

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 24. júní 2016 í máli nr. E-1572/2013:

Kaplaskjólsvegur 89-93, húsfélag

(Erla Skúladóttir hdl.)

gegn

Húsaklæðningu ehf.

(Sigurbjörn Ársæll Þorbergsson hrl.)

Mál þetta höfðaði Húsfélagið Kaplaskjólsvegi 89, 91 og 93, Reykjavík, með stefnu birtri 11. apríl 2013 á hendur Húsaklæðningu ehf., Hólmaslóð 2, Reykjavík. Málið var dómtekið 7. júní sl.

Stefnandi krefst greiðslu á 3.882.500 krónum með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. vaxtalaga nr. 38/2001 af 1.050.000 krónum frá 29. ágúst 2011 til 5. september sama ár, en af 1.882.500 krónum frá þeim degi til 16. september 2011, af 3.882.500 krónum frá þeim degi til 25. október 2012, en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags. Stefnandi krefst einnig málskostnaðar.

Stefndi krefst sýknu og málskostnaðar.

Á húsfundi stefnanda þann 23. ágúst 2010 var samþykkt að ráðast í tiltekna utanhússviðgerðir. Undir lið 3 í fundargerð frá fundinum segir:

„Guðný Einarsdóttir og Ingólfur Níelsson kynntu ástandsmatið. Það helsta sem kom fram var m.a. að ekki hefur verið gengið rétt frá gluggum í fyrri viðgerðum, svalagólf eru farin að flagna og skemmd er í þaki og þá eru komnar sprungur í og við plötuskil ... Ástand glugga á stigahúsum og þvottahúsum er ekki eins slæmt og áætlað var í upphafi en nauðsynlegt er að gera við skemmdir á botn og yfirstykkjum. Mjög alvarlegt ástand er í nokkrum íbúðum (sjá lista í fylgiskjali 3.1) ... Ítrekað var að nauðsynlegt er að fara í þessar viðgerðir tafarlaust.“

Í 4. lið er bókað:

„Guðný og Ingólfur kynntu viðgerðar- og kostnaðaráætlunina. Kostnaðaráætlun fylgdi fundarboði (sjá fylgiskjal 4.1). Gengið var til atkvæða um kostnaðaráætlunina sem hljóðar uppá um 10 milljónir. Kostnaðaráætlunin var samþykkt með öllum greiddum atkvæðum.“

Þá var samþykkt tillaga um stofnun framkvæmdasjóðs sem greitt yrði til mánaðarlega frá janúar 2011.

Guðný Einarsdóttir gaf skýrslu fyrir dómi, en Ingólfur Níelsson var ekki kvaddur fyrir dóminn. Guðný sagði að framkvæmdasjóðurinn hefði verið stofnaður til þess að húsfélagið ætti fyrir viðgerðum í framtíðinni, en vitað hafi verið að ýmsar framkvæmdir yrðu á dagskrá næstu árin. Hún sagði að það hefði verið samþykkt að gera við glugga og Ingólfi Níelssyni hefði verið falið að vinna það verk. Múrviðgerðir hefðu ekki verið samþykktar, þótt talað hefði verið um nauðsyn þeirra.

Um sumarið 2011 hóf Ingólfur viðgerðir á gluggum eins og rætt hafði verið um á fundinum. Leigði hann vinnulyftu til að nota við verkið. Um mitt sumarið hóf stefndi Húsaklæðning að vinna við sprunguviðgerðir á húsinu. Í stjórn þessa einkahlutafélags situr Steinunn Káradóttir og framkvæmdastjóri er eiginmaður hennar, Eyjólfur Matthíasson. Þau eiga íbúð í húsinu og búa þar.

Aðilar deila um aðdraganda þess að Húsaklæðning hóf vinnu við húsið.

Í greinargerð stefnda er því haldið fram að gerður hafi verið verksamningur milli aðila þann 28. júní 2011 um múr- og steypuviðgerðir, þéttingar og blettun. Stefndi vísar um þetta til skjals sem hefur fyrirsögnina *Kaplaskjólsvegur 89-93, Múr- og steypuviðgerðir, þéttingar, blettun*. Á fyrstu síðu skjalsins er listi um verkefni og einingaverð hvers þeirra. Á seinni blaðsíðunni segir að við bætist virðisaukaskattur og að verkkaupi veiti aðgang að vinnuáðstöðu, vatni og rafmagni og leggi til spjótlyftu til verksins.

Undir skjalið skrifar Eyjólfur Matthíasson f.h. verktaka, Húsaklæðingar ehf., en fjórir íbúðareigendur í húsinu fyrir hönd verkkaupa.

Hvorki Eyjólfur Matthíasson né Steinunn Káradóttir komu fyrir dóm til skýrslugjafar. Þá voru tvö þeirra sem undirrituðu áðurnefnt skjal, Ingólfur Níelsson og Thelma Vestmann, ekki leidd sem vitni.

Sigurvin Ólafsson var eigandi íbúðar að Kaplaskjólsvegi 91 og ritaði nafn sitt undir skjalið. Hann kom fyrir dóminn og gaf skýrslu. Hann sagði að Ingólfur Níelsson hefði komið með skjalið til sín. Hann kvaðst hvorki hafa verið í stjórn húsfélagsins né í framkvæmdanefnd. Hann hefði haldið að Ingólfur hefði verið að safna undirskriftum í meirihluta. Sigurvin kvaðst halda að stimpill Húsaklæðningar og undirritun Eyjólfss Matthíassonar hefðu ekki verið á skjalinu þegar hann skrifaði undir það. Þá kvaðst hann halda að textinn *f.h. verkkaupa* hefði ekki verið kominn á skjalið þegar hann skrifaði undir.

Finnur Hilmarsson var formaður húsfélagsins Kaplaskjólsvegi 89, en var ekki í stjórn félagsins um allt húsið. Hann var einn þeirra sem undirrituðu áðurnefnt skjal. Hann taldi að hann hefði ekki verið valinn í framkvæmdanefnd og

að aldrei hafi staðið til að semja við Eyjólf Matthíasson. Hann hafi ekki haft umboð til að semja um stórar framkvæmdir. Hann kannaðist við áður nefnt skjal. Hann sagði að stimpill Húsaklæðingar hefði ekki verið kominn á skjalið þegar hann skrifaði undir. Þá hélt hann að orðin *f.h. verkkaupa* hafi ekki verið á skjalinu. Hann sagði að Ingólfur Nielsson hefði komið með skjalið til sín. Hann hefði haldið að það tengdist gluggaviðgerðunum. Sér hefði ekki verið sagt að þetta væri verksamningur. Finnur sagði að Bárður Helgason hefði greitt reikninga Húsaklæðningar. Hann hefði ekki haft samráð við neinn um þá greiðslu, en Bárður hefur um langt skeið annast fjárreiður húsfélagsins. Bárður kom ekki fyrir dóminn.

Stefndi gerði stefnanda fjóra reikninga. Reikningur nr. 6, dags. 16. ágúst 2011, að fjárhæð 1.882.500 krónur, og reikningur nr. 10, dags. 16. september 2011, að fjárhæð 2.000.000 króna, voru greiddir. Tveir síðustu reikningarnir hafa ekki verið greiddir. Þeir eru dags. 1. desember 2011 og 7. janúar 2012, samtals að fjárhæð 3.242.325 krónur.

Stefnandi ritaði lögmanni stefnda bréf, dags. 25. september 2012, í tilefni af innheimtubréfi hans frá 16. febrúar 2012. Í bréfinu segir m.a. að fyrir mistök hafi stefnda verið greiddar 3.882.500 krónur. Er gerð sú krafa að fjárhæðin verði endurgreidd.

Þann 10. janúar 2014 var dómkvaddur matsmaður að kröfu stefnanda. Var honum falið að meta vinnu stefnda við húsið, hvað hefði verið gert og hvað ætla megi að verkið hafi kostað. Þá var spurt hvort framkvæmdirnar hefðu bætt ástand hússins.

Matsgerð var skilað í apríl 2015. Meginniðurstaða matsmanns var sú að ekki væri hægt að sjá að stefndi hefði gert annað en að bera hvítt akrýlefní, Flügger Facade Zero, utan á húsið í steypuskilum og röndum hér og þar. Taldi hann ósannað að kostnaður af þessu næmi meira en 1.847.000 krónum.

Í matsgerð segir að ekki hafi fengist nein sönnun þess að aðgerðir stefnda hafi bætt ástand hússins. Verkið hafi ekki verið unnið í samræmi við viðurkenndar hefðbundnar aðferðir.

Matsmaður, Björn Gústafsson byggingaverkfræðingur, staðfesti matsgerð sína fyrir dómi.

Stefndi krafðist yfirmats og voru dómkvaddir yfirmatsmenn þann 18. júní 2015. Stefndi dró í marga mánuði að senda yfirmatsmönnum skjöl málsins og hafa þeir ekki lokið verkinu. Með úrskurði 3. júní sl. var stefnda synjað um frekari frest í málinu.

Í reikningum stefnda kemur ekki fram hversu mikið hafi verið unnið. Á óundirrituðu yfirlitsblaði, dags. 1. desember 2011, er skrá um múr- og steypuviðgerðir, þéttingar og blettun. Þar fæst samtalan 7.114.825 krónur með virðisaukaskatti.

Stefndi Húsaklæðning hét áður Stallur. Nafnbreyting var tilkynnt hlutafélagaskrá 25. júlí 2011, nokkru eftir að áður nefnt skjal, sem stefndi kallar verksamning, er dagsett. Stefndi lagði fram afrit kaupsamnings, dags. 20. júní 2011, þar sem Steinunn Káradóttir kaupir allt hlutafé í félaginu af Steinari Erni Sigurðssyni. Heimildir Steinunnar og prókúruumboð eiginmanns hennar, Eyjólfssonar, höfðu ekki verið skráð þann 28. júní 2011.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi byggir á því að ekki hafi verið samið við stefnda um viðgerðir á húsinu. Hann byggir á því að magnyfirlit það sem undirritað var af eigendum fjögurra íbúða og stefnda sé ekki verksamningur og að þeir sem skrifuðu undir fyrir húsfélagið hafi ekki haft til þess umboð. Þá hafi forsvarsmönnum stefnda verið ljóst að ekki hafi verið búið að samþykkja að fela þeim verkið. Bendir stefnandi sérstaklega á að skjalið sé dags. 28. júní 2011 og undirritað f.h. hönd stefnda, en félagið hafi ekki verið stofnað eða tilkynnt til hlutafélagaskrár fyrr en 25. júlí 2011, rúmum mánuði síðar. Þá hafi skjalið ekki verið undirritað af meirihluta stjórnar fyrir stefnanda.

Stefnandi byggir á því að tveir reikningar hafi verið greiddir stefnda fyrir misskilning. Fyrri reikningurinn, að fjárhæð 1.882.500 krónur, hafi verið greiddur í tvennu lagi, 29. ágúst og 5. september 2011. Síðari reikningurinn að fjárhæð 2.000.000 króna, hafi verið greiddur þann 16. september 2011.

Stefnandi byggir á því að stefndi sé endurgreiðslu- og eða bótaskyldur eftir almennum reglum fyrir forsendubrest og einnig eftir sakarreglunni. Stefnda hafi verið kunnugt að enginn bindandi verksamningur hafi verið gerður.

Verði ekki fallist á framangreint byggir stefnandi á því að árangur verksins sé enginn. Á því beri stefndi ábyrgð í samræmi við meginreglur um verksamninga. Vinna þurfi verkið allt að nýju, auk þess að hreinsa burt það efni sem stefndi hafi sett á húsið.

Stefnandi vísar til meginreglna verktakaréttar, almennra reglna samninga-, kröfu- og skaðabótaréttar, einkum sakarreglunnar bæði innan og utan samninga. Þá vísar hann til 3. mgr. 70. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús.

Málsástæður og lagarök stefnda

Stefndi byggir á því að aðilar hafi gert með sér bindandi verksamning þann 28. júní 2011, um múr- og steypuviðgerðir á húsinu. Samningurinn sé skýr og ekki fari á milli mála um hvað hafi verið samið. Verkið hafi verið talið upp í 16 liðum þar sem getið hafi verið einingaverðs.

Stefndi tekur sérstaklega fram að tiltekið hafi verið að viðgerðarefnið MCI yrði notað við múrviðgerðina. Þetta efni sé viðurkennt af fagaðilum.

Stefndi byggir á því að viðhald hafi verið samþykkt á löglega boðuðum húsfundi þann 23. ágúst 2010. Hafi verið teknar frá 10 milljónir króna til að standa straum af kostnaði. Byggir stefndi á því að þetta fé hafi þegar verið innheimt hjá íbúðareigendum.

Stefndi byggir á því að þeir sem undirriti verksamninginn fyrir stefnanda hafi gert það á grundvelli samþykktar á húsfélagsfundi þann 23. ágúst 2010. Þeir hafi haft umboð til að rita undir samninginn samkvæmt sömu húsfundarsamþykkt. Stefndi hafi verið í góðri trú um að fyrirsvarsmenn stefnanda hefðu fullt umboð.

Stefndi byggir á því að stefnandi hafi greitt reikninga stefnda án fyrirvara. Mótmælir hann því að stefnandi geti borið misskilning fyrir sig eða að greitt hafi verið vegna rangrar ályktunar um skuld. Aldrei hafi verið gerðar athugasemdir við vinnu stefnda.

Stefndi byggir á því að þeir aðilar sem skrifuðu undir verksamninginn hafi verið meðvitaðir um að þeir voru að skrifa undir verksamning um þær múrviðgerðir sem samþykktar höfðu verið á húsfundinum 23. ágúst 2010.

Stefndi byggir á því að stefnandi hafi sótt um endurgreiðslu virðisaukaskatts af vinnu við verkið og fengið endurgreiddar samtals 890.538 krónur.

Stefndi kveðst hafa unnið verk sitt í samræmi við samninginn. Ekki hafi verið sýnt fram á að verkið sé haldið göllum eða að vikið hafi verið frá verklýsingu. Því eigi hann skilyrðislausan rétt til umsamins endurgjalds.

Niðurstaða

Skjal það sem stefndi telur vera verksamning hefur verið lagt fram í nokkrum ljósritum í málinu. Loks við upphaf aðalmeðferðar lagði stefndi fram undirritað eintak sem virðist vera frumrit. Er það á tveimur blaðsíðum sem eru heftar saman. Þriðja blaðið hefur verið heft við, en á því er að finna upptalningu verkliða.

Á bls. 2 er eins og áður segir að finna undirritanir. Þeir Eyjólfur Matthíasson og Ingólfur Níelsson hafa einnig sett stafi sína á fyrstu síðu, en það hafa ekki aðrir gert. Engin áritun er á þriðja blaðinu.

Í texta skjals þessa er hvorki að finna tilboð né loforð. Þar eru notuð orðin verkkaupi og verktaki, án þess að verkkaupinn sé nafngreindur. Í þremur liðum eru

tilgreindar skyldur þessa verkkaupa til að veita aðgang að vinnuástöðu, vatni o.fl. Ekki er sýnt fram á að þeir fjórir sem skrifuðu undir fyrir hönd verkkaupa hafi haft umboð til að skuldbinda stefnanda.

Skjalið er ekki fullburða samningur. Það gæti talist sönnunargagn um efni samnings, en það sýnir ekki fram á að samningur hafi verið gerður. Forsvarsmenn stefnda komu ekki fyrir dóm til skýrslugjafar og kvöddu Ingólf Níelsson ekki fyrir sem vitni. Ber stefndi hallann af þessu. Þá verður ekki talið að í greiðslu tveggja reikninga hafi falist staðfesting á samningi. Er að öllu virtu ósannað að stefnandi hafi samið við stefnda um vinnu við steypuviðgerðir eins og stefndi byggir á. Stefndi hefur heldur ekki sýnt fram á að vilji hafi verið til þess að semja við hann um viðgerðir og hefur hann ekki leitt neinar líkur að því að hann hafi unnið verk sitt í góðri trú. Forsvarsmenn stefnda búa sjálf í húsinu og eiga þar íbúð. Þau vissu því fullvel hvað hafði verið samþykkt á húsfundi og hvað ekki. Þá var þeim kunnugt um hverjir hefðu haft heimild til að semja um svo stórt verk, en reyndu ekki að ná samningum við þá aðila.

Stefnda var ekki falið að vinna þau verk sem hann gerði stefnanda reikninga fyrir. Þá er ekki sýnt fram á að verkið hafi gert nokkurt gagn. Stefndi átti því ekki kröfu til verklauna. Samt sem áður greiddi stefnandi tvo af reikningum stefnda og verður nú að leysa úr því hvort hann geti krafist endurgreiðslu.

Fram er komið að Bárður Helgason greiddi þá reikninga sem hér er deilt um, en hann annaðist fjárreiður húsfélagsins. Hann kom ekki fyrir dóm og því hefur fullnægjandi skýring á greiðslunni ekki komið fram.

Telja verður þá almennu reglu gilda að sá sem greiði kröfu sem hann ranglega telur sig vera skyldan til að greiða, eigi kröfu á endurgreiðslu, þótt sú regla sé ekki undantekningarlaus. Hér hefur verið komist að þeirri niðurstöðu að stefndi hafi ekki átt kröfu á hendur stefnanda. Þá var komist að þeirri niðurstöðu í matsgerð, sem ekki hefur verið hnekkt, að hæfilegt endurgjald fyrir verk það sem unnið var nemi 1.847.000 krónum og að óljóst sé hvort nokkurt gagn sé að því. Forsvarsmönnum stefnda hlaut að vera ljóst að gildur samningur hafði ekki verið gerður um verkið og að stefndi ætti ekki skilyrðislausan rétt til endurgjalds. Stefndi hefur ekki sýnt fram á neitt varðandi atvik að greiðslu stefnanda á reikningunum sem leiða ætti til þess að hafna bæri endurkröfu. Að þessu virtu hefur stefndi ekki sýnt fram á neina ástæðu til þess að hafna beri endurgreiðslukröfu stefnanda.

Stefnandi hefur ekki sýnt af sér tómlæti um endurgreiðslukröfuna. Stefndi verður dæmdur til að endurgreiða 3.882.500 krónur. Vextir og dráttarvextir dæmast eins og stefnandi krefst, en hann krafðist endurgreiðslunnar fyrst 25. september 2012.

Stefnda verður loks gert að greiða stefnanda 1.500.000 krónur í málskostnað.

Dóm þennan kveða upp Jón Finnbjörnsson héraðsdómari, Ingimundur Einarsson dómstjóri og Kristinn Tanni Hannesarson byggingaverkfræðingur.

D ó m s o r ð

Stefndi, Húsaklæðning ehf., greiði stefnanda, Húsfélaginu Kaplaskjólsvégi 89, 91 og 93, 3.882.500 krónur með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. vaxtalaga nr. 38/2001 af 1.050.000 krónum frá 29. ágúst 2011 til 5. september sama ár, af 1.882.500 krónum frá þeim degi til 16. september 2011, af 3.882.500 krónum frá þeim degi til 25. október 2012, en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags.

Stefndi greiði stefnanda 1.500.000 krónur í málskostnað.