

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| Bæjarskrifst. Garðabæjar |          |
| Mótt.dags.               | 12.05.20 |
| Málalýkill               | 0045     |
| Mál nr.                  | 2005168  |

Kærunefnd húsamála

Garðabær  
Garðatorgi 7  
210 Garðabær

Reykjavík, 8. maí 2020  
Tilv: KNHUS20050007

**Efni: Mál kærunefndar húsamála nr. 53/2020 : Óskað eftir greinargerð gagnaðila**

Kærunefnd húsamála hefur borist erindi Hilde B Hundstuen, dags. 6. maí 2020, þar sem beðið er um álit kærunefndar á ágreiningi um réttindi og skyldur eigenda að Hraunhólum 4 í Garðabæ.

Í erindinu er ágreiningsefnið greint, kröfur álitsbeiðenda og rökstuðningur fyrir þeim, sbr. 3. mgr. 80. gr. laga um fjöleignarhús, nr. 26/1994.

Gagnaðila, þ.e. þér, er gefinn kostur á að koma á framfæri við nefndina sjónarmiðum þínum, kröfum og rökstuðningi fyrir þeim, sbr. 3. mgr. 80. gr. laga um fjöleignarhús.

Þess er óskað að svar berist nefndinni sem fyrst og eigi síðar en mánudaginn 18. maí nk., sbr. 2. mgr. 12. gr. reglugerðar um kærunefnd húsamála, nr. 1355/2019. Nauðsynlegt er að með svarinu fylgi þau gögn sem þú telur að varpa kunni ljósi á málið af þinni hálfu.

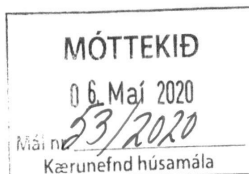
F.h. kærunefndar húsamála

  
Bryndís Ann Brynjarsdóttir

Meðfylgjandi er afrit af erindi álitsbeiðanda, dags. X, ásamt fylgigögnum

## KÆRUNEFND HÚSAMÁLA

Aðsetur hjá:  
Úrskurðarnefnd velferðarmála  
Katrínartún 2  
105 Reykjavík  
Sími: 551 8200  
Netfang: kh@urvel.is



### BEIÐNI UM ÁLIT

- á grundvelli laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 -

Eyðublaði þessu er ætlað að auðvelda almenningi að koma erindi á framfæri við nefndina og tryggja að nauðsynlegar upplýsingar liggi fyrir þegar í upphafi. Það er ekki skilyrði fyrir meðferð nefndarinnar að eyðublaðið sé notað.

#### 1. Upplýsingar um álitsbeiðanda:

|               |                   |            |                        |
|---------------|-------------------|------------|------------------------|
| Fullt nafn:   | Hilde B Hundstuen |            |                        |
| Kennitala:    | 1411722399        |            |                        |
| Heimilisfang: | Hraunhólar 4a     |            |                        |
| Sveitarfélag: | Garðabær          | Póstnúmer: | 210                    |
| Sími:         | 6953035           | Netfang:   | whisper_46@hotmail.com |

#### 2. Upplýsingar um gagnaðila:

|               |              |            |                        |
|---------------|--------------|------------|------------------------|
| Fullt nafn:   | Garðabær     |            |                        |
| Kennitala:    | 5701696109   |            |                        |
| Heimilisfang: | Hraunhólar 4 |            |                        |
| Sveitarfélag: | Garðabær     | Póstnúmer: | 210                    |
| Sími:         | 5258500      | Netfang:   | gardabaer@gardabaer.is |

### 3. Upplýsingar um viðkomandi fjöleignarhús:

Aldur húss, fjöldi eignarhluta, stjórnarfyrrirkomulag, nafn formanns húsfélags o.þ.h.

Tvíbyli, Byggð 1945 og 1973  
Íbúðareign

### 4. Ágreiningsefni:

Gera skal skilmerkilega grein fyrir ágreiningsefni aðila.

Hraunhólar 4, í eigu Garðabæ, er í mjög slæmu ástandi, hef óskað eftir viðhald en því er ekki sinnt né oftast ekki svarað.

Heitt vatn rennur beint úr íbúðina þegar það er í notkun, á gróðri í garð Hraunhóla 4a með tilheyrandi skemmdum.

Grindverk hefur runið niður og sett upp aftur af íbúum að Hraunhólum 4a í tvingangi, sem og málað þar sem þetta visar inn á lóð Hraunhóla 4a. Spítur vantar og hefu blásið og skemmt bílar. Grindverk út á götu er runið.

Fúnar spítur í klæðningu Húsins að Hraunhólum 4, blæs í gegn og vantar klæðningu.

Garðurin hefur verið slegið með sláttuor 1 sinni þar sem steinar var kastað í bilum sem er í portinu hjá Hraunhólar 4a.

Kröfur að hálfu Hraunhólum 4a fyrir vinnu, efniskostnaðir og viðgerðir vegna eign Hraunhólar 4 hefur verið hafnað.

Íbúum Hraunhólar 4a er með 8 gráður heitu vatni sem finnst engar skýringar hvers vegna.

Gróður skemmdir í götunni eftir tæki í eigu eða verktakar á vegum Garðabæ, var lofað að það átti að vera bætt en hef ekkert heyrt.

Ágreiningsefni er að viðhald er ekki sinnt vegna Hraunhólar 4, 210 Garðabæ, í eigu Garðabæ

**5. Kröfur og rökstuðningur:**

Upptalning á kröfum kæranda og rökstuðningur fyrir þeim.

Hraunhólar 4 er fast við Hraunhólar 4a.

Hraunhólar 4a er haldið við en skömm er að hafa Hraunhólar 4 í svona ástandi og þurfa að upplifa þetta hvern dag hvað skömm þetta er.

**6. Listi yfir meðfylgjandi gögn:**

Upptalning á meðfylgjandi gögnum, t.d. fundargerð húsfundar, eignarskiptayfirlýsingu, teikningum, bréfskiptum aðila o.þ.h.

Brefaskriftum, fundum og símtölum:

25 Maí 2015  
 04 Júní 2015  
 10 Ágúst 2015  
 14 Október 2015  
 30 Maí 2016  
 2 Janúar 2017  
 16 Maí 2017  
 31 Maí 2017  
 18 Ágúst 2017  
 7 September 2018  
 27 Maí 2019 sem var svarað 8 September 2019  
 28 Apríl 2020  
 ofl oflr...

Staður og dagsetning

Undirskrift álitsbeiðanda

Gardabær 06.05.2020 Hilmar B. Hrafnsson

## Viðhald húsnæðis

Hilde Hundstuen &lt;whisper\_46@hotmail.com&gt;

Tue 4/28/2020 3:32 PM

To: Garðabær <gardabaer@gardabaer.is>; Gunnar Einarsson <gunnar@gardabaer.is>; Guðjón Erling Friðriksson <gudjon@gardabaer.is>; Sigurður Hafliðason <sigurdurhaf@gardabaer.is>; Arinbjörn Vilhjálmsson <Arinbjorn@gardabaer.is>; Eysteinn Haraldsson <Eysteinn@gardabaer.is>

8 attachments (5 MB)

95101463\_251065829589579\_5605162428447850496\_n.jpg; 94573902\_1067819593604733\_8405316260300062720\_n.jpg; 95257864\_260455928465389\_1804767814947438592\_n.jpg; 94827095\_236432400941859\_4781492253463937024\_n.jpg; 94462729\_899281477149137\_2895991422857510912\_n.jpg; 95019518\_159354755502225\_8623207012152377344\_n.jpg; 94871204\_2836585793076875\_7012070328796971008\_n.jpg; 94638832\_242259593792341\_8133733847402545152\_n.jpg;

Með vísan til fyrri bréfaskriftir vegna viðhalds á Hraunhólum 4, dagssett 27 Maí 2019 og 9 Augúst 2019 sem var sent til Stjórnsýslunni í Garðabær, sem og: Gunnar Einarsson Bæjarstjóri, Guðjón Erling Friðriksson, Bæjarritari, Sigurður Hafliðason, Arinbjörn Vilhjálmsson, Skipulagsstjóri, Eysteinn Haraldsson, Bæjarverkfræðingur.

Hjálögð eru nýjar myndir af eign ykkar að Hraunhólum 4, 210 Garðabær, teknar 27 Apríl 2020.

Áður en er haldið áfram og til upprifjunar, vinsamlegast sjá hér:

Samkvæmt Lög um fjöleignarhús, Lög nr. 26, 6 apríl 1994:

*Helstu skyldur*

**13. gr. lið 3 og 4:**

3. Skylda til að taka eðlilegt og sanngjarnt tillit til annarra eigenda við hagnýtingu séreignar.
4. Skylda til að virða rétt og hagsmuni annarra eigenda við hagnýtingu sameignarinnar.

*Umráð og hagnýting séreignar: Viðhald. Úrræði húsfélags.*

**26. gr.**

Eigandi hefur einn rétt til hagnýtingar og umráða yfir séreign sinni með þeim takmörkunum einum sem greinir í lögum þessum eða öðrum lögum sem leiðir af óskráðum grenndarreglum eða eðli máls eða byggjast á löglegum ákvörðunum og samþykktum húsfélagsins.

Eiganda er skylt á sinn kostnað að halda allri séreign sinni vel við og að haga afnotum og hagnýtingu hennar með þeim hætti að aðrir eigendur eða afnotahafar í húsinu verði ekki fyrir ónauðsynlegu og óeðlilegu ónæði, þ.e. meiri ama, ónæði og óþægindum en óhjákvæmilegt er og eðlilegt þykir í sambærilegum húsum.

Skal húsfélagið eða menn á þess vegum ef nauðsyn krefur hafa rétt til aðgangs að séreign til eftirlits með ástandi hennar og meðferð með hæfilegum fyrirvara og að teknu fullu tilliti til viðkomandi.

Sinni eigandi ekki eðlilegu og nauðsynlegu viðhaldi og umhirðu séreignar sinnar, þannig að sameign hússins eða einstakir séreignarhlutar líði fyrir vanræksluna og liggi undir skemmdum, eða viðhaldsleysið veldur verulegum ama eða veldur rýmun á verðmæti annarra eigna, geta aðrir eigendur (húsfélagið) eftir a.m.k. eina skriflega áskorun og aðvörun látið framkvæma viðhald og viðgerðir og aðrar ráðstafanir á kostnað hans. Er eiganda skylt að veita óhindraðan aðgang að séreign sinni í því skyni. Þurfi húsfélag að leggja út fyrir kostnaði vegna þessa fylgir endurkröfunni lögveð í eignarhlutanum, sbr. 48. gr.

**43. gr.**

☐ Sameiginlegur kostnaður er:

1. Allur kostnaður, hverju nafni sem hann nefnist, sem snertir sameign fjöleignarhúss, bæði innan húss og utan, sameiginlega lóð þess og sameiginlegan búnað og lagnir, sem leiðir af löglegum ákvörðunum stjórnar húsfélagsins, almenns fundar þess og þeim ráðstöfunum sem einstakur eigandi hefur heimild til að gera.

2. Opinber gjöld sem reiknuð eru af húsinu í heild, svo og vatns-, hita- og rafmagnskostnaður.

3. Skaðabætur bæði innan og utan samninga sem húsfélagi er gert að greiða og tjón á séreignum eða eignum annarra vegna bilunar eða vanrækslu á viðhaldi á sameign og sameiginlegum búnaði, sbr. 52. gr.

*Skaðabótaábyrgð eiganda.*

**51. gr.**

☐ Eigandi séreignar er ábyrgur gagnvart öðrum eigendum hússins og afnotahöfum vegna fjártjóns sem verður á eignum þeirra og stafar af:

1. Vanrækslu á viðhaldi séreignar, búnaði hennar og lögnum.

2. Mistökum við meðferð hennar og viðhald.

3. Bilun á búnaði séreignar og lögnum þótt eiganda verði ekki um það kennt.

☐ Nær bótaskylda skv. 1. mgr. einnig til afleidds tjóns, svo sem afnotamissis.

*Úrræði húsfélags við vanefndir og brot eiganda.*

**55. gr.**

☐ Gerist eigandi, annar íbúi húss eða afnotahafi sekur um gróf eða ítrekuð brot á skyldum sínum gagnvart húsfélaginu eða eigendum, einum eða fleirum, þá getur húsfélagið með ákvörðun skv. 6. tölul. B-liðar 41. gr. lagt bann við búsetu og dvöl hins brotlega í húsinu, gert honum að flytja og krafist þess að hann selji eignarhluta sinn.

Sem staðan hefur verið, þá er ekki vilji að hálfu bæjarins, til þess að koma til mots við lög og reglugerð vegna vanefni bæjarins við að sinna skyldur sína, þá sérstaklega samanbert grein 13, lið 3 og 4, og fer þá húseiganda að Hraunhólum 4a, lögbóðin leið með kæru til Kærunefn Húsamála.

Kæru þessu verður skjalfest þann 6 Maí 2020, hafi ekki Garðabær sýnt fram að velvilja og aðgerðum til bætingar fyrir þann tíma.

Samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytið verður látið í té allar upplýsingar um samskipti húseiganda að Hraunhólum 4a og Bæjarstjórn Garðabæjar.

Kveðja,

Ykkar ástkæri nágrenni að Hraunhólun 4a  
Hilde Berit Hundstuen

In all the universe there is only one u....  
In the one and only u there is all the universe...



Virus-free. [www.avg.com](http://www.avg.com)