

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur fimmtudaginn 2. mars 2017 í máli nr. E-318/2016:

HK Verktakar ehf.

(Jóhann Fannar Guðjónsson hdl.)

gegn

Hugleiðum ehf.,

(Skúli Sveinsson hdl.)

Lofti 33 slf. og

(Þórir Júlíusson hdl.)

Hallgrími Friðgeirssyni

(Þórir Júlíusson hdl.)

I.

Mál þetta var höfðað þann 28. janúar 2016 og dómtekið 7. febrúar 2017.

Stefnandi er HK Verktakar ehf., Dalsgarði, Mosfellsbæ, en aðalstefndi er Hugleiðir ehf., Hlíðarsmára 14, Kópavogi. Varastefndu eru Loft 33 slf. og Hallgrímur Friðgeirsson, Kirkjustétt 22 í Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda eru þær að aðalstefndi Hugleiðir ehf. verði dæmdur til að greiða stefnanda 5.929.545 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001, frá 1. febrúar 2015 til greiðsludags, allt að frádraginni innborgun 1.000.000 króna þann 23. febrúar 2015. Stefnandi gerir sömu kröfur á hendur varastefndu en að þeir verði dæmdir til óskiptrar greiðslu. Þá krefst stefnandi málskostnaðar.

Aðalstefndi krefst sýknu, auk málskostnaðar.

Varastefndu krefjast sýknu, en til vara að kröfur stefnanda verði lækkaðar verulega. Þá krefjast þeir málskostnaðar.

II.

Stefnandi tók að sér viðgerðir á fasteigninni Laugavegi 96 í Reykjavík. Fyrir þá vinnu gerði stefnandi aðalstefnda reikning að fjárhæð 5.929.545 krónur og var reikningur útgefinn 31. desember 2014, með gjalddaga 1. janúar 2015. Þar sem reikningur var ekki greiddur, sendi stefnandi, aðalstefnda greiðsluáskorun 16. febrúar 2016.

Vinna sú sem stefnandi krefur aðalstefnda um greiðslu á er vegna vinnu stefnanda við fasteign aðalstefnda á tímabilinu 17. september 2014 til 10. október s.á. Kemur fram á fylgiskjölum með reikningnum að um sé m.a. að ræða rif og endurklæðningu þaks, vinnu við framhlið og glugga, efni vegna þaks, vinnu við

klæðningu, efni vegna endurbyggingar þaks, pappalögn á þak og krossvið, rennur og niðurföll, rif og förgun á járn, palla auk kostnaðar vegna aksturs, tækja, byggingastjórnar, umsýslu og úttektar.

Í greinargerð varastefndu er lýst aðdraganda að verki stefnanda. Segir þar að einn fyrisvarsmanna aðalstefnda, Björgvin Narfi Ásgeirsson, hafi haft samband við varastefnda Hallgrím og tjáð honum að leki hafi komið að þaki fasteignarinnar með þeim afleiðingum að íbúð eins leigjanda fasteignarinnar væri á floti. Hafi Björgvin falið Hallgrími að hlutast til um að fá gert við þakið og Hallgrímur komið þeim skilaboðum til stefnanda. Aðkoma stefnanda hafi komið til vegna þess að mikið hafi legið á viðgerðinni og stefnandi þegar verið á staðnum til að sinna öðru verki.

Þann 23. febrúar 2015 barst stefnanda greiðsla frá varastefnda, Lofti 33 slf., að fjárhæð 1.000.000 króna vegna verksins. Segir svo í skýringu með tilkynningu um millifærslu: „Innaborgun vegna kröfu HK verktakar.“ Stefnandi hefur ekki fengið aðrar greiðslur fyrir vinnu sína við umrædda fasteign.

Eins og áður segir innti stefnandi af hendi umrædda vinnu við fasteign aðalstefnda á tímabilinu 17. september til 10. október 2014 og hafði varastefndi, Loft 33 slf., umsjón með þessum framkvæmdum með sama hætti og áður hafði verið samið um á milli aðalstefnda, Hugleiða ehf. og varastefnda, Loft 33 slf., sbr. óundirritaðan verksamning þeirra á milli, dags. 17. september 2013. Samkvæmt samningnum tók varastefndi, Loft 33 slf., að sér hönnunurvinnu og framkvæmd við endurbætur á umræddri fasteign. Var í samningnum m.a. mælt fyrir um að hönnuður skilaði teikningum samkvæmt samþykktri byggingarreglugerð Reykjavíkurborgar, og fengi fyrrum skrifstofuhúsnaði sem verið hafði í fasteigninni samþykkt sem íbúðarhúsnaði. Skyldi verkið framkvæmt samkvæmt samþykktu tilboði hönnuðar, dags. 13. september 2013. Þá var gert ráð fyrir að framkvæmd verksins væri lokið þann 1. desember s.á. Í 3. gr. verksamningsins segir svo:

„Fyrir framangreint verk greiðir verkkaupi hönnuði samtals kr. 700.000,- Ef verk klárast á lægri upphæð heldur en tilgreind í samningi, þá fær hönnuður greitt 25% af fjárhæð mismunar.“ Þá var mælt fyrir um í samningi aðila að fjárhæðir yrðu greiddar eins og samningsgögn greindu með eftirfarandi hætti.

1. Við undirritun samnings	kr. 1.070.000
2. Greiðsla 1. október 2013	kr. 2.140.000
3. Greiðsla 15. október 2013	kr. 2.140.000
4. Greiðsla 1. nóvember 2013	kr. 2.140.000
5. Greiðsla 15. nóvember 2013	kr. 2.140.000
6. Við lok framkvæmda	<u>kr. 1.070.000</u>
Samtals	kr. 10.700.000

Fyrirkomulaginu við framkvæmd verksamningsins á milli Hugleiða ehf. og Lofts 33 slf. var háttað þannig að Loft 33 slf. sá um framkvæmd verksins fyrir Hugleiðir ehf. Í því fólst m.a. fá verktaka til að vinna verkið og að hafa umsjón með vinnu þeirra. Umræddar greiðslur, 10.700.000 krónur, innti aðalstefndi, Hugleiðir ehf., af hendi til varastefnda Lofts 33 slf., og Loft 33 slf. sá síðan um að greiða einstökum verktökum fyrir vinnu þeirra og efniskostnað við endurbætur á fasteign aðalstefnda. Samtals námu greiðslur vegna þessa frá aðalstefnda til varastefnda, Lofts 33 slf., 12.690.312 krónum á árunum 2013 og 2014, samkvæmt yfirliti sem liggur fyrir í gögnum málsins.

Vikur þá nánar að uppgjöri vegna kröfu stefnanda í máli þessu. Aðalstefndi, Loft 33 slf., greiddi eins og fyrr segir 1.000.000 króna inn á kröfu stefnanda. Í greinargerð varastefndu er aðdraganda greiðslu lýst þannig að forsvarsmenn aðalstefnda hafi haft samband við varastefnda Hallgrím í kjölfar innheimtubrúts frá stefnanda. Við skoðun á uppgjöri fyrrgreinds verksamnings á milli aðalstefnda og varastefnda, Lofts 33 slf., hafi komið í ljós að 1.000.000 króna af þeim greiðslum sem aðalstefndi hafði innt af hendi samkvæmt verksamningnum stæði eftir til greiðslu þess verks sem stefnandi innti af hendi.

Í tölvupósti sem fór á milli Brynjólfs Þórs Gylfasonar f.h. aðalstefnda og varastefnda, Hallgríms Friðgeirssonar f.h. Lofts 33 slf., dags. 24. mars 2015, ræða aðilar um hinn umþrætta reikning sem stefnandi krefst greiðslu á. Segir svo í tölvupósti Brynjólfs:

„... reikningur frá HK verktökum upp á 5,9 mkr. ég les út úr honum að um 100 þús krónur af honum er vegna glugga sem er kostnaður sem Hugleiðir greiðir. Eftir standa þá 5,8 mkr vegna þaksins sem ætti að skiptast milli þessara 3ja íbúða/verslunar í samræmi við skráða stærð. Svona myndi þetta þá líta út

Laugavegur 96

Arion	281,7	49%	2.2829.635-527.000	2.302.635
Hugleiðir ehf.	150,9	26%	1.515.768	
konan	145,9	25%	5.810.947	

Samkvæmt þessu ætti Hugleiðir að greiða 1,5 mkr., Arion 2,8 mkr og konan 1,4 mkr. Fékk sent frá Bjögga kvittun fyrir innborgun Arion til Loft slf uppá 527 þúsund þá standi úti 2,3 mkr sem Arion á eftir að borga. Eru þeir búnir að greiða það líka? Gætirðu sent mér kvittanir fyrir innborgun.“

Í svari varastefnda, Hallgríms sama dag til Brynjólfs, segir hann að um ranga nálgun sé að ræða. Í framhaldinu kemur fyrirspurn frá Brynjólfi hvort ekki sé um að ræða sameign allra eigenda í húsinu. Í svari varastefnda Hallgríms er svo gerð nánari grein fyrir skiptingunni þar sem segir svo:

„Jú en hluti af þess er sem ég kalla lægra þak. Það var lagað, og settar svalir. Sá reikningur er á ca milljón. Arion borgaði 527 þúsund af þeirri framkvæmd, og Hugleiðir rest. Þar sem uppsetning á svölum var beint vegna íbúðar. Björgvin lagði það inná mig þegar greitt var 1.000.000 inná HK. Restin af framkvæmd að mestu leyti er sem skiptist milli aðila í húsinu, þe. 4,9 milljónir ca.“

Því svarar Brynjólfur svo:

„En ætti þessi 4,9 mkr þá ekki að skiptast sbr. hér að neðan:

Laugavegur 96.

Arion	281,7	49%	2.386.050
Hugleiðir ehf.	150,9	26%	1.278.150
konan	145,9	25%	1.235.799
	579		4.900.000“.

Sama dag, 24. mars 2015, sendi áðurgreindur Brynjólfur, sem kom fram f.h. aðalstefnda Hugleiða ehf., eftirfarandi tölvupóst til varastefnda Hallgríms, sem gekk út á að kreditfæra reikninga á aðalstefnda og gefa út nýja á hendur varastefnda Lofti 33 slf. Í tölvupóstinum segir svo:

„Þú nefndir að þú gætir talað við þá um að kreditfæra reikninginn á Hugleiði ehf. Í framhaldi þyrfti að gera eftirfarandi

- Gefa út reikning vegna glugganna sem var um 99.400 minni mig
- Gefa út reikning vegna neðra þaks sem þú nefndir að væri um 1 mkr (búið að borga hann)
- Gefa út reikning vegna efra þaks sem væri þá rest.
- Þetta þyrfti síðan að skipta niður á aðila sem eru eigendur í húsinu og rukka þá (þetta þyrfti að gerast ASAP til að koma þessu af stað).

Allir reikninga hafa verið sendir á Loft 33 slf. og þessir 3 reikningar ættu að vera gefnir út á Loft 33 slf. sem síðan rukkar til hlutaðeigandi aðila kostnaðinn í samræmi við hlutdeild þeirra í fermetrum. Gerum ráð fyrir að þetta gangi vel þá ætti að vera hægt að ganga frá þessari greiðslu til þeirra að stærstu leiti fljótlega. Ef allt gengur að óskum þá er þetta mál frá. ... Planið er þetta, Halli talar við HK verktaka um reikningana sem þarf að gerast strax því það er ekki hægt að rukka hina nema reikningur liggir fyrir. Í framhaldi þarf líka að taka saman öll samskipti við hlutaðeigandi aðila vegna þaksins og fara yfir. Ég skal síðan stilla upp sundurliðuninni þegar reikningurinn liggur fyrir hvað varðar hlutdeild hvers og eins og senda á þig Halli. Þú síðan sendir á Arion og konuna um að greiða þeirra hlutdeild til Loft 33 slf sem síðan greiðir beint til HK verktaka.“

Síðasta greiðsla aðalstefnda, Hugleiða ehf., til Lofts 33 slf. vegna verksamningsins var innt af hendi 21. mars 2014 og námu heildargreiðslur sem fyrr segir 12.690.312 krónum. Samkvæmt gögnum málsins hafa ekki aðrar greiðslur verið inntar af hendi til Lofts 33 slf. vegna vinnu við fasteignina að Laugavegi 96.

Aðalstefndi, Hugleiðir ehf., var stofnaður á árinu 1988 og er tilgangur þess leiga og sala á tölvubúnaði og þróun og smíði hug- og vélbúnaðar. Félagið var á þessum tíma eigandi annarrar hæðar í húsinu nr. 96 við Laugaveg í Reykjavík, fastanr. 200-5511.

Varastefndi, Loft 33 slf., er samlagsfélag. Tilgangur félagsins er ráðgjöf við hönnun fasteigna. Samlagsaðilar félagsins eru tveir, varastefndi Hallgrímur Friðgeirsson innanhúsarkitekt og Living hönnun ehf.

Á þeim tíma sem endurbætur fóru fram á fasteigninni að Laugavegi 96 voru þinglýstir eigendur fasteignarinnar þrír vegna þriggja eignarhluta, þ.e. aðalstefndi Hugleiðir ehf., Arion banki hf. og einstaklingur, sem var skráður eigandi að þriðja eignarhlutanum.

Við aðalmeðferð málsins gáfu skýrslu Kristinn Már Þorkelsson, fyrirsvarsaður stefnanda, og Hallgrímur Friðgeirsson, varastefndi og fyrirsvarsaður varastefnda Lofts 33 slf.

Kristinn Már Þorkelsson bar fyrir dóminum að reikningur væri vegna vinnu við þak hússins og viðgerða að utan. Hann tók fram að Hallgrímur hefði óskað eftir vinnu þeirra, hann hefði verið umboðsmaður fyrir verkið og hefði samþykkt tímaskýrslur. Það hafi aldrei komið fram að Loftur 33 slf. væri verkkaupi. Hann tók fram að þetta hefði verið öll vinnan sem HK verktakar ehf. hefðu unnið við fasteignina, að undanskilinni vinnu sem hafi verið unnin fyrir Arion banka hf. sem hafði greitt þeim beint. Enginn reikningur hefði verið gefinn út á Loft 33 slf. vegna þessarar fasteignar. Með aukaverki á reikningi væri átt við að gert hefði verið tilboð, síðan hafi verið viðbót við verkið sem hafi ekki verið innifalið í tilboðinu. Hann taldi að tilboð í verkið hefði verið munnlegt og sent til Hallgríms í síma. Um hafi verið að ræða þakviðgerðir. Hallgrímur hefði komið reglulega og litið á verkið daglega. Tók hann fram að bætt hefði verið við verkið frá því í upphaflega tilboðinu. Hann tók einnig fram að þeir hefðu aldrei verið í samskiptum við Hugleiðir ehf. eða Arion banka hf. Hallgrímur hafi séð um allt. Þeir hafi fengið einhverjar greiðslur beint frá Arion banka hf. þar sem þeir hafi skrifað reikning beint á Arion banka hf. Þá tók hann fram að þakið hefði míglekið og að legið hafi á viðgerðum vegna þess til að koma í veg fyrir tjón. Þá tók hann fram að fyrirtækið hefði tekið að sér byggingarstjórn að beiðni Hallgríms. Þá hafi hann engar athugasemdir eða mótbárur fengið frá Hugleiðum ehf. vegna reikningsins. Þá taldi hann ljóst að Hallgrímur hefði ekki persónulega verið að „framkvæma“ þar sem

hann ætti ekkert í fasteigninni.

Hallgrímur Friðgeirsson tók fram að Björgvin, fyrirsvarsmaður Hugleiða ehf., hafi óskað eftir því að hann kæmi að verkinu, sem fólst meðal annars í því að breyta skrifstofuhúsnæði í íbúð. Vinna hans hafi falist í því að skila inn teikningum og halda utan um verkið. Hann hafi einnig haft milligöngu um að fá verktaka og útvega efni og sjá til þess að framkvæmdin færi fram. Á verktíma komu fram gallar á fasteigninni sem þurfti að laga þannig að upphæðin varð hærri en áætlun sagði til um. Fyrir vinnuna hafi Loft 33 slf. átt að fá 700.000 krónur, en aðrar greiðslur hafi átt að renna til verktaka. Það verk sem deilt sé um hér, þ.e. reikningar frá HK verktökum, hafi að hluta verið innifaldir í áætlun, þ.e. viðgerðir á svölum klæðningum og gluggum, ein milljón króna, hafi tengst verksamningnum. Um reikninga frá HK verktökum ehf. tók hann fram að hann hefði upphaflega fengið þá til að koma að svalavinnu en einnig fengið Kristin til að koma að þakviðgerðum. Þá hafi hann fengið hringingu frá Björgvin sem hafi sagt að nauðsynlega þyrfti að gera við þakið strax vegna þess að það læki inn og eignin lægi undir skemmdum og hafi óskað eftir því við HK verktaka ehf. að farið væri í vinnuna á þakinu. Þannig hafi verkinu verið tvískipt, annars vegar bein vinna Lofts 33 slf. fyrir Hugleiðir ehf., þar með talin vinna við svalir, og að sérreikningur hafi verið fyrir þá vinnu. Afgangur sé viðgerðarvinna sem Hugleiðir ehf. biðja Loft 33 slf. að láta HK verktaka ehf. að taka að sér.

III.

1. Helstu málsástæður og lagarök stefnanda

Um kröfu á hendur aðalstefnda, Hugleiðum ehf.

Stefnandi telur óumdeilt að verktakan hafi lotið að vinnu við fasteign aðalstefnda sem hafi því haft hag af framkvæmdinni. Stefnandi hafi ekki haft ástæðu til að ætla annað en að aðalstefndi, eigandi fasteignarinnar, kæmi fram sem verkkaupi gagnvart honum, enda ekki annað komið fram í aðdraganda verksins eða við vinnu þess, en ekki hafi verið gerður skriflegur samningur um verkið. Mátti stefnandi því ætla að milliganga varastefndu, Lofts 33 slf. og Hallgríms, væri eingöngu til komin vegna starfa þeirra fyrir aðalstefnda, m.a. við ráðgjöf. Í samræmi við það gerði stefnandi aðalstefnda reikning sem útgefinn var 31. desember 2014. Aðild aðalstefnda hvíli á framangreindum grundvelli og beri hann sönnunarbyrði fyrir hinu gagnstæða. Reikningurinn sem málið varðar sé fyrir löngu kominn á gjalddaga.

Krafa um dráttarvexti miðast við það þegar mánuður var liðinn frá því aðalstefndi var sannanlega krafinn um greiðslu skuldarinnar, skv. reikningi útgefnum 31. desember 2014, með gjalddaga 1. janúar 2015.

Um aðild og kröfu á hendur varastefndu Lofti 33 slf. og Hallgrími Friðgeirssyni.

Þrátt fyrir það sem að framan greini hafi aðalstefndi Hugleiðir ehf. þrætt fyrir að hafa komið fram gagnvart stefnanda sem verkkaupi. Hefur því verið borið við að varastefndi, Loft 33 slf., hafi í raun tekið að sér alverktöku vegna fasteignarinnar Laugavegs 96. Því beri að krefja Loft 33 slf. um skuldina, en ekki aðalstefnda. Í því sambandi hafi aðalstefndi þó hvorki sannað né leitt líkur að því að hann hafi greitt Lofti 33 slf. vegna umþrættra framkvæmda sem þó ætti að vera auðsótt þar eð verkinu sé löngu lokið. Varastefnda, Lofti 33 slf., sé stefnt á þeim grundvelli, að ef komist verður að þeirri niðurstöðu að framangreint eigi sér einhverja stoð, og aðalstefnda skorti af þeim sökum aðild í málinu, séu varastefndu réttir aðilar málsins og beri að greiða hina umþrættu skuld. Í því sambandi bendir stefnandi á að varastefndu hafi aldrei gert sennilegt að þá skorti aðild. Slíkt hefði þó verið þeim í lófa lagið, til dæmis með því að sýna fram á að þeir hafi ekki þegið neinar greiðslur vegna umræddrar framkvæmdar eða þá með því að upplýsa að aðalstefndi hefði hafnað slíkri greiðslu vegna verksins í ljósi þess að stefnandi ætti kröfuna.

Varðandi aðild og kröfu á hendur varastefndu byggir stefnandi að öðru leyti á því að varastefndi, Hallgrímur, hafi, fyrir hönd varastefnda, Loft 33 slf., samþykkt þær framkvæmdir sem málið varðar og verið sá sem kom fram gagnvart stefnanda og m.a. samþykkt reikning vegna þeirra. Þá sé eina greiðslan sem borist hafi vegna verksins, þ.e 1.000.000 króna, sem greidd var 23. febrúar 2015, komin frá varastefnda, Lofti 33 slf., eftir að greiðsluáskorun var send aðalstefnda. Í ljósi þessa sé ekki ástæða til að ætla annað en að varastefndi, Loft 33 slf., hafi komið fram gagnvart stefnanda sem verkkaupi og beri fulla ábyrgð á greiðslum vegna verksins, enda beri félagið húsbóndaábyrgð á störfum starfsmanna sinna, þ. á m. varastefnda Hallgríms.

Aðild og kröfur á hendur varastefnda, Hallgrími, séu reistar á sömu málsástæðum og í tilviki varastefnda, Loft 33 slf. Ef talið verður að varastefndi, Hallgrímur, hafi hins vegar farið út fyrir umboð sitt að einhverju leyti, eða hagað störfum sínum með þeim hætti að húsbóndaábyrgð varastefnda, Loft 33 slf., taki ekki að fullu til starfa hans, sé kröfum beint að honum persónulega.

Um aðild vísar stefnandi til 2. mgr. 19. gr. laga um meðferð einkamála, nr. 91/1991.

Varðandi kröfu um greiðslu úr hendi stefndu byggir stefnandi á reglum samninga- og kröfuréttar um loforð og efnidir fjárskuldbindinga auk þess sem vísað er til reglna verktakaréttar.

2. Helstu málsástæður og lagarök aðalstefnda, Hugleiða ehf.

Aðalstefndi telur kröfu stefnanda tilhæfulausa og aðalstefnda óviðkomandi. Hann hafi ekki verið aðili að umræddum viðskiptum. Jafnframt hafi enginn annar en forsvarsmáður aðalstefnda umboð til að gera samninga eða óska eftir vinnu í nafni aðalstefnda eða skuldbinda félagið með öðrum hætti. Aðalstefndi byggir varnir sínar og kröfu um sýknu á aðildarskorti og því beri að sýkna hann, sbr. 1. mgr. og 2. mgr. 16. gr. einkamálalaga, nr. 91/1991.

Telur aðalstefndi engar sannanir liggja fyrir um að stefnandi hafi tekið að sér verk fyrir aðalstefnda. Engin grein hafi verið gerð fyrir því í stefnu með hvaða hætti bindandi samningur hafi komist á milli stefnanda og aðalstefnda um það verk sem krafist er greiðslu fyrir í málinu. Fram komi í stefnu að það hafi verið varastefndi, Hallgrímur, sem hafi óskað eftir umræddum framkvæmdum, sem stefnandi vann að, og hafi jafnframt samþykkt þá reikninga sem gefnir voru út vegna þeirrar vinnu. Varastefndi hafi hvorki haft umboð né stöðu til að samþykkja framkvæmdir fyrir hönd aðalstefnda þannig að skuldbindi aðalstefnda og honum því óskýlt að greiða stefnanda fyrir vinnu.

Einu röksemdirnar sem stefnandi hefur fært fram til réttlætningar kröfu sinni á hendur aðalstefnda séu þær að unnið hafi verið við hús sem aðalstefndi eigi tiltekinn eignarhluta í. Bendir aðalstefndi á að nokkrir aðrir eigendur séu að húsinu og aðalstefndi eigi aðeins lítinn hluta í því. Ekkert liggi heldur fyrir um að stefnandi hafi gert bindandi samning við húsfélag hússins að Laugavegi 96, sem gæti heimilað stefnanda að beina kröfum að hvaða eiganda fasteignar í húsinu sem er, fyrir heildarkostnaði verksins á grundvelli laga um fjöleignarhús, nr. 26/1994.

Engin grein sé gerð fyrir annarri vinnu stefnanda fyrir varastefnda, Loft 33 slf., og öðrum greiðslum frá þeim aðila til stefnanda vegna verksins. Ljóst megi vera að samningssamband hafi verið á milli varastefnda, Lofts 33 slf., og stefnanda vegna annarrar vinnu við húsið á þessum tíma. Jafnframt sé ljóst að ekkert samningssamband hafi verið á milli stefnanda og aðalstefnda. Stefnandi hafi verið undirverktaki varastefnda, Lofts 33 slf., og unnið að ýmsum verkum við húsið á grundvelli samningssambands síns við varastefnda, Loft 33 slf. Fram komi í stefnu að varastefndu, Loft 33 slf. og Hallgrímur, hafi haft milligöngu um það verk sem stefnandi vann við húsið en engin sönnun hefur verið færð fram um það með hvaða hætti aðalstefndi eigi að vera skuldbundinn til greiðslu fyrir þau verk sem varastefndu óskuðu eftir að unnin væru.

Því er alfarið mótmælt að aðalstefndi beri sönnunarbyrði fyrir því að bindandi samningssamband hafi ekki komist á milli stefnanda og aðalstefnda. Stefnanda beri að sanna hvaða samningssamband hafi komist á og um annað er viðkomi kröfu þeirri sem hann hafi uppi í málinu á hendur aðalstefnda.

Í gögnum sem stefnandi hafi lagt fram til grundvallar kröfu sinni, komi fram að verkið, sem gerð sé krafa um greiðslu á, sé „aukaverk“. Til að um aukaverk geti verið að ræða, þá þurfi að vera til staðar aðalverk sem verið sé að vinn að. Af þessum gögnum megi sjá að umrætt verk hafi verið unnið sem aukaverk fyrir varastefnda, Loft 33 slf., í tengslum við aðra vinnu við húsið samkvæmt samningi varastefnda og stefnanda. Stefnandi hafi ekki gert neina grein fyrir þessu samningssambandi sem ástæða hefði þó verið til að upplýsa um. Verði því að telja að stefnandi hafi viðhaft rangan og villandi málalíbúnað til að freista þess að fá aðalstefnda dæmdan til að greiða kröfuna.

Þá megi sjá á reikningi sem liggja til grundvallar kröfu stefnanda að tilvísun í reikningsnúmer hafi verið breytt og ný tilvísun í reikningsnúmer handskrifað inn á fylgiskjöl reikningsins. Handskrifað hafi verið inn reikningsnúmerið 94 á fylgiskjölin sem eru að öðru leyti ekki handskrifuð. Af þessu megi ráða að þessi fylgiskjöl hafi upphaflega verið með tilvísun í annan reikning sem að öllum líkindum hafi verið gefinn út á hendur varastefnda, Lofti 33 slf. Af því megi ráða að stefnandi hafi allan tímann talið að viðsemjandi hans væri varastefndi, Loft 33 slf., en ekki aðalstefndi. Af einhverjum ástæðum hafi síðar verið gefinn út nýr reikningur á hendur aðalstefnda á grundvelli fylgiskjala sem áður hafi fylgt reikningi á hendur varastefnda. Einnig sé það undarlegt að reikningur stefnanda til aðalstefnda sé gefinn út tveimur og hálfum mánuði eftir að vinnu hafi verið lokið samkvæmt fylgiskjölum reikningsins. Þetta bendi jafnframt til þess að upphaflega hafi verið gefinn út reikningur til varastefnda, Loft 33 slf., en þegar hann hafi ekki fengist greiddur, hafi nýr reikningur verið gefinn út á hendur aðalstefnda og kröfunni beint að honum. Þetta bendi til þess að fullyrðing stefnanda um að vinnan væri unnin fyrir aðalstefnda sé röng. Það sem enn frekar styðji málalíbúnað aðalstefnda um að varastefndi sé verkkaupi sé sú staðreynd að varastefndi, Loft 33 slf., greiddi 1.000.000 króna inn á vinnuna sem hafi svo verið ráðstafað af varastefnda inn á reikning lögmanns stefnanda.

Um greinargerð varastefndu telur aðalstefndi að ranglega hafi verið farið með staðreyndir þar sem segi að varastefndi, Loft 33 slf., hafi aðeins haft með höndum ráðgjöf við hönnun fasteignarinnar. Þessi fullyrðing sé augljóslega röng, sbr. samning aðila, um umfang greiðslna til varastefnda og önnur gögn málsins, sem sýni að varastefndi hafði umsjón með verkinu í heild. Varastefndu fullyrði einnig að samningur sem gerður hafi verið við Loft 33 slf. hafi aðeins snúið að framkvæmdum innanhúss en gögn málsins sýni að framkvæmdir hafi tekið jafnt til verka innan- og utanhúss. Einnig sé bent á að fullyrðingar varastefndu um að reikningarnir séu aðeins vegna viðgerða á þaki vegna leka standist ekki, þar sem fylgiskjöl reikningsins sýni að reikningur nái m.a. til klæðningar á gafli og vinnu

við glugga. Einnig er bent á að fylgiskjölin séu undirrituð af varastefnda, Hallgrími, til samþykktar.

3. Helstu málsástæður og lagarök, varstefndu.

Kröfu um sýknu byggja varastefndu á aðildarskorti. Svo sem staðfest sé í stefnu málsins sé engum skriflegum samningi til að dreifa vegna þess verks sem liggja til grundvallar eftirstöðvum reiknings stefnanda. Stefnandi hafði enga ástæðu til að ætla annað en að aðalstefndi, eigandi fasteignarinnar, kæmi fram sem verkaupi gagnvart honum, enda komi það fram í aðdraganda verksins og við vinnu þess. Málsástæður stefnanda til stuðnings aðildar varastefndu séu í fullkomnu ósamræmi við allar athafnir stefnanda og þann grundvöll sem hann byggir málið á í stefnu. Þá sé með öllu ósannað að varastefndu hafi mótttekið nokkrar greiðslur vegna hinna umþrættu framkvæmda umfram þá 1.000.000 króna sem þegar hafi verið greidd stefnanda. Þvert á móti hafnaði varastefndi, Hallgrímur, því að varastefndi, Loft 33, slf. tæki við slíkum greiðslum, sbr. tölvupósta sem fóru á milli aðalstefnda og varastefndu 24. mars 2015. Það sé því augljóslega enginn grundvöllur fyrir því að beina kröfu um greiðslu, vegna viðgerðar á þaki fasteignar aðalstefnda og annarra eigenda, að varastefndu. Slík krafa eigi sér hvorki stoð í samningi milli stefnanda og varastefndu né samkvæmt lögum.

Í ljósi alls framangreinds beri að sýkna varastefndu af kröfum stefnanda með vísan til 2. mgr. 16. gr. laga um meðferð einkamála.

Verði einhverra hluta vegna fallist á kröfur stefnanda á hendur varastefndu er sú krafa gerð til þrautavara að kröfur stefnanda verði lækkaðar verulega og málskostnaður felldur niður. Enda fælist í slíkri niðurstöðu að varastefndu væri gert að greiða sameiginlega fyrir viðgerð á fasteign í eigu aðalstefnda og annarra.

IV.

Í máli þessu krefur stefnandi, HK verktakar ehf., aðalstefnda, Hugleiðir ehf., um greiðslu skuldar samkvæmt reikningi 31. desember 2014, vegna vinnu við viðgerðir á þaki o.fl. á fjöleignarhúsinu að Laugavegi 96 í Reykjavík. Fram er komið að stefnandi telur sig hafa samið við aðalstefnda, Hugleiðir ehf., um umrætt verk fyrir milligöngu umboðsmanns, þ.e. varastefnda, Loft 33 slf.

Aðalstefndi, Hugleiðir ehf., heldur því fram að hann hafi ekki verið aðili að umræddum viðskiptum og að enginn samningur hafi verið gerður á milli stefnanda og hans um það verk sem krafist er greiðslu fyrir. Það hafi verið varastefndi, Loft 33 slf., sem hafi óskað eftir umræddum framkvæmdum á fasteign aðalstefnda og Loft 33 slf. hafi hvorki haft umboð né stöðu til að samþykkja framkvæmdir fyrir hönd aðalstefnda. Af þeim sökum sé aðalstefnda óskýlt að greiða reikning

stefnanda.

Í fyrrgreindum verksamningi frá 17. september 2013 sem gerður var milli aðalstefnda, Hugleiða ehf., og Lofts 33 slf. sömdu aðilar um að Loft 33 slf. tæki að sér hönnun og framkvæmd við endurbætur á fasteigninni að Laugavegi 96, Reykjavík en sú fasteign var í eigu Arion banka hf. (49%), aðalstefnda, Hugleiða ehf., (26%) og „konunnar“ (25%). Samkvæmt samningnum var miðað við að kostnaður við endurbætur næmi samtals 10.700.000 krónum. Óumdeilt er í máli þessu að aðalstefndi, Hugleiðir ehf., greiddi umræddar fjárhæðir til varastefnda, Lofts 33 slf., sem síðan sá um að greiða einstökum verktökum fyrir vinnu þeirra og efniskostnað við endurbætur á fasteigninni.

Til viðbótar við þau verk sem tilgreind voru í verksamningnum, hafði varastefndi, Loft 33 slf., milligöngu um að stefnandi tæki að sér viðgerðir á þaki, gluggum og svölum fasteignarinnar sem stefnandi krefur aðalstefnda um greiðslu á í máli þessu. Skýringin á þessu er sú að við framkvæmd verksamningsins frá 17. september 2013 kom upp vandamál vegna leka. Segir í skýrslu Kristins Más Þorkelssonar, fyrirsvarsmanns stefnanda, hér fyrir dómi að þakið hafi „míglekið“ og að legið hafi á viðgerðum til að koma í veg fyrir tjón. Stefnandi hafi auk þess tekið að sér byggingarstjórn að beiðni varastefnda, Hallgríms Friðgeirssonar, og hafi verið ljóst að Hallgrímur hafi ekki óskað eftir þessu fyrir sjálfan sig enda ætti hann ekkert í fasteigninni. Í greinargerð varastefndu kemur fram að á meðan unnið var samkvæmt fyrrgreindum verksamningi, hafi einn fyrirsvarsmáður aðalstefnda, Björgvin Narfi Ásgeirsson, haft samband við varastefnda, Hallgrím, og tjáð honum að leki hafi komið fram á þaki fasteignarinnar með þeim afleiðingum að íbúð eins leigjanda væri á floti. Björgvin hafi falið varastefnda, Hallgrími, að hlutast til um að gert yrði við þakið og hafi varastefndi, Hallgrímur, komið þeim skilaboðum til fyrirsvarsmanns stefnanda, en stefnandi hafi þá verið á staðnum til að sinna öðru verki.

Þá er upplýst samkvæmt tölvubréfum og skýrslu varstefnda, Hallgríms, fyrir dóminum að hluti af þeirri fjárhæð sem stefnandi gerði reikning fyrir vegna viðbótarverksins, þ.e. ein milljón króna, hafi í raun fallið undir upphaflegan verksamning. Hefur sú fjárhæð verið greidd stefnanda. Af stefnukröfunni standa því eftir 4.929.545 krónur sem stefnandi telur vangreiddar vegna fyrrgreinds viðbótarverks.

Fyrirsvarsmenn aðalstefnda hafa ekki komið fyrir dóm og gefið skýrslu. Leggja verður til grundvallar í máli þessu að við framkvæmd verksins samkvæmt upphaflegum verksamningi hafi komið í ljós leki á þaki hússins sem vinna varð skjótan bug á. Þá verður einnig að leggja til grundvallar að fyrirsvarsmáður aðalstefnda hafi falið varastefnda, Hallgrími, að óska eftir viðgerð á fyrrgreindum

leka enda hefur því ekki verið mótmælt sérstaklega. Samkvæmt þessu er lagt til grundvallar í máli þessu að varastefndu hafi haft umboð frá aðalstefnda til að óska eftir því viðbótarverki sem lýst hefur verið. Ber því að taka stefnukröfuna til greina á hendur aðalstefnda, en henni hefur ekki verið mótmælt sérstaklega að því er varðar fjárhæðir. Ekki liggja fyrir nein gögn um að varastefndu hafi með beinum eða óbeinum hætti tekið að sér greiðslu vegna þess verks. Samkvæmt því eru varastefndu, Loft 33 slf. og Hallgrímur Friðgeirsson, sýknaðir af kröfum stefnanda í máli þessu.

Aðalstefnda, Hugleiðum ehf., ber að greiða stefnanda 5.929.545 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu, nr. 38/2001, frá 1. febrúar 2015 til greiðsludags, allt að frádreginni innborgun 1.000.000 króna þann 23. febrúar 2015.

Stefnanda ber að greiða varastefndu, sameiginlega 600.000 krónur í málskostnað og hefur þá verið tekið tillit til frávísunarþáttar málsins.

Aðalstefnda ber að greiða stefnanda 700.000 krónur í málskostnað
Ragnheiður Snorradóttir kveður upp dóm þennan.

DÓMSORÐ:

Aðalstefnda, Hugleiðum ehf., ber að greiða stefnanda, HK verktökum ehf., 5.929.545 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu, nr. 38/2001, frá 1. febrúar 2015 til greiðsludags, allt að frádreginni innborgun 1.000.000 króna þann 23. febrúar 2015.

Aðalstefnda ber að greiða stefnanda 700.000 krónur í málskostnað

Varastefndu, Loft 33 slf. og Hallgrímur Friðgeirsson, eru sýknaðir af öllum kröfum stefnanda í máli þessu.

Stefnanda ber að greiða varastefndu sameiginlega 600.000 krónur í málskostnað og hefur þá verið tekið tillit til frávísunarþáttar málsins.

Ragnheiður Snorradóttir (sign.)