Fimmtudaginn 23. nóvember 1995.

Nr. 255/1993. **Friðrikka J. Almazan**
(Kjartan Ragnars hrl.)
gegn
Dóru Jakobínu Halldórsdóttur
(Kristján Stefánsson hrl.)

Fjölbýlishús. Sameiginlegur kostnaður.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Hrafn Bragason, Arnljótur Björnsson og Gunnlaugur Claessen.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 18. júní 1993. Þessar kröfur eru gerðar:

aðallega, að stefndu verði gert að greiða 345.835 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 88.800 krónum frá 20. ágúst 1988 til 15. september sama ár, af 177.600 krónum frá þeim degi til 31. október sama ár, af 240.626 krónum frá þeim degi til 30. maí 1989, af 339.986 krónum frá þeim degi til 1. október 1989, en af 345.835 krónum frá þeim degi til greiðsludags,

til vara, að stefndu verði gert að greiða 292.195 krónur með sömu vöxtum og í aðalkröfu af 88.800 krónum frá 20. ágúst 1988 til 15. september sama ár, af 177.600 krónum frá þeim degi til 30. maí 1989, af 276.960 krónum frá þeim degi til 1. október sama ár, en af 292.195 krónum frá þeim degi til greiðsludags,

til þrautavara, að stefndu verði gert að greiða 276.960 krónur með sömu vöxtum og í aðalkröfu af 88.800 krónum frá 20. ágúst 1988 til 15. september sama ár, af 177.600 krónum frá þeim degi til 30. maí 1989, en af 276.960 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Stefnda krefst aðallega staðfestingar hins áfrýjaða dóms, en til vara, að kröfur áfrýjanda verði lækkaðar. Þá krefst hún málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Stefndi þessa máls í héraði, Bragi Brynjólfsson, andaðist 18. ágúst 1995. Ekkja hans, Dóra Jakobína Halldórsdóttir, fékk 8. september sl. leyfi sýslumannsins í Reykjavík til setu í óskiptu búi og tekur við aðild málsins hér fyrir dómi. Er heiti þess breytt í samræmi við það.

Nokkur ný gögn hafa verið lögð fyrir Hæstarétt.

I.

Áfrýjandi sundurliðar kröfur sínar þannig:

1.	Viðgerðir utan húss samkvæmt tilboði Bárðar Guðfinnssonar, 739.332 krónur × 36%.	266.160 krónur
2.	Viðgerðir á sameign innan húss samkvæmt viðbótartilboði, 30.000 krónur × 36%.	10.800 krónur
3.	Viðgerðir á kjallaraíbúð, 149.000 krónur × 36%.	53.640 krónur
4.	Matskostnaður Verkvangs hf., 20.650 krónur × 36%.	7.434 krónur
5.	Sama og nr. 4, 5.422 krónur × 36%.	1.952 krónur
6.	Sama og nr. 4, 16.246 krónur × 36%.	5.849 krónur
	Samtals	345.835 krónur

Kröfugerð sína skýrir áfrýjandi nánar svo, að í fyrsta kröfulið sé í samræmi við eignarhlutdeild stefndu í umræddri fasteign krafist greiðslu kostnaðar vegna endurnýjunar á þerrilögn við húsið, viðgerða á múrhúð þess og málunar. Í öðrum kröfulið sé kostnaður við málun sameignar í kjallara. Varakröfu sína skýrir hann svo, að þriðji kröfuliður sé þar dreginn frá, en í þrautavarakröfu séu liðir nr. 3-6 að báðum meðtöldum dregnir frá. Dráttarvaxta sé krafist af einstökum liðum frá þeim tíma, er áfrýjandi telur hvern þeirra hafa komið til greiðslu.

II.

Málavöxtum er lýst í hinum áfrýjaða dómi. Svo sem þar greinir, skiptist fasteignin nr. 14 við Ásenda í Reykjavík í þrjá eignarhluta. Áfrýjandi, sem var eigandi kjallaraíbúðar, var mjög áfram um, að ráðist yrði í sameiginleg viðhaldsverkefni á húsinu. Var þar einkum um að ræða endurnýjun þerrilagnar umhverfis húsið og viðgerðir á múrskemmdum utan húss. Samkvæmt gögnum málsins er ljóst, að brýn þörf var á þessum framkvæmdum. Verður ekki fallist á, að endurnýjun þerrilagnar við eina hlið hússins hefði talist viðhlítandi viðgerð, svo sem eiginmaður stefndu taldi, er ákvörðun um framkvæmdirnar var tekin.

Árið 1988 aflaði áfrýjandi nokkurra tilboða frá verktökum í framkvæmdirnar. Þegar þau eru virt, má telja fullvíst, að tilboð Bárðar

Guðfinnssonar, sem meiri hluti húseigenda ákvað að ganga að á fundi 4. ágúst sama ár, hafi verið eigendum hagstæðara en önnur tilboð. Gætt var réttra reglna við boðun fundar, og engir þeir annmarkar á framkvæmd fundarins eru fram komnir, sem valdið geti því, að stefnda teljist ekki bundin við þá ákvörðun, sem á honum var tekin af meiri hluta húseigenda, sbr. 1. gr. reglugerðar nr. 280/1976 um samþykktir fyrir húsfélög.

III.

Bárður Guðfinnsson hefur borið fyrir dómi, að hann hafi í greiðaskyni við áfrýjanda fallist á að gera tilboð í verkið. Hafi hann áður unnið svipuð verk og haft nokkra reynslu á þessu sviði. Eftir athugun á fram komnum tilboðum hafi hann talið sig geta annast viðgerðina fyrir lægra verð en þeir, sem boðið höfðu. Hafi hann verið reiðubúinn til þess vegna kunningsskapar við Steindór Harðarson, sambúðarmann áfrýjanda. Frá byrjun hafi hins vegar verið ákveðið milli þeirra, að Steindór skyldi vinna verkið að mestu leyti sem undirverktaki, en Bárður hafi þó hugsað sér að vinna einhvern hluta þess sjálfur. Þessi háttur við tilboðsgerð hafi verið á hafður, þar eð áfrýjandi hafi talið óheppilegt, að nafn sitt eða Steindórs yrði á tilboðinu vegna deilna húseigenda. Síðar hafi hins vegar verið ákveðið, að Steindór ynni allt verkið einn og keypti efni til þess. Hafi hlutverk Bárðar í raun takmarkast við ráðgjöf og eftirlit. Hafi hann komið alloft á staðinn í því skyni, meðan framkvæmdir stóðu yfir. Eftir sem áður hafi hann talið sig bera ábyrgð á verkinu. Greiðslur hafi hann engar fengið, og hafi þær allar runnið til Steindórs.

Í tilboði Bárðar Guðfinnssonar er ákvæði, sem heimilar verkbjóðanda að láta undirverktaka vinna einstaka hluta verksins. Steindór Harðarson, sem annaðist alla framkvæmdina, hafði samkvæmt framburði Bárðar nokkru meiri reynslu á þessu sviði en aðalverktakinn sjálfur. Gögn málsins benda ekki til annars en verkinu hafi verið lokið svo sem tilboðið gerði ráð fyrir.

Að öllu framangreindu virtu verður ekki fallist á, að atvik séu hér svo vaxin, að stefnda sé óskylt að bera sinn hluta kostnaðar við þær framkvæmdir, sem húseigendum var skylt að kosta í sameiningu og löglega voru ákveðnar á fundi þeirra 4. ágúst 1988.

IV.

Fyrir dómi taldi eiginmaður stefndu endurnýjun á þerrilögn ekki hafa tekist sem skyldi. Gögn málsins styðja ekki þessa staðhæfingu, og er hún ósönnuð. Verða kröfur áfrýjanda um þennan þátt teknar til greina.

Fyrir liggur skýrsla Verkvangs hf., dagsett 18. september 1989, um viðgerðir og málun á veggjum hússins Ásenda 14 og frágang á lóð. Var skýrslan gerð samkvæmt ósk lögmanns áfrýjanda. Þar kemur fram, að sprunguviðgerðir á húsinu hafi ekki tekist eins og best varð á kosið. Er þar nánar lýst þeim göllum á framkvæmdinni, sem talið er, að orðið hafi, en skýrsluna undirrita tveir byggingarfróðir menn. Kom annar þeirra, Ólafur Ástgeirsson byggingartæknifræðingur, fyrir dóm. Spurður um kostnað við að bæta úr göllunum nefndi hann 50-60.000 krónur, en tók fram, að þar væri um hreina ágiskun að ræða. Eiginleg könnun þess hefði ekki verið gerð.

Að þessu virtu þykir að álitum mega taka fyrsta lið í kröfugerð áfrýjanda til greina með 240.000 krónum. Þriðji kröfuliður hans er fyrir „viðgerðir á kjallaraíbúð". Er sá liður vanreifaður, og er honum hafnað þegar af þeirri ástæðu. Aðrir kröfuliðir áfrýjanda eru studdir gögnum og verða teknir til greina.

Samkvæmt framangreindu verða kröfur áfrýjanda teknar til greina með 266.035 krónum. Ekki er nægjanlega upplýst, hvenær einstakir verkþættir voru unnir og annar kostnaður féll til. Þykir því rétt, að stefnda greiði dráttarvexti, frá því að kostnaður vegna hinnar umdeildu viðgerðar var að fullu greiddur. Þá skal hvor aðila bera sinn kostnað af málinu í héraði, en stefndu verður gert að greiða áfrýjanda málskostnað fyrir Hæstarétti, eins og í dómsorði greinir.

Dómsorð:

Stefnda, Dóra Jakobína Halldórsdóttir, greiði áfrýjanda, Friðrikku J. Almazan, 266.035 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 20. október 1989 til greiðsludags.

Stefnda greiði áfrýjanda 90.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 19. mars 1993.

Mál þetta, sem dómtekið var 9. mars sl., er höfðað með stefnu, birtri 1. febrúar 1991, af Friðrikku J. Almazan, 142nd pl., N.E., Bellevue, WA 98007, Bandaríkjunum, gegn Braga Brynjólfssyni, Ásenda 14, Reykjavík.

Dómkröfur.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að stefndi verið dæmdur til greiðslu skuldar, að fjárhæð 345.835 kr., auk [nánar tilgreindra dráttarvaxta og málskostnaðar].

Dómkröfur stefnda eru þær, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda, en til vara er krafist verulegrar lækkunar á stefnukröfum. Þá er þess krafist, að stefnanda verði gert að greiða málskostnað [...].

Málsatvik og málsástæður.

Stefnandi kveður húsið að Ásenda 14, Reykjavík, skiptast í þrjá eignarhluta, kjallara, miðhæð og ris. Stefnandi hafi keypt kjallaraíbúð hússins samkvæmt kaupsamningi, dags. 6. október 1987. Þinglýstur eigandi miðhæðar hússins á þessum tíma hafi verið Guðbjörg Snót Jónsdóttir, en stefndi hafi verið þinglýstur eigandi rissins, sem sé 36% húseignarinnar, ásamt samsvarandi hlutdeild í sameign.

Við undirritun kaupsamnings 6. október 1987 hafi stefnanda verið ljóst, að útveggir íbúðarinnar voru skemmdir af raka, sem stafað hafi af vatnsaga í jarðvegi kringum húsið. Í byrjun árs 1988 hafi menn frá Verkvangi hf. skoðað nefnda kjallaraíbúð með tilliti til rakaskemmda og síðan unnið skýrslu um orsakir og umfang þessara rakaskemmda og gert tillögur um varanlegar úrbætur ásamt kostnaðaráætlun um tiltekna verkþætti. Stefnda og Guðbjörgu Snót hafi verið kunnugt um þessa skoðun og tilefni hennar.

Stefnandi telur, að viðhaldsþörf hafi verið mjög brýn, þar sem íbúðin hafi nánast verið heilsuspillandi, og telur, að einkum hafi verið þörf á eftirtöldum atriðum:

1. Þerrilögn vantaði umhverfis húsið. Þegar því verki væri lokið, þyrfti að gera við rakaskemmdir í kjallaraíbúð, endurmála og leggja nýtt gólf.

2. Gera þyrfti við sprungur í múr utan húss og mála allt húsið að utan.

3. Mála þyrfti þvottahús í sameign og ganga frá niðurfalli í hitaveituklefa, sem er í sameign.

Stefnandi kveður umræður hafa farið fram milli eigenda hússins um fyrrgreind viðhaldsverkefni, frá því að skýrsla Verkvangs lá fyrir í mars 1988, og kveðst hafa lagt áherslu á, að verkinu yrði lokið fyrir komandi vetur.

Stefnandi kveðst hafa boðað til fundar 4. ágúst 1988 með öllum eigendum fasteignarinnar Ásenda 14, Reykjavík, með bréfi, dags. 26. júlí 1988. Þar hafi verið tiltekið, að framangreind mál, sem vörðuðu fasteignina, yrðu á

dagskrá, og þess getið, að tekin yrði ákvörðun um framkvæmdir. Í bréfinu hafi verið hvatt til þess, að hlutaðeigendur öfluðu tilboða í fyrirhugað verk, og þess getið, að afstaða yrði tekin til þeirra á fundinum. Á fundinum hafi verið samþykkt með atkvæði stefnanda og Guðbjargar Snótar gegn atkvæði stefnda að taka því tilboði Bárðar Guðfinnssonar verktaka að vinna ákveðin verk fyrir samtals 770.000 kr.

Húsfélagið að Ásenda 14 hafi gengið til samninga við Bárð Guðfinnsson á grundvelli þeirra samþykkta, sem gerðar voru á fundinum 4. ágúst 1988. Hófst verkið í september 1988 og var að fullu lokið í maí 1989. Eftir að lagningu þerrilagnar lauk haustið 1988, hafi verið ráðin bót á rakaskemmdum í kjallaraíbúð, hún máluð og lagður dúkur á gólf. Stefnandi kveðst hafa unnið það verk ásamt eiginmanni sínum, Steindóri Harðarsyni.

Stefnandi kveðst vera ánægð með verk Bárðar Guðfinnssonar og telur, að það hafi verið unnið í samræmi við gerða samninga. Guðbjörg Snót hafi lýst yfir, að hún sætti sig fyllilega við verk Bárðar Guðfinnssonar. Stefnandi hafi greitt hluta stefnda af þeim kostnaði, sem hafi leitt af fyrrgreindum viðgerðum. Kröfuna um greiðslu á ógreiddum viðhaldskostnaði stefnda kveðst stefnandi reisa á lögmætri ákvörðun fundar í húsfélagi að Ásenda 14, Reykjavík, sem hafi verið bær að skuldbinda stefnda til að greiða kostnað við nauðsynlegt viðhald á sameign fasteignarinnar hlutfallslega eftir eignarhlutdeild hans samkvæmt afsali. Stefnandi vísar til III. kafla laga nr. 59/1976 og reglugerðar nr. 280/1976 um þessi atriði svo og til almennra reglna samninga- og kröfuréttar.

Stefndi kveður málavexti, eins og stefnandi lýsir þeim, í veigamiklum atriðum ranga og kveður sýknukröfur sínar í málinu byggðar á eftirfarandi staðreyndum:

Samningur sá, sem stefnandi reisir kröfur sínar á, sé málamyndagerningur og hafi aldrei stofnað þeim rétt eða skyldur, sem að samningnum standa. Stefnandi hafi fengið tilboðsgjafa, Bárð Guðfinnsson, í greiðaskyni til þess að gera fyrirliggjandi verktilboð og lagt tilboðið samþykkt fram á húsfélagsfundi 4. ágúst 1988 með atbeina Guðbjargar Snótar Jónsdóttur. Með þessum samningi hafi Bárður ekki tekist á hendur skuldbindingar gagnvart eigendum eignarinnar. Bárður hafi ekki unnið verkið, heldur sambýlismaður stefnanda, Steindór Harðarson. Bárður hafi aldrei þegið greiðslu fyrir verkefnið, heldur séu greiðslukvittanir málamyndakvittanir, sem gefnar séu að beiðni stefnanda til þess að setja fram og styðja kröfur á stefnda.

Stefnandi hafi keypt kjallara hússins í október 1987 og taki við eigninni í febrúar 1988. Frá þeim tíma öðlist hún fyrst rétt til þátttöku um málefni húsfélagsins. Stefnandi kaupi eignina mjög lágu verði, enda ástand íbúðar slæmt, sbr. lýsingu í kaupsamningi, og hafi viðsemjandi hennar átt að sjá

um viðgerðir. Stefnandi kaupi eignina til endursölu og virðist hafa tekið ákvörðun um að „flikka upp á“ eignina til þess að selja hana með mikilli þénustu. Þá virðist stefnandi hafa ákveðið að vinna allar endurbætur sjálf og blekkja aðra eigendur hússins til þátttöku í kostnaði með því að stofna til málamyndagernings við Bárð Guðfinnsson.

Vorið 1988 hafi verið rætt um, að vinna þyrfti lagfæringu á sameign hússins Ásenda 14, en málsaðilar auk Guðbjargar S. Jónsdóttur hafi þá verið eigendur þess húss. Stefndi hafi talið nauðsynlegt, að fagleg úttekt færi fram á húsinu og að endurbætur yrðu unnar af sérfróðum byggingamönnum, sem bæru faglega ábyrgð á verki sínu. Stefnda hafi borist fundarboð um húsfélagsfund, er haldinn skyldi 4. ágúst 1988 með boðaðri dagskrá. Á fundi hafi verið kynnt verktilboð frá Bárði Guðfinnssyni, og hafi það verið borið upp og samþykkt af stefnanda og Guðbjörgu S. Jónsdóttur gegn andmælum stefnda. Stefndi hafi mótmælt framsetningu og afgreiðslu þessa máls og gert tillögu um, að húsið sætti sprunguviðgerðum og yrði málað. Þá mótmælti stefndi enn fremur fram komnu tilboði, þar sem engar upplýsingar lægju fyrir um tilboðsgjafann eða verkábyrgð eða með hverjum hætti verkið skyldi unnið. Fyrirliggjandi fundargerð á dskj. nr. 8 sé ekki undirrituð af stefnda og ekki staðfest, að hann hafi tekið þátt í afgreiðslu hennar, eins og hún liggur frammi.

Eigendur hússins höfðu hver fyrir sig haft uppi skoðanir um nauðsynlegar lagfæringar á eigninni. Þannig hafi stefndi aflað tilboðs Hjartar Gunnarssonar í að „drena“ eignina fyrir 100.000 kr. Að áliti verkfræðings var talið nægjanlegt að „drena“ einungis ofan við húsið, sbr. dskj. nr. 23.

Stefndi telji sig með öllu óbundinn af fyrirliggjandi samþykkt húsfélagsfundar. Augljóst sé, að stefnandi ásamt Guðbjörgu höfðu áður sammælst um „tilboðið“, þar sem það beri dagsetninguna 2. ágúst 1988, og hafi því ákvörðun verið tekin án samráðs við sig. Þá sé ekki upplýst, með hverjum hætti verkið var unnið eða að verkið hafi lotið eftirliti faglærðra manna. Sambýlingur stefnanda, sem var líffræðinemi, hafi unnið verkið. Ýmislegt staðfesti, að verkið sé ófaglega og illa af hendi leyst. Þannig séu flóknari verkþættir óunnir, málning sé þegar farin að flagna, sprungufyllingar grófar og ósléttar og til lýta á eigninni. Stefnandi hafi farið í feluleik og reyni á grundvelli málamyndagernings að búa til kröfur á hendur stefnda. Stefnandi hafi ekki lagt fram gögn, er sýni raunverulegan kostnað af vinnu hennar, hvorki að því er varðar aðkeypt efni né með hverjum hætti verkið sé unnið. Hér sé e. t. v. um að ræða ónýta framkvæmd, sem þeir einir verði að kosta, er til hafi stofnað.

Þá er greiðsluskyldu á öðrum reikningum en þeim, sem stefnandi leiðir

af reikningum frá Bárði Guðfinnssyni, enn fremur mótmælt. Hér sé um að ræða viðgerð á eign stefnanda, sem hann sé áður búinn að fá bætta við kaup sín á eigninni.

Sérfræðiathuganir, sem stefnandi hefur sjálfstætt stofnað til, séu stefnda með öllu óviðkomandi og greiðsluskyldu hafnað.

Niðurstaða.

Upplýst er, að fundur íbúðaeigenda fasteignarinnar að Ásenda 14, Reykjavík, var haldinn 4. ágúst 1988. Samkvæmt fundarboði skyldi farið yfir tilboð, sem borist höfðu í sprunguviðgerðir og málun á fasteigninni svo og í niðursetningu þerrilagnar. Á fundinum voru Steindór Harðarson, sambýlismaður stefnanda, í umboði hennar, Guðbjörg Snót Jónsdóttir og stefndi og eiginkona hans. Stefnandi var á þessum tíma eigandi kjallaraíbúðar, en sá eignarhluti er 24% af húseigninni, Guðbjörg Snót var eigandi hæðar, sem er 40% af heildareigninni, og stefndi var eigandi risíbúðar, en sá eignarhluti er 36% af húseigninni allri.

Með því að ekki liggur fyrir, að húsfélag að Ásenda 14 hafi sett sér samþykktir og þinglýst þeim, sbr. 15. gr. laga nr. 59/1976, ber að taka mið af reglugerð nr. 280/1976 um stjórn húsfélagsins. Samkvæmt 1. gr. nefndrar reglugerðar skal málum ráðið til lykta með meiri hluta atkvæða, og er atkvæði hvers félagsmanns miðað við eignarhluta hans.

Samkvæmt fram lagðri fundargerð voru tilboð þau, sem borist höfðu, tekin til umfjöllunar. Bar stefndi þá fram tillögu um, að gert yrði við sprungur og húsið málað, en verkfræðingur yrði að öðru leyti látinn meta, hvað gera þyrfti annað við húsið og lóðina. Af hálfu Steindórs var tillögunni hafnað, en Guðbjörg Snót sat hjá við atkvæðagreiðsluna. Þrátt fyrir þetta var síðan tekið til við að bera lægsta tilboð undir atkvæði. Stefndi bar fyrir dómi, að hann hefði ekki séð umrædd tilboð fyrr en á þessum fundi, og samkvæmt nefndri fundargerð óskaði hann eftir afritum af tilboðunum, svo að hann gæti kannað þau nánar svo og þá verktaka, er buðu í verkið. Var honum þá sagt, að hann gæti fengið afrit af fundargerð og tilboðunum, sem til umfjöllunar voru. Þrátt fyrir mótmæli stefnda var þá strax gengið til atkvæðagreiðslu um lægsta tilboð, sem var frá Bárði Guðfinnssyni, og var það samþykkt með atkvæðum umboðsmanns stefnanda og Guðbjargar Snótar.

Fyrir liggur, að tilboðsgjafinn, Bárður Guðfinnsson, var vinur stefnanda og sambýlismanns hennar. Hann er atvinnuflugmaður að mennt og hefur enga starfsmenntun á því sviði, sem tilboð hans tók til. Hann bar fyrir dómi, að hann hefði unnið við húsaviðgerðir í um það bil eitt og hálft ár.

Í umræddu verktilboði Bárðar Guðfinnssonar er tekið fram, að verktakinn áskilji sér rétt til að nota undirverktaka í einstaka verkþætti, sem starfa myndu undir hans stjórn. Verður þessi fyrirvari ekki skilinn svo, að verktakinn geti falið öðrum alla ábyrgð á verkinu.

Bárður Guðfinnsson bar fyrir dómi, að hann liti svo á, að hann hefði tekið að sér verkið. Þegar virtur er framburður hans að öðru leyti svo og framburður Guðbjargar Snótar, þykir ekki sýnt fram á, að hann hafi í raun tekið neina ábyrgð á verkinu, þar sem upplýst er, að Steindór Harðarson sá um alla vinnu við verkið og annaðist efniskaup og reikningshald um verkið. Fyrir liggur, að lokareikningur var ekki gefinn út við verklok, og enda þótt Bárður Guðfinnsson hafi gefið út fram lagðar greiðslukvittanir, er upplýst, að allar greiðslur fyrir verkið runnu til Steindórs Harðarsonar.

Samkvæmt framburði Bárðar var ákveðið frá byrjun, að Steindór ynni verkið, og samkvæmt framburði Guðbjargar Snótar var henni kunnugt um, að Steindór stæði að umræddu tilboði. Þegar þetta er virt, ber að fallast á það með stefnda, að samningur sá, er byggðist á umræddu verktilboði milli stefnanda, Bárðar Guðfinnssonar og Guðbjargar Snótar, var í raun málamyndagerningur.

Ákvörðun um, að Steindór Harðarson tæki að sér viðgerðir á húseigninni að Ásenda 14, Reykjavík, var samkvæmt framansögðu ekki tekin með lögmætum hætti á áðurnefndum húsfélagsfundi, og verður stefnda gegn andmælum hans ekki gert að taka þátt í kostnaði af þeim viðgerðum, sbr. 10. gr. laga nr. 59/1976. Ber því að sýkna stefnda af kröfum stefnanda í máli þessu.

Samkvæmt þessari niðurstöðu ber stefnanda að greiða stefnda málskostnað, sem ákveðst 110.000 kr., þar með talinn virðisaukaskattur.

Kristjana Jónsdóttir héraðsdómari kvað upp dóm þennan ásamt meðdómendunum Ragnari G. Ingimarssyni verkfræðingi og Magnúsi Guðjónssyni húsasmíðameistara.

Dómsorð:

Stefndi, Bragi Brynjólfsson, skal vera sýkn af kröfum stefnanda, Friðrikku J. Almazan.

Stefnandi greiði stefnda 110.000 kr. í málskostnað, sem beri dráttarvexti skv. III. kafla laga nr. 25/1987 frá 15. degi eftir dómsuppsögu til greiðsludags.