

upp í málskostnað. Á hinn bóginn ber að láta málskostnað gagnvart stefnda menntamálaráðherra vegna ríkissjóðs falla niður, þar eð sá aðili tók eigi til varnar í málinu.

Dóm þennan kvað upp Kristján Jónsson borgardómari ásamt meðdómendum Gunnari M. Guðmundssyni lögfræðingi og Hallgrími Björnssyni efnaverkfræðingi.

Dómsorð:

Stefndu, fjármálaráðherra og menntamálaráðherra f. h. ríkissjóðs, skulu vera sýknir af kröfum stefnanda, Haralds Péturssonar, í máli þessu. Stefnandi greiði stefnda fjármálaráðherra f. h. ríkissjóðs kr. 10.000.00 upp í málskostnað.

Dómi þessum ber að fullnægja innan 15 daga frá lögbirtingu hans að viðlagðri aðför að lögum.

Mánudaginn 4. maí 1970.

Nr. 45/1970. Landsbanki Íslands

(Stefán Pétursson hrl.)

gegn

Húsfélaginu Ferjubakka 2—16 og gagnsök

(Kristinn Einarsson hrl.).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómara Hæstaréttar.

Lögveð. Fjölbýlishús. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Þorsteinn Thorarensen borgarfégeti hefur kveðið upp hinn áfrýjaða úrskurð.

Aðaláfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hætaréttar með stefnu 26. febrúar 1970 og krafizt þess, að gagnáfrýjanda verði synjað um greiðslu af uppboðsandvirði íbúðar Garðars Steinþórssonar að Ferjubakka 16, Reykjavík, og svo að gagnáfrýjanda verði dæmt að greiða honum málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi hefur áfrýjað málinu með stefnu 13. marz

1970 og krafizt þess, að gagnáfrýjanda verði greiddar af uppboðsandvirði íbúðar Garðars Steinþórssonar að Ferjubakka 16 kr. 20.755.00 ásamt 1% mánaðarvöxtum af kr. 19.191.00 frá 1. september 1969 til 1. október s. á. og af kr. 20.755.00 frá þeim degi til greiðsludags og svo að aðaláfrýjanda verði dæmt að greiða honum málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Umboðsmaður gagnáfrýjanda hefur sundurliðað kröfur hans þannig:

„1) Hitakostnaður vegna íbúðar Garðars Steinþórssonar (innifalinn kostnaður við hitun sameiginlegs húsnæðis að tiltölu)	kr. 13.074.00
2) Hússjóðsframlag	— 3.726.00
3) Lóðarsjóðsframlag	— 1.452.00
4) Kostnaður vegna rafmagnsnotkunar í sameiginlegu húsnæði	— 2.601.00

Samtals kr. 20.853.00

„Athygli er á því vakin, að kröfufjárhæðin er kr. 20.755.00, eða 98.00 krónum lægri en ofangreind fjárhæð, en sá mismunur stafar af misreikningi í upphafi málsins“.

Um 1. Svo sem rakið er í hinum áfrýjaða úrskurði, fá allar íbúðir fjölbýlishússins Ferjubakka 2—16, sem eru 52 að tölu, hita um eina og sömu hitavatnsæð frá kyndistöð fyrir Breiðholtshverfi. Einungis einn neytlumælir mælir hitavatnsnotkun alls hússins, og eru eigi tilfæringar til að mæla hitavatnsnotkun einstakra íbúða. Upphitun fjölbýlishússins er því algerlega sameiginleg, og ber samkvæmt 15. gr. laga nr. 19/1959 að jafna hitunarkostnaðinum niður á íbúðarhafana eftir rúmmáli íbúðanna. Bera íbúðarhafarnir eftir meginreglum um skuldaskipti óskoraða samábyrgð á greiðslu þess hitavatns, sem til hússins rennur. Þetta er sameiginlegur rekstur eftir eðli hlutarins og einnig samkvæmt meginstefnu 11. gr. nefndra laga. Það er því eðlileg skýring laganna, að sá hluti upphitunarkostnaðar, sem á samkvæmt rétttri niðurlagningu að koma á hverja íbúð, sé samkvæmt

grunnrökum 4. mgr. 11. gr. og grunnrökum 14. gr. tryggður lögveði í íbúðinni, ef íbúðarhafinn lendir í vanskilum með greiðslu hans. Eru því ákvæði úrskurðarins fyrir upphitunar-kostnaðinum staðfest.

Um 2—4. Ákvæði úrskurðarins um þessa kröfuliði ber að staðfesta með skírskotun til forsendna.

Samkvæmt því, er rakið var, er rétt að staðfesta hinn áfrýjaða úrskurð um annað en févexti, en þeir ákveðast 7% frá þeim tímamörkum, sem þar segir.

Eftir þessum úrslitum ber að dæma aðaláfrýjanda til að greiða gagnáfrýjanda málskostnað fyrir Hæstarétti, sem ákveðst kr. 10.000.00.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði úrskurður á að vera óraskaður að öðru en því, að févextir ákveðast 7% frá þeim tímamörkum, sem þar greinir.

Aðaláfrýjandi, Landsbanki Íslands, greiði gagnáfrýjanda, Húsfélaginu Ferjubakka 2—16, málskostnað fyrir Hæstarétti, kr. 10.000.00.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

S é r a t k v æ ð i

hæstaréttardómaranna Einars Arnalds og Benedikts Sigurjónssonar.

Í máli þessu krefst gagnáfrýjandi þess, að honum verði greitt sem lögveðshafa af uppboðsandvirði íbúðar Garðars Steinþórssonar að Ferjubakka 16, kr. 20.755.00, en íbúð þessi var seld á nauðungaruppboði 27. ágúst 1969. Varð aðaláfrýjandi hæstbjóðandi í íbúðina og fékk hana útlagða sér sem ófullnægðum veðhafa. Áfrýjandi sundurliðar fjárhæð þá, sem um er fjallað, þannig:

1. Hitakostnaður vegna Garðars Steinþórs-

sonar fyrir tímabilið frá 1. ágúst 1968 til septemberloka 1969	kr. 13.074.00
2. Vangreitt framlag Garðars Steinþórssonar til hússjóðs fyrir tímabilið frá 1. ágúst 1968 til septemberloka 1969	— 3.726.00
3. Vangreitt framlag Garðars Steinþórssonar til lóðarsjóðs fyrir tímabilið frá 1. ágúst 1968 til septemberloka 1969	— 1.452.00
4. Vangreiddur hluti Garðars Steinþórssonar í rafmagnskostnaði vegna sameignar í húsinu fyrir tímabilið frá 1. ágúst 1968 til septemberloka 1969	— 2.601.00

Um 1. Hér er um að ræða hitakostnað vegna íbúðar Garðars Steinþórssonar, þeirrar, er seld var á nauðungaruppboðinu, og hluta hans í hitakostnaði vegna sameignar í húsinu. Hitakostnaður nefndrar íbúðar verður ekki talinn til þess sameiginlega kostnaðar, sem lögveð er fyrir samkvæmt 11. gr. og 13. gr., sbr. 15. gr. laga nr. 19/1959, en eigi verður talið, að lögveð geti stofnast með lögjöfnun. Brestur því lagaheimild fyrir stofnun lögveðs fyrir þessari kröfu. Þar sem eigi hefur verið greindur í sundur þessi kostnaður og kostnaður vegna hita í sameign í húsinu, kemur þessi kröfuliður eigi til álita við úthlutun uppboðsandvirðis þess, sem hér er um fjallað.

Um 2—4. Fallast má á niðurstöður héraðsdóms um þessa liði.

Samkvæmt þessu er viðurkennt lögveð gagnáfrýjanda í nefndri íbúð til tryggingar kr. 7.779.00, og skal áfrýjandi fá það fé greitt af uppboðsandvirði íbúðarinnar ásamt 7% ársvöxtum af kr. 7.263.00 frá 1. september 1969 til 1. október s. á. og af kr. 7.779.00 frá þeim degi til greiðsludags.

Rétt þykir, að málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti falli niður.

Dómsorð:

Gagnáfrýjandi, Húsfélagið Ferjubakki 2—16, skal fá greitt af uppboðsandvirði íbúðar Garðars Steinþórssonar

að Ferjubakka 16, sem seld var á nauðungaruppboði 27. ágúst 1969, kr. 7.779.00 með 7% ársvöxtum af kr. 7.263.00 frá 1. september 1969 til 1. október 1969 og af kr. 7.779.00 frá þeim degi til greiðsludags.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Úrskurður uppboðsdóms Reykjavíkur 13. febrúar 1970.

Kristinn Einarsson hæstaréttarlögmaður hefur gert þær kröfur af hálfu Húsfélagsins Ferjubakka 2—16, að því verði greidd af uppboðsverði íbúðar í húsinu Ferjubakka 16, sem var seld á nauðungaruppboði 27. ágúst 1969 sem talin eign Garðars Steinþórssonar, skuld Garðars, kr. 20.755.00, með 1% vöxtum fyrir hvern byrjaðan vanskilamánuð, eins og skuldin var á hverjum tíma. Enn fremur er krafizt málskostnaðar af Veðdeild Landsbanka Íslands, sem hefur mótmælt framgangi þessara krafna.

Hefur veðdeildin mótmælt því, að þessar upphæðir verði greiddar af uppboðsverði, og enn fremur krafizt þess, að húsfélaginu verði gert að borga málskostnað.

Mál þetta var tekið til úrskurðar að loknum munnlegum flutningi, sem fór fram 5. þ. mán.

Hinn 27. ágúst 1969 fór fram nauðungaruppboð á íbúð í húsinu nr. 16 við Ferjubakka, en Garðar Steinþórsson var talinn eigandi hennar.

Hæstbjóðandi á uppboði þessu varð Veðdeild Landsbanka Íslands, sem átti 1. veðrétt í íbúð þessari, og vísast þar til veðbókarvottorðs á rskj. 8. Hefur veðdeildin fengið íbúðina útlagða sér sem ófullnægðum veðhafa.

Þessi íbúð er í sambyggingunni Ferjubakka nr. 2—16, og er starfandi húsfélag fyrir sambygginguna. Lög húsfélagsins liggja frammi í máli þessu sem rskj. 5. Er uppboðið fór fram, hafði uppboðshaldara borizt bréf húsfélagsins, þar sem sett var fram krafa um greiðslu á kr. 19.191.00 auk vaxta af væntanlegu uppboðsverði og jafnframt tekið fram, að hér væri um að ræða skuld íbúðareigandans við húsfélagið fyrir tímabilið 1. ágúst 1968 til 1. september 1969, og staðhæft, að kröfu þessari fylgdi lögveðsréttur.

Þessi krafa húsfélagsins sætti mótmælum af hálfu Veðdeildar Landsbankans, og var ákveðið að reka sérstakt uppboðsréttarmál um ágreininginn. Kemur Húsfélagið Ferjubakki 2—16 fram sem

sóknaraðili málsins og krefst nú greiðslu á kr. 20.755.00, og er þá meðtalinn reikningur fyrir september 1969.

Því er haldið fram af hálfu húsfélagsins, að allar þessar kröfur séu þess eðlis, að vangreiðsla eins eiganda stofni lögveðrétt í eignarhluta hans í sambýlishúsinu hinum eigendum til handa. Er vísað til 11. og 14. greinar laga nr. 19/1959 og því haldið fram, að kröfuliðirnir falli beinlínis undir lögveðsákvæðin. Sérstaklega er minnt á þann tilgang, sem að baki þessara ákvæða býr: Að vernda sameigendur fyrir skakkaföllum af hálfu eins eða fleiri úr þeirra hópi. Viðvíkjandi kröfuliðnum, er fjallar um hitakostnað, er upplýst af hálfu talsmanns húsfélagsins, að eitt hitainntak sé að sambýlishúsinu Ferjubakka 2—16 frá sameiginlegri kyndistöð og á þessu inntaki sé eini mælirinn, sem sýni neyzlu alls hússins. Útilokað sé að greina á milli hitamagns þess, sem fer til íbúðanna og sem fer til hins sameiginlega húspláss, og úr því verði ekki með neinu móti bætt. Það láti að líkum, að verði vangreiðsla á hitareikningum, þá verði lokað fyrir allan hitaflutning til sambyggingarinnar. Þannig sé útilokað annað en að veita lögveðrétt fyrir allri hitaskuldinni. Jafnframt hefur verið upplýst, að hússjóður og lóðarsjóður hafi þann eina tilgang að standa straum af viðhaldi húss og lóðar og falli þeir liðir beint undir 11. grein. Um rafmagnskostnaðarliðinn er því haldið fram, að hann eigi aðeins við rafmagnsneyzlu í sameignarplássi hússins, og sé gefið mál, að lögveðrétt beri að viðurkenna fyrir þeim kostnaðarlið.

Talsmaður húsfélagsins hefur upplýst, að hinir ýmsu gjalda-liðir séu fastar greiðslur, sem sé jafnað niður mánaðarlega og séu innheimtar í lok hvers mánaðar fyrir viðkomandi mánuð. Þessar greiðslur geti sætt endurskoðun og ef það sýni sig, að of lágt hafi verið jafnað niður á aðilja, þá sé tiltekin aukagreiðsla sett á reikninga, sbr. t. d. reikning fyrir desember 1968 og fyrir febrúar 1969.

Af hálfu Veðdeildar Landsbanka Íslands er á það bent, að íbúðir í þessu fjölbýlishúsi séu það, sem lög nr. 19/1959 nefna skiptilega sameign. 13. grein laganna eigi ekki við hér, þar sem hún taki aðeins til viðhalds á óskiptilegu sameigninni. Varðandi hitareikninga er vísað til þessa og því haldið fram, sbr. og 15. grein laganna, að 13. greinin eigi ekki við, og fylgi þessum lið enginn lögveðréttur. Um aðra liði kröfu húsfélagsins varðandi hússjóðs-, lóðarsjóðs- og rafmagnsskuld gildi það sama, sem sé, að þeir falli ekki undir 13. grein laganna, þar sem tæmandi sé

talið, hvað átt sé við með viðhaldi óskiptilegrar sameignar, sem lögveðréttur fylgi. Þó megi fallast á, að hússjóðs- og lóðarsjóðs-framlag komi til greina, að því leyti sem þau framlög gangi til viðhalds og viðgerða, en að því leyti, sem rekstrarkostnað varði, er því mótmælt, að vangreiðsla þeirra geti grundvallað lögveðrétt. Rafmagnskostnaður falli hér beint undir 16. grein, sem sett sé sérstaklega til að aðgreina rekstrarkostnað frá viðhaldskostnaði, og fylgi rekstrarkostnaði ekki lögveðréttur.

Það er komið fram í máli þessu ómótmælt, að Garðar Steinþórsson var einn þeirra, sem fékk úthlutað íbúð í Ferjubakka 2—16, og var hann í fyrstu stjórn húsfélagsins. Þannig er fullnægt ákvæðum 1. og 2. mgr. 11. greinar laga nr. 19/1959, að því er bezt verður séð.

Eins og áður segir, eru kröfur húsfélagsins Ferjubakka 2—16 ekki gagnrýndar tölulega séð, heldur aðeins vegna þess, að þær heimili ekki lögveðrétt.

Tilgangurinn með því að veita íbúðareigendum lögveðrétt í eignarhluta þess, sem greiðir ekki gjöld vegna þess hluta fjölbýlishúss, sem er í óskiptri sameign, er að sjálfsögðu sá, að þeir verði fyrir sem minnstu óhagræði og tjóni vegna vanefndanna. Ber að taka eindregið tillit til þessa sjónarmiðs við skýringu á hinum mörgu óljósu ákvæðum laganna, sem að þessu lúta.

Húsfélagið að Ferjubakka 2—16 hefur farið þá leið að jafna niður föstum mánaðarlegum greiðslum á hvern íbúðareiganda til að mæta útgjöldum, sem af sameign leiða, í stað þess að jafna útgjöldum niður, eftir að þau eru fallin á. Það mætti leggja þann skilning í ákvæði 11. greinar, sérstaklega 4. mgr. in fine, að útgjöld þurfi þegar að hafa verið innt af hendi, svo lögveðréttur stofnist. En það fyrirkomulag, sem hér er viðhaft, og er almennt svo í stærri fjölbýlishúsum, að aðiljar komi sér upp greiðslusjóðum til að mæta rekstrarkostnaði ýmiss konar til viðhalds og til aðkallandi viðgerða, sem jafnan geta að höndum borið, verður að teljast sérstaklega heppilegt fyrir alla aðilja sambýlisins, og ekki síður fyrir þá, sem eiga við húsfélagsskapinn að skipta. Þykir því sjálsagt, að kröfum húsfélagsins verði ekki þegar af þessari ástæðu vísað á bug.

Í áminnztri málsgrein 11. greinar segir, að lögveðréttur þessi falli niður, sé honum ekki fylgt fram með lögsókn, áður en eitt ár er liðið frá þeim degi, er greiðslan fór fram. Það er upplýst af talsmanni húsfélagsins og ómótmælt af hálfu gagnaðilja, að gjöld falla á mánaðarlega eftir á. Húsfélagið kom fram fyrir

uppboðsréttinn með kröfur sínar með bréfi, dagsettu 26. ágúst 1969, en elzti reikningurinn lýtur að ágústmánuði 1968. Þykir því ákvæðinu um lögsókn hafa verið fullnægt til þess að halda lögveðrétti í gildi.

Það er komið fram í máli þessu, að hiti til sambyggingarinnar Ferjubakka 2—16 fæst um eina aðfærsluæð frá kyndistöð fyrir Breiðholtshverfi. Er einn neyzzlumælir á inntakinu, og sýnir hann hitaneyzlu allrar sambyggingarinnar, en þar eru 52 íbúðir alls. Ekki er fyrir hendi neinn möguleiki til aðgreiningar á hitaneyzlu íbúðanna annars vegar og sameignarplássins hins vegar. Þó að lög nr. 19/1959 veiti íbúðareigendum ekki lögveðrétt í eignarhluta vanefndamanns nema fyrir kostnaði vegna sameignarinnar, þykir þó með tilliti til hinnar brýnu nauðsynjar sameignaraðiljanna ekki fært annað en að taka allan þennan kröfufélagshús-félagsins til greina sem lögveðskröfu. Virðist heldur ekkert hafa komið fram um það, að meiri fjárhæðum sé jafnað niður fyrir hitakostnaði en nægi til þess að standa í skilum við kyndistöðina og hindra, að lokað verði fyrir allan hita til hússins vegna vanskila.

Þá er upplýst, að greiðslur til hússjóðs og lóðarsjóðs eru lagðar á mánaðarlega, og því er ekki mótmælt, að þessir sjóðir eigi að ganga til viðgerða og viðhalds á húsi og lóðarmannvirkjum. Falla þessir liðir beint undir 11. grein laganna, og eru þeir teknir til greina sem lögveðskröfur, enda verður þeim talið mjög í hóf stillt.

Loks er rafmagnskostnaður. Því er haldið fram, að hér sá aðeins um að ræða rafmagnseyðslu vegna hins sameiginlega húsrýmis, og er því ekki sérstaklega mótmælt. Því er haldið fram af hálfu veðdeildarinnar, að þar eð 16. grein nefnir ekki lögveðrétt, sé ekki um að ræða, að þessi liður megi njóta þess réttar, en 2. mgr. 11. greinar virðist sýna með tilvísun sinni til 16 greinar, að þessi sé þó tilgangur laganna og að 16. grein sé einvörðungu sett til þess að kveða á um greiðsluhlutfall milli íbúðareigenda.

Verður niðurstaðan sú, að húsfélagið fær greiddar kr. 20.755.00 af uppboðsandvirði svo og vexti, sem reiknast frá enduðum ágúst 1969 af kr. 19.191.00, en krafa í uppboðsverð kom, eins og áður segir, fram í bréfi, dagsettu 26. ágúst 1969, og síðan reiknast vextir af kr. 20.755.00 frá enduðum september s. á. til greiðsludags.

Málkostnaður á að falla niður í máli þessu.

Því úrskurðast:

Kristinn Einarsson hæstaréttarlögmaður vegna Húsfélagsins Ferjubakka 2—16 fær greiddar af uppboðsverði hluta af Ferjubakka 16, sem seldur var á nauðungaruppboði 27. ágúst 1969, talinn eign Garðars Steinþórssonar, kr. 20.755.00 með 1% mánaðarvöxtum af kr. 19.191.00 frá 1. september 1969 til 1. október s. á., og af kr. 20.755.00 frá þeim degi til greiðsludags.

Málskostnaður fellur niður.

Föstudaginn 8. maí 1970.

Nr. 126/1969. **Hreiðar Svavarsson**

(Jón Bjarnason hrl.)

gegn

Timburiðjuni h/f og gagnsök

(Agnar Gústafsson hrl.).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómara Hæstaréttar.

Skuldamál.

Dómur Hæstaréttar.

Aðaláfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 2. júlí 1969. Dómkröfur hans eru þessar: Aðallega, að hinu áfrýjaða máli verði vísað frá héraðsdómi og honum dæmdur málskostnaður úr hendi gagnáfrýjanda í héraði og fyrir Hæstarétti. Til vara krefst aðaláfrýjandi, að meðferð málsins í héraði frá og með 6. maí 1969 verði ómerkt og málinu vísað heim í hérað til löglegrar meðferðar og dóms-álagningar af nýju. Þá krefst hann og málskostnaðar fyrir Hæstarétti. Til þrautavara krefst hann sýknu að svo stöddu af öllum kröfum gagnáfrýjanda og málskostnaðar fyrir Hæstarétti úr hendi gagnáfrýjanda.

Gagnáfrýjandi hefur áfrýjað málinu með stefnu 27. ágúst 1969, að fengnu áfrýjunarleyfi 19. s. m. Krefst hann staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.