

Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 13. desember 2019

Mál nr. E-4/2019:

HK verktakar ehf.

(Þórhallur Haukur Þorvaldsson hrl.)

gegn

Húsfélaginu Laugavegi 96

(Halldór Heiðar Hallsson lögmaður)

Arion banka hf.

(Kristján B. Thorlacius lögmaður)

og Ástu Valdísi B. Aðalsteinsdóttur

(Unnsteinn Örn Elvarsson lögmaður)

Protabúi Hugleiða ehf.

(enginn)

Dómur

Mál þetta, sem var dómtekið 19. nóvember 2019, var höfðað 19., 27. og 29. desember af HK verktökum ehf., Dalsgarði í Mosfellsbæ, gegn Húsfélaginu Laugavegi 96 í Reykjavík, þrotabúi Hugleiða ehf., Borgartúni 25 í Reykjavík, Arion banka hf., Borgartúni 19 í Reykjavík og Ástu Valdísi B. Aðalsteinsdóttur, [...] í [...].

Stefnandi krefst þess að stefndu verði dæmdir in solidum til að greiða honum 4.929.545 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 8. febrúar 2019 til greiðsludags. Þá er krafist málskostnaðar úr hendi stefndu.

Stefndi Arion banki hf. krefst sýknu af kröfum stefnanda og málskostnaðar úr hendi hans. Stefnda Ásta krefst sýknu af kröfum stefnanda og málskostnaðar úr hendi hans. Stefnda Húsfélagið Laugavegi 96 krefst einnig sýknu af kröfum stefnanda og málskostnaðar úr hendi hans.

Ekki hefur verið haldið uppi vörnum af hálfu stefnda þrotabús Hugleiða ehf.

I

Helstu málsatvik

Stefnandi hefur höfðað mál þetta til greiðslu verklauna vegna endurbóta og viðgerða á Laugavegi 96 í Reykjavík. Krafan er reist á reikningi frá 31. desember 2014 sem var sendur Hugleiðum ehf. og nemur 5.929.545 krónum. Það liggur fyrir að Loft slf. greiddi stefnanda 1.000.000 króna 23. febrúar 2015 og nemur stefnufjárhæð því 4.929.545 krónum.

Málið verður rakið til þess að 6. nóvember 2013 festu Hugleiðir ehf. kaup á 2. hæð hússins að Laugavegi 96, en um er að ræða þriggja hæða fjöleignarhús. Hinn 17. september sama ár gerðu Hugleiðir ehf. verksamning við Loft 33 slf. um að félagið skilaði teikningum að hinu keypta húsnæði til Reykjavíkurborgar og sæi um að fá „fyrrum skrifstofuhúsnæði samþykkt sem íbúðarhúsnæði“. Kom Hallgrímur Friðgeirsson, einn eigenda Lofts 33 slf., að gerð samningsins fyrir hönd félagsins og mun hann hafa haft milligöngu um að ráða verktaka að verkinu. Stefnandi heldur því fram að Hallgrímur hafi leitað til hans vegna viðgerðar á þaki hússins haustið 2014 og sé reikningurinn sem krafist er greiðslu á vegna þeirrar vinnu. Engin skjöl hafa verið lögð fram sem sýna hvernig það atvikaðist að stefnandi tók að sér vinnu við umrætt verk eða hver skyldi greiða fyrir það. Þá liggur fyrir að ekki var gerður skriflegur samningur um verkið og verður ekki ráðið af framlögðum skjölum í hverju það var fólgið.

Reikningi stefnanda frá 31. desember 2014 fylgdu þrjú skjöl þar sem fjárhæðin var sundurliðuð eftir verkþáttum. Samkvæmt fyrsta skjalinu var um að ræða „aukaverk Laugavegi 96“ frá 17. september til og með 10. október 2014, nánar tiltekið vinnu „við rif og endurklæðningu þaka ... við framhlið og glugga“ svo og „efni v. þaka“, alls 859.675 krónur. Efst á öðru fylgiskjalinu stóð „tilboð Laugaveg banki“ og þar á eftir var talin upp vinna „við klæðningu (fúa) ... verkfæragjald ... efni vegna þak endurbyggingar ... pappalögn þak og krossv (tilboð) ... rennur og niðurföll (tilboð) ... rif förgun á járnri (tilboð) ... pallar (tilboð) ... akstur“, alls 1.071.833 krónur. Á þriðja fylgiskjalinu var vísað til reiknings „Laugaveg 96“ og síðan talin upp „vinna við aukaverk frá 10. okt. ... efni vegna aukaverka frá 10. okt. ... pappalögn þak og krossv (tilboð) ... standandi bandsöguð klæðning gافل og glugga hlið ... rif förgun á járnri (tilboð) ... renna bogapak og flasningar ... pallar (tilboð) ... sendibíll flutningur á svölum ... byggingastjórn tryggingar ... umsýsla og úttekt“, alls 3.998.037 krónur.

Það liggur fyrir að 28. janúar 2016 höfðaði stefnandi mál fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur vegna umrædds reiknings og var kröfum aðallega beint að Hugleiðum ehf. en til vara að Lofti 33 slf. og Hallgrími Friðgeirssyni, öðrum eiganda félagsins. Með dómi héraðsdóms frá 2. mars 2017 var aðalstefnda Hugleiðum ehf. gert að greiða stefnanda kröfu samkvæmt reikningnum að frádreginni fyrrgreindri innborgun, en varastefndu voru sýknaðir af kröfum stefnanda. Með dómi Hæstaréttar frá 20. apríl 2018 í máli nr. 343/2017 var þrotabú Hugleiða ehf. aftur á móti sýknað af kröfu stefnanda vegna aðildarskorts, sbr. 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Fram kemur í dóminum að það fari ekki á milli mála að umrætt verk hafi verið fólgið í endurbótum og viðgerðum á þaki fjöleignarhússins að Laugavegi 96, veggjum þess og gluggum að utanverðu. Samkvæmt 8. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, einkum 1. og 3. tölulið, teljist ytra byrði hússins og ytri

gluggaumbúnaður til sameignar þess og skiptist kostnaður við endurbætur og viðgerðir á þessum hlutum hússins niður á eigendur þess í samræmi við eignarhlutdeild þeirra, sbr. 2. mgr. 43. gr. og A-lið 45. gr. laganna. Tekið var fram að þar sem Hugleiðir ehf. hefðu aðeins verið eigandi hússins að hluta hefði félagið ekki eitt hag af þessum framkvæmdum. Að svo búnu var vísað til þess að stefnandi reisti kröfu sína á því að Loft 33 slf. eða Hallgrímur Friðgeirsson hefðu haft umboð Hugleiða ehf. til að óska eftir því að hann ynni umrætt verk á kostnað félagsins þannig að komist hefði á bindandi samningur þess efnis. Bæri stefnandi sönnunarbyrði fyrir þessari staðhæfingu, en að teknu tilliti til aðilaskýrslu Hallgríms yrði að leggja til grundvallar að hvorki hann né Loft 33 slf. hafi haft umboð til að ráða stefnanda til verksins. Var því talið ósannað að Hugleiðir ehf. hefðu veitt Hallgrími eða Lofi slf. umboð til að óska eftir því við stefnanda að hann ynni umrætt verk að öllu leyti á kostnað félagsins og var félagið sýknað af kröfu stefnda vegna aðildarskorts.

Eigendur fjöleignarhússins á þeim tíma sem umræddar framkvæmdir áttu sér stað voru Hugleiðir ehf. sem áttu 2. hæð hússins, Arion banki hf. sem eignaðist 1. hæð hússins auk kjallara 12. mars 2014 en seldi eignina Neva ehf. 27. nóvember sama ár, og stefnda Ásta sem var eigandi þriðju hæðarinnar ásamt risi. Í dag er Fitjaborg ehf. eigandi að öllu húsinu, en félagið keypti eignina 5. febrúar 2018 og fékk hana afhenta 28. mars sama ár.

Það liggur fyrir að stefndi Arion banki hf. eignaðist eignarhluta á 1. hæð hússins á nauðungarsölu í mars 2014. Meðal gagna málsins eru tölvupóstsamskipti á milli Hallgríms Friðgeirssonar og Marvins Ívarssonar, starfsmanns bankans, sem hafði umsjón með fullnustueignum. Með tölvubréfi 8. september 2014 upplýsti Hallgrímur starfsmanninn um að hann hefði fengið mannskap til „að fara í svalamál á Laugaveginu [sic], sem ég ræddi við þig“ og kom fram að áætlaður kostnaður væri samtals 595.000 krónur með virðisaukaskatti. Þessu var svarað samdægurs með þeim hætti að ætlunin hefði verið að bankinn stæði aðeins straum af efniskostnaði við endurnýjun og var spurt hvort kostnaðurinn næmi þá 425.000 krónum með virðisaukaskatti. Þetta var staðfest af Hallgrími með tölvubréfi sem sent var síðar sama dag. Í janúar 2015 barst stefnda Arion banka hf. reikningur frá stefnanda, sem var dagsettur 30. desember 2014 og nam 845.000 krónum auk virðisaukaskatts. Fyrirgreindur starfsmaður bankans mótmælti reikningnum með tölvubréfi þann 8. janúar 2015 og tók fram að eingöngu hefði verið samþykkt að greiða 425.000 krónur auk virðisaukaskatts vegna svalaviðgerðar. Eftir frekari tölvupóstsamskipti sendi Hallgrímur bankanum nýjan reikning 5. febrúar 2015 sem var gefinn út af Lofti slf. og nam þeirri fjárhæð sem bankinn hafði samþykkt að greiða. Stefndi Arion banki hf. greiddi reikninginn 11. febrúar 2015.

II

Helstu málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi byggir á því að hann eigi rétt á greiðslu úr hendi stefnda Húsfélagsins Laugavegi 96 vegna verkframkvæmda við fasteignina að Laugavegi 96 undir lok árs 2014. Framkvæmdirnar hafi lotið að þaki og öðru ytra byrði hússins, þ.e. sameign allra, sbr. 6. og 8. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Fyrir liggi reikningur með fylgiskjali þar sem gerð sé ítarleg grein fyrir þeirri vinnu og efniskaupum sem um ræðir.

Tekið er fram að verkið hafi verið unnið að beiðni eins eiganda fasteignarinnar, þ.e. Hugleiða ehf., sem hafi jafnframt verið krafinn um greiðslu. Þar sem félagið hafi verið sýknað af kröfu stefnanda með dómi Hæstaréttar í máli nr. 343/2017, með vísan til þess að um kostnað vegna sameignar væri að ræða, sé kröfunni réttilega beint að stefnda Húsfélaginu Laugavegi 96, enda hafi verkið verið unnið í þágu félagsins sem hafi starfað frá gildistöku laga nr. 26/1994, sbr. 1. mgr. 54. gr. laganna, og verið með kennitölu frá árinu 2003. Húsfélagið beri ábyrgð á greiðslu kostnaðar sem hljótist af viðhaldi og endurbótum sameignar, sbr. til dæmis 43. og 54. gr. sömu laga, og sé greiðsluskyldan ótvíræð. Þá feli stefnufjárhæðin í sér sanngjarnt endurgjald, sbr. til hliðsjónar 45. gr. laga nr. 50/2000 um lausafjárkaup og meginreglur verktakaréttar. Verkið hafi ekki verið haldið neinum göllum og stefndu ekki heldur haldið slíku fram.

Lögð er áhersla á að stefndi Húsfélagið Laugavegi 96 geti ekki firrt sig greiðsluskyldu þótt kröfu stefnanda hafi í upphafi verið beint að Hugleiðum ehf. Það hafi verið gert í góðri trú þar sem umrætt félag hafi óskað eftir því að stefnandi tæki að sér verkið. Með greiðslu kröfunnar hefðu Hugleiðir ehf. öðlast endurkröfurett á hendur hinu stefnda húsfélagi eða öðrum eigendum fasteignarinnar, sbr. 4. mgr. 54. gr. og 47. til 48. gr. laga nr. 26/1994. Verkið hafi lotið að sameign allra og beri öllum stefndu skylda til að standa straum af kostnaði vegna þess. Hafi að minnsta kosti legið fyrir eftirfarandi samþykki allra stefndu. Um hafi verið að ræða aðkallandi og nauðsynlegar aðgerðir vegna viðvarandi viðhaldsskorts og þörf hafi verið á að afstýra frekara tjóni vegna leka, sbr. 37. og 38. gr. laganna.

Verði ekki fallist á að stefndi Húsfélagið Laugavegi 96 hafi beðið um verkið er byggt á því að stefnandi eigi rétt til verklauna á grundvelli reglna um óumbeðinn erindisrekstur. Stefndu hafi notið góðs af verkinu sem ekki hafi sætt andmælum, en með því hafi verið tryggt að eignin yrði ekki fyrir frekari skemmdum, auk þess sem verðmæti hennar hafi aukist. Jafnframt er byggt á því að það leiði til óréttmætrar auðgunar verði hinu stefnda húsfélagi ekki gert að greiða stefnufjárhæðina, enda hefðu þá farið fram verðmætar og nauðsynlegar endurbætur á fasteigninni án nokkurs endurgjalds og að öllu leyti á kostnað stefnanda. Líta beri til þess að stór hluti

reikningsins hafi verið vegna efniskostnaðar sem stefnandi hafi ekki fengið endurgreiddan.

Til stuðnings kröfu á hendur öðrum stefndu en Húsfélaginu Laugavegi 96 er vísað til sömu röksemda. Byggt er á því að þeim beri sem eigendum fjöleignarhússins þegar framkvæmdir áttu sér stað að greiða fyrir verkið, sbr. 47. og 54. gr. laga nr. 26/1994, auk þess sem þau beri ábyrgð á skuldbindingum húsfélagsins. Sé kröfunni beint að þeim óskipt með stoð í 1. mgr. 54. gr. laganna en stefnanda sé nauðsynlegt að afla sér aðfararhæfs dóms á hendur þeim, sbr. 3. mgr. sömu greinar. Verði ekki fallist á að stefnandi eigi kröfu á hendur húsfélaginu er byggt á því að greiðsluskylda annarra stefndu leiði sjálfstætt af því að þau hafi átt eignarhluta í fasteigninni, samþykkt og notið góðs af viðgerðum án þess að andmælum væri hreyft.

III

Helstu málsástæður og lagarök stefnda Arion banka

Stefndi Arion banki hf. krefst í fyrsta lagi sýknu vegna aðildarskorts, sbr. 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála Það leiði af dómi Hæstaréttar í máli nr. 343/2017 að stefndi hafi ekki óskað eftir þeim framkvæmdum sem um ræðir, heldur fyrirsvarmaður Lofts 33 slf. sem hafi ekki haft umboð til að semja um eða óska eftir framkvæmdum fyrir hönd stefnda. Þá virðist óumdeilt að hvorki húsfélag Laugavegar 96 né stefndi hafi óskað eftir vinnu stefnanda, en fram komi í stefnu að reikningur hafi verið sendur eiganda þess eignarhluta sem eftir vinnunni óskaði og hafi það verið Hugleiðir ehf.

Stefndi byggir í öðru lagi á því að krafa stefnanda sé fallin niður vegna fyrningar eða verulegs tómlætis. Krafan fyrnist á fjórum árum, sbr. 3. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda, og reiknist fyrningarfresturinn frá þeim degi þegar kröfuhafi gat fyrst átt rétt til efnda, sbr. 2. gr. sömu laga. Stefnandi hafi fyrst átt rétt til efnda þegar vinnu af hans hálfu lauk og verði að miða upphaf fyrningarfrests við verklok. Þótt reikningur stefnanda, sem krafan er byggð á, sé dagsettur 30. desember 2014 virðist verkið hafa verið unnið eitthvað fyrr á árinu. Það sé ekki unnt að sjá af stefnu eða öðrum gögnum málsins hvenær nákvæmlega vinnan fór fram, en allt bendi til þess að verklok hafi verið nokkru fyrir dagsetningu reikningsins. Hafi krafan því verið fallin niður fyrir fyrningu þegar stefna var birt stefnda 19. desember 2018. Væri fyrningarfrestur ávallt miðaður við það tímamark þegar kröfuhafi tæki ákvörðun um að gefa út reikning hefði hann í raun í hendi sér hvenær fyrningarfrestur hæfist, en það sé í andstöðu við ákvæði laga nr. 150/2007. Þá sé krafan einnig fallin niður fyrir tómlæti. Stefnandi hafi gert upp alla reikninga vegna viðgerða á hans vegum við Laugaveg 96 í byrjun árs 2015. Stefnandi hafi ekki gert nokkra tilraun til innheimtu kröfunnar gagnvart stefnda frá þeim tíma og hafi það fyrst verið með birtingu stefnu, tæpum fjórum árum síðar, sem stefndi fékk vitneskju um meinta kröfu stefnanda.

Vegna þess tíma sem hafi liðið sé stefnda nánast ómögulegt að sannreyna þörf á viðgerðum á þaki eða umfang þeirrar vinnu sem stefnandi á að hafa innt af hendi. Í ljósi stórfellds dráttar á að stefnandi haldi fram rétti sínum hljóti krafan að vera fallin niður vegna tómlætis.

Stefndi byggir í þriðja lagi á því að stefnandi geti ekki stutt kröfu sína við ákvæði laga nr. 26/1994, enda hafi þeim ekki verið fylgt við töku ákvörðunar um framkvæmdir. Þannig hafi ákvörðun um framkvæmdir ekki verið tekin af hálfu allra eigenda á sameiginlegum húsfundi líkt og beri að gera sé um að ræða sameign, sbr. 1. og 4. mgr. 39. gr. laganna. Stefndi hafi ekki með neinum hætti komið að ákvarðanatöku um framkvæmdir á þaki hússins sem fóru fram að frumkvæði Hugleiða ehf., enda þótt stefndi hafi greitt fyrir viðgerð á svölum á milli eignarhluta hans og eignarhluta Hugleiða ehf. Þá hafi ekki verið haldinn húsfundur þar sem framkvæmdin hafi verið samþykkt, sbr. til hliðsjónar 40. gr. laga nr. 26/1994. Lögð er áhersla á að það leiði af 43. gr. laganna að sameiginlegur kostnaður allra eigenda sé aðeins sá kostnaður sem snertir sameign fjöleignarhúss og sem leiðir af löglegum ákvörðunum stjórnar húsfélagsins, almenns fundar og þeim ráðstöfunum sem einstakur eigandi hefur heimild til að gera. Jafnframt séu skilyrði 37. og 38. gr. laga nr. 26/1994 ekki uppfyllt. Ekki hafi verið haft samband við stefnda og honum gefið færi á að meta hvort um nauðsynlega framkvæmd væri að ræða, auk þess sem ekkert liggi fyrir um að tjón hafi verið yfirvofandi sem nauðsynlegt hafi verið að afstýra.

Stefndi byggir í fjórða lagi á því að krafan fái ekki stoð í 45. gr. laga nr. 50/2000. Samkvæmt 2. málslíð 1. mgr. 2. gr. laganna gilda þau hvorki um samninga um að reisa byggingar né önnur mannvirki á fasteign. Komi skýrt fram í greinargerð með ákvæðinu að þetta eigi við um framkvæmdir við byggingar og mannvirki sem séu varanlega skeytt við fasteignir. Þá sé samningur um framkvæmdir við fasteign nefndur sem dæmi í athugasemdunum.

Stefndi tekur í fimmta lagi fram að stefnandi geti ekki byggt kröfu sína á reglum um óumbeðinn erindisrekstur. Til þess að svo sé þurfi verk að vera nauðsynlegt til að afstýra tjóni. Þá þurfi að liggja fyrir að eigandi geti ekki annast hagsmuni sína sjálfur og megi aðgerðir ekki ganga lengra en nauðsynlegt er til að koma í veg fyrir tjón. Sönnunarbyrðin fyrir því að þessi skilyrði séu uppfyllt hvíli á stefnanda, en hann hafi ekki axlað hana. Þá er því mótmælt að skilyrðin séu uppfyllt, enda liggi til að mynda ekkert fyrir um nauðsyn verksins eða að stefndi hafi ekki getað gætt hagsmuna sinna sjálfur. Því er einnig mótmælt að krafa stefnanda geti stuðst við reglur um óréttmæta auðgun. Engin lögfest auðgunarregla eigi við í málinu og hafi stefnandi ekki rökstutt á hvaða grunni unnt sé að beita ólögfestri auðgunarreglu, en slíkri reglu hafi aðeins verið beitt í undantekningartilvikum í dómaframkvæmd og með fremur óskýrum

hætti. Stefnandi hafi hvorki sýnt fram á að heimilt sé að beita slíkri reglu né að um óréttmæta auðgun stefnda sé að ræða.

Jafnframt er bent á að tiltekin atriði í málatilbúnaði stefnanda séu það óskýr að það standist vart skilyrði 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991. Sé til að mynda óljóst hvenær sú vinna sem krafist er greiðslu vegna fór fram, þar með talið hvort það var á þeim tíma sem stefndi átti eignarhluta í fasteigninni. Þá beri gögn málsins með sér að tveimur aðilum hafi verið sendir reikningar vegna sömu verkþátta og sé grundvöllur kröfunnar því óljós.

IV

Helstu málsástæður og lagarök stefndu Ástu

Stefnda Ásta byggir á því að hún standi ekki í skuld við stefnanda og að umræddar framkvæmdir séu henni með öllu óviðkomandi, enda hafi samningssambandi ekki verið til að dreifa á milli stefndu og stefnanda. Verði því að sýkna stefndu vegna aðildarskorts, sbr. 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991. Sá sem óski eftir framkvæmdum verði að greiða fyrir vinnuna, en Hugleiðir ehf. sem virðast hafa óskað eftir vinnunni hafi ekki haft umboð eða samþykki stefndu fyrir framkvæmdunum. Reikningur stefnanda hafi verið gefinn út á Hugleiðir ehf. og krafan upphaflega verið sótt gegn því félagi fyrir dómi, enda hafi stefnandi talið það félag vera viðsemjanda sinn og skuldara. Stefnda hafi aldrei óskað eftir vinnu stefnanda og hafi hún aldrei fengið upplýsingar um í hverju umrætt verk fólst. Þá liggi engar upplýsingar fyrir um hvort verkið hafi talist nauðsynlegt, kostnaðaráætlun eða önnur gögn sem varði verkið.

Af hálfu stefndu er tekið undir málsástæður meðstefnda Arion banka hf. um að krafa stefnanda sé fyrnd, sbr. 2. og 3. gr. laga nr. 150/2007. Kröfuhafi geti ekki ákveðið hvenær fyrningarfrestur hefjist með því einu að bíða með útgáfu reiknings. Stefnandi beri sönnunarbyrði fyrir því hvenær vinnu hafi lokið, en það verði ekki með skýrum hætti ráðið af stefnu eða framlögðum skjölum. Það virðist þó hafa verið nokkru áður en reikningur var gefinn út, enda komi fram að vinna hafi annars vegar farið fram frá 17. september til og með 10. október og hins vegar frá 10. október í 77 klukkustundir. Virðist ljóst að vinnu hafi verið lokið fyrir mánaðamót október og nóvember 2014, enda samsvari 77 klukkustundir rétt um 10 daga vinnu. Stefna hafi ekki verið birt í málinu fyrr en í desember 2018 eða rúmlega fjórum árum eftir að vinnu stefnanda við fasteignina lauk. Verði ekki fallist á að krafan sé fyrnd hljóti hún að vera fallin niður vegna tómlætis. Sé ljóst að stefnandi hafi aldrei krafist stefndu um greiðslu kröfunnar fyrr en með málshöfðun þessari og hafi hún fyrst eftir þingfestingu málsins séð þann reikning sem krafan sé byggð á. Hún hafi ekki haft neina vitneskju um meinta kröfu stefnanda fram að þessu tímamarki. Stefnandi hafi þannig látið undir höfuð leggjast að sækja meinta kröfu sína í um fjögur ár og verði hún að teljast fallin niður vegna tómlætis.

Stefnda byggir einnig á því að einn eigenda í fjöleignarhúsi geti ekki tekið ákvörðun um að ráðast í umfangsmiklar framkvæmdir á eigninni að öðrum eigendum forspurðum og þannig skuldbundið þá til þess að taka þátt í kostnaði, sbr. til dæmis 2. mgr. 36. gr. og 2. mgr. 39. gr. laga nr. 26/1994. Ekkert liggi fyrir um að heimilt hafi verið að grípa til aðgerða á grundvelli 37. gr. laganna og jafnframt eigi 38. gr. ekki við. Hafi ekkert starfandi húsfélag verið í fjöleignarhúsinu á þessum tíma og hafi hvorki verið sendar áskoranir né gerðar kröfur um að aðrir eigendur réðust í framkvæmdir til þess að forða tjóni. Þá liggi ekkert fyrir um hvort nauðsynlegt hafi verið að ráðast í kostnaðarsama aðgerð til þess að forða tjóni, en á þessu tímamarki sé ómögulegt að sannreyna þörf á framkvæmdunum og þeirri vinnu sem stefnandi innti að sögn af hendi. Stefnandi verði að bera hallann af því að hafa ekki sannað lögmati eða nauðsyn framkvæmdanna. Þá liggi fyrir að ekki hafi verið boðað til húsfundar eins og skylt hafi verið samkvæmt 39. og 43. gr. laga nr. 26/1994. Hafi framkvæmdin því ekki verið samþykkt á húsfundi og hljóti því sá sem gekk til samninga við stefnanda að bera ábyrgð á þeim kostnaði sem um ræðir.

Stefnda tekur jafnframt fram að lög nr. 50/2000 gildi ekki um kröfu stefnanda, sbr. skýrt ákvæði 1. mgr. 2. gr. laganna. Þá er því hafnað að stefnandi geti byggt kröfu sína á reglum um óumbeðinn erindisrekstur eða óréttmæta auðgun. Í því sambandi er meðal annars tekið fram að stefnda hafi talið Hugleiði ehf. hafa ráðist í framkvæmdir á eigin kostnað og að eigin frumkvæði. Hafi hún aldrei talið að framkvæmdirnar færu fram í hennar þágu og ekki geti verið um auðgun hennar að ræða.

Tekið er fram að tilefni kunnri að vera til að vísa málinu af sjálfsdáðum frá dómi vegna óskýrs málalilbúnaðar stefnanda. Enginn verksamningur liggi fyrir í málinu og reikningur sé þannig framsettur að óvissa ríki um nauðsyn þeirra framkvæmda sem um ræðir. Þá liggi ekkert fyrir sem styðji að stefndu eða öðrum eigendum fasteignarinnar hafi verið kynnt umfang eða kostnaður vegna framkvæmdanna. Þá sé ekki unnt að grípa til efnislegra varna vegna framkvæmdanna sjálfra þar sem svo langt sé liðið frá verklokum og geti stefnda ekki metið gæði vinnunnar, nauðsyn vinnunnar eða umfang.

V

Helstu málsástæður og lagarök stefnda Húsfélagsins Laugavegi 96

Stefndi vísar til þess að í dag sé Fitjaborg ehf. eigandi að öllu húsinu. Fram hafi komið í kaupsamningi frá 5. febrúar 2018 að ekkert formlegt húsfélag væri starfrækt í húsinu. Hafi hvorki hið stefnda húsfélag né Fitjaborg ehf. haft nokkra aðkomu að þeim framkvæmdum sem um ræðir. Hafi aldrei verið starfandi húsfélag í húsinu og ekki verið haldnir formlegir húsfundir. Megi ljóst vera að umræddar framkvæmdir hafi ekki verið bornar undir húsfélagið eða samþykktar á vettvangi þess. Hafi stefndi raunar ekki vitað af umræddum framkvæmdum sem Hugleiðir ehf. virðist hafa ráðist

í upp á sitt eindæmi. Stefnandi hafi ekki beint kröfu að stefnda fyrr en stefna var birt í málinu, en þá hafi rúm fjögur ár verið liðin frá því að vinnan var innt af hendi.

Tekið er fram að umræddar framkvæmdir hafi verið stefnda óviðkomandi og samningssamband ekki verið á milli stefnanda og stefnda. Beri því að sýkna stefnda vegna aðildarskorts og er vísað til sömu röksemda og áður hafa verið raktar af hálfu stefndu Ástu þessu til stuðnings. Þá er tekið undir röksemdir meðstefndu um að krafa stefnanda sé fyrnd þar sem fyrningarfrestur hafi byrjað að líða við verklok sem virðast hafa verið um mánaðamót október og nóvember 2014, sbr. 2. gr. laga nr. 150/2007. Verði ekki fallist á að krafan sé fyrnd er byggt á því að hún sé fallin niður vegna tómlætis. Stefndi hafi fyrst séð þann reikning sem krafa stefnanda er byggð á eftir þingfestingu málsins og hafi stefnandi látið hjá líða að sækja kröfu sína í rúm fjögur ár.

Stefndi byggir einnig á því að einn eigenda í fjöleignarhúsi geti ekki tekið ákvörðun um að ráðast í umfangsmiklar framkvæmdir á eigninni að öðrum eigendum forspurðum og þannig skuldbundið þá til þess að taka þátt í kostnaði. Hafi lögum nr. 26/1994 ekki verið fylgt og greiðsluskylda geti ekki hafa skapast á þeim grunni. Þessu til nánari stuðnings er vísað til sömu röksemda og áður hafa verið reifaðar af hálfu stefndu Ástu. Því er að sama skapi mótmælt að lög nr. 50/2000 gildi um kröfu stefnanda, sem og að krafan fái stoð í reglum um óumbeðinn erindisrekstur eða óréttmæta auðgun. Stefndi heldur því fram, eins og stefnda Ásta, að það kunni að vera tilefni til að vísa málinu af sjálfsdáðum frá dómi vegna óskýrs málatilbúnaðar stefnanda. Hann vísar til sömu röksemda því til stuðnings og gerð var grein fyrir í umfjöllun um röksemdir stefndu Ástu.

VI

Niðurstaða

Krafa stefnanda er reist á reikningi sem er dagsettur 31. desember 2014 og hefur áður verið gerð grein fyrir honum og fylgiskjölum. Ráðið verður af fyrsta skjalinu sem fylgdi reikningnum að vinna við „Aukaverk laugavegi 96“, sem náði meðal annars til rifs og endurklæðningar þaks, hafi farið fram frá 17. september til og með 10. október 2014. Um hafi verið að ræða samtals 71 tíma. Annað skjalið er auðkennt „tilboð Laugaveg banki“ og er þar gerð grein fyrir vinnu við klæðningu, samtals í 22 tíma, sem og verkfæragejald, efniskostnaði og öðrum kostnaði. Þá kemur fram í þriðja skjalinu að unnið hafi verið við „aukaverk“ í 77 tíma frá 10. október og er gerð grein fyrir ýmiss konar kostnaði, svo sem vegna efnis og umsýslu. Að virtu því sem fram kemur í fylgiskjölunum verður að leggja til grundvallar að verkið hafi að meginstefnu til falist í endurbótum og viðgerðum á þaki fjöleignarhússins Laugavegi 96, veggjum þess og gluggum að utanverðu, sbr. einnig dóm Hæstaréttar frá 20. apríl 2018 í máli nr. 343/2017 og 4. mgr. 116. gr. laga nr. 91/1991.

Það verður ekki ráðið með skýrum hætti af fyrirbyggjandi gögnum hvenær verkinu var lokið. Það kemur þó fram að vinna hafi átt sér stað frá 7. september til og með 10. október 2014, sem og að 77 tímar hafi verið unnir frá 10. október sama ár. Þá kom fram í aðilaskýrslu fyrirvarsmanns stefnanda fyrir dómi að um hefði verið að ræða „akút verk“ vegna leka í húsinu og hafi verið unnið alla daga. Hvað varðar þá 77 tíma vinnu sem átti sér stað eftir 10. október 2014 tók fyrirvarsmaðurinn fram að hún hefði verið unnin í „beinu framhaldi“ og að gera mætti ráð fyrir því að tveir menn hefðu unnið við verkið í átta tíma á dag.

Fram kemur 1. mgr. 50. gr. laga nr. 91/1991 að hafi aðili forræði á sakarefni og viðurkenni hann fyrir dómi tiltekið atvik, sem er honum óhagstætt, skuli slík viðurkenning að jafnaði lögð til grundvallar við úrlausn máls, enda þyki dómara hún hafa verið gefin af nægilegri þekkingu og skilningi og ekkert komi fram sem hnekkir henni eða veikir hana verulega. Samkvæmt þessu verður framburður aðila fyrir dómi um umdeild málsatvik að jafnaði ekki lagður til grundvallar, nema að því leyti sem í honum felst viðurkenning á atviki sem er honum óhagstætt. Í aðilaskýrslu fyrirvarsmanns stefnanda kom, eins og áður greinir, fram að þeir 77 tímar sem unnir voru eftir 10. október hefðu verið unnir í beinu framhaldi af annarri vinnu, að tveir menn hefðu unnið að verkinu og að miða skyldi við átta tíma á dag. Þessi framburður fyrirvarsmanns stefnanda var, eins og sakir stóðu, honum óhagstæður sem aðila máls og verður samkvæmt þessu lagt til grundvallar að vinnu við verkið hafi verið lokið ekki síðar en við mánaðamót október og nóvember 2014.

Það er óumdeilt að krafa stefnanda fyrnist á fjórum árum, sbr. 3. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda. Þá reiknast fyrningarfrestur frá þeim degi sem kröfuhafi gat fyrst átt rétt til efnda, sbr. 1. mgr. 2. gr. laganna. Samkvæmt athugasemdum í frumvarpi því sem varð að lögum nr. 150/2007 er um að ræða efnislega sömu reglu og gildi samkvæmt 1. mgr. 5. gr. eldri laga nr. 14/1905 um fyrningu þar sem sagði að fyrningarfrestur teldist frá þeim degi er krafa varð gjaldkræf. Um er að ræða hlutlæga reglu og það hefur almennt ekki þýðingu hvort kröfuhafi hafi átt þess kost að fylgja eftir kröfunni. Eins og hér er ástatt var ekki samið um gjalddaga vegna vinnu stefnanda við umrætt verk og gjalddagi leiðir ekki heldur af lögum eða venju. Verður því að miða upphaf fyrningarfrests við það tímamark þegar stefnandi átti þess fyrst kost að setja fram kröfu um efndir. Í ljósi atvika og með hliðsjón af meginreglum kröfuréttar verður að miða við að það hafi ekki verið síðar en þegar verkinu var lokið, sbr. til hliðsjónar dóm Landsréttar frá 22. mars 2019 í máli nr. 624/2018. Samkvæmt þessu er ekki fallist á þá röksemd stefnanda að miða beri upphaf fyrningarfrests við dagsetningu þess reiknings sem hann gaf út, en það væri einnig í ósamræmi við það sjónarmið að upphaf fyrningarfrests skuli vera óháð athöfnum eða athafnaleysi kröfuhafa.

Að framangreindu virtu verður miðað við að fyrningarfrestur vegna kröfunnar hafi byrjað að líða þegar verkinu var lokið og var það ekki síðar en um mánaðamót október og nóvember 2014. Mál þetta var höfðað gegn stefnda Arion banka hf. og stefnda Húsfélaginu Laugavegi 96 hinn 19. desember 2018, stefndu Ástu 27. sama mánaðar og stefnda þrotabúi Hugleiða ehf. 29. sama mánaðar. Þar sem fjögurra ára fyrningarfrestur var þá liðinn var krafan fallin niður fyrir fyrningu, en ekkert liggur fyrir um að fyrningu hafi verið slitið gagnvart stefndu fyrir en með málsókn þessari. Stefndu verða þegar af þessari ástæðu sýknuð af kröfu stefnanda.

Samkvæmt 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 verður stefnanda gert að greiða þeim stefndu sem tekið hafa til varna málskostnað sem telst hæfilega ákveðinn með þeim hætti sem greinir í dómsorði. Að öðru leyti verður málskostnaður ekki dæmdur.

Ásgerður Ragnarsdóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndu, Húsfélagið Laugavegi 96, Arion banki hf., Ásta Valdís B. Aðalsteinsdóttir og þrotabúi Hugleiða ehf., eru sýknaðir af kröfu stefnanda, HK verktaka ehf.

Stefnandi greiði stefndu Húsfélaginu Laugavegi 96, Arion banka hf. og Ástu Valdísi B. Aðalsteinsdóttur, hverju um sig 700.000 krónur í málskostnað.

Ásgerður Ragnarsdóttir