndar húsnæðismála. Samkvæmt seinna uppgjörinu átti kærandi að fá 665.193 kr. í sinn hlut en henni voru greiddar 600.000 kr. þann 12. apríl 2000. Þannig virðist húsnæðisnefnd Kópavogs hafa litið svo á að henni væri heimilt að halda eftir 65.193 kr. af uppgjöri til kæranda vegna ágreinings um fjárhæð uppgjorsins.

Kærandi lagði fram kæru til kærunefndar húsnæðismála í kjölfarið þar sem kært var eftirfarandi:

- 1) Ófagleg vinnubrögð húsnæðisnefndar Kópavogs.
- 2) Vanefnd loforð.
- 3) Uppgjör húsnæðisnefndar Kópavogs, vegna eftirfarandi þátta:
 - a) Þátttaka í kostnaði vegna viðhalds íbúðar.
 - b) Þátttaka í kostnaði á málun utan húss.
 - c) Þátttaka í kostnaði vegna viðgerða á sameign utanhúss.
 - d) Útreikningar húsnæðisnefndar á inneign íbúðar í framkvæmdasjóð.

III. Sjónarmið kæranda

Upplýsingar um afstöðu kæranda eru byggðar á kæru, dags. 17. apríl 2000, og athugasemdum við greinargerð húsnæðisnefndar Kópavogs, dags. 8. maí 2000. Í þessum gögnum kemur m.a. fram að kærandi telur að húsnæðisnefnd Kópavogs hafi sýnt af sér ófagleg vinnubrögð við útreikning á eignarhluta hennar í íbúðinni og bendir á því til stuðning að tveir ósamhljóða útreikningar hafi verið gerðir með stuttu millibili. Einnig gagnrýnir kærandi að hafa ekki fengið að framkvæma viðgerðir á íbúðinni sjálf en hún hefði verið í aðstöðu til þess. Kröfur kæranda eru þær að þátttaka í kostnaði viðhalds innan íbúðar verði felldur niður að fullu, þátttaka í kostnaði á málun utanhúss verði endurmetin, svo og kostnaður vegna sameignar utan húss. Að lokum eru gerðar kröfur til að endurskoðaður verði útreikningur húsnæðisnefndar á inneign íbúðar í framkvæmdasjóð.

IV. Sjónarmið varnaraðila

Kærunefndinni barst greinargerð húsnæðisnefndar Kópavogs, dags. 28. apríl 2000. Í

greinargerðinni kemur m.a. fram að húsnæðisnefnd Kópavogs telur að réttilega hafi verið staðið að útreikningi vegna íbúðarinnar, en viðurkennir mistök sem urðu í fyrri útreikningi frá 25. mars 2000 vegna inneignar kæranda í framkvæmdasjóði, sem reyndist mun minni en í fyrri útreikningi frá 10. apríl 2000.

V. Niðurstaða

Málskotsheimild kæranda er reist á 2. tl. 4. gr. reglugerðar um kærunefnd húsnæðismála nr. 459/1999, sbr. bráðabirgðaákvæði II í lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998.

Samkvæmt 1. gr. stjórnáskýslulaga nr. 37/1993 taka lögin til þess þegar stjórnvöld taka ákvarðanir um rétt eða skyldu manna. Ákvörðun starfsmanns húsnæðisnefndar um eignarhluta seljanda er stjórnvaldsákvörðun sem ákvæði stjórnáskýslulaga nr. 37/1991 taka til.

Sá útreikningur á eignarhluta seljanda sem liggur fyrir í málinu er byggður á reglum Íbúðalánasjóðs, áður Húsnæðismálastjórnar, á grundvelli ákvæða laga um Húsnæðisstofnun ríkisins, sem héldu gildi sínu, sbr. 5. mgr. í bráðabirgðaákvæði II í lögum um húsnæðismál. Í 1. mgr. 88. gr. laga nr. 97/1993, sem hélt gildi sínu samkvæmt framansögðu, er kveðið á um eftirfarandi: „Til frádráttar greiðslu til seljanda kemur ... vanræksla á viðhaldi... Vanræksla á viðhaldi er metin af húsnæðisnefnd í samræmi við reglur húsnæðismálastjórnar um mat á verðgildi endurbóta og viðhalds.“ Í reglugerð um félagslegar íbúðir og Byggingarsjóð verkamanna nr. 375/1996 er nánari útfærsla á útreikningi vegna eignarhluta seljanda og í 74. gr. reglugerðarinnar er kveðið á um að eignarhluti seljanda skuli reiknast með ákveðnum hætti, þar segir m.a.:

- d. Sé um vanrækslu á viðhaldi að ræða er það metið með sama hætti og endurbætur og kemur sú fjárhæð til frádráttar.

Húsnæðisstofnun gaf út leiðbeiningarrit varðandi viðmiðunarverð, en um er að ræða leiðbeiningar um mat á ástandi íbúða við innlausn (síðast endurskoðað og gefið út í febrúar 1998). Til viðbótar hafa verið gefin upp viðmiðunarverð samkvæmt reglum húsnæðismálastjórnar um mat á verðgildi endurbóta og viðhalds.

Mál þetta varðar ágreining um útreikning á eignarhluta seljanda við innlausn á félagslegri eignaríbúð hjá húsnæðisnefnd Kópavogs, þ.e. B. Þessi ágreiningsatriði eru:

- a. kostnaður vegna viðgerða á íbúð við innlausn,
- b. kostnaður vegna viðgerða utan húss,
- c. kostnaður vegna vegna viðgerða á sameign innan húss,
- d. útreikningar vegna inneignar í framkvæmdasjóði,
- e. málsmeðferð hjá starfsmönnum húsnæðisnefndar Kópavogs.

Kærunefndin mun fjalla um ágreiningsatriðin í þeirri röð sem birtist hér að ofan.

a. Kostnaður vegna viðgerða á íbúð við innlausn

Kostnaður við viðgerðir á íbúð við innlausn er samtals 23.628 kr. Kærunefnd húsnæðis-

mála hefur farið yfir þá reikninga sem liggja fyrir í málinu varðandi viðgerðir á Y og telur að útreikningur húsnæðisnefndar Kópavogs vegna viðgerðarkostnaðar sé innan eðlilegra marka og sanngjarn. Í umsögn Íbúðalánasjóðs er einnig staðfest að sá útreikningur sé í samræmi við reglur og viðmiðunarverð Íbúðalánasjóðs, áður Húsnæðismálastjórnar, á grundvelli ákvæða laga um Húsnæðisstofnun ríkisins, sem héldu gildi sínu, skv. 5. mgr. í bráðabirgðaákvæði II í lögum um húsnæðismál nr. 44/1998.

Hér er um að ræða íbúð sem kærandi bjó í 62 mánuði og verður að telja að viðgerðarkostnaður að fjárhæð 23.628 kr. sé innan hóflegra marka. Hins vegar er aðfinnsluvert að kæranda hafi ekki verið gefinn kostur á að standa að viðgerðum sjálf, þar sem fyrir lá ósk frá henni þess efnis. Í umsögn Íbúðalánasjóðs kemur fram að sú venja hafi skapast að seljanda félagslegrar íbúðar sé að öllu jöfnu heimilt að framkvæma lagfæringar á íbúðinni sem leiði til hækkunar á innlausnarverði hennar. Þá verður að telja að sú venja sem vísað er til í umsögn Íbúðalánasjóðs frá 16. maí 2000 sé afar umdeilanleg.

b. Kostnaður vegna viðgerða utan húss

Sá útreikningur sem liggur fyrir í málinu vegna kostnaðar við viðgerðir utan húss er byggður á tilboði sem fengið hefur verið í verkið. Telja verður að ástæða sé til að endurskoða þennan lið þar sem ekki liggur fyrir frá hvaða tíma tilboðið er og hvað felst í tilboðinu. Ekki er heldur tekið fram varðandi inneign í framkvæmdasjóði hve mikið kemur til frádráttar. Kærunefnd húsnæðismála telur að húsnæðisnefnd Kópavogs hafi ekki sinnt rannsóknarskyldu sinni sem skyldi, sbr. 10. gr. stjórnisýslulaga nr. 37/1993, og telur ástæður til að kanna þennan lið frekar áður en ákvörðun er tekin varðandi frádrátt vegna hugsanlegra viðgerða utan húss samkvæmt tilboði.

c. Kostnaður vegna viðgerða á sameign innan húss

Að sögn kæranda var sameign Y gerð upp fyrir um það bil tveimur árum síðan og einnig er inneign í framkvæmdasjóði. Ekki verður séð að húsnæðisnefnd Kópavogs hafi sýnt fram á að um vanrækslu á viðhaldi hafi verið að ræða og verður að telja að ekki sé ástæða til að draga þessa upphæð frá eignarhluta seljanda nema fyrir liggja um hvers konar vanrækslu á viðhaldi sé að ræða. Í gögnum málsins er ekki að finna rökstuðning fyrir þessum frádrætti.

d. Útreikningur vegna inneignar í framkvæmdasjóði

Í fyrri útreikningi á eignarhluta seljanda frá 25. mars 2000 var inneign seljanda í framkvæmdasjóði 85.660 kr. en í seinni útreikningi frá 10. apríl 2000 var hún 24.410 kr. Ekki komu fram við meðferð málsins neinar fullnægjandi skýringar á þessum mun en í umsögn Íbúðalánasjóðs frá 16. maí 2000 er tekið fram að ekki séu fullnægjandi skýringar á því hvers vegna í hlut kæranda komi lægri fjárhæð í viðhaldskostnað í seinni útreikningi á eignarhluta seljanda. Er því þessum þætti málsins vísað til meðferðar húsnæðisnefndar Kópavogs að nýju til frekari könnunar.

e. Málsmeðferð starfsmanna húsnæðisnefndar Kópavogs

Með vísan til fyrri umfjöllunar verður að telja að starfsmenn húsnæðisnefndar Kópavogs hafi ekki fylgt ákvæðum stjórnisýslulaga nr. 37/1991 hvað varðar rannsókn málsins, leið-

beiningarskyldu við meðferð málsins og upplýsingaskyldu til kæranda varðandi meðferð málsins hjá húsnæðisnefnd.

Kærunefnd telur sérstaka ástæðu til að gera athugasemd við þá ákvörðun húsnæðisnefndar Kópavogs að halda eftir hluta af uppgjöri innlausnarverðs til kæranda vegna ágreinings um fjárhæð þess. Kærunefnd telur að þessi framkvæmd sé heimildarlaus og standist ekki góða stjórnsluhætti.

Að öllu þessu virtu telur kærunefnd húsnæðismála vera efni til að vísa útreikningi á eignarhluta seljanda í íbúðinni til meðferðar húsnæðisnefndar Kópavogs að nýju. Telur nefndin ástæðu til að gera útreikning á eignarhluta seljanda að nýju þar sem málið virðist ekki hafa verið kannað sem skyldi og seljanda ekki veittar þær leiðbeiningar sem hann á rétt á.

Ú R S K U R Ð A R O R Ð :

Krafa kæranda, X, um að útreikningur á eignarhluta seljanda frá 10. apríl 2000 vegna fasteignarinnar að Y verði felldur úr gildi, er tekin til greina.

Málinu er vísað til húsnæðisnefndar Kópavogs til meðferðar að nýju.

Þuríður Jónsdóttir
formaður

Ástráður Haraldsson

Vífill Oddsson

Viðbótarlán. Synjun húsnæðisnefndar

Mál nr. 7/2000

Föstudaginn 22. september 2000 var á fundi kærunefndar húsnæðismála tekið fyrir mál nr. 7/2000:

X
og
Y
gegn
félagsmálanefnd Vatnsleysustrandarhrepps

og kveðinn upp svohljóðandi

Ú R S K U R Ð U R:

X og Y til heimilis að Z hafa með kæru, dags. 26. júní 2000, skotið til kærunefndar húsnæðismála synjun félagsmálanefndar Vatnsleysustrandarhrepps frá 22. júní 2000 að mæla með veitingu viðbótarláns vegna fasteignarinnar Z.

I. Málsmeðferð

Kærunefnd húsnæðismála leitaði eftir eftirfarandi gögnum: Greinargerð félagsmálanefndar Vatnsleysustrandarhrepps, dags. 23. ágúst 2000, ásamt gögnum. Kærendum var sent afrit hennar og gefinn kostur á að gera athugasemdir við hana en þær bárust kærunefndinni 31. ágúst sl. Sá dráttur sem hefur verið á máli þessu er vegna þess að ekki bárust gögn frá félagsmálanefnd Vatnsleysustrandarhrepps fyrr en 23. ágúst sl. en bedið hafði verið um frest vegna sumarleyfa nefndarmanna. Kærendur voru upplýstir um ástæður tafanna bæði munnlega og skriflega og engar athugasemdir bárust.

Kærunefnd húsnæðismála tók mál þetta fyrir á fundi sínum í dag og tók það jafnframt til úrlausnar.

II. Helstu málsatvik og kæruefni

Hinn 18. nóvember 1999 festu kærendur kaup á fasteigninni að Z. Kærendur lögðu hins vegar 19. júní 2000 inn umsókn til félagsmálanefndar Vatnsleysustrandarhrepps um viðbótarlán, þ.e. sjö mánuðum eftir að kaupin fóru fram.

Félagsmálanefnd Vatnsleysustrandarhrepps tók ofangreinda umsókn fyrir á fundi sínum 22. júní 2000. Félagsmálanefndin hafnaði umsókninni með þeim rökstuðningi að í fyrsta lagi hefðu kærendur þegar keypt fasteignina, í öðru lagi hefðu kærendur ekki verið með lögheimili í hreppnum þegar kaupin áttu sér stað og í þriðja lagi væri verðið á fasteigninni yfir viðmiðunarmörkum sem væri 7 milljónir.

Kærendur kærðu ofangreinda ákvörðun félagsmálanefndar Vatnsleysustrandarhrepps til kæruneftndar húsnæðismála og óskuðu endurskoðunar á henni.

III. Sjónarmið kærenda

Upplýsingar um afstöðu kærenda eru byggðar á kæru, dags. 26. júní 2000, og athugasemdum, dags. 29. ágúst 2000. Í kæru kemur m.a. fram að kærendur líta svo á að kaup standi enn yfir á fasteigninni þar sem útborgun hefur ekki verið að fullu greidd og afsal ekki gefið út. Kærendur halda fram að þeir hafi búið í sjö mánuði í hreppnum þegar umsókn var lögð fram og að lokum að kaupverð fasteignar sé yfir viðmiðunarmörkum, halda þeir því fram að það sé úrelt, þ.e. íbúðir hafi hækkað og er vísað til nágrannasveitarfélaga sem hafi mun hærri viðmiðunarmörk. Ástæða þess að kærendur óska eftir viðbótarláni er sú að þeir óska eftir að minnka greiðslubyrði lána en við kaup fasteignar tóku þau bankalán auk húsbrefa.

IV. Sjónarmið varnaraðila

Kæruneftnd húsnæðismála barst greinargerð félagsmálanefndar Vatnsleysustrandarhrepps vegna kærunnar, dags. 23. ágúst 2000. Í bréfinu kemur fram að skýringin á því að ekki liggja fyrir í málinu fullnægjandi gögn með umsókn kærenda, þ.e. greiðslumat o.þ.h. og kærendur voru ekki innt eftir þeim, sé sú að við fyrstu skoðun hafi verið ljóst að kærendur uppfylltu ekki reglur hreppsins um viðbótarlán. Kærendur hefði þegar keypt þá fasteign sem umsókn um viðbótarlán laut að. Einnig kemur fram að kærendur höfðu áður en þau lögðu fram umsókn um viðbótarlán óskað upplýsinga um viðbótarlán og tjáði sveitarstjórninn að sett væru skilyrði um búsetu í hreppnum.

V. Niðurstaða

Málskotsheimild kærenda er reist á 2. mgr. 42. gr. laga um húsnæðismál nr. 44/1998 og 18. gr. reglugerðar um viðbótarlán nr. 783/1998.

Málið varðar þá ákvörðun félagsmálanefndar Vatnsleysustrandarhrepps að synja kærendum um að mæla með veitingu viðbótarláns, sbr. 9. gr. reglugerðar um viðbótarlán nr. 783/1998 og var kærendum synjað vegna þriggja ástæðna, þ.e. í fyrsta lagi höfðu kærendur þegar keypt fasteignina, í öðru lagi voru kærendur ekki með lögheimili í hreppnum þegar kaupin áttu sér stað og í þriðja lagi var verð á fasteigninni yfir viðmiðunarmörkum.

Þau lagaákvæði sem gilda um viðbótarlán eru í lögum um húsnæðismál nr. 44/1998 í VII. kafla um viðbótarlán, 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 hlutadeigandi húsnæðisnefndar og óski eftir staðfestingu húsnæðisnefndar til réttar til viðbótarláns. Það er í verkahring húsnæðisnefnda að meta hvort umsækjandi uppfylli skilyrði til að fá viðbótarlán. Ekki er gert ráð fyrir að einstaklingar geti fengið viðbótarlán eftir á, enda heimilar Íbúðalánasjóður útgáfu fasteignaveðbréfs og skuldabréfs vegna viðbótarláns samhliða, sbr. 3. mgr. 12. gr. reglugerðar um viðbótarlán.

Félagsmálanefnd Vatnsleysustrandarhrepps tók ákvörðun í máli þessu. Samkvæmt 1. gr. stjórnisýslulaga nr. 37/1993 taka lögin til þess þegar stjórnvöld taka ákvarðanir um rétt eða

skyldu manna. Í 30. gr. laga um húsnæðismál nr. 44/1998 og 9. gr. reglugerðar um viðbótarlán nr. 783/1998 er fjallað um staðfestingu húsnæðisnefndar vegna umsókna um viðbótarlán. Líta verður svo á að við meðferð mála af því tagi sem hér um ræðir beri að gæta ákvæða stjórnýslulaga eftir því sem við getur átt.

Fyrir liggur í gögnum málsins að kaupverð fasteignarinnar var 8.400.000 kr. samkvæmt kaupsamningi dags. 18. nóvember 1999. Þessi fjárhæð er verulega yfir viðmiðunarmörkum reglna Vatnsleysustrandarhrepps sem samþykktar voru í hreppsnefnd 7. september 1999, en þar kemur fram að kaupverð íbúðar megí ekki fara yfir 7 milljónir. Verð á íbúðinni var því verulega yfir viðmiðunarmörkum. Þegar af þeirri ástæðu synjaði félagsmálanefnd Vatnsleysustrandarhrepps um meðmæli um veitingu viðbótarláns vegna kaupa á fasteigninni að Z.

Varðandi meðferð umsóknar kæranda hjá félagsmálanefnd Vatnsleysustrandarhrepps telur kærunefnd húsnæðismála að ekki hafi verið farið eftir málsmeðferðarreglum stjórnýslulaga nr. 37/1993 við meðferð og afgreiðslu umsóknar. Höfnunarbréf félagsmálanefndar Vatnsleysustrandarhrepps frá 22. júní 2000 hefur að geyma íþyngjandi ákvörðun og er í mörgum atriðum ábótavant. Í fyrsta lagi var synjun ekki rökstudd með fullnægjandi hætti. Tilgreind voru þrjú atriði sem leiddu til synjunar en þau ekki frekar rökstudd og ekki veittar leiðbeiningar um heimild kæranda til frekari rökstuðnings ákvörðunarinnar, sbr. 1. tl. 2. mgr. 20. gr. stjórnýslulaga nr. 37/1993. Ekki var heldur leiðbeint um kærueimild, sbr. 2. tl. 2. mgr. 20. gr. sömu laga. Telja verður að félagsmálanefnd Vatnsleysustrandarhrepps hafi ekki sinnt leiðbeiningarskyldu sinni samkvæmt stjórnýslulögum nr. 37/1993.

Þar sem ofangreindir annmarkar teljast ekki verulegir verður að telja með vísan til framanritaðs að niðurstaða félagsmálanefndar Vatnsleysustrandarhrepps hafi verið réttmæt og í samræmi við lög nr. 44/1998 um húsnæðismál og reglugerð um viðbótarlán nr. 783/1998 og því ekki efni til að fella hana úr gildi.

Ú R S K U R Ð A R O R Ð :

Kröfu X og Y um að felld verði úr gildi synjun félagsmálanefndar Vatnsleysustrandarhrepps frá 22. júní 2000 um að mæla með veitingu viðbótarláns vegna kaupa á fasteigninni Z er hafnað.

Þuríður Jónsdóttir
formaður

Ástráður Haraldsson

Vífill Oddsson

Synjun stjórnar Íbúðalánasjóðs á skaðabótakröfu vegna affalla vegna sölu húsbrefa

Mál nr. 10/2000

Föstudaginn 24. nóvember 2000 var á fundi kærunefndar húsnæðismála tekið fyrir mál nr. 10/2000:

X
og
Y
gegn
Íbúðalánasjóði

og kveðinn upp svohljóðandi

Ú R S K U R Ð U R :

X og Y til heimilis að Z hafa með kæru, dags. 2. október 2000, skotið til kærunefndar húsnæðismála synjun stjórnar Íbúðalánasjóðs á erindi þar sem krafist er að Íbúðalánasjóður bæti kændum afföll vegna sölu á húsbrefum sem fengin voru vegna endurbóta á fasteign að C.

I. Málsmeðferð

Kærunefnd húsnæðismála leitaði eftir eftirfarandi gögnum: Greinargerð Íbúðalánasjóðs, dags. 26. október 2000. Kændum var sent afrit hennar og gefinn kostur á að gera athugasemdir við hana. Athugasemdir bárust nefndinni 17. nóvember 2000 frá A fyrir hönd kæranda.

Kærunefnd húsnæðismála tók mál þetta fyrir á fundi sínum í dag og tók það jafnframt til úrlausnar.

II. Helstu málsatvik og kæruefni

Samkvæmt greinargerð Íbúðalánasjóðs, dags. 26. október 2000, hafði X, annar kæranda, samband við Íbúðalánasjóð í nóvember 1999 vegna fyrirhugaðra framkvæmda við endurbætur á íbúðarhúsinu á jörðinni C. Á þeim tíma gildi sú óskráða verklagsregla varðandi endurbótalan hjá Íbúðalánasjóði að ef endurbæta átti fasteign, sem margir eigendur voru að, skyldu þeir allir fara í greiðslumat eða að gerður yrði eignaskiptasamningur um eignina þar sem fram kæmi að sá hluti sem endurbæta átti væri eign þess eins sem standa myndi að framkvæmdunum. Í sömu greinargerð Íbúðalánasjóðs kemur fram að verklagsreglan byggði á 17. gr. reglugerðar um húsbref og húsbrefaviðskipti nr. 7/1999 en hún hljóðar þannig:

„Kaup á fasteignaveðbrefum, eða samþykki fyrir yfirtöku, skulu byggjast á sameiginlegu greiðslumati fyrir alla þá, er kaupþilboðið gera. Um greiðslumat fer eftir 30. gr.“

Þetta reglugerðarákvæði var túlkað þannig á þessum tíma þegar um endurbætur var að ræða með þeim hætti að allir eigendur eignarinnar þyrftu að fara í greiðslumat vegna framkvæmdarinnar. Í tilfalli kæranda var ekki um að ræða einn eiganda að C þannig að Íbúðalánasjóður taldi samkvæmt fyrrgreindri verklagsreglu að annaðhvort þyrftu allir eigendur jarðarinnar að fara í greiðslumat vegna framkvæmdanna eða að jörðinni yrði skipt upp. Samkvæmt greinargerð Íbúðalánasjóðs var fyrrgreind verklagsregla endurskoðuð í árslok 1999 og henni breytt í kjölfarið með þeim hætti að ekki var lengur gerð krafa um greiðslumat allra eigenda fasteignarinnar þegar sótt væri um lán til endurbóta, heldur eingöngu krafist samþykkis þeirra til veðsetningarinnar. Þessi breyting var óskráð líkt og fyrri verklagsreglan.

Kærandur lögðu fram umsókn um lán til endurbóta hinn 27. apríl 2000. Hinn 15. maí sama ár var samþykktur kostnaður vegna endurbótanna. Umsóknin var samþykkt og afgreidd 29. maí 2000. Íbúðalánasjóður gaf út fasteignaveðbréf að upphæð 3.831.000 kr., tryggt með 5. veðrétti í fasteigninni C. Fasteignaveðbréfið var sent til Íbúðalánasjóðs til skipta fyrir húsbref 19. júní 2000 og húsbref afhent daginn eftir.

Þegar kærandi hafði fyrst samband við Íbúðalánasjóð vegna væntanlegra framkvæmda var svokallað yfirverð á húsbrefum, þ.e. ávöxtunarkrafa bréfanna var lægri en vextir bréfanna. Frá þeim tíma hækkaði ávöxtunarkrafa bréfanna og í lok júní voru afföll húsbrefa orðin 11,23% og því fékk kærandi minna fyrir húsbrefin þegar hann seldi þau en verið hefði ef unnt hefði verið að afgreiða umsókn hans í desember 1999, eða strax í kjölfar fyrirspurnar hans um lán til endurbóta.

Hinn 11. júlí 2000 sendi kærandi Íbúðalánasjóði bréf þar sem þess er farið á leit að Íbúðalánasjóður bæti honum afföll vegna sölu á húsbrefum sem hann fékk vegna endurbóta á fasteigninni C. Hann rökstuddi kröfu sína með þeim hætti að Íbúðalánasjóði bæri að greiða honum tjónið þar sem hann hafi fengið röng svör hjá sjóðnum, sem og Búnaðarbankanum á Egilsstöðum, varðandi þær reglur sem gilda um greiðslumat vegna endurbótalána og þau svör hafi orðið til þess að hann fékk ekki afhent húsbrefin fyrir en afföllin voru orðin svo há sem raun bar vitni. Erindi kæranda var tekið fyrir stjórn Íbúðalánasjóðs þann 27. júlí 2000 og þar var beiðni hans hafnað, þar sem talið var að þær upplýsingar sem kærandi hafði fengið hafi verið réttar á þeim tíma sem þær voru gefnar.

Ofangreind ákvörðun Íbúðalánasjóðs frá 27. júlí 2000 var kærð til kærunefndar húsnæðismála.

III. Sjónarmið kæranda

Upplýsingar um afstöðu kæranda eru byggðar á kæru, dags. 2. október 2000, og athugasemjum, dags. 14. nóvember 2000. Í kæru kemur m.a. fram að kærandur líti svo á að Íbúðalánasjóður hafi með verklagsreglum sínum brotið gegn ákvæðum 17. gr. reglugerðar nr. 7/1999 um húsbref og húsbrefaviðskipti og veitt sér rangar upplýsingar sem hafi leitt til tjóns fyrir kærandur. Kærandur telja að beint orsakasamband sé á milli synjunar Íbúðalánasjóðs og tjóns kæranda þar sem þeir telja að synjun Íbúðalánasjóðs hafi verið ólögmat og Íbúðalánasjóður sé þar af leiðandi bótaskyldur.

IV. Sjónarmið varnaraðila

Kærunefnd húsnæðismála barst greinargerð Íbúðalánasjóðs vegna kærunnar 2. nóvember 2000. Í greinargerðinni kemur m.a. fram að upplýsingar um þá verklagsreglu sem gildi hjá Íbúðalánasjóði varðandi endurbótalan á þeim tíma sem kærandi hafði fyrst samband við Íbúðalánasjóð hafi verið gefnar öllum á þeim tíma. Þessi verklagsregla hafi verið endurskoðuð í lok árs 1999 og henni breytt í kjölfarið. Er bótakröfu hafnað þar sem Íbúðalánasjóður telur að þær upplýsingar sem kæranda voru veittar á þeim tíma sem fyrirspurn var lögð fram hafi verið réttar. Þá telur Íbúðalánasjóður að það sé almennt ekki viðurkennt í lagaskilarétti að unnt sé að byggja rétt aftur í tímann vegna breyttra reglna. Þá er einnig bent á að óeðlilegt sé að leggja ábyrgð á Íbúðalánasjóð á stöðu markaðar með húsbréf þar sem ávöxtunarkrafa á markaði getur og hefur iðulega breyst með skömmum fyrirvara.

V. Niðurstaða

Málskotsheimild kærenda er reist á 1. mgr. 42. gr. laga nr. 44/1998 um húsnæðismál og 39. gr. reglugerðar nr. 7/1999 um húsbréf og húsbréfavíðskipti.

Málið varðar þá ákvörðun stjórnar Íbúðalánasjóðs að synja kærendum um að bæta þeim þau afföll sem urðu vegna sölu húsbréfa sem fengin voru vegna endurbóta á fasteigninni að C. Er því haldið fram af hálfu kærenda að Íbúðalánasjóður hafi veitt rangar upplýsingar og þar af leiðandi valdið kærendum tjóni sem nemur mismun á gengi húsbréfa í desember 1999 og í júní 2000.

Þau lagaákvæði sem gilda um húsbréf og húsbréfavíðskipti eru í VI. kafla laga nr. 44/1998 um húsnæðismál, einnig hefur verið sett reglugerð um húsbréf og húsbréfavíðskipti nr. 7/1999. Í fyrrgreindri reglugerð um húsbréf og húsbréfavíðskipti nr. 7/1999 kemur eftirfarandi fram:

„Kaup á fasteignaveðbréfum, eða samþykki fyrir yfirtöku, skulu byggjast á sameiginlegu greiðslumati fyrir alla þá, er kaupþilboðið gera. Um greiðslumat fer eftir 30. gr.“

Í 30. gr. reglugerðarinnar sem vísað er til kemur eftirfarandi fram:

„Áður en gengið er frá kaupsamningi, bygging eða viðbygging hafin eða endurnýjun eða endurbætur hafnar, skal væntanlegur íbúðarkaupandi, húsbyggjandi eða íbúðareigandi fá greiðslugetu sína metna hjá fjármálastofnun sem Íbúðalánasjóður hefur gert samninga við, sbr. 2. mgr. 11. gr. og 3. mgr. 18. gr. laga um húsnæðismál. Til að unnt sé að meta greiðslugetuna þarf væntanlegur kaupandi, íbúðarbyggjandi eða íbúðareigandi að leggja fram þau gögn sem Íbúðalánasjóður krefst hverju sinni. Stjórn Íbúðalánasjóðs setur nánari reglur um framkvæmd greiðslumatsins.“

Fyrir liggur í gögnum málsins að þegar kærendur ætluðu upphaflega að sækja um lán til endurbóta í desember 1999 voru í gildi óskráðar reglur hjá Íbúðalánasjóði að ef margir eigendur væru að fasteign sem endurbæta átti skyldu allir eigendur fara í greiðslumat eða að gerður yrði eignaskiptasamningur um eignina. Ekki verður séð að verklagsregla þessi sé andstæð lögum um húsnæðismál eða reglugerð um húsbréf og húsbréfavíðskipti. Verk-

lagsreglu þessari var breytt í ársbyrjun 2000 með þeim hætti að ekki var gerð krafa um að allir eigendur þyrftu að fara í greiðslumat heldur nægir samþykki þeirra til veðsetningar. Kærunefnd húsnæðismála lítur svo á að verklagsreglur sem þessar eigi að vera skriflegar og aðgengilegar fyrir umsækjendur.

Kærunefnd húsnæðismála lítur ekki svo á að Íbúðalánasjóður hafi veitt rangar upplýsingar þar sem Íbúðalánasjóði er heimilt samkvæmt 30. gr. reglugerðar um húsbref og húsbrefaviðskipti nr. 7/1999 að krefjast gagna til að meta greiðslugetuna. Verður að telja að Íbúðalánasjóði sé heimilt að setja ákveðin skilyrði varðandi greiðslumatið samkvæmt þessu svo fremi að það stangist ekki á við lög um húsnæðismál.

Jafnvel þó talið yrði að nefnd verklagsregla hefði ekki haft fullnægjandi lagastoð myndi það í sjálfu sér ekki leiða til þess að einstaklingar gætu sótt Íbúðalánasjód til ábyrgðar vegna verðsveiflna á markaði.

Kærunefnd húsnæðismála telur að þær óskráðu verklagsreglur sem Íbúðalánasjóður starfaði eftir í desember 1999 hafi hvorki stangast á við lög um húsnæðismál nr. 44/1998 eða reglugerð um húsbref og húsbrefaviðskipti nr. 7/1999. Telja verður samkvæmt fyrrgreindu ákvæði 30. gr. reglugerðar um húsbref og húsbrefaviðskipti nr. 7/1999 að Íbúðalánasjóði sé heimilt að krefjast þess að umsækjendur leggi fram ákveðin gögn vegna greiðslumats. Þar af leiðandi er litið svo á að ákvörðun Íbúðalánasjóðs hafi verið lögmæt og leiði því ekki til bótaskyldu.

Ú R S K U R Ð A R O R Ð :

Kærunefnd húsnæðismála telur að þær óskráðu verklagsreglur sem Íbúðalánasjóður starfaði eftir í desember 1999 hafi hvorki stangast á við lög um húsnæðismál nr. 44/1998 eða reglugerð um húsbref og húsbrefaviðskipti nr. 7/1999.

Hafnað er þeirri kröfu X og Y að Íbúðalánasjóður bæti kærendum afföll vegna sölu á húsbrefum sem fengin voru vegna endurbóta á fasteign að C.

Puríður Jónsdóttir
formaður

Ástráður Haraldsson

Vífill Oddsson

Skadabótakrafa vegna kaupna á félagslegri eignaríbúð af húsnæðisnefnd

Mál nr. 11/2000

Föstudaginn 22. desember 2000 var á fundi kærunefndar húsnæðismála tekið fyrir mál nr. 11/2000

X
gegn
húsnæðisnefnd Reykjavíkur

og kveðinn upp svohljóðandi

Ú R S K U R Ð U R :

X hefur með kæru, dags. 26. október 2000, skotið til kærunefndar húsnæðismála ákvörðun húsnæðisnefndar Reykjavíkur frá 25. maí 2000. Kærufrestur er liðinn samkvæmt stjórn-sýslulögum, sbr. 27. gr. laga nr. 37/1993. Þar sem kærandi leitaði til gjafsóknarnefndar og fékk synjun á beiðni um gjafsókn sökum þess að talið var að kærandi hefði ekki tæmt stjórn-sýsluleiðir, sbr. bréf dómsmálaráðuneytis, dags. 6. október 2000, telur kærunefndin ástæðu til að taka málið til meðferðar þrátt fyrir að kærufrestur samkvæmt stjórn-sýslulög-um sé liðinn.

Kærandi hefur áður kært til kærunefndar húsnæðismála ákvörðun húsnæðisnefndar Reykjavíkur í sama máli, þ.e. að kærandi telur að húsnæðisnefnd Reykjavíkur eigi að greiða sér skadabætur vegna meintra galla á félagslegri íbúð er kærandi keypti í desember 1992 af húsnæðisnefnd Reykjavíkur. Kærunefnd húsnæðismála kvað upp úrskurð í málinu 10. mars 2000 og taldi að húsnæðisnefnd Reykjavíkur hafi brotið gegn meginreglum um málsmeðferð í stjórn-sýslunni við afgreiðslu á erindi kæranda og var málinu vísað til húsnæðisnefndar Reykjavíkur að nýju. Húsnæðisnefnd Reykjavíkur tók nýja ákvörðun í málinu sem var sama efnis, þ.e. bótakröfu var synjað og er þeirri ákvörðun frá 25. maí 2000 skotið til kærunefndar húsnæðismála.

I. Málsmeðferð

Kærunefnd húsnæðismála leitaði eftir eftirfarandi gögnum: Greinargerð húsnæðisnefndar Reykjavíkur, dags. 15. nóvember 2000, ásamt fylgigögnum. Lögmanni kæranda var sent af-rit greinargerðarinnar og barst kærunefndinni 22. nóvember 2000 athugasemdir kæranda.

Kærunefndin tók einnig málið fyrir á fundi sínum 24. nóvember sl. en tók það til úrlausnar á fundi sínum í dag.

II. Helstu málsatvik og kæruefni

Málsatvik eru þau að kærandi keypti félagslega eignaríbúð af húsnæðisnefnd Reykjavíkur 10. desember 1992. Kærandi hafði skoðað íbúðina 26. nóvember 1992 og samkvæmt

ástandsskýrslu sama dag átti íbúðin að vera í góðu lagi. Kaupverð íbúðarinnar var 3.308.000 kr. Haustið 1993 fór að bera á leka í íbúðinni og urðu skemmdir í íbúðinni vegna hans, m.a. á dúk, málningu o.fl. Í ágúst 1993 leitaði kærandi til húsnæðisnefndar Reykjavíkur og óskaði eftir fjárhagslegri aðstoð vegna viðgerðanna. Sú fyrirgreiðsla sem kærandi fékk hjá þáverandi Húsnæðisstofnun ríkisins var að framlengd var frýsting lána um eitt ár.

Kærandi ritaði húsnæðisnefnd Reykjavíkur bréf, dags. 20. október 1997, þar sem hann óskaði formlega eftir að nefndin tæki þátt í kostnaði vegna mikilla viðgerða á íbúðinni og tæki auk þess þátt í kostnaði við viðgerð utan húss. Kærandi hafði á árunum 1993–1997 átt í óformlegum viðræðum við starfsmenn húsnæðisnefndar vegna málsins. Kærandi fékk ekki skriflegt svar við erindi sínu.

Kærandi ítrekaði fyrrgreindar kröfur sínar með bréfi, dags. 21. desember 1999, en barst svar með bréfi, dags. 10. janúar 2000, þar sem kröfum kæranda var hafnað. Þessari ákvörðun húsnæðisnefndar skaut kærandi til kærunefndar húsnæðismála sem kvað upp úrskurð 10. mars 2000 og vísaði málinu aftur til húsnæðisnefndar Reykjavíkur vegna ágalla á málsmeðferð.

Húsnæðisnefnd tók nýja ákvörðun í málinu 25. maí 2000 og hafnaði að nýju kröfum kæranda um bætur. Kærandi leitaði til gjafsóknarnefndar þar sem kærandi ætlaði að leita til almennra dómstóla. Beiðni hans var hafnað þar sem dómsmálaráðuneytið taldi að kæruleiðir innan stjórnáskrár væru ekki tæmdar. Af þeirri ástæðu skaut kærandi ákvörðun húsnæðisnefndar Reykjavíkur frá 25. maí 2000 til kærunefndar húsnæðismála.

III. Sjónarmið kæranda

Upplýsingar um afstöðu kæranda eru byggðar á kæru, dags. 23. október 2000, og athugasemdom, dags. 21. nóvember 2000. Ástæða þess að kærandi leggur málið fyrir kærunefnd húsnæðismála nú er sú að til að kæranda sé unnt að fá gjafsóknarleyfi fyrir almennum dómstólum þurfi fyrst að liggja fyrir úrskurður kærunefndar húsnæðismála, sbr. bréf dómsmálaráðuneytis dags. 6. október 2000.

IV. Sjónarmið varnaraðila

Kærunefndinni barst greinargerð húsnæðisnefndar Reykjavíkur, dags. 15. nóvember 2000, vegna kærunnar. Í greinargerðinni kemur m.a. fram að húsnæðisnefndin gerir tvær kröfur, í fyrsta lagi að málinu verði vísað frá og í öðru lagi að kröfum kæranda verði hafnað.

V. Niðurstaða

Málskotsheimild kæranda er reist á 4. gr. reglugerðar um kærunefnd húsnæðismála nr. 459/1999, sbr. 4. mgr. 42. gr. laga nr. 44/1998 um húsnæðismál.

Kærunefnd húsnæðismála kvað upp úrskurð 10. mars 2000 í máli kæranda vegna sömu atvika og um er fjallað í máli þessu. Húsnæðisnefnd Reykjavíkur tók nýja ákvörðun þann 25. maí 2000 og verður því litið svo á að um nýtt mál sé að ræða.

Mál þetta varðar þá kröfu kæranda að húsnæðisnefnd Reykjavíkur greiði skaðabætur

vegna meintra leyndra galla á félagslegri eignaríbúð. Kærunefnd húsnæðismála lítur svo á að eins og mál þetta liggur fyrir að þetta sé tvíþætt, í fyrsta lagi hvort kærunefnd húsnæðismála hafi heimildir til að úrskurða um skaðabótakröfu og fjárhæð hennar og hins vegar hvort húsnæðisnefnd Reykjavíkur hafi farið eftir stjórnslulögum við meðferð málsins.

I. Skaðabótakrafa

Í lögum um húsnæðismál nr. 44/1998 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 vegna galla á félagslegri íbúð. Kærunefnd húsnæðismála telur sig því ekki hafa lagaheimild til að meta efnislega hvort til staðar sé bótaskylda húsnæðisnefndar Reykjavíkur vegna sölu á íbúðinni. Þar af leiðandi getur kærunefnd húsnæðismála ekki tekið afstöðu til fjárhæðar bótakröfu. Til að unnt sé að leiða í ljós hvort krafa kæranda á við rök að styðjast þarf sönnunarfærslu eins og þá sem færð er fram fyrir dómi, eftir atvikum með dómkvöddum matsmönnum. Slík sönnunarfærsla verður ekki færð fram fyrir kærunefnd húsnæðismála. Samkvæmt framanrituðu er slík úrlausn ekki á færi kærunefndar húsnæðismála þar sem það er hvorki hlutverk hennar né að nefndin hafi aðstöðu til að meta umfang og eðli galla. Kröfu kæranda um skaðabætur úr hendi húsnæðisnefndar Reykjavíkur er því vísað frá.

II. Málsmeðferð húsnæðisnefndar Reykjavíkur

Kærunefnd húsnæðismála telur vera innan síns valdsviðs að fjalla um málsmeðferð húsnæðisnefndar Reykjavíkur á erindi kæranda sem húsnæðisnefnd Reykjavíkur afgreiddi 25. maí 2000 og hvort málsmeðferðin hafi verið í samræmi við stjórnslulög nr. 37/1993 og góða stjórnsluhætti.

Húsnæðisnefnd Reykjavíkur 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 hennar stjórnsluákvarðanir.

Eftir að kærunefnd húsnæðismála kvað upp úrskurð sinn 10. mars 2000 og málinu vísað til húsnæðisnefndar Reykjavíkur að nýju var málið tekið fyrir á fundi húsnæðisnefndar Reykjavíkur 23. mars sama ár. Var þar ákveðið að taka erindi kæranda upp að nýju og var honum sent bréf þess efnis og honum veittur frestur til 12. apríl sama árs að skila inn frekari gögnum og skila inn greinargerð. Að þessari gagnaöflun lokinni var erindið tekið fyrir á fundi húsnæðisnefndar 25. maí 2000 og málið tekið til endanlegrar úrlausnar. Þar var ákvörðun húsnæðisnefndar sú að hafna kröfum kæranda og var sú ákvörðun ítarlega rökstudd. Kæranda var kynnt ákvörðunin tryggilega og var honum leiðbeint um kæruleiðir.

Kærunefnd húsnæðismála lítur svo á að málsmeðferð húsnæðisnefndar Reykjavíkur hafi verið í samræmi við stjórnslulög nr. 37/1993 og gerir því nefndin ekki athugasemdir við ákvörðun húsnæðisnefndar Reykjavíkur frá 25. maí 2000.

ÚRSKURÐARORÐ:

Kærunefnd húsnæðismála vísar skaðabótakröfu vegna kaupa X frá.

Kærunefnd húsnæðismála gerir ekki athugasemdir við ákvörðun húsnæðisnefndar Reykjavíkur frá 25. maí 2000.

Þuríður Jónsdóttir
formaður

Ástráður Haraldsson

Vífill Oddsson

Lagaskrá kæruneftndar fjöleignarhúsamála 1995–2000 með tilvísunum í númer álitserða

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

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

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 gíststaði

- 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

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

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

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

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
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
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
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, 8/1997, 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
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
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
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

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
17. gr. - 9/1995, 10/1995, 29/1995, 36/1996, 82/1996, 15/1997, 16/1998, 17/1998
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
20. gr. - 83/1996, 8/1998, 14/1998, 29/1998, 46/1999
21. gr. - 83/1996, 14/1998
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
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
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
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
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
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
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
37. gr. - 9/1995, 51/1995, 1/1996, 27/1997, 63/1997, 41/1998, 46/1998, 84/1998, 22/1999, 49/1999, 19/2000
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
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
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

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
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
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
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
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
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
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
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
59. gr. - 19/1995, 6/1996, 45/1996, 50/1996, 19/1997, 9/1998
60. gr. - 70/1995, 6/1996, 28/1996, 14/1997, 9/1998, 15/2000, 41/2000
61. gr. - 3/1995, 28/1996, 37/1996, 16/1997
62. gr. - 19/1995, 28/1996
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
- 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

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

Lagaskrá kærunefndar húsaleigumála 1995–2000 með tilvísunum í númer álitserða

- 1979, nr. 44. Lög um húsaleigusamninga**
- 5/1999
- 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
4. gr. - 6/1997
6. gr. - 5/1999
8. gr. - 2/1995
10. gr. - 2/1995, 2/1997, 12/1997, 4/2000
11. gr. - 2/1995
14. gr. - 7/1995
16. gr. - 6/1995, 1/1996, 5/1997, 7/1997, 8/1997
17. gr. - 1/1996, 7/1997
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
30. gr. - 3/1995
31. gr. - 3/1995

- 37. gr. - 4/1999, 5/1999
- 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
- 57. gr. - 3/1997, 12/1998, 4/1999, 5/1999, 2/2000
- 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
- 59. gr. - 15/1998, 2/1999
- 60. gr. - 3/1995, 1/1996, 7/1997, 5/1998
- 61. gr. - 6/1995
- 62. gr. - 3/1995, 6/1995, 1/1996, 8/1996, 3/1997, 8/1998, 12/1998
- 63. gr. - 3/1996, 6/1997, 9/1997, 7/1998, 14/1998, 3/1999, 1/2000
- 64. gr. - 13/1997, 3/1998, 8/1998, 3/1999, 1/2000
- 65. gr. - 3/1996, 9/1997, 7/1998, 3/1999, 1/2000
- 66. gr. - 11/1996, 3/1997
- 69. gr. - 9/1997, 7/1998, 3/1999, 1/2000
- 71. gr. - 6/1997, 3/1999, 1/2000
- 83. gr. - 1/1996
- 85. gr. - 3/1998, 7/1998
- 87. gr. - 5/1999

1996, nr. 6. Lög um Siglingastofnun Íslands

- 10/1996

Lagaskrá kæruneftdar húsnæðismála 1999–2000 með tilvísunum í númer úrskurða

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 l. 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 innlaun

- 2/1999, 4/1999, 15/1999, 20/1999, 6/2000

Starfsreglur húsnæðisnefndar Reykjavíkur um staðfestingu viðbótarlána, samþ. í borgarráði Reykjavíkur 2. febrúar 1999 og viðbótarreglur samþ. 27. apríl 1999

- 9/1999, 11/1999

Reglur um veitingu viðbótarlána í Árborg, samþ. af bæjarstjórn 10. feb. 1999

6. gr. - 5/1999, 7/1999

Starfsreglur húsnæðisnefndar Akureyrar, staðf. af bæjarráði 11. febrúar 1999

- 8/1999

Starfsreglur félagsmálaráðs Dalvíkurbyggðar

- 29/1999

Starfsreglur félagsmálaráðs Vatnsleysustrandarhrepps

- 7/2000