

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness, þriðjudaginn 14. júní 2016, í máli nr. E-1266/2014:

Gunnþór ehf.

(Vilhjálmur Þ. Á. Vilhjálmsson hdl.)

gegn

Stracta Konstruktion ehf. og

Hreiðari Hermannssyni

(Jón Sigurðsson hrl.)

I.

Mál þetta, sem tekið var til dóms 17. maí sl., er höfðað með birtingu stefnu 17. október 2014.

Stefnandi er Gunnþór ehf., kt. 000000-0000, Galtalind 18. Kópvogi.

Stefndu eru Stracta Konstruktion ehf., kt. 000000-0000, Reykjavíkurvegi 66, Hafnarfirði og Hreiðar Hermannsson, kt. 000000-0000, Miðvangi 27, Hafnarfirði.

Dómkröfur stefnanda eru eftirfarandi:

Aðallega að stefndu verði dæmd in solidum til að greiða stefnanda 44.362.500 krónur með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 23. júlí 2012 til 17. janúar 2014, en frá þeim degi með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 44.362.500 krónum auk áfallinna vaxta til greiðsludags.

Einnig er þess krafist að stefndu verði dæmd in solidum til að greiða stefnanda 2.753.927 krónur með dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 17. janúar 2014 til greiðsludags.

Til vara er þess krafist að stefnda Hreiðari Hermannssyni verði gert að greiða stefnanda 44.362.500 krónur með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 23. júlí 2012 til 17. janúar 2014, en frá þeim degi með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 44.362.500 krónum auk áfallinna vaxta til greiðsludags.

Einnig er þess krafist til vara að stefnda Hreiðari Hermannssyni verði gert að greiða stefnanda 2.753.927 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 17. janúar 2014 til greiðsludags.

Til þrautavara er þess krafist að stefnda Stracta Konstruktion ehf. verði gert að greiða stefnanda 44.362.500 krónur með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 23. júlí 2012 til 17. janúar 2014, en frá þeim degi með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og

verðtryggingu af 44.362.500 krónum, auk áfallinna vaxta til greiðsludags.

Einnig er þess krafist til þrautavara að stefnda Stracta Konstruktion ehf. verði dæmt til að greiða stefnanda 2.753.927 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 17. janúar 2014 til greiðsludags.

Til þrautþrautavara er þess krafist að stefndu verði dæmd in solidum til að greiða stefnanda 25.798.595 krónur með vöxtum skv. 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 23. júlí 2012 til 17. janúar 2014, en frá þeim degi með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

Einnig er þess krafist til þrautþrautavara að stefndu verði dæmd in solidum til að greiða stefnanda 2.753.927 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 17. janúar 2014 til greiðsludags.

Til þrautþrautþrautavara er þess krafist að stefnda Hreiðari Hermannssyni verði gert að greiða stefnanda 25.798.595 krónur með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 23. júlí 2012 til 17. janúar 2014, en frá þeim degi með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

Einnig er þess krafist til þrautþrautþrautavara að stefnda Hreiðari Hermannssyni verði gert að greiða stefnanda 2.753.927 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 17. janúar 2014 til greiðsludags

Til þrautþrautþrautþrautavara er þess krafist að stefnda Stracta Konstruktion ehf. verði gert að greiða stefnanda 25.798.595 krónur með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 23. júlí 2012 til 17. janúar 2014, en frá þeim degi með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

Einnig er þess krafist til þrautþrautþrautþrautavara að stefnda Stracta Konstruktion ehf. verði dæmt til að greiða stefnanda 2.753.927 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 17. janúar 2014 til greiðsludags.

Til þrautþrautþrautþrautþrautavara er þess krafist að stefndu verði dæmd in solidum til að greiða stefnanda 23.336.336 krónur með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 23. júlí 2012 til 17. janúar 2014, en frá þeim degi með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

Einnig er þess krafist til þrautþrautþrautþrautþrautavara að stefndu verði dæmd in solidum til að greiða stefnanda 2.753.927 krónur með dráttarvöxtum

samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 17. janúar 2014 til greiðsludags.

Til þrautþrautþrautþrautþrautþrautavara er þess krafist að stefnda Hreiðari Hermannssyni verði gert að greiða stefnanda 23.336.336 krónur með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 23. júlí 2012 til 17. janúar 2014, en frá þeim degi með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

Einnig er þess krafist til þrautþrautþrautþrautþrautþrautavara að stefnda Hreiðari Hermannssyni verði gert að greiða stefnanda 2.753.927 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 17. janúar 2014 til greiðsludags.

Til þrautþrautþrautþrautþrautþrautþrautavara er þess krafist að stefnda Stracta Konstruktion ehf. verði gert að greiða stefnanda 23.336.336 krónur með vöxtum skv. 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 23. júlí 2012 til 17. janúar 2014, en frá þeim degi með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

Einnig er þess krafist til þrautþrautþrautþrautþrautþrautavara að stefnda Stracta Konstruktion ehf. verði dæmt til að greiða stefnanda 2.753.927 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 17. janúar 2014 til greiðsludags.

Krafist er til þrautþrautþrautþrautþrautþrautþrautavara að stefndu verði gert að greiða stefnanda in solidum skaðabætur að álitum með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 frá 23. júlí 2012 til 17. janúar 2014, en frá þeim degi með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

Krafist er til þrautþrautþrautþrautþrautþrautþrautþrautavara að stefnda Hreiðari Hermannssyni verði gert að greiða stefnanda skaðabætur að álitum, með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 frá 23. júlí 2012 til 17. janúar 2014, en frá þeim degi með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

Krafist er til þrautþrautþrautþrautþrautþrautþrautþrautþrautavara að stefnda Stracta Konstruktion ehf. verði gert að greiða stefnanda skaðabætur að álitum með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 frá 23. júlí 2012 til 17. janúar 2014, en frá þeim degi með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

Í öllum tilvikum er krafist málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefndu að mati réttarins og að teknu tilliti til virðisaukaskattskyldu stefnanda.

Stefndu krefjast aðallega sýknu af öllum dómkröfum stefnanda, en til vara að stefnukröfur verði lækkaðar verulega.

Í báðum tilvikum krefjast stefndu málskostnaðar að mati dómsins, að meðtöldum virðisaukaskatti, að viðbættu álagi á málskostnað. Til vara er þess krafist að stefnandi og stefndu beri hvorir um sig sinn kostnað af málinu.

II.

Málsatvik eru þau að með handrituðum kaupsamningi, dagsettum 2. mars 2012, keypti stefnandi af Ástjörn ehf. hluta af vinnubúðum sem staðsettar eru á svæði sem nefnt er Hagi og er í Reyðarfirði og fór greiðsla kaupverðs fram sama dag.

Kaupsamningur stefnanda og Ástjarnar ehf. var síðar staðfestur með öðrum ítarlegri viðbótarsamningi 20. mars sama ár þar sem gerður var sá fyrirvari að Ástjörn ehf. hefði ekki gengið frá samningi sínum við Alcoa Fjarðaál sf. um kaup á vinnubúðunum.

Nánar tiltekið keypti stefnandi fimm húseiningar, þ.e. svefnskála merкта E-2, E-3, E-4, E-5 og E-6, samtals um það bil 2.295 fermetra með öllu sem í þeim var. Í hverri einingu voru 30 svefnherbergi með húsgögnum, m.a. rúmi, skrifborði og sjónvarpi. Í hverri einingu var gangur, sjö baðherbergi með sturtu, eitt stórt almenningrými með húsgögnum og sjónvarpi. Í þessum fimm einingum voru því 150 svefnherbergi. Einnig keypti stefnandi þrekkækjasal, merktan A7, en um var að ræða tvær einingar, og samtals um það bil 72 fermetrar að flatarmáli ásamt tækjum og öllu sem þar var inni.

Umræddar vinnubúðir höfðu áður verið nýttar sem vistarverur starfsfólks sem vann að byggingu álverksmiðju Alcoa Fjarðaáls sf. á Reyðarfirði og voru búðirnar með stöðuleyfi frá Fjarðabyggð. Samkvæmt kaupsamningi Ástjarnar ehf. og Alcoa Fjarðaáls sf., sem undirritaður var 27. apríl 2012, keypti Ástjörn ehf. allar vinnubúðirnar á svæðinu og tók jafnframt að sér gagnvart Alcoa Fjarðaáli sf. að ganga frá svæðinu og hlutast til um að vinnubúðirnar yrðu fjarlægðar fyrir septemberlok árið 2013.

Með kaupsamningi, dagsettum 10. apríl 2012, keypti Vista ehf. vinnubúðirnar af Ástjörn ehf., að undanskildum 52 einingum sem seljandinn hafði þegar selt úr búðunum. Er óumdeilt að þar var um að ræða þær einingar sem mál þetta lýtur að. Um var að ræða framsal á rétti samkvæmt samningi Ástjarnar ehf. og Alcoa Fjarðaáls sf., en Ástjörn ehf. skyldi þó enn vera viðsemjandi og bera ábyrgð á efndum samningsins gagnvart Alcoa Fjarðaáli sf., en kaupandi myndi efna skyldur sínar samkvæmt samningnum „samhliða skyldum Ástjarnar ehf. vegna samnings félagsins við“ Alcoa Fjarðaál sf. Meðal þeirra skyldna sem kaupandinn

tók samkvæmt þessu á sig var að ganga frá vinnubúðasvæðinu þegar búið væri að fjarlægja af því öll mannvirki og leggja fram „umbeðnar tryggingar fyrir frágangi svæðisins.“ Gerður var fyrirvari um að eftir væri að undirrita samning Ástjarnar ehf. og Alcoa Fjarðaáls sf. um kaup þess fyrrnefnda á búðunum.

Stefndi Stracta Konstruktion ehf., sem er í eigu stefnda Hreiðars Hermannssonar, festi síðan kaup á vinnubúðunum af Vista ehf. 4. maí 2012 og skuldbatt sig við kaupin til þess að fjarlægja hinar keyptu vinnubúðir af svæðinu eigi síðar en 31. september 2013 í samræmi við skilmála sveitarfélagsins og fylgiskjal með samningi milli Alcoa Fjarðaáls sf. og Ástjarnar ehf. Sá frestur var síðar framlengdur. Var stefnda gert að setja 40.000.000 króna tryggingu vegna frágangs lóðarinnar.

Þegar greiðsla kaupverðs hafði átt sér stað og trygging hafði verið sett fyrir frágangi lóðarinnar afhenti Alcoa Fjarðaál sf. Ástjörn ehf. vinnubúðirnar 23. júlí 2012. Þar sem Ástjörn ehf. hafði framselt rétt sinn til eignanna að mestu leyti til Vista ehf., sem aftur hafði framselt þær til stefnda Stracta Konstruktion ehf., fékk síðastnefnda félagið afhenta lykla að svæðinu þar sem búðirnar voru. Stefndi Hreiðar lét skipta um lykla að svæðinu og þrátt fyrir ítrekaðar kröfur fyrirvarsmanns stefnanda og Ástjarnar ehf. neitaði hann að hleypa fyrirvarsmanni stefnanda inn á svæðið til að nálgast þar eignir sínar. Með aðfararbeiðni, dagsettri 24. ágúst 2012, krafðist stefnandi þess að eignirnar yrðu teknar með beinni aðfarargerð úr umráðum stefnda Stracta Konstruktion ehf. og fengnar stefnanda. Beiðninni var hafnað með úrskurði Héraðsdóms Reykjaness 26. nóvember 2012, en með dómi 25. janúar 2012 í máli nr. 738/2012 féllst Hæstiréttur á beiðni stefnanda. Í dómi Hæstaréttar sagði m.a.:

„Ljóst er að sóknaraðili keypti þá muni sem aðfararbeiðni hans beinist að af Ástjörn ehf, með samningi 20. mars 2012. Sóknaraðili hefur samkvæmt yfirlýsingu 2. ágúst 2012 fengið fyrir þeim afsal og af hálfu seljanda verið veitt heimild til að ná í þá þar sem þeir eru staðsettir. Þá er ljóst að umræddir munir voru undanskilir við síðari sölu Ástjarnar ehf. á vinnubúðunum til Vista ehf., en af þeim samningi leiðir varnaraðili rétt sinn. Er því enginn vafi á að sóknaraðili hefur eignarrétt að umræddum munum og hefur varnaraðili ekki vísað til neinna gildra heimilda eða raka fyrir því að betri réttur hans standi því í vegi að sóknaraðili fái notið þessara eigna sinna. Dugar varnaraðila ekki í þeim efnum að vísa til ákvæða í samningi Ástjarnar ehf. og Alcoa Fjarðaáls sf. sem kynnu að veita síðarnefnda félaginu einhvern rétt gagnvart viðsemjanda sínum, enda beinist gerðin ekki að því félagi og liggur raunar fyrir sú afstaða félagsins að það telji ágreining aðila í þessu máli sér með öllu óviðkomandi. Samkvæmt framansögðu er fullnægt skilyrðum 1. mgr. 78. gr. laga nr. 90/1989 fyrir því að aðfarargerðin nái fram að ganga.“

Í kjölfar dóms Hæstaréttar eða 6. febrúar 2012 fékk stefnandi afhenta lykla að svæðinu og lykla að útidyrhurðum hveftrar einingar, en ekki að hverju og einu herbergi í þeim einingum sem stefnandi hafði keypt.

Stefnandi kveður hina ólögsmætu öftrun, með atbeina fyrirsvarsmanns stefnda Stracta Konstruktion ehf., hafa staðið yfir frá 23. júlí 2012 til 6. febrúar 2013, sem séu samtals 6 mánuðir og 15 dagar.

Stefnandi krafði stefnda Stracta Konstruktion ehf. um greiðslu bóta að fjárhæð 49.739.593 krónur með bréfi 16. desember 2013 vegna hinnar ólögsmætu öftrunar, sem hafnað var með bréfi félagsins 3. janúar 2014.

Mál þetta var þingfest 22. október 2014 og var greinargerð lögð fram af hálfu stefndu 26. nóvember sama ár. Með beiðni 21. janúar 2015 óskaði stefnandi eftir því að dómkvaddur yrði matsmaður til að meta hver væri hæfileg og eðlileg fjárhæð leigu fyrir áðurgreindar eignir stefnanda á tímabilinu frá 23. júlí 2012 til 6. febrúar 2013. Einnig hvort og þá hvaða áhrif það hefði ef leigutaka væri gert að sækja og skila eignunum á sinn kostnað og hver væri hæfilegur og eðlilegur kostnaður við að leigja út eignirnar á sama tímabili og að framan greinir. Loks var krafist mats á því hver væri hæfileg og eðlileg framlegð af því að leigja út eignirnar á þessu sama tímabili.

Í þinghaldi 5. febrúar 2015 var af hálfu stefndu lögð fram bókun þar sem athygli var vakin á því að með matsbeiðninni hefði stefnandi farið út fyrir það sakarefni sem hann hefði markað með málalíbúnaði sínum í stefnu og að forsendur matsspurninga væru ekki í samræmi við atvik máls. Áskildu stefndu sér rétt til að gera athugasemdir við sönnunargildi fyrirhugaðrar matsgerðar.

Í sama þinghaldi var Halldór Már Sverrisson, löggiltur fasteignasali, leigumiðlari og viðskiptafræðingur, dómkvaddur sem matsmaður og var matsgerð hans lögð fram í málinu í 22. apríl 2015.

Í þinghaldi 8. maí 2015 lagði stefnandi fram bókun um breyttar dómkröfur sínar í málinu í samræmi við niðurstöðu matsgerðarinnar. Fólst breytingin í því að við fyrri kröfugerð bættust þrautavarakröfur. Við upphaf aðalmeðferðar bætti stefnandi enn við kröfugerð sína til þrautavara með því að krefjast skaðabóta að álitum dómsins.

Fyrir dóminn komu og gáfu skýrslu Gunnþór Kristjánsson, fyrirsvarmaður stefnanda, og Hreiðar Hermannsson, fyrir sína hönd og sem fyrirsvarmaður stefnda Stracta Konstruktion ehf. Þá komu fyrir dóminn sem vitni Vigfús Þór Árnason, Halldór Már Sverrisson, Stefán Sigurðsson, Eiríkur Hilmarsson og Ólafur Magnús Halldórsson.

III.

Stefnandi kveðst hafa orðið fyrir verulegu tjóni af því að geta ekki hagnýtt sér eignir sínar vegna hindrunar stefndu á því að stefnandi fengi umráð þeirra. Kveðst stefnandi byggja bótakröfu sína á sakarreglu skaðabótaréttar. Sú háttsemi stefnda Hreiðars, hvort sem hún var gerð í nafni félagsins Stracta Konstruktion ehf. eður ei, að synja stefnanda um umráð eigna sinna hafi verið ólögmæt og saknæm, sbr. dóm Hæstaréttar 25. janúar 2014 í máli nr. 738/2012.

Stefndi Hreiðar hafi vitað eða mátt vita að synjun hans hefði þá sennilegu afleiðingu að stefnandi yrði fyrir tjóni. Hann hafi einnig mátt vita að synjun hans var ólögmæt. Hann hafi fengið upplýsingar um að stefnandi hefði gert samning við Ástjörn ehf. um kaup á nánar tilgreindum eignum sem staðsettar voru á því svæði sem hann hafði umráð yfir. Fyrirsvarsmaður stefnanda hafi mætt austur á Reyðarfjörð 10. ágúst 2012 til að freista þess að fá aðgang að vinnubúðasvæðinu við Haga og haft meðferðis samninga stefnanda við Ástjörn ehf. sem sýnt hafi fram á eignarrétt stefnanda að áðurgreindum húseiningum. Fyrirsvarsmaður stefnanda og samferðamaður hans hafi hins vegar komið að læstu hliði á vinnubúðasvæðinu og í símtali, sem átt hafi sér stað á meðan fyrirsvarsmaður stefnanda var við hliðið, hafi stefndi Hreiðar tjáð honum að hann hefði í förum sínum skjöl sem sýna ættu fram á eignarrétt stefnanda, þ.e. samninga félagsins við Ástjörn ehf., en hann teldi að þau væru fölsuð og því myndi hann ekki hleypa honum inn. Bendir stefnandi á að þeirri mótbáru að skjölin væru fölsuð hafi hins vegar ekki verið hreyft í innsetningarmáli því sem stefnandi hafi síðar höfðað gegn stefnda.

Stefnandi byggir á því að stefndi Hreiðar hafi haft beinan ásetning til að koma í veg fyrir að stefnandi fengi umráð eigna sinna. Hann hafi ítrekað neitað að veita stefnanda aðgang að eignum hans og neitað að skoða gögn sem sýnt hafi fram á eignarrétt stefnanda. Stefndi Stracta Konstruktion ehf. hafi á þessum tíma sjálfur verið að auglýsa til sölu þær eignir sem félagið hafði keypt, en um hafi verið að ræða eins eða afar sambærilegar eignir og stefnandi hafði fest kaup á. Stefndi Hreiðar hafi mátt vita að stefnandi gæti selt eða leigt út sínar eignir ef vilji stæði til slíks, en eignir þessar hafi mátt nota í margvíslegum tilgangi, svo sem til útleigu, í bændagistingu, fyrir hótél, sem sumarhús, veiðihús eða íbúðarhús. Þá hafi honum mátt vera ljóst að eignirnar höfðu töluvert verðmæti og að hægt væri að hagnast vel á því að selja þær eða leigja út. Um hafi verið að ræða gámaeiningar sem séu auðfæranlegar miðað við að vera húseiningar. Hafi það blasað við að stefnandi yrði fyrir töluverðu tjóni ef hann gæti ekki hagnýtt sér eignir sínar til útleigu.

Þá hafi stefndu reynt að nýta sér hið ólögmæta ástand til að fá stefnanda til að taka á sig viðbótarskuldbindingar samkvæmt sérstöku samkomulagi gegn afhendingu á eignunum. Þegar stefnandi hafi ekki gengið að því samkomulagi hafi stefndi Stracta Konstruktion ehf. tekið til fullra varna í innsetningarmálinu og reynt

allt til þess að koma í veg fyrir að stefnandi fengi umráð eigna sinna eða þá eins seint og mögulegt væri.

Allt framangreint sýni fram á ásetning stefnda Hreiðars til að aftra því að stefnandi fengi umráð eigna sinna. Nægilegt sé þó að sýna fram á gáleysi tjónvalds til að fullnægt sé saknæmisskilyrðum almennu skaðabótareglunnar. Ljóst sé að stefndi Hreiðar hafi ekki hegðað sér eins og góður og gegn maður þegar hann neitaði að taka við gögnum frá stefnanda sem sýndu fram á eignarrétt hans. Hann hafi mátt vita að stefnandi ætti eignirnar, en ef hann var í vafa um eignarrétt stefnanda hefði hann getað eytt þeim vafa með því að taka við og kynna sér gögn sem sýndu fram á eignarrétt stefnanda.

Tjón stefnanda felist í því að fyrirsvarsmaður stefnda Stracta Konstruktion ehf. hafi í sex mánuði og 15 daga, þ.e. frá 23. júlí 2012 til 6. febrúar 2013, aftrað því að stefnandi fengi umráð eigna sinna og þannig komið í veg fyrir að stefnandi gæti hagnýtt sér eignir sínar eða ráðstafað þeim, t.d. með því að leigja þær út. Stefnandi hafi því orðið af leigutekjum sem hann hefði annars getað haft af eignum sínum á tímabilinu.

Stefnandi hafi krafist stefnda Stracta Konstruktion ehf. um greiðslu skaðabóta með bréfi 17. desember 2013 og hafi fjárhæð kröfunnar tekið mið af útreikningi sem stefndi Stracta Konstruktion ehf. hafi sjálfur sett fram í auglýsingu í Bændablaðinu 18. október 2012. Þar hafi komið fram að rekstrarafgangur af útleigu á 16 herbergjum í bændagistingu væri 6.996.000 krónur á ári. Í þeim útreikningi hafi verið miðað við að viðkomandi þyrfti að greiða 1.740.000 krónur af láni sem ekki hafi átt við um stefnanda. Rekstrarafgangur fyrir stefnanda væri því 8.736.000 krónur á ári vegna útleigu á 16 herbergjum. Sá fjöldi herbergja væri aðeins 10,67% af heildarherbergjafjölda stefnanda og því hefði rekstrarafgangur hans af útleigu á þeim einingum sem hann átti verið 81.900.000 krónur á ári. Þar sem stefnandi hafi verið aftrað að fá umráð eigna sinna í sex mánuði og 15 daga hefði rekstrarafgangur hans á þeim tíma verið 44.362.500 krónur, en þar sé ekki meðtalin leiga á íþróttaeiningu. Hafi stefnandi áskilið sér rétt í bréfi 17. desember 2013 til að hækka kröfuna vegna þessa.

Samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu skuli kröfur um skaðabætur bera vexti frá og með þeim degi er hið bótaskylda atvik átti sér stað, en þeir skuli á hverjum tíma vera jafnháir tveimur þriðju hlutum vaxta sem Seðlabanki Íslands ákveði og birtist samkvæmt 1. málslíð 4. gr. laganna. Hið bótaskylda atvik hafi átt sér stað við synjun á afhendingu eignanna 23. júlí 2012. Sé því aðallega krafist að stefndu verði dæmd in solidum til að greiða stefnanda 44.362.500 krónur með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 23. júlí 2012 til 17. janúar 2014, en frá þeim degi með

dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 44.362.500 krónum, auk áfallinna vaxta til greiðsludags. Ef ekki verður fallist á vexti samkvæmt 1. mgr. 8. gr. frá 23. júlí 2012 til 17. janúar 2014 sé krafist dráttarvaxta af sömu fjárhæð samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 17. janúar 2014 til greiðsludags.

Til viðbótar framangreindu hafi stefnandi orðið fyrir tjóni af völdum þess að lykklar að einstökum herbergjum hafi ekki verið afhentir honum, en þeir hafi verið staðsettir á skrifstofu sem hafi verið í umráðum stefnda á Reyðarfirði. Um hafi verið að ræða lykla að hverju og einu herbergi í vinnubúðum þeim sem stefnandi sé eigandi að, þ.e. einingum merktum nr. E-2, E-3, E-4, E-5 og E-6, en um sé að ræða 480 lykla og 172 lykklaskrár. Þar sem lykklar hafi ekki verið afhentir hafi stefnandi orðið fyrir tjóni sem nemi 2.753.927 krónum, sem sé kostnaður við að skipta um skrár og lykla. Stefndi hafi valdið þessu tjóni með saknæmri og ólögmætri háttsemi, sem honum beri að bæta stefnanda samkvæmt almennum reglum skaðabótaréttar. Stefnandi hafi verið eigandi þessara lykla og tilkynnt stefnda í tölvupósti 18. febrúar 2013 að stefnanda væri þörf á þeim, en stefndi hafi kosið að verða ekki við þeirri kröfu. Á þeirri synjun sinni beri stefndi bótaábyrgð.

Í máli þessu sé gerð krafa um að stefndu verði dæmdir til að greiða stefnanda stefnufjárhæð in solidum. Byggt sé á því að Hreiðar Hermannsson hafi persónulega orðið bótaskyldur ásamt félagi sínu, stefnda Stracta Konstruktion ehf. Kveðst stefnandi byggja á því að þar sem um hafi verið að ræða bótaskyld atferli utan samninga beri stefndi Hreiðar ábyrgð á því ásamt einkahlutafélagi sínu Stracta Konstruktion ehf. Stefnandi hafi hvorki verið í samningssambandi við stefnda Hreiðar né einkahlutafélag hans stefnda Stracta Konstruktion ehf. Stefndi Hreiðar hafi valdið stefnanda tjóni með þeirri háttsemi sinni að synja stefnanda um aðgang að eign sinni sem hafi verið á svæði sem félag hans var með umráð yfir. Ekki hafi verið um viðskiptaákvörðun Hreiðars að ræða í hefðbundnum skilningi þar sem hann hafi viðurkennt það fyrir stefnanda að honum væri um það kunnugt að hann ætti ekki vinnubúðir merktar E-2 til 6. Hann hafi því ekki verið að vernda hugsanlegan rétt sinn eða einkahlutafélags síns, Stracta Konstruktion ehf. Hann hafi hins vegar farið með umráð svæðisins vegna fyrirsvars síns í Stracta Konstruktion ehf. Stefndi Hreiðar hafi einfaldlega synjað stefnanda um aðgang að eigum sínum án nokkurs rökstuðnings og hafi því verið um ólögmæta, ómálefnalega og saknæma synjun af hálfu stefnda að ræða, sem hann beri ábyrgð á ásamt einkahlutafélagi sínu, Stracta Konstruktion ehf. Kveðst stefnandi byggja á þeirri meginreglu að þegar fyrirvarsmenn fyrirtækja viðhafa háttsemi sem er utan verksviðs fyrirtækisins, en þó í krafti stöðu sinnar sem fyrirvarsmenn þess, beri fyrirtækið og fyrirvarsmáðurinn sameiginlega ábyrgð á tjóni því sem af háttseminni hljótist.

Aðalkrafan lúti að því að stefndu beri óskipta skaðabótaábyrgð á tjóni stefnanda, enda telji stefnandi báða stefndu bera ábyrgð á því tjóni sem hann hafi orðið fyrir.

Til vara sé þess krafist að stefnda Hreiðari verði gert að greiða stefnanda umkrafða stefnufjárhæð á grundvelli þess sem að framan greini, þ.e. að hann hafi persónulega orðið bótaskyldur þar sem háttsemi hans hafi í engum skilningi verið viðskiptaákvörðun Stracta Konstruktion ehf. Um hafi verið að ræða saknæma háttsemi utan samninga, en stefnandi og Stracta Konstruktion ehf. hafi ekki verið í neinu samnings sambandi.

Til þrautavara sé þess krafist að Stracta Konstruktion ehf. greiði stefnanda stefnufjárhæðina á þeim grundvelli að stefndi Hreiðar hafi verið forsvarsmaður þess félags, en félagið hafi verið með umráð yfir svæði því sem eignir stefnanda voru á. Í því tilviki sé byggt á því að stefndi Hreiðar hafi með synjun sinni komið fram sem forsvarsmaður Stracta Konstruktion ehf. og þar með hafi félagið orðið bótaskyld á grundvelli reglunnar um vinnuveitandaábyrgð ásamt sakarreglunni og þeirri meginreglu skaðabótaréttar að félög beri ábyrgð á bótaskyldri háttsemi forsvarsmanna sinna.

Aðild allra stefndu að máli þessu sé studd við 1. mgr. 19. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Ótvírætt sé að allar kröfur sem hafðar séu uppi í málinu eigi rætur að rekja til sama atviks, aðstöðu eða löggernings, þ.e. til þess þegar stefndi Hreiðar, sem fyrisvarsmaður stefnda Stracta Konstruktion ehf., aftraði stefnanda frá því að fá umráð eigna sinna á tímabilinu 23. júlí 2011 til 6. febrúar 2012. Heimild til að setja fram kröfur til vara og þrautarvara sé byggð á 2. mgr. 19. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Stefnandi kveðst byggja kröfur sínar á meginreglum íslensks skaðabótaréttar, ákvæðum skaðabótalaga nr. 50/1993, almennu sakarreglunni, meginreglu skaðabótaréttar um vinnuveitendaábyrgð og meginreglu hlutafélagaréttar um persónulega ábyrgð stjórnenda á bótaskyldri háttsemi utan samninga. Vaxtakrafan byggist á ákvæðum 8. gr., 1. mgr. 6. gr., sbr. 3. mgr. 5. gr., laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Um málskostnaðarkröfu vísar stefnandi til 130. gr., sbr. 129. gr., laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Að auki er vísað til laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt á málskostnað. Um varnarþing er vísað til 32. gr. og 33. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

IV.

Stefndu báðir reisa sýknukröfu sína í fyrsta lagi á aðildarskorti, sbr. 2. mgr. 16. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

Af hálfu stefnda Stracta Konstruktion ehf. sé talið að engar forsendur séu fyrir því að stefnandi beini kröfum sínum að félaginu. Þær kröfur sem settar séu

fram í málinu lúti að synjun á aðgangi að landsvæði og afhendingu lykla. Til þess verði að líta að ekkert samningssamband sé eða hafi verið á milli stefnda og stefnanda, sem hljóti að vera grundvallarforsenda fyrir því að stefnandi geti beint bótakröfum sínum að félaginu. Mátalíbúnaður stefnanda sé með þeim hætti að líta verði svo á að í raun krefjist stefnandi skaðabóta innan samninga. Bendir stefndi á að dómkröfur stefnanda séu byggðar á útreikningi samkvæmt auglýsingu stefnda í Bændablaðinu og málatilbúnaðurinn sé reistur á því að stefnda Stracta Konstruktion ehf. beri að efna meint loforð sem fram komi í auglýsingunni. Þá sé sá hluti dómkröfu sem lúti að afhendingu lykla sama marki brenndur, þ.e. líkt og um samningssamband hafi verið að ræða á milli aðila. Stefnandi hafi hins vegar ekki keypt húseiningar af stefnda og hafi því aldrei verið í samningssambandi við stefnda. Þá hafi stefnandi enga samningsbundna kröfu átt á hendur stefnda um afhendingu lykla að herbergjum. Geti stefndi því ekki átt aðild að máli sem byggist á því að aðilar hafi átt í eins konar í samningssambandi þegar raunin hafi verið allt önnur.

Stefnandi hafi ekki keypti húseiningar af stefnda heldur af allt öðru fyrirtæki, Ástjörn ehf. Stefnanda hafi því borið og verið í lófa lagið að beina kröfum sínum að viðsemjanda sínum í stað stefnda, en það hafi hann ekki gert.

Stefndi byggir á því að óljóst sé á hvaða grundvelli stefnandi beinir kröfum sínum að stefnda Stracta Konstruktion ehf. Sé málatilbúnaður stefnanda verulega óskýr að þessu leyti og raunar svo mjög að telja verði dómkröfur ódómtækar. Ekki verði ráðið með skýrum hætti af stefnu að stefnda Stracta Konstruktion ehf. beri sjálfst sem félag bótaábyrgð vegna athafna stefnda Hreiðars Hermannssonar. Grundvöllur málsástæðna stefnanda hvað varðar bótaskyldu sé sá að stefndi Hreiðar hafi bakað stefnanda bótaábyrgð með synjun sinni, þ.e. með því að synja stefnanda með ólögnum og saknæmum hætti um aðgang að eignum sínum og hann hafi mátt vita hverjar afleiðingar sú synjun hans hefði. Sömuleiðis sé skýr greinarmunur gerður í málsástæðukafla stefndu á annars vegar stefnda Stracta Konstruktion ehf. og hins vegar stefnda Hreiðari Hermannssyni. Ekki virðist því byggt á því að meintur tilverknaður eða athafnir sem leitt hafi til tjóns hafi verið af völdum stefnda Stracta Konstruktion ehf. heldur af völdum stefnda Hreiðars. Hvergi virðist sérstaklega á því byggt að stefndi Stracta Konstruktion ehf. hafi aftrað stefnanda frá því að fá umráð eigna sinna eða að stefnanda hafi verið bakað tjón af hálfu félagsins, en það hljóti að vera grundvallarforsenda þess að unnt sé að krefja viðkomandi aðila um bætur. Þannig sé ekki til staðar samhengi milli kröfugerðar á hendur stefnda Stracta Konstruktion ehf. og málsástæðna. Stefnandi hafi ekki í málatilbúnaði sínum gætt að þessu og beri því að sýkna stefnda Stracta Konstruktion ehf. vegna aðildarskorts.

Af hálfu stefnda Hreiðars Hermannssonar sé einnig byggt á því að sýkna beri hann vegna aðildarskorts. Stefndi Hreiðar hafi ávallt komið fram gagnvart stefnanda fyrir hönd einkahlutafélagsins Stracta Konstruktion, sem hafi verið kaupandi vinnubúðanna á Reyðarfirði og hafi haft samningsbundna umsjón með landsvæðinu þar sem vinnubúðirnar stóðu og standa að hluta til enn. Stefndi Hreiðar hafi aldrei gefið stefnanda í skyn að hann væri eigandi vinnubúðanna persónulega, heldur hafi allan tímann verið ljóst hver eigandinn væri og að stefndi væri í fyrirsvari fyrir það félag. Haldi stefnandi því fram að stefndi Hreiðar hafi með einhverjum hætti farið út fyrir umboð sitt sem fyrirsvarsmaður stefnda Stracta Konstruktion ehf., sem hann beri svo persónulega ábyrgð á, hafi stefnandi með engu móti sýnt fram á slíkt. Stefndi Hreiðar hafi allan tímann komið fram fyrir hönd hins stefnda félags. Beri því að sýkna stefnda Hreiðar vegna aðildarskorts. Að öðru leyti sé byggt á sömu málsástæðum varðandi aðildarskort og að framan greinir um stefnda Stracta Konstruktion ehf.

Stefndu hafni því alfarið að þeir séu bótaskyldir gagnvart stefnanda málsins vegna meintra tjónsatvika og vísa því til stuðnings til þess sem að framan greinir um aðildarskort þeirra.

Þá byggja stefndu á því að ósannað sé að stefnandi hafi orðið fyrir því tjóni sem haldið sé fram í stefnu. Dómkrafan sé byggð á því að stefnandi hafi orðið af rekstrarafgangi þar sem hann hafi ekki getað leigt út vinnubúðir sínar. Stefndu benda á að hvorki liggi fyrir í málinu að stefnandi hafi leigt út húseiningar þær sem hann átti á landsvæðinu né að hann hafi ráðgert að leigja þær út, a.m.k. liggi engin sönnunargögn fyrir um slík áform í málinu. Þá hafi stefndi Stracta Konstruktion ehf. aldrei leigt út vinnubúðir til þriðja aðila. Ætlað tjón stefnanda af þeirri ástæðu einni sé ósannað.

Eins og fram hafi komið séu dómkröfur stefnanda byggðar á dæmi sem stefndi Stracta Konstruktion ehf. setti fram í blaðaauglýsingu í Bændablaðinu 18. okt. 2012. Stefndu hafni því að unnt sé að byggja stefnukröfur á því dæmi og séu dómkröfur þegar af þeirri ástæðu ódómtækar. Fráleitt sé að stefndi hafi lofað stefnanda að hann gæti selt húseiningarnar eða leigt þær út. Ekkert samnings samband hafi verið á milli þessara aðila, þ.e. stefnandi hafi ekki tekið við neinu tilboði stefnda með samningi og geti því ekki byggt rétt sinn á einhverju sem birt hafi verið í auglýsingu eins og stefndi hefði tekist á herðar skuldbindingu til samræmis við tilboð. Stefndi hafi ekki keypt vinnubúðirnar af stefnda og hafi því ekki getað vænst þess að geta leigt þær út sjálfur samkvæmt sýnidæmi í auglýsingu stefnda gagnvart mögulegum framtíðarviðskiptavinum stefnda.

Stefndi kveður að dæmið um leigu í auglýsingunni í Bændablaðinu hafi gengið út á það að veita þeim markhópi sem auglýsingin beindist að, þ.e. bændum,

sýn á það til hverra nota þeir gætu mögulega haft þær húseiningar sem þeim stóð til boða að kaupa af stefnda. Samkvæmt forsendum að baki auglýsingunni hafi hins vegar þurft að umbreyta húseiningunum að verulegu leyti eftir því hvar staðsetja átti þær og til hvaða nota þær voru ætlaðar. Fyrirsögnin varðandi þann útreikning sem stefnandi byggði kröfur sínar á hafi verið „[á]ætlað dæmi um fjárfestingu“. Auglýsingin hafi miðað við það að einingarnar væru keyptar af viðskiptavini, þær fluttar á áfangastað, þ.e. lóð, sökklar steiptir, skipt um klæðningar, lagnir lagðar, kalt þak útbúið, herbergjum breytt, rafmagn lagt, gólfefni lagt, baðherbergi útbúið o.s.frv. með tilheyrandi kostnaði þannig að húsin yrðu hæf til útleigu.

Þá sé dómkrafan röng og vanreifðuð af þeirri ástæðu einni að í útreikningi hennar sé ekki gert ráð fyrir breytingakostnaði sem hafi verið óhjákvæmilegur. Allt eins megi gera ráð fyrir að umbreytingarkostnaður hefði numið öllum rekstrartekjunum eins og dómkrafan taki mið af. Þá sé dómkrafan einnig röng af þeim sökum að í útreikningi á henni sé herbergjafjöldi ofáætlaður. Samkvæmt dæminu í fyrrgreindri auglýsingu hafi verið gert ráð fyrir að tveimur herbergjum í vinnuskála hefði verið breytt í eitt herbergi. 16 herbergi samkvæmt dæminu séu því í raun 32 herbergja vinnuskáli. Af þessu leiði að útreikningar á dómkröfu séu rangir. Þá sé enginn útreikningur til staðar um kostnað af umbreytingu herbergja, t.d. vegna sameiningar tveggja herbergja í eitt. Krafan og rekstrarafgangur séu því verulega ofreiknuð varðandi herbergjafjölda og kostnað, en einnig sé krafan verulega vanreifðuð. Af þessu leiði að ekki sé unnt að dæma hana að efni til.

Stefndi kveður að dæmið í auglýsingunni hafi gert ráð fyrir því að þriðji aðili hefði keypt húseiningarnar af stefnda, flutt þær frá Reyðarfirði, umbreytt þeim í gistihús og leigt húsnæðið síðan út. Rekstrarafgangur af útleigu bændagistingar hefði því aldrei komið í hlut stefnda, Stracta Konstruktion ehf., heldur þriðja aðila sem staðið hefði að rekstrinum. Þá hafi stefnandi á engan hátt sýnt fram á að hann hafi stefnt á rekstur bændagistingar eða hótels eða að hann hafi verið kominn með tilskilin leyfi, lóðarréttindi o.fl. þar að lútandi. Stefnandi hafi heldur ekki sýnt fram á að hann hafi haft kaupanda að húseiningum þegar sumarið 2012, hvað þá að samningur hafi verið í burðarliðnum um útleigu húsanna. Þá sé ljóst að rekstur gistihúss hafi ekki getað farið fram á því landsvæði sem húsin stóðu á við Reyðarfjörð.

Dæmið í Bændablaðinu, sem dómkrafan sé reist á, verði samkvæmt framangreindu ekki lagt til grundvallar sem sönnunargagn.

Stefndu benda á að ekki hafi verið nægjanlegt fyrir þann sem átti húseiningar á staðnum að vilji viðkomandi stæði til þess að leigja þær út eða selja til þess að slíkt gæti átt sér stað. Nægi í því sambandi að benda á að stefnandi hafi sjálfur aldrei leigt út húseiningar þær sem honum tilheyrðu og hann hafi ekki selt

þær burt af staðnum fyrir en a.m.k. mánuðum eftir að hann hafði fengið aðgang að þeim í ársbyrjun 2013. Aldrei hafi staðið til af hálfu stefnda Stracta Konstruktion ehf. að leigja húsin út, heldur eingöngu að selja þau.

Stefnandi hafi í engu sýnt fram á að honum hefði verið unnt að leigja vinnubúðirnar út á því sex mánaða tímabili sem miðað sé við í stefnu. Ætlað tjón hans sé því algjörlega ósannað og jafnframt bendi allt til þess að stefnandi hefði aldrei fengið þann hagnað sem hann vænti af útleigu á umræddu tímabili þó að hann hefði haft aðgang að vinnubúðunum.

Til frekari sönnunar á því að sala húseininga og vinnubúða hafi nánast engin verið á tímabilinu frá 2012 og fram til 2014 vísa stefndu til þess að í kjölfar tölvupósts sem fyrrverandi byggingarfulltrúi Fjarðabyggðar hafi sent til flestra ef ekki allra byggingarfulltrúa á landinu í ágúst 2012 hafi sala stefnda Stracta Konstruktion ehf. á vinnubúðum til þriðja aðila svo til stöðvast. Í bréfinu hafi verið gerðar athugasemdir vegna vinnubúðanna á Reyðarfirði, sem aðrir byggingarfulltrúar hafi síðar tekið undir. Samskipti þessi og umtal og aðgerðir í kjölfar þeirra hafi orðið til þess að stefndi Stracta Konstruktion ehf. hafi í nokkur skipti orðið af sölu á vinnubúðum og sölumöguleikar hafi dvínað verulega. Í lok október 2013 hafi einungis verið fjarlægðar um 135 húseiningar af um 535 sem félagið átti á svæðinu á Reyðarfirði, þ.e. einungis um 25% af vinnuskálum stefnda á svæðinu. Inn í þeirri tölu hafi einnig verið þær húseiningar sem stefnandi hafði keypt. Flestar þeirra húseininga í eigu stefnda sem þá höfðu verið fjarlægðar hafi stefndi nýtt í þágu eigin atvinnustarfsemi, þ.e. við uppbyggingu og undirbúning hótelfarfsemi á vegum stefnda á Hellu. Haustið 2014 hafi einungis 155 húseiningar verið fjarlægðar af svæðinu, þ.e. um 29% af vinnubúðum stefnda. Stefndi hafi því selt frá sér afar lítinn hluta vinnubúða sinna til þriðja aðila. Ekki hafi þess því verið að vænta af framangreindum ástæðum að stefnandi gæti selt einingar á umræddu tímabili sem stefnukröfur ná til fremur en stefndi.

Stefndu kveðast hafna því að nokkur skylda hafi hvílt á þeim að afhenda stefnanda lykla að einstökum herbergjum innan umræddra vinnubúða, hvað þá að sjá til þess að stefnandi fengi lykla að þeim. Ekkert samningssamband hafi verið á milli aðila þessa máls og eigi stefnandi þegar af þeirri ástæðu enga samningskröfu á hendur stefndu um afhendingu lykla eða bætur vegna þess. Stefnandi hafi hins vegar verið í samningssambandi við Ástjörn ehf. vegna kaupa á húseiningunum og hafi afhending hins selda til stefnanda átt að fara fram með afhendingu Ástjarnar ehf. á lyklum að hinu selda. Ekkert liggi fyrir um í stefnu að stefnandi hafi krafið Ástjörn ehf. um afhendingu herbergjalykla. Beri stefnandi sjálfur hallann af því tómlæti að hafa ekki sett fram þá kröfu eða fylgt henni eftir.

Þá benda stefndu á að ætlað tjón stefnanda vegna skipta á skrá og lyklum sé alfarið ósannað af hálfu stefnanda. Því sé mótmælt að framlagt tilboð frá Neyðarþjónustunni til stefnanda vegna nýrra lykla og skráa hafi nokkurt sönnunargildi um ætlað tjón stefnanda vegna skipta á skrá og lyklum. Stefnandi hafi hvorki lagt fram lögsmætan reikning fyrir því sem hann krefji um né sönnun þess að hann hafi sjálfur þurft að bera kostnað vegna greiðslu slíks reiknings. Tjón stefnanda vegna þessa liðar sé því algjörlega ósannað.

Byggt sé á því að synjun stefnda, Stracta Konstruktion ehf., á að veita stefnanda aðgang að svæðinu að vinnubúðum hafi verið fyllilega eðlileg, enda hafi að mati stefndu leikið vafi á eignarheimild stefnanda. Í því sambandi sé vísað sérstaklega til þess að héraðsdómur hafi einnig talið slíkan vafa leika á eignarheimild stefnanda að hann hafi hafnað aðfararkröfu stefnanda með úrskurði. Þá verði einnig að líta til þeirra stórfelldu hagsmuna stefnda Stracta Konstruktion ehf. af því að landsvæðið með vinnubúðunum væri afgirt og lokað. Stefndi hafi sett 40 milljóna króna tryggingu vegna svæðisins og skuldbundið sig til þess að virða skilmála sveitarfélagsins í einu og öllu. Stefnandi hafi ekki verið skuldbundinn á sama hátt. Verði það trauðla virt stefndu til saknæmis að hafa af þessum sökum meinað stefnanda fyrirvaralausan aðgang að svæðinu. Sé því hafnað að stefndu hafi vitað að þeir væru í órétti eða mátt vita það, hvað þá að um ásetning hafi verið að ræða af þeirra hálfu.

Þá byggja stefndu á því að skilyrði almennu skaðabótareglunnar um ólögsmæti og saknæmi séu ekki uppfyllt. Stefndu hafi hvorki sýnt af sér ásetning eða gáleysi sem leitt hafi til ætlaðs tjóns. Óljóst hafi verið hvort stefnandi færi með eignarhald á vinnubúðunum eða ekki. Á meðan það hafi ekki legið ljóst fyrir og þar sem héraðsdómur hafi hafnað innsetningarkröfu stefnanda hafi stefndu ekki getað litið svo á að stefnandi hefði eignarheimild að húseiningunum. Að sama skapi hafi stórfelldir hagsmunir stefnda Stracta Konstruktion ehf., svo sem að framan greinir, legið að baki því að ekki færi hver sem er um svæðið. Stefndu hafni því að því hafi verið slegið föstu með dómi Hæstaréttar í máli nr. 738/2012 að synjun á aðgangi að landsvæðinu hafi verið ólögsmæt og saknæm. Í þeim dómi hafi einungis verið kveðið á um heimild til aðfarar vegna vinnubúðanna. Synjun stefnda á því að stefnandi fengi aðgang að landsvæðinu á Reyðarfirði hafi því verið fyllilega eðlileg og réttlætanagerleg, sérstaklega í því ljósi að héraðsdómur hafði áður tekið undir sjónarmið stefnda í aðfararmálinu. Þá hafni stefndu því alfarið að stefndi hafi reynt að hagnýta sér það að hafa aftrað stefnanda frá því að fá umráð eigna sinna.

Stefndu telja það vandséð hvaða saknæmu og ólögsmætu háttsemi stefndu eigi að hafa haft í frammi gagnvart stefnanda vegna lykla, þegar engin skylda hafi hvílt á stefndu að útvega stefnanda lykla að einstökum herbergjum og enginn

samningur um slíkt hafi verið á milli þessara aðila.

Þá byggja stefndu á því að skilyrði almennu skaðabótareglunnar um orsakatengsl séu ósönnuð. Það að stefnanda hafi um hríð verið synjað um aðgang að svæðinu hafi ekki leitt af sér það tjón sem stefnandi telji sig hafa orðið fyrir. Sé um þetta vísað til málsástæðna að framan, þ.e. að stefnandi hafi ekki sýnt fram á að hann hefði getað á umræddu tímabili hlotið þann rekstrarafgang sem hann haldi fram að hefði orðið og að útreikningur dómkröfu sé byggður á röngum forsendum. Þá séu heldur ekki orsakatengsl milli ætlaðs verknaðar stefnda og meints tjóns vegna lykla að herbergjum af þeim ástæðum m.a. að ekki hafi verið sýnt fram á að ætlað lyklaleysi hafi valdið stefnanda nokkru tjóni. Með sömu rökum sé því hafnað að skilyrði almennu skaðabótareglunnar um sennilega afleiðingu hafi verið fyrir hendi.

Einnig reisa stefndu máltilbúnað sinn á því að stefnandi hafi ekki reynt að takmarka meint tjón sitt. Stefnda hefði verið unnt þá þegar sumarið 2012 að selja eða leigja húseiningarnar út. Enginn samningur í þá veru liggi hins vegar fyrir sem sýni fram á að sala eða útleiga af hálfu stefnanda hafi þá staðið til eða fram í ársbyrjun 2013. Ekki hafi slíkur samningur heldur legið fyrir í ársbyrjun 2013. Líta verði því svo á að stefnandi hafi annaðhvort ekki getað selt eignirnar eða leigt þær út á umræddu tímabili. Þá hafi stefnandi augljóslega ekki heldur reynt að takmarka hið ætlaða tjón sitt vegna lykla að herbergjum í vinnubúðunum með því að gera kröfur í þeim efnum á hendur viðsejanda sínum, Ástjörn ehf.

Jafnframt byggja stefndu á því að ef dómurinn lítur svo á að stefndi Hreiðar hafi sýnt af sér saknæma hegðun sem starfsmaður stefnda Stracta Konstruktion ehf. og hafi þar með bakað vinnuveitanda sínum skaðabótaábyrgð gagnvart stefnanda þá beri að fella niður eða skerða bótaábyrgð stefnda Hreiðars sem starfsmanns, enda verði það talið sanngjarnt þegar litið sé til sakar, stöðu stefnda Hreiðars, hagsmuna stefnanda og atvika að öðru leyti, allt með vísan til ákvæðis 23. gr. skaðabótalaga nr. 50/1993.

Einnig telja stefndu skilyrði uppfyllt til niðurfellingar skaðabótaábyrgðar og lækkunar bótafjárhæðar samkvæmt 24. gr. skaðabótalaga nr. 50/1993 þar sem ábyrgðin yrði hinum bótaskylda svo þungbær að ósanngjarnt megi telja eða álíta að öðru leyti skerðingu eða niðurfellingu sanngjarna vegna óvenjulegra aðstæðna.

Stefndu kveða varakröfu sína um verulega lækkun á dómkröfum stefnanda byggjast á sömu málsástæðum og aðalkrafa stefndu að breyttu breytanda. Sé sérstaklega vísað til þess sem að framan greini um að stefnukröfur séu byggðar á röngum útreikningi, m.a. með tilliti til útreiknings í auglýsingu og þess að ekki sé þar gert ráð fyrir umbreytingarkostnaði, og að fjárhæðir í stefnukröfum séu því stórlega ofáætlaðar. Þá sé varakrafan einnig reist á því að lækka beri bótafjárhæðir

og skerða skaðabótaábyrgð með vísan til 23. og 24. gr. skaðabótalaga nr. 50/1993.

Skilja verði málatilbúnað stefnanda á þann veg að Ástjörn ehf., sem seldi stefnanda húseiningarnar, hafi uppfyllt sinn samning 23. júlí 2012. Ekki liggir fyrir nein gögn um að stefndu hafi synjað stefnanda um aðgang að svæðinu þann dag eða að stefnandi hefði yfir höfuð átt að fá húseiningarnar afhentar þann dag. Enginn grundvöllur sé því fyrir því að líta svo á að stefndu hafi synjað stefnanda um aðgang að svæðinu frá 23. júlí 2012 og þá sé heldur engin forsenda fyrir stefnanda að halda því fram að ætlað tjón hans hafi orðið um leið og afhending fór ekki fram. Gangi sú röksemdafærsla einfaldlega ekki upp, enda hefði hugsanlegur rekstrarafgangur af útleigu vinnubúðanna aldrei komið til fyrir en í fyrsta lagi á árinu 2013. Með vísan til þessa kveðast stefndu mótmæla vaxta- og dráttarvaxtakröfum stefnanda í málinu. Verði fallist á að stefndu beri að greiða stefnanda skaðabætur beri í fyrsta lagi að dæma vexti frá dómsuppsögu, en til vara frá þingfestingu málsins, sbr. m.a. 9. gr. vaxtalaga nr. 38/2001.

Stefndu krefjist málskostnaðar að viðbættu álagi, sbr. 1. og 2. mgr. 131. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Telji stefndu að málið hafi verið höfðað gegn þeim án tilefnis og þá sérstaklega á hendur stefnda Hreiðari. Þá mótmæla stefndu þeirri kröfu stefnanda að honum verði tildæmdur virðisaukaskattur á málflutningsþóknun. Stefnandi sé virðisaukaskattsskyldur aðili og verði því ekki fyrir tjóni vegna greiðslu virðisaukaskatts af lögmannsþóknun.

Auk framangreindra lagaraka vísa stefndu til almennra reglna kröfuréttar, þ.m.t. skaðabótaréttar. Vísað sé til almennu skaðabótareglunnar og ákvæða skaðabótalaga nr. 50/1993. Einnig sé vísað til laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

Málskostnaðarkrafa sé byggð á 130., sbr. 129. gr., en einnig 131. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Krafa um virðisaukaskatt af málskostnaði byggist á 1. nr. 50/1988 um virðisaukaskatt og sé sett fram þar sem stefndi Hreiðar Hermannsson sé ekki virðisaukaskattsskyldur aðili og til að tryggja skaðleysi sitt sé honum því nauðsynlegt að fá skattinn dæmdan úr hendi stefnanda.

V.

Fyrir liggur í málinu að stefndi Stracta Konstruktion ehf. fór með umráð og lyklavöld að vinnubúðasvæðinu við Haga í Reyðarfirði þar sem húseiningarnar, sem stefnandi festi kaup á, stóðu. Er óumdeilt í málinu að stefndi Hreiðar Hermannsson, í krafti stöðu sinnar sem fyrirsvarsmaður stefnda Stracta Konstruktion ehf., meinaði stefnanda aðgang að svæðinu og hindraði hann í að fjarlægja þær einingar sem hann hafði keypt af Ástjörn ehf.

Eins og fram hefur komið krafðist stefnandi þess með aðfararbeiðni 24. ágúst 2012 að áðurgreindar húseiningar yrðu teknar með beinni aðfarargerð úr umráðum stefnda Stracta Konstruktion ehf. og fengnar stefnanda. Í málinu, sem lauk með dómi Hæstaréttar 25. janúar 2013, sbr. mál nr. 738/2012, lá fyrir að Ástjörn ehf. hafði stutt stefnanda í viðleitni sinni til að nálgast einingarnar og að Alcoa Fjarðaál sf. taldi að ágreiningur aðila væri félaginu óviðkomandi.

Í dómi Hæstaréttar kom fram að ljóst væri að stefnandi þessa máls hefði keypt þá muni sem aðfararbeiðni hans beindist að af Ástjörn með samningi 20. mars 2012 og hefði samkvæmt yfirlýsingu 2. ágúst 2012 fengið fyrir þeim afsal og af hálfu seljanda verið veitt heimild til að ná í þá þar sem þeir voru staðsettir. Í dómnum sagði einnig að ljóst væri að umræddir munir hefðu verið undanskildir við síðari sölu Ástjarnar ehf. á vinnubúðunum til Vista ehf., en af þeim samningi leiddi stefndi Stracta Konstruktion ehf. rétt sinn. Í dómi Hæstaréttar kom síðan fram að enginn vafi væri á að stefnandi þessa máls hefði eignarrétt að umræddum munum og að stefndi Stracta Konstruktion ehf. hefði ekki vísað til neinna gildra heimilda eða raka fyrir því að betri réttur hans stæði því í vegi að stefnandi fengi notið þessara eigna sinna. Jafnframt að ekki dugaði stefnda Stracta Konstruktion ehf. í þeim efnum að vísa til ákvæða í samningi Ástjarnar ehf. og Fjarðaáls sf. sem kynnu að veita síðarnefnda félaginu einhvern rétt gagnvart viðsemjanda sínum, enda beindist gerðin ekki að því félagi og lægi raunar fyrir sú afstaða félagsins að það teldi ágreining aðila sér með öllu óviðkomandi.

Samkvæmt gögnum málsins er stefndi Hreiðar Hermannsson stofnandi, framkvæmdastjóri og eini stjórnarmaður stefnda Stracta Konstruktion ehf. Sú háttsemi hans sem fyrirsvarsmanns hins stefnda félags að meina stefnanda aðgang að vinnubúðasvæðinu og aftra honum frá því að fá umráð eigna sinna, var samkvæmt framangreindu bæði saknæm og ólöglegt. Ekkert nýtt er komið fram í málinu sem rennt getur stoðum undir að betri réttur stefnda Stracta Konstruktion ehf. hafi staðið því í vegi að stefnandi fengi notið þessara eigna sinna. Ekkert samningssamband var á milli stefnanda og stefnda Stracta Konstruktion ehf. og var því um að ræða bótaskyldt atferli utan samninga, sem stefndi Hreiðar ber bótaábyrgð á ásamt stefnda Stracta Konstruktion ehf. á grundvelli almennu skaðabótareglunnar, enda séu sönnur færðar á að tjón hafi orðið.

Samkvæmt framangreindu er ekki fallist á sýknukröfu stefndu á grundvelli aðildarskorts.

Stefnandi kveðst hafa orðið fyrir tjóni vegna framangreindrar háttsemi stefndu, þ.e. af því að geta ekki hagnýtt sér eignir sínar með því að leigja þær út. Hann hafi því orðið af leigutekjum sem hann hefði annars getað haft af eignum sínum á því tímabili sem um ræði. Í skýrslu sinni fyrir dómnum kvaðst Gunnþór

Kristjánsson, fyrirsvarsmaður stefnanda, hafa kynnt sér markað fyrir útleigu á gámahúsum í kjölfar þess að hann festi kaup á vinnubúðunum og talið að hagstæðast væri að nýta eignirnar með því að leigja þær út. Hann sagði að einingarnar sem stefnandi keypti væru betri að gæðum en gámahús sem væru til útleigu hér á landi, en þó væri jafnauðvelt að flytja húseiningar stefnanda og gámahúsin. Bótakrafa stefnanda samkvæmt aðalkröfu tekur mið af dæmi sem af hálfu stefnda Stracta Konstruktion ehf. var sett fram í auglýsingu í Bændablaðinu 18. október 2012.

Í umræddri auglýsingu stefnda Stracta Konstruktion ehf. eru áðurgreindar húseiningar boðnar til sölu og tekið fram að um fágætt kauptækifæri sé að ræða fyrir bændur/bændagistingu, fjárfesta og einstaklinga. Í auglýsingunni er stillt upp áætluðu dæmi um fjárfestingu í 16 herbergja gistihúsi fyrir bændagistingu. Er þar tiltekinn kostnaður við kaup á húseiningum og kostnaður við að gera húsið starfhæft á lóð, eins og það er orðað í auglýsingunni. Þá eru tilgreindar áætlaðar leigutekjur miðað við gefnar forsendur og áætlaður rekstrarkostnaður og afborganir af láni miðað við 30% eigið fé í byrjun. Miðað við þessar forsendur var í auglýsingunni gert ráð fyrir að áætlaður rekstrarafgangur á ári næmi tæpum sjö milljónum króna. Engin nánari grein er gerð fyrir því í auglýsingunni í hverju áætlaður stofnkostnaður felist. Fram kom í skýrslu stefnda Hreiðars fyrir dóminum að með áðurgreindu dæmi í auglýsingunni hefði verið ætlunin að höfða til bænda, sem hefðu heimild til að setja niður þrjú hús á jörð sinni og því hefði ekki verið gert ráð fyrir lóðagjöldum og kostnaði vegna lagna að lóðinni.

Ljóst er að allt aðrar forsendur eru að baki framangreindum útreikningi í auglýsingu stefnanda, sem laut að sölu á húseiningum til að koma upp varanlegu gistihúsi, en liggja þurfa til grundvallar útreikningi á rekstrarafgangi vegna útleigu á húseiningum eða gámahúsum, sem flutt eru á staðinn og af honum aftur að notkun lokinni. Þá eru þær forsendur sem lagðar eru til grundvallar útreikningi á áætluðum rekstrarafgangi í auglýsingunni svo óljósar að útilokað er að leggja mat á hvort þær eru raunhæfar. Af framangreindum ástæðum er ekki unnt að leggja áðurgreint dæmi í auglýsingu stefnda Stracta Konstruktion ehf. til grundvallar mati á tjóni stefnanda í máli þessu.

Þá hefur stefnandi lagt fram matsgerð Halldórs Más Sverrissonar, viðskiptafræðings og löggilts fasteigna- og leigusala, sem var dómkvaddur sem matsmaður undir rekstri málsins. Var fyrir hann lagt að meta hver væri hæfileg og eðlileg fjárhæð leigu fyrir eignir stefnanda á tímabilinu 23. júlí 2012 til 6. febrúar 2013. Einnig skyldi hann meta hver væri hæfilegur og eðlilegur kostnaður við að leigja eignirnar út á sama tímabili og hver væri hæfileg og eðlileg framlegð af því að leigja eignirnar út, einnig á sama tímabili. Jafnframt bar matsmanni að leggja

mat á það hvort það hefði áhrif á leiguverðið ef leigutaki sækti eignirnar sjálfur og skilaði á sinn kostnað.

Í skýrslu matsmannsins fyrir dóminum kom fram að í matsgerðinni hefði verið gengið ranglega út frá því að um væri að ræða 152 gámahús. Í raun hefði hins vegar verið um að ræða 152 herbergi þar sem fjögur herbergi væru í hverri einingu. Fram hefur komið í málinu að ekki er unnt að hluta slíka einingu frekar niður án þess að eyðileggja hana. Þá kvaðst matsmaðurinn hafa miðað niðurstöðu matsgerðarinnar við uppsett leiguverð á 14 fermetra gámahúsum hér á landi, en einingar stefnanda væru 36,42 fermetrar að stærð. Með hliðsjón af framangreindu væri niðurstaða matsgerðarinnar ekki rétt. Fyrir liggur að hinn dómkvaddi matsmaður skoðaði ekki húseiningar stefnanda.

Í matsgerðinni er gengið út frá því að áðurgreind 14 fermetra gámahús sem eru til útleigu hér á landi, t.d. hjá fyrirtækinu Hafnarbakka, séu sambærileg að notkun og gerð og húseiningar stefnanda. Fyrir liggur í gögnum málsins að áðurgreind 14 fermetra gámahús eru að fullu einangruð, en þegar vinnubúðirnar sem stefnandi keypti eru teknar í sundur og eftir stendur ein fjögurra herbergja eining þarf að einangra og klæða tvo veggja hennar með tilheyrandi kostnaði. Þá hefur komið fram að slík eining er 12 metrar á lengd, þrjú metrar á hæð og breidd og vegur að meðaltali um níu tonn, en vegna stærðar einingarinnar þurfi sérstakt leyfi frá Umferðarstofu til að flytja hana á milli staða. Slíkt leyfi þurfi hins ekki til að flytja 14 fermetra gámahús. Með hliðsjón af framangreindu þykir ljóst að kosta þurfti til breytingar á einingum stefnanda áður en þær voru hæfar til útleigu sem stakar einingar og að talsvert fyrirhafnarmeira og kostnaðarsamara var að flytja þær á milli staða en áðurgreind gámahús. Verður því ekki talið að þær forsendur sem lagðar eru til grundvallar í matsgerðinni og eiga við um 14 fermetra tilbúin gámahús eigi við um húseiningar stefnanda.

Með hliðsjón af framangreindu og þeim annmörkum sem á matsgerðinni eru og áður hefur verið greint frá verður ekki á henni byggt í málinu.

Fyrirsvarsmaður stefnanda kvaðst í skýrslu sinni fyrir dóminum hafa selt allar húseiningarnar sem hann keypti af Ástjörn ehf. nokkrum mánuðum eftir að hann fékk umráð þeirra, en engar þeirra hafi farið í útleigu. Fram hefur komið í málinu að lokið hafi verið við að fjarlægja húseiningar stefnanda af svæðinu í Reyðarfirði í októbermánuði 2013 eða u.þ.b. átta mánuðum eftir að stefnandi fékk umráð þeirra. Stefnandi hefur hvorki sýnt fram á það í málinu að hann hafi haft leigutaka að húseiningum sínum á því tímabili sem um ræðir né að hann hafi haft uppi raunhæf áform um útleigu á þeim á sama tímabili. Með hliðsjón af framangreindu þykir stefnandi ekki hafa fært sönnur á það í málinu að hann hafi orðið af leigutekjum vegna útleigu á húseiningunum á því tímabili sem um ræðir í

málinu vegna háttsemi stefndu.

Í málinu krefst stefnandi einnig bóta vegna þess að stefndu hafi ekki afhent lykla sem stefndu hafi verið með í förum sínum að herbergjum í húseiningum stefnanda og til sönnunar á tjóni sínu hefur stefnandi lagt fram tilboð Neyðarþjónustunnar ehf. til stefnanda vegna kaupa á 172 kerfisskrám og 480 kerfislyklum að fjárhæð 2.753.927 krónur. Fram kom í skýrslu fyrirsvarsmanns stefnanda að aldrei hefði komið til þess að stefnandi gengi að framangreindu tilboði þar sem hann hefði selt einingarnar án lykla nokkru eftir afhendingu þeirra. Kvaðst hann hafa látið kaupanda vita af því að herbergislykla vantaði og því hafi kaupverðið verið lækkað. Engar sönnur hafa verið færðar á framangreint og er því ósannað að stefnandi hafi orðið fyrir tjóni af þessum sökum.

Með vísan til alls framangreinds verður ekki hjá því komist að sýkna stefndu af öllum dómkröfum stefnanda í málinu.

Með hliðsjón af atvikum málsins þykir rétt að hver aðili um sig beri sinn kostnað af málinu.

Dóminn kveða upp Ragnheiður Bragadóttir héraðsdómari, Einar S. Valdimarsson, viðskiptafræðingur og löggiltur fasteignasali, og Þröstur Sigurðsson viðskiptafræðingur.

Dómsorð:

Stefndu, Hreiðar Hermannsson og Stracta Konstruktion ehf., eru sýkn af dómkröfum stefnanda, Gunnþórs ehf.

Málskostnaður fellur niður.

Ragnheiður Bragadóttir

Einar S. Valdimarsson

Þröstur Sigurðsson