

Nr. 798/2017.

Fimmtudaginn 20. september 2018.

Langalína 2, húsfélag

(Guðni Á. Haraldsson lögmaður)

gegn

Arion banka hf.

(Reimar Pétursson lögmaður)

Garðabæ og

(Andri Árnason lögmaður)

Jóhanni Guðna Hlöðverssyni

(Diljá Mist Einarsdóttir lögmaður)

og

Arion banki hf.

gegn

Löngulínu 2, húsfélagi

Húsfélag. Skaðabætur. Matsgerð.

Húsfélag fjöleignarhússins að L í Garðabæ höfðaði mál til heimtu skaðabóta vegna galla í utanhússklæðningu hússins. Beindi húsfélagið kröfum sínum aðallega að bankanum A hf. á þeim grundvelli að hann hefði í raun verið eigandi og byggingaraðili hússins eftir að hafa yfirtekið L ehf., sem áður hafði staðið að byggingu þess. Til vara beindi húsfélagið kröfum sínum að sveitarfélaginu G og byggingarstjóranum J. Fyrir lá að húsfélagið og A hf. höfðu áður gert með sér samkomulag um fullnaðaruppgjör á kostnaði við úrbætur á fjöleignarhúsinu, en húsfélagið byggði á því að umfang gallans hefði verið stórlega vanáætlað í samkomulaginu og forsendur þess því brostið. Héraðsdómur féllst á að A hf. hefði í raun stjórnað L ehf. frá því að húsið varð fókelt og að húsfélaginu væri því rétt að beina kröfum sínum að bankanum. Féllst dómurinn jafnframt á að húsfélaginu hefði ekki verið umfang gallans ljóst er gengið var til samkomulagsins og vék því til hliðar á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936. Var krafa húsfélagsins á hendur A hf. því tekin til greina. Hæstiréttur staðfesti þá niðurstöðu héraðsdóms að A hf. hefði í raun haft öll ráð L ehf. í hendi sér og farið með allt forræði á því hvernig ljúka skyldi við byggingu hússins. Hefði bankinn tekið ákvörðun um að leita ódýrari lausna við bygginguna, þar með talið að notast við aðra einangrun og múrklæðningu heldur en aðalhönnuður hússins hafði mælt fyrir um og samþykktar teikningar hefðu gert ráð fyrir. Samkvæmt matsgerð dómkvadds manns uppfyllti sú einangrun og múrklæðning ekki kröfur byggingarreglugerðar og laga um brunvarnir og mætti rekja orsök þeirra skemmda sem krafist væri bóta fyrir til þessa. Var niðurstaða héraðsdóms um skaðabótaábyrgð A hf. því staðfest. Þá staðfesti Hæstiréttur þá niðurstöðu héraðsdóms að víkja bæri samkomulagi aðila til hliðar, meðal annars með vísan til þess að A hf. hefði borið ábyrgð á þeirri ákvörðun að setja aðra einangrun og múrklæðningu á útveggi hússins. Var hinn áfrýjaði dómur samkvæmt því staðfestur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómarnir Markús Sigurbjörnsson og Viðar Már Matthíasson og Ingibjörg Þorsteinsdóttir héraðsdómari.

Aðaláfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar 19. desember 2017. Hann krefst aðallega staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar úr hendi gagnáfrýjanda fyrir Hæstarétti. Til vara krefst aðaláfrýjandi þess að stefndu verði óskipt gert að greiða sér 149.027.350 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 15. júní 2016 til greiðsludags, auk málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar fyrir sitt leyti 21. desember 2017. Hann krefst sýknu af kröfu aðaláfrýjanda og málskostnaðar úr hendi hans í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndu krefjast hvor um sig staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar úr hendi aðaláfrýjanda fyrir Hæstarétti.

I

Aðaláfrýjandi er húsfélag fjöleignarhússins að Löngulínu 2 í Garðabæ. Aðild sína að málinu reisir félagið á 3. mgr. 71. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Verður ekki litið svo á að ágreiningur sé um að aðaláfrýjandi sé bær til þess að fara með þá kröfu sem hann hefur uppi í málinu.

Gagnáfrýjandi, sem áður hét Nýi Kaupþing banki hf., var stofnaður í því skyni að taka yfir tiltekna eignir og skuldbindingar Kaupþings banka hf. eftir að Fjármálaeftirlitið hafði 9. október 2008 á grundvelli heimildar í 100. gr. a. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki, sbr. 5. gr. laga nr. 125/2008, vikið stjórn bankans frá, tekið yfir vald hluthafafundar í honum og sett yfir hann skilanefnd. Er ágreiningslaust að kröfur vegna lána sem Kaupþing banki hf. hafði veitt til byggingar hússins að Löngulínu 2 voru meðal þess sem fluttist yfir til hins nýstofnaða banka.

Aðaláfrýjandi reisir kröfu sína í málinu um skaðabætur úr hendi gagnáfrýjanda á því að Kaupþing banki hf. hafi fjármagnað með lánsfé byggingu hússins að Löngulínu 2. Gagnáfrýjandi hafi yfirtekið réttindi og skyldur þess banka að því er laut að fjármögnuninni. Ris ehf. hafi upphaflega staðið að byggingu hússins en selt flestar íbúðir í því til Riss fjárfestinga ehf. í lok árs 2008 og hafi nafni þess félags svo verið breytt í Löngulínu 2 ehf. Þegar gagnáfrýjandi hafi yfirtekið þau réttindi og skyldur Kaupþings banka hf. sem hér um ræðir hafi húsið verið fókelt. Langalína 2 ehf., þá Ris fjárfestingar ehf., hafi samkvæmt ársreikningi verið svo gott sem eignalaust 31.

desember 2008 og í árslok 2009 hafi eigið fé þess verið neikvætt um 1.161.000.000 krónur og ári síðar um 1.547.000.000 krónur. Aðaláfrýjandi heldur því fram að gagnáfrýjandi beri ábyrgð á ákvörðunum um endanlega gerð einangrunar og múrklæðningar á útveggjum hússins og annan frágang, sem haldinn sé miklum ágöllum. Mikilla endurbóta sé þörf á gerð og frágangi utanhússklæðningarinnar en það hafi í för með sér mikinn kostnað fyrir aðaláfrýjanda, sem hann krefjist í málinu að fá bættan.

II

Gagnáfrýjandi, sem virðist hafa verið eini lánardrottinn Löngulínu 2 ehf., tók ákvörðun um að halda áfram að fjármagna byggingu hússins og ljúka því. Hann lét þinglýsa kvöð á fjöleignarhúsið í desember 2008 þar sem lagt var bann við því að Ris ehf., sem þá var enn þinglýstur eigandi hússins, seldi það eða hluta þess eða veðsetti án skriflegs samþykkis gagnáfrýjanda. Kvaðarinnar er getið í afsali til Riss fjárfestinga ehf., sem samkvæmt því fékk húsið afhent 31. desember 2008. Gagnáfrýjandi hafði frá 14. ágúst 2009 veð í öllum hlutum í Löngulínu 2 ehf. en eignaðist þá fyrst í maí 2010 og tók fulltrúi hans um það leyti sæti í stjórn félagsins.

Fyrri eigendur hluta í Löngulínu 2 ehf. munu ekki hafa haft bolmagn til þess að halda áfram byggingu hússins og verður lagt til grundvallar að fjárhagslegir hagsmunir þeirra sem eigenda hafi verið upp urnir vegna slæmrar stöðu félagsins. Gagnáfrýjandi hafði við framangreindar aðstæður þegar í árslok 2008 einn nánast alla fjárhagslega hagsmuni sem tengdust því að ljúka við byggingu fjöleignarhússins og freista með sölu íbúða í því að takmarka tjón sitt svo sem kostur var með því að taka til sín söluverðið. Sölu íbúða í húsinu lauk samkvæmt þeim gögnum, sem lögð hafa verið fram í málinu, á árinu 2010. Vottorð um lokaúttekt vegna byggingar þess var gefið út 6. júlí 2012. Með bréfi 19. september sama ár til Héraðsdóms Reykjavíkur óskaði félagið eftir að bú þess yrði tekið til gjaldþrotaskipta þar sem það væri ógjaldfært. Heimili félagsins var þá sagt vera að Borgartúni 19 í Reykjavík sem er hið sama og heimili gagnáfrýjanda.

Með framangreindum athugasemdum en að öðru leyti með vísan til forsendna héraðsdóms verður staðfest sú niðurstaða hans að gagnáfrýjandi hafi í raun haft öll ráð Löngulínu 2 ehf. í hendi sér og farið með allt forræði á því hvernig ljúka skyldi byggingu hússins. Var sú ákvörðun á ábyrgð gagnáfrýjanda að leita ódýrari lausna þar með talið að hverfa frá því að notast við þá einangrun og klæðningu sem aðalhönnuður þess hafði mælt fyrir um og samþykktar teikningar gerðu ráð fyrir og notast í staðinn við þá einangrun og múrklæðningu sem gert var. Í matsgerð dómkvadds manns var komist að þeirri niðurstöðu að sú einangrun og múrklæðning sem notuð var uppfyllti

ekki áskilnað um að vera í flokki 1 eins og skilyrðum þess var lýst í 1. mgr. 148. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998, sem gildi þegar verkið var unnið. Hönnuður hússins hafði, í samræmi við fyrirmæli í grein 135.8 í reglugerðinni, mælt fyrir um að klæðningin skyldi vera í flokki 1. Þá taldi matsmaður að múrkerfið uppfyllti heldur ekki þær öryggiskröfur sem leiða af 1. mgr. 25. gr. laga nr. 75/2000 um brunavarnir. Í matsgerðinni voru raktir ýmsir ágallar á múrklæðningunni sem notuð var og jafnframt tekið fram að uppsetningu hennar og frágangi hafi verið ábótavant. Þá komst matsmaður að þeirri niðurstöðu að gerð og frágangur einangrunar og múrklæðningar á húsinu að utan sé meginástæða sprungumyndunar í múrskelinni og leka inn í múrkerfið. Í matsgerðinni sagði meðal annars: „Opnar sprungur í múrskelinni, tengingar á niðurfallsrörum, ásamt lélegum frágangi við glugga, valda leka inn í múrkerfið, sem síðan veldur raka- og lekaskemmdum innanhúss. Einnig eru byrjandi frostskemmdir í múrköntum yfir gluggum og á flötum þar sem flögnun er í málningu eða sílikonmúr“. Eins og fram kemur í hinum áfrýjaða dómi voru breytingar á einangrun og klæðningu hússins ekki kynntar byggingaryfirvöldum í Garðabæ og teikningar af þeirri einangrun og múrklæðningu sem notuð var, voru ekki lagðar fyrir byggingarfulltrúa eða aflað samþykkis á þeim.

Aðaláfrýjandi reisir kröfu sína á reglum um skaðabætur utan samninga og kveður sakarregluna vera bótagrundvöllinn. Gagnáfrýjandi bar sem fyrr greinir ábyrgð á þeirri ákvörðun að breyta einangrun og klæðningu útveggja frá því sem aðalhönnuður hússins hafði mælt fyrir um og á því að sett yrði á það einangrun og múrklæðning, sem ekki stóðst þær kröfur sem gerðar eru, auk þess sem miklir annmarkar voru á uppsetningu hennar og frágangi. Hann aflaði ekki samþykkis byggingaryfirvalda á þessum breytingum. Sú einangrun og múrklæðning sem notuð var og annmarkar á uppsetningu hennar eru helsta orsök þeirra skemmda, sem krafist er bóta fyrir. Verður slegið föstu að fullnægt sé skilyrðum reglunnar um vinnuveitandaábyrgð, um að háttsemi starfsmanna gagnáfrýjanda sem hann ber ábyrgð á samkvæmt reglunni hafi verið saknæm og ólögmæt. Verður niðurstaða héraðsdóms um skaðabótaábyrgð gagnáfrýjanda því staðfest.

III

Gagnáfrýjandi byggir einnig á þeirri málsástæðu að hvað sem öðru líði hafi aðaláfrýjandi með gerð samkomulags um skaðabætur 13. ágúst 2013 og fyrirvaralausum yfirlýsingum í því um að ekki geti komið til frekari bótakrafna af hans hálfu, fírrt sig rétti til að hafa uppi þær kröfur, sem hann geri í málinu.

Í bréfi formanns aðaláfrýjanda til gagnáfrýjanda 18. apríl 2013 var meðal annars fjallað um mat Þrastar Bjarnasonar byggingafræðings og húsasmíðameistara á kostnaði við úrbætur á þeim ágöllum, sem hann taldi þá vera á húsinu. Í bréfinu kom fram að áætlaður kostnaður við lagfæringar á útfellingum, sem talinn var 2.500.000 krónur, væri að líkindum vanmetinn. Þá sagði einnig að það væri vilji húsfélagsins að gagnáfrýjandi sæi sjálfur um viðgerðir og endurbætur þar sem kostnaður við það gæti hæglega farið úr böndunum. Jafnframt sagði: „Bankinn virðist hins vegar ekki til viðræðu um annað en að leysa þetta mál með eingreiðslu. Öll óvissa við þessar framkvæmdir mun því lenda á bágstöddu húsfélaginu en bankinn yrði laus allra mála.“ Á fundi í aðaláfrýjanda 2. júlí 2013 var fjallað um drög að samkomulagi við gagnáfrýjanda, sem fól í sér greiðslu hins síðarnefnda að fjárhæð 6.500.000 krónur, gegn því að ekki yrðu af hálfu aðaláfrýjanda gerðar frekari kröfur. Samþykkti fundurinn samkomulagið. Það var undirritað 9. ágúst 2013 og kom þar fram að gagnáfrýjandi teldi greiðsluna umfram skyldu, en féllist „eins og máli þessu er háttað“ á að inna hana af hendi. Í 1. grein þess var tíundað í níu töluliðum til hvaða verkþátta samkomulagið næði og voru þar meðal annars tilgreind eftirtalin atriði: „1. Útfellingar á austurhlíð hússins 2. Vatnsleki í bílageymslu ... 4. Steypuskemmdir á svölum“. Í 3. grein samkomulagsins sagði að aðilar væru sammála um að greiðslan „skuli vera fullnaðaruppgjör ... Húsfélagið lýsir því yfir með óafturkræfum og óskilorðsbundnum hætti, að þegar greiðslan hefur verið innt af hendi inn á reikning húsfélagsins“ falli það „frá öllum kröfum um galla eða annars konar vanefndir hverju nafni sem nefnast vegna fasteignarinnar, á hendur Arion og/eða Landey ehf., hvort sem galla eða vanefnd megi rekja til þeirra verkþátta sem tilgreindir eru í 1. gr. samkomulags þessa eða annarra atvika, hvort sem eru til staðar við gerð samnings þessa eða koma til síðar.“

Eins og rakið er í hinum áfrýjaða dómi fékk aðaláfrýjandi síðla árs 2014 sama sérfræðing og áður hafði lagt mat á kostnað við viðgerðir og endurbætur fyrir gagnáfrýjanda, til þess að gera „Ástands- og kostnaðarmat vegna galla á utanhússklæðningu“ hússins. Í álit hans kom fram að þegar hafist hafi verið handa um viðgerðir sumarið 2014 hafi komið í ljós að umfang verksins var miklu meira en hann hafði áður gert sér grein fyrir. Hann hafi þá áttað sig á því að einangrun og utanhússklæðning var ekki eins og sú, sem aðalhönnuður hafi mælt fyrir um. Var niðurstaðan í álitinu sú að taka þyrfti niður núverandi klæðningu í heild sinni og einangrun að hluta og gera við og endurnýja einangrun að hluta og múra á nýjan leik. Taldi hann kostnað við þetta ekki vera undir 100.000.000 krónum. Í hinum áfrýjaða

dómi er lýst niðurstöðu dómkvadds manns um ágalla á húsinu og kostnað við viðgerðir og endurbætur. Í dóminum er komist að þeirri niðurstöðu að ósanngjarnt sé af gagnáfrýjanda að bera fyrir sig framangreint samkomulag um fyrirvaralaust afsal aðaláfrýjanda á frekari rétti til skaðabóta og því vikið til hliðar að þessu leyti með vísan til 1. mgr. 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga.

Við mat á því hvort víkja eigi til hliðar framangreindu samkomulagi um rétt aðaláfrýjanda til þess að hafa uppi kröfu um viðbótargreiðslur, sbr. 2. mgr. 36. gr. laga nr. 7/1936, ber meðal annars að líta til þess að gagnáfrýjandi vissi að önnur einangrun og múrklæðning hafði verið sett á útveggi hússins í sparnaðarskyni og hann bar samkvæmt framansögðu ábyrgð á þeirri ákvörðun. Hann mátti að minnsta kosti hafa ástæðu til að ætla að skemmdir þær sem voru á múrskel hússins þegar samkomulagið var gert gætu átt rót sína að rekja til þeirra breytinga og vissi jafnframt að hvorki sá sérfræðingur, sem hann fékk á árinu 2013 til að veita álit á viðgerðarkostnaði, sem samkomulagið var síðan reist á, né aðaláfrýjandi vissu um þær breytingar sem gerðar höfðu verið á áður ákveðinni einangrun og klæðningu útveggja. Þá ber einnig að líta til þess hve stórfelldar breytingar urðu á mati þess sérfróða manns sem áður greinir. Að teknu tilliti til þessa og þeirra atriða sem héraðsdómur reisir niðurstöðu sína um þetta á verður dómurinn staðfestur að þessu leyti.

Í héraðsdómi, sem skipaður var sérfróðum meðdómsmönnum, var komist að þeirri niðurstöðu að gagnáfrýjanda bæri að bæta aðaláfrýjanda tjón vegna endurnýjunar á einangrun og múrklæðningu útveggja, endurnýjun þakniðurfalla, frágangs kringum glugga og hurðaop og vegna eftirlits og tæknilegrar umsjónar en samtala skaðabóta vegna þessara þátta, að frádregnum váttryggingabótum sem ábyrgðartryggjandi byggingarstjóra greiddi og að teknu tilliti til endurgreiðslu á hluta virðisaukaskatts af vinnu á verkstað, bæri gagnáfrýjanda að greiða 161.753.910 krónur í skaðabætur. Með vísan til forsendna dómsins verður sú niðurstaða staðfest.

Samkvæmt öllu framansögðu verður hinn áfrýjaði dómur staðfestur.

Gagnáfrýjandi greiði aðaláfrýjanda málskostnað fyrir Hæstarétti eins og í dómsorði greinir.

Málskostnaður fyrir Hæstarétti milli aðaláfrýjanda og stefndu fellur niður.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur skal vera óraskaður.

Gagnáfrýjandi, Arion banki hf., greiði aðaláfrýjanda, Löngulínu 2, húsfélagi, 2.500.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Málskostnaður fyrir Hæstarétti fellur niður að öðru leyti.

Rétt endurrit staðfestir
20.09.2018
Gjald: 1750 kr.

