



D Ó M U R

19. maí 2011

Mál nr. E-1244/2010:

Stefnendur: Logi Kristjánsson

Ingvi Jökull Logason

(Magnús Baldursson hrl.)

Stefndu: Einar Sigurðsson ehf.

Einar Sigurðsson

(Rúnar Svanholt Gíslason hdl.)

Vörður tryggingar hf.

(enginn)

og gagnsök

Dómari: Gunnar Aðalsteinsson héraðsdómari
Ásmundur Ingvarsson verkfræðingur
Stanley Pálsson verkfræðingur

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness fimmtudaginn 19. maí 2011 í máli nr. E-1244/2010:

Logi Kristjánsson og

Ingvi Jökull Logason

(Magnús Baldursson hrl.)

gegn

Einari Sigurðssyn ehf.

Einari Sigurðssyni

(Rúnar Svanholt Gíslason hdl.)

Verði tryggingum hf.

til réttargæslu

(enginn)

og gagnsök

Mál þetta var þingfest 12. maí 2010 og tekið til dóms 31. mars 2011.
Aðalstefnendur eru Logi Kristjánsson, Skjólbraut 7, Kópavogi, og Ingvi Jökull
Logason, Selbrekku 32, Kópavogi, en aðalstefndu eru

Aðalstefnendur, Logi Kristjánsson og Ingvi Jökull Logason, eru gagnsökendur, Bláskógum
aðalsök að aðalstefndu, Einari Sigurðssyni ehf. og Einari Sigurðssyni, og Einari Sigurðsson,
greiða stefnendum in solidum 12.782.464 krónur ásamt dráttarvæxtum samtengt,
III. kafla vaxtalaga nr. 38/2001 frá 20. febrúar 2010 til greiðsludags,
Dagsetning 25, Reykjavík, er stefnt til

réttargæslu. Eftir þingfestingu málsins hóf aðalstefndi, Einar Sigurðsson ehf., á hendur aðalstefnendum, Loga og Ingva. Það málfest 9. febrúar 2011 og til vara er þess krafist að aðalstefndu verði gert að greiða skaðabætur að mati dómsins auk dráttarvaxta samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 38/2001 frá 27. desember 2008 til greiðsludags.

Til vara er þess krafist að aðalstefndu verði gert að greiða skaðabætur að mati dómsins auk dráttarvaxta samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 38/2001 frá 27. desember 2008 til greiðsludags. Í öllum tilfellum þóttu kröfur á rétti aðalstefnenda til skuldajöfnunar á því fé sem aðalstefnendur hafa haldið eftir af fjárhæð útgefinna reikninga aðalstefnda, Einars Sigurðssonar ehf., á hendur aðalstefnanda, Loga Kristjánssyni, samtals að fjárhæð 4.778.466 krónur, og tildæmdum fjárhæðum í máli þessu á hendur sama aðila, miðað við 27. desember 2008.

Krafist er málskostnaðar úr hendi aðalstefndu samkvæmt málskostnaðarreikningi eða mati dómsins og að tekið verði tillit til skyldu aðalstefnenda að greiða virðisaukaskatt af dæmdum málskostnaði.

Verði tryggingum hf. er stefnt til réttargæslu og engar kröfur gerðar á hendur félaginu.

Aðalstefndu, Einar Sigurðsson ehf. og Einar Sigurðsson, krefjast aðallega sýknu af öllum kröfum aðalstefnenda í málinu. Til vara að kröfur aðalstefnenda verði lækkaðar verulega og þeim skuldajafnað við kröfur aðalstefnda, Einars Sigurðssonar ehf., á hendur aðalstefnendum. Þá krefjast aðalstefndu málskostnaðar úr hendi aðalstefnenda.

Í gagnsök gerir gagnstefnandi, Einar Sigurðsson ehf., þá kröfu á hendur gagnstefndu, Loga Kristjánssyni og Ingva Jökli Logasyni, að þeir verði dæmdir til að greiða gagnstefnanda 28.780.972 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 38/2001 af 594.734 krónum frá 24. júlí 2007 til 28. nóvember 2007, en þá af 2.847.470 krónum til 14. júlí 2008, en þá af 5.205.622 krónum til 9. mars 2009 en þá af stefnufjárhæðinni, 28.780.972 krónum, frá þeim degi til greiðsludags og til greiðslu málskostnaðar.

Gagnstefndu, Logi Kristjánsson og Ingvi Jökull Logason, krefjast aðallega sýknu af kröfum gagnstefnanda, Einars Sigurðssonar ehf., að fjárhæð 20.371.350 krónur, en til vara að kröfur gagnstefnanda verði lækkaðar verulega.

Í báðum tilfellum krefjast gagnstefndu þess að tildæmdum fjárhæðum úr hendi gagnstefnanda í aðalsök verði skuldajafnað við tildæmda fjárhæð í máli þessu að því marki sem nauðsynlegt er. Í báðum tilfellum er krafist málskostnaðar.

Í málavaxtalýsingu hér að neðan verða aðalstefnendur nefndir stefnendur og aðalstefndu stefndu en um gagnsök verður fjallað í III. kafla.

Mál þetta höfða aðalstefnendur, sem verkkaupar, gegn aðalstefndu til heimtu skaðabóta og dagsekta vegna byggingar tveggja húsa í eigu aðalstefnenda. Í gagnsök krefst gagnstefnandi, sem verktaki, greiðslu úr hendi aðalstefnenda vegna vangreiddra reikninga, vegna aukaverka og vegna aukningar á magni í byggingunum.

I.

Málavaxtalýsing stefnenda í aðalsök.

Stefnendur kveða málavexti þá að í febrúar 2007 hafi stefnendur efnt til lokaðra útboða fyrir byggingu annars vegar parhúss við Skjólbraut 13-13a, Kópavogi, og hins vegar einbýlishúss við Kópavogsbakka 7, Kópavogi. Útboðin hafi byggst á ítarlegum útboðs- og verklýsingum. Stefndi, Einar Sigurðsson ehf., hafi gert tilboð í bæði verkin.

Tilboð stefnda í verkið Kópavogsbakki 7 hafi verið að fjárhæð 33.211.727 krónur en tilboð í verkið Skjólbraut 13 að fjárhæð 79.832.946 krónur eða samtals 113.044.673 krónur. Miðað hafi verið við að húsunum væri skilað frágengnum að utan en tilbúnum undir tréverk að innan ásamt lóðafrágangi á viðkomandi lóðum. Viðræður milli aðila hafi hafist í kjölfarið um ákveðnar breytingar á verkinu (minnkun frá því sem greindi í útboðs- og verklýsingum) auk þess sem hluti einingaverðs hafi verið lækkaður. Sú breyting hafi verið gerð að húsunum hafi átt að skila fokheldum að innan en fullfrágengnum að utan. Að auki hafi verið bætt inn magntölum og einingaverði fyrir lagnir og raflagnir. Niðurstaðan hafi orðið sú að stefndi Einar Sigurðsson ehf. hafi tekið verkin að sér fyrir heildargreiðslu að fjárhæð 91.064.526 krónur.

Útbúinn hafi verið einn verksamningur milli aðila vegna bæði Skjólbrautar 13 og Kópavogsbakka 7 þar sem báðir stefnendur séu tilgreindir sem verkkaupar að heildarverkinu. Samningur þessi hafi ekki verið undirritaður þar sem stefndu hafi ekki getað látið í té framkvæmdatryggingu til samræmis við ákvæði samningsins. Efnislega hafi hins vegar verið handsalaður samningur milli aðila sama efnis en í stað framkvæmdatryggingar hafi stefnendur haldið eftir 10% af fjárhæð hvers reiknings fyrir verkið til tryggingar hugsanlegra bótakrafna vegna vanefnda stefnda. Samkvæmt framlögðu yfirliti hafi stefnendur haldið eftir samtals 4.778.466 krónum.

Verkfrankvæmdir hafi hafist undir lok mars 2007. Þegar liðið hafi að því að húsin hafi átt að vera fokheld samkvæmt samningi aðila hafi verið ljóst að framkvæmdir voru verulega á eftir áætlun. Skiladagsetningar hafi engan veginn staðist og ljóst að stefndi í vanskil. Einnig hafi komið í ljós miklir gallar á verkinu þar sem verk taki hafi ekki byggt í samræmi við fyrirliggjandi hönnunargögn, auk þess sem margir verkþættir hafi ekki verið unnir á faglega ásættanlegan hátt. Af hálfu stefnenda hafi ítrekað verið reynt að fá stefndu til að hraða verkinu og standa við samning aðila.

Undir lok ágúst mánaðar 2007 hafi stefnendur boðist til þess fella niður allar kröfur gegn stefndu um tafabætur gegn því að lokið yrði við ákveðna verkþætti að Skjólbraut 13 og 13a og fasteigninni að Kópavogsbakka 7 yrði afsalað til stefndu sem tækju um leið yfir áhvílandi skuldir. Eftir viðræður milli aðila hafi samningi á þessum nótum verið hafnað af hálfu stefndu. Í byrjun árs 2009 hafi stefnendur farið fram á byggingastjóranskipti á Kópavogsbakka 7 og skiptin farið fram 13. feb rúar 2009.

Með beiðni dags. 6. apríl 2009, hafi stefnendur óskað eftir dómkvaðningu matsmanns. Þann 4. maí 2009 hafi Yngvi Eiríksson, tæknifræðingur og múrarameistari, verið dómkvaddur til þess að leggja mat á meinta galla á verki stefndu og hver kostnaður yrði við endurbætur. Matsgerð hafi legið fyrir 31. október 2009.

Stefnendur segjast hafa sent stefndu kröfubréf þann 27. nóvember 2008 vegna tafa á verkinu þar sem krafist hafi verið bóta á grundvelli ákvæða í útboðs- og verklýsingum um tafabætur. Stefndu hafi jafnframt verið sent eintak af matsgerð með bréfi, dags. 1. desember 2009. Stefndu hafi síðan verið sent kröfubréf vegna galla og tafa á verkinu með bréfi, dags. 20. janúar 2010. Kröfur stefnenda í máli þessu, hvað varðar meinta galla, byggist á niðurstöðum fyrirbyggjandi matsgerðar. Kröfur vegna tafa á verkinu byggist á samningi aðila og taki mið af fyrirbyggjandi upplýsingum um framgang verksins.

Stefndi Einar Sigurðsson hafi verið húsasmíðameistari og byggingarstjóri verksins og haft tryggingu samkvæmt 3. mgr. 51. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 hjá Verði tryggingum hf. Af þeim sökum sé tryggingafélaginu stefnt til réttargæslu í málinu vegna þess þáttar málsins er snúi að ábyrgð byggingarstjóra.

Málsástæður og lagarök stefnenda í aðalsök.

Stefnendur byggja dómkröfur í málinu í fyrsta lagi á því að stefndu Einar Sigurðsson ehf. og Einar Sigurðsson hafi valdið stefnendum tjóni með saknæmum og ólögumætum hætti með því að fara ekki eftir samþykktum teikningum við ákveðna þætti verksins ásamt því að standa ófaglega að verki. Verkið sé þannig haldið ýmsum göllum er stefndu beri ábyrgð á. Í öðru lagi hafi stefndi Einar Sigurðsson ehf. ekki staðið við umsamin verktíma samkvæmt samningi aðila. Stefnendur krefjast af því tilefni aðallega févítis samkvæmt útboðs- og verklýsingu og samningi aðila en til vara skaðabóta samkvæmt mati dómsins.

Krafa gegn stefndu Einari Sigurðssyni ehf. og Einari Sigurðssyni.

Í þessum þætti málsins er kröfum beint að stefnda Einari Sigurðssyni ehf. sem verktaka og framkvæmdaðila gagnvart stefnendum. Vísað er til 4., 9. og 15. gr. laga 42/2000 um þjónustukaup svo og til almennra reglna samninga- og kröfuréttar hvað varðar ábyrgð stefnda Einars Sigurðssonar ehf. Til vara vísa stefnendur jafnframt til 14. gr. laga 42/2000 hvað varðar rétt stefnenda til afsláttar af verði þjónustu stefnda Einari Sigurðssonar ehf.

Gagnvart stefnda Einari Sigurðssyni er aðallega byggt á því að hann hafi verið byggingarstjóri húsanna og sem slíkur hafi hann vanrækt eftirlitsskyldu sína og um sjón með framkvæmdum m.t.t. gæða, ákvæða skipulags- og byggingarlaga, byggingarreglugerðar og venja við byggingarframkvæmdir. Til vara er byggt á ábyrgð stefnda Einars Sigurðssonar sem skráðum húsasmíðameistara við framkvæmdirnar.

Stefnendur halda því fram að stefndu Einar Sigurðsson ehf. og Einar Sigurðsson hafi í mörgum tilfellum vikið frá samþykktri hönnun verksins við þær framkvæmdir sem þeir hafi tekið að sér fyrir stefnendur auk þess sem frágangur við ákveðna verkþætti standist ekki viðmið um fagleg vinnubrögð og viðurkennda verk hætti.

Eftirtaldir verkþættir við Kópavogsbakka 7 teljist gallaðir að mati stefnenda. Töluliðir hér að neðan séu til samræmis við tilgreiningu í framlagðri matsgerð dómkvadds matsmanns. Stefnendur lýsa göllum með eftirfarandi hætti í stefnu:

„1.1 Steypt útkrögun á glugga við borðstofu (G2) er ekki jafnbreið á suðurhlið miðað við vesturhlið.

1.2 Þakplata hefur verið steypt lárétt, en samkvæmt teikningu arkitekts (A20. 04) átti að steypa þakplötu með halla að niðurföllum. Þakfrágangur er í engu samræmi við teikningar arkitekts. Í þeim er m.a. sýnt að lóðréttir fletir á þaki eru klæddir með 1.5 mm álplötum með álímdri 25 mm urethan einangrun og kantar klæddir með zinki. Jafnframt er hellulögn ófaglega unnin og óforsvaranleg, rafhitaþræði vantar og rústfría grind á öll niðurföll auk þess sem frágangur á niðurfallsrörum frá efra þaki og niður á það neðra er ófaglegur og óforsvaranlegur.

1.3 Kantar (rammi) í kringum glugga G2 eru misbreiðir, frá 10 cm og upp í 12,5 cm. Einnig er frágangur undir og yfir á útkrögun við glugga G2 ófaglegur.

1.4 Frágangur veggflata í kringum baðglugga (G5) eru ófaglegur og óforsvaranlegur eftir viðgerð auk þess sem frágangur austurveggs uppi á þaki er ófaglega unnin.

1.5 Frágangur á gluggaprófilum er ófaglegur þar sem vantar tappa til að loka göt um auk þess vantar lok yfir öndunarop.

1.6 Horngluggi í eldhúsi er ekki í samræmi við teikningu arkitekts og ekki í samræmi við aðra glugga í húsinu. Fjarlægja þarf gluggann og setja nýjan í miðað við teikningu arkitekts (A20.03).

1.7 Horngluggi í borðstofu, merktur G2, er ekki í samræmi við teikningu. Í teikningu arkitekts er einn millipóstur á hvorri hlið. Í glugganum eru hins vegar tveir milli póstar á hvorri hlið auk þess er úthorn ekki gler í gler líkt og sýnt er á teikningu.

1.8 Frágangur á nyrðri rennihurð er ófaglegur.

1.9 Gluggar og hurðir í herbergjum, merkt G4, eru ekki í samræmi við teikningar. Þrep sem myndast á ekki að vera. Samkvæmt teikningu er sýndur gólfkóti við neðri brún á prófil (þröskuldi við hurð). Frágangur er því ekki réttur miðað við teikningu.

1.10 Gluggi merktur G5-Þ3 er ekki í samræmi við teikningu arkitekts (A40.02). Breiður þverpóstur er við þakkant sem ekki er á teikningu.

1.11 Gluggi yfir fataherbergi, merktur þ2, er ekki samkvæmt teikningu arkitekts og timbur- botnstykki er skemmt vegna leka.

1.12 Frágangur gólfilagunar stenst ekki viðmið um fagleg vinnubrögð. Ílögnin er skemmd í kjölfar leka og viðgerða.

1.13 Málning innanhúss er skemmd vegna leka. Málningarvinna ekki í samræmi við umsaminn frágang og stenst því ekki viðmið um fagleg vinnubrögð.“

Eftirtaldir verkþættir við Skjólbraut 13 og 13a séu haldnir göllum að mati stefnenda. Tölulíðir hér að neðan séu til samræmis við tilgreiningu í fyrirliggjandi matsgerð. Stefnendur lýsa göllum með eftirfarandi hætti í stefnu:

„2.1 Það vantar kant við anddyri er lokar af tengingu á timburklæðningu og stein steypu. Einnig hefur skilveggur milli húsa verið steiptur of langt fram. Ekki byggt í samræmi við teikningar arkitekts (A20.02 og A40.02).

2.2 Þakfrágangur er í engu samræmi við teikningar arkitekts (A40.01 og A40.02). Uppbygging þakdúks, einangrunar og síudúks er ekki í samræmi við teikningar. Zinkáfellur vantar ofan á lárétta þakkanta. Einnig vantar áklæðningu með áfastri urethan einangrun á lóðrétta veggfleti og áfellur kringum þakglugga. Frágangur múrhúðunar og hellulagnar er ófaglegur og óforsvaranlegur. Frágangur við þakniðurföll er ekki í samræmi við teikningar arkitekts.

2.3 Múrhúðun hússins að utan er óforsvaranleg. Múrhúðun kringum glugga er ólokið. Einnig er múrhúðun undir svölum, kantar ofan á svölum, kringum dósir innan á svalaveggjum og á veggflöt undir svölum að vestanverðu ófagleg og stenst ekki viðmið um fagleg vinnubrögð. Einnig vantar dósir (sjá raflagnateikningu R111) innan á svalaveggjum. Leggja þar í svalagólf á húsi númer 13 auk þess sem flagnað er upp úr yfirborði á svölum húss númer 13a.

2.4 Lagnir (niðurföll) frá þaki eru ótengdar. Einnig vantar yfirfallsrör er tengjast inn á niðurfallsrör skv. teikningu arkitekts (A40.01). Lagnir frá eldhúsi að Skjólbraut 13a eru ekki í samræmi við teikningar. Að auki er ekki múrað yfir lagnir í þvottahúsi og inni á salernum þar sem sagað hefur verið fyrir lögnum eftirá. Frá gangur á innfellingu fyrir upphengt salerni stenst ekki viðmið um fagleg vinnubrögð.

2.5 Droparauf vantar í múrhúðun fyrir ofan alla ísetta glugga (6 stk.) auk þess sem droparauf vantar á sjálfa gluggana (botnstykkið). Frágangur því ekki í samræmi við teikningu arkitekts (A40.01).

2.7 Frágangur þakglugga ÞG3 á Skjólbraut 13a er ekki í samræmi við teikningu arkitekts (A40.02). Til að frágangur við glugga verði eins allan hringinn þarf að einangra og múrhúða steiptan bita undir glugga (vesturhlíð) þannig að samræmi náist. Steiptir veggir austur og vestur við þakglugga ÞG4 eru hornskakkir.

2.8 Gat er í lofti í fataherbergi sem ekki er að finna á teikningu arkitekts.

2.9 Skemmdir vegna leka eru á gólfilögn auk þess sem á gólfi eru múrslettur og annað sem þarf að hreinsa.“

Stefnendur kveðast jafnframt vísa til niðurstaðna dómkvadds matsmanns í fyrirbyggjandi matsgerð hvað varðar frekari útlístan á því sem miður hafi farið við framkvæmd verksins og sé grundvöllur fyrir kröfu stefnenda í þessum þætti málsins, sbr. tilgreinda töluliði í framlagðri matsgerð.

Krafa gegn stefnda Einari Sigurðssyni ehf.

Stefnendur kveða stefnda Einar Sigurðsson ehf. ekki hafa staðið við umsaminn verktíma samkvæmt útboðsgögnum og samningi aðila. Samkvæmt grein 0.1.6 í útboðs- og verklýsingum fyrir húsin hafi verkskil átt að vera með eftirfarandi hætti varandi Kópavogsbakka 7: Hús fókheldt 15. júlí 2007, hús frágengið að utan og lóð grófjöfnuð 1. október 2007 og hús tilbúið undir tréverk að innan 31. desember 2007. Varðandi Skjólbraut 13: Hús fókheldt 15. ágúst 2007, hús frágengið að utan og lóð grófjöfnuð 15. október 2007 og hús tilbúið undir tréverk að innan 31. janúar 2008.

Á grundvelli heimildar í útboðsgögnum hafi verið ákveðið að fækka verkþáttum frá upphaflegri áætlun. Verksamningur aðila hafi ekki gert ráð fyrir að húsin yrðu tilbúin undir tréverk að innan líkt og útboðsgögn hefðu gert ráð fyrir. Til samræmis við breytingar á verkinu hafi verið ákveðið og handsalað að verkskil yrðu með eftirfarandi hætti varðandi Kópavogsbakka 7 að húsinu skyldi skilað fókheldu 15. september 2007 og tilbúnu undir tréverk 31. desember 2007 en húsinu að Skjólbraut skyldi skilað fókheldu 1. október 2007 og tilbúnu undir tréverk 31. janúar 2008.

Umræddar breytingar á verktíma sé jafnframt að finna í óundirrituðum verksamningi aðila. Samkvæmt fyrirbyggjandi útboðs- og verklýsingu (verkskilmálum), sem séu hluti verksamnings aðila, sé fastákveðið í grein 0.5.3 að verktaki skuli ljúka öllu verki sínu á tilskildum tíma samkvæmt grein 0.1.6. Að öðrum kosti skuli hann greiða verkkaupa tafabætur (dagsektir) fyrir hvern almanaksdag sem það dragist að verkinu sé að fullu lokið, 0,2% af samnings fjárhæð fyrir hvern almanaksdag. Í svokölluðum tilboðsblöðum stefnda Einars Sigurðssonar ehf. sem dagsett séu 16. febrúar 2007 og undirrituð af stefnda Einari Sigurðssyni sé jafnframt tilgreint að dagsektir séu 0,2% af samningsfjárhæð fyrir hvern almanaksdag. Í grein 0.1.5 í útboðs- og verklýsingum fyrir verkið komi fram að ef verktaki telji sig eiga rétt á framlengingu skilafrests, skuli hann strax skýra frá því og um leið leggja fram nauðsynleg gögn er sanni réttmæti framlengingarinnar. Stefndi hafi aldrei óskað eftir framlengingu á verktímanum.

Verkkaupi hafi áskilið sér rétt til tafabóta með bréfi, dags. 9. mars 2008, sem lagt hafi verið fram á verkfundi 11. mars s.á.

Krafa um skuldajöfnun.

Við upphaf framkvæmda hafi staðið til að stefndi Einar Sigurðsson ehf. legði fram verktryggingu vegna hugsanlegra vanefnda hans. Það hafi ekki verið gert og stefnendur því haldið eftir 10% af fjárhæð hvers reiknings stefnda til tryggingar vegna hugsanlegra bótakrafna sökum vanefnda. Um sé að ræða 10% af fjárhæð tilgreindra reikninga stefnda á framlögðu yfirliti, samtals að fjárhæð 4.778.466 krónur. Krafist sé viðurkenningar á rétti stefnenda til þess að skuldajafna nefndri fjárhæð við tildæmdar bætur í máli þessu úr hendi stefnda Einars Sigurðssonar ehf. miðað við 27. nóvember 2008 eða frá sama degi og sundurliðuð krafa um tafabætur hafi verið sett fram gagnvart stefnda með bréfi lögmanns stefnenda.

Sundurliðun stefnukrafna.

Aðalkrafa stefnenda, hvað varðar galla á verki stefndu, byggji tölulega á framlagðri matsgerð Yngva Eiríkssonar tæknifræðings og múrarameistara sem dagsett sé 31. október 2009. Sundurliðun krafna hér að neðan byggji á svörum matsmanns við framlögðum spurningum í matsbeiðni.

Kópavogsbakki 7:

	Efni	Vinna	Samtals kr.
1.1	10.000	40.000	50.000
1.2	790.000	500.000	1.290.000
1.2	30.000	160.000	190.000
1.2	60.000	160.000	220.000
1.3	30.000	120.000	150.000
1.4	20.000	50.000	70.000
1.5	5.000	20.000	25.000
1.6	250.000	120.000	370.000
1.7	730.000	250.000	980.000
1.8		30.000	30.000
1.9	100.000	250.000	350.000
1.10	100.000	90.000	190.000
1.11	240.000	160.000	400.000
1.12	20.000	70.000	90.000

	<u>1.13</u>	<u>50.000</u>	<u>160.000</u>	<u>210.000</u>
Samtals:		2.435.000	2.180.000	4.615.000
Virðisaukaskattur af vinnulið frádreginn:				-429.024
Fjárhæð kröfu kr:		2.435.000	1.750.976	4.185.976

Skjólbraut 13:

	Efni	Vinna	Samtals kr.
2.1	40.000	100.000	140.000
2.2	4.800.000	2.800.000	7.600.000
2.3	180.000	540.000	720.000
2.4	100.000	180.000	280.000
2.4	20.000	40.000	60.000
2.4	30.000	40.000	70.000
2.5	50.000	350.000	400.000
2.7	60.000	120.000	180.000
2.8	1.000	5.000	6.000
<u>2.9</u>	<u>30.000</u>	<u>40.000</u>	<u>70.000</u>
Samtals:	5.311.000	4.215.000	9.526.000
Virðisaukaskattur af vinnulið frádreginn:			-829.512
Fjárhæð kröfu kr:	5.211.000	3.385.488	8.596.488

Samtals skaðabótakrafa v/Kópavogsbakka 7 og Skjólbrautar 13 og 13a:

Vegna galla á Kópavogsbakka 7	kr.	4.185.976
Vegna galla á Skjólbraut 13 og 13a	kr.	<u>8.596.488</u>
Samtals kr.		12.782.464

sem sé stefnufjárhæð málsins vegna kröfu gegn Einari Sigurðssyni ehf. og Einari Sigurðssyni in solidum.

Krafa gegn stefnda Einari Sigurðssyni ehf. um greiðslu tafabóta (dagsekta):

Kópavogsb. fokheldur - kr. $19.117.989 * 0,2\% * 83$ dagar
3.173.586

Kópavogsb. verklok - kr. $26.708.286 * 0,2\% * 272$ dagar
14.529.307

Skjólbraut fokheld - kr. $48.194.603 * 0,2\% * 143$ dagar
13.783.657

Skjólbraut verklok - kr. $64.356.240 * 0,2\% * 228$ dagar
29.346.445 Samtals kr.
60.832.995

sem sé stefnufjárhæð málsins vegna kröfu gegn Einari Sigurðssyni ehf.

Dráttarvaxta af kröfu um skaðabætur úr hendi beggja stefndu sé krafist frá 20. febrúar 2010 en þá hafi verið liðinn mánuður frá því að stefndu hafi borist kröfubréf stefnenda, dags. 20. janúar 2010. Dráttarvaxta af kröfu gegn stefnda Einari Sigurðssyni ehf. um greiðslu tafabóta sé krafist frá 27. nóvember 2008 en þá hafi verið liðinn mánuður frá því að kröfubréf stefnenda, dags. 27. nóvember 2008, hafi verið sent stefnda.

Varakrafa stefnenda byggja á öllum sömu málsástæðum og lagarökum og aðalkrafan og taki mið af því ef dómurinn telji ekki unnt að byggja á fyrirbyggjandi matsgerð í málinu, að hluta eða öllu leyti, eða leggja til grundvallar tafabótaákvæði í samningi aðila.

Hvað varði tjón stefnenda sérstaklega vegna tafa á verkinu liggi fyrir að ein, jafnvel tvær, þeirra fasteigna (íbúða), sem hafi verið byggðar, hafi verið ætlaðar til endursölu. Auk þess hafi stefnendur ætlað að selja þær fasteignir, sem þeir áttu fyrir, við flutning í hið nýja húsnæði. Ef tímasetningar hefðu staðist megi ætla að sölumöguleikar eigna hefðu verið góðir. Frá miðju ári 2008 hafi fasteignamarkaðurinn hins vegar hrunið, verð lækkað mikið og sala fasteigna dregist verulega saman. Tjón stefnenda vegna tafa stefndu á verkskilum sé því verulegt.

Lagatilvísanir.

Um lagarök vísar stefnandi til laga nr. 42/2000 um þjónustukaup, sérstaklega 4., 9., 14., 15., 20., 23., 28. og 34. gr., meginreglna kröfu- og samningaréttar, skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 ásamt síðari breytingum, sérstaklega 51. og 52. gr.,

auk þess sem vísað er til byggingarreglugerðar nr. 441/1998, þar sem sérstaklega er vísað til 32. og 38. gr. Einnig er vísað til almennra reglna um skuldbindingagildi samninga. Um meðferð málsins fyrir dómi er vísað til laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Kröfur um dráttarvexti, þ.m.t. vaxtavexti, styður stefnandi við reglur III. kafla vaxtalaga nr. 38/ 2001 með síðari breytingum. Krafan um málskostnað styðst við 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Um varnarþing er vísað til 33. gr. laga nr. 91/1991 en samkomulag er með aðilum um að víkja til hliðar ákvæði í verksamningi þess efnis að rísi mál út af samningnum skuli reka það fyrir gerðardómi Verkfræðingafélags Íslands.

II.

Málavaxtalýsing stefndu í aðalsök.

Stefndu segja að stefndi Einar Sigurðsson ehf. hafi fallist á að á að lækka tvo liði í tilboðunum og að standa við tilboð sín að öðru leyti gegn því að fallið yrði frá verklokadagsetningum og dagsektum. Fullyrðingar í stefnu um að aðilar hafi efnislega handsalað samning sín á milli, sem hafi verið sama efnis og óundirritaður verksamningur, eigi sér enga stoð og þess vegna sé verksamningurinn óundirritaður af báðum aðilum.

Í útboðslýsingum segi „Áður en verksamningur er gerður skal verktaki gera ítarlega verk- og greiðsluáætlun um verkið í heild, sbr. grein 13.2. í ÍST 30 og skal þessi áætlun vera hluti verksamnings“. Jafnframt segi: „Ef áætlun fer verulega úr skorðum (af orsökum sem verkkaupi ber ekki ábyrgð á) er verkkaupa heimilt að neita greiðslu reikninga þar til ný samþykkt áætlun liggur fyrir“.

Skemmst sé frá því að segja að enginn verksamningur hafi verið gerður, né verk- eða greiðsluáætlun, enda verklýsing ekki legið fyrir á mörgum verkþáttum. Þá hafi orðið breytingar á verkunum á verk tímanum og viðbótarverk bæst við að ósk stefnanda.

Röng sé sú fullyrðing í stefnu að stefndu hafi ekki getað látið í té framkvæmdatryggingu. Krafa um framkvæmdatryggingu hafi aldrei komið fram af hálfu stefnanda. Þegar líða hafi tekið á verkið hafi stefnandi Logi tekið upp hjá sjálfum sér að halda eftir ótilgreindri prósentu af fjárhæð reikninga stefnda. Í stefnu sé fullyrt að stefnendur hafi haldið eftir 10% af fjárhæð hvers reiknings en í tölvupósti frá stefnanda Loga 20. september 2007 segi: „Búinn að greiða síðasta reikning – 5%“. Ljóst sé að stefndi hafi enga heimild haft til að halda eftir geymslufé. Stefndi hafi farið fram á það við stefnanda Loga í byrjun ágúst 2008 að geymsluféð yrði greitt gegn framlagningu framkvæmdatryggingar sem stefndi hafi verið búinn að tryggja sér hjá banka. Því hafi verið hafnað með tölvupósti 12. ágúst 2008.

Engin tímamörk hafi verið ákveðin um verklok, aðeins sammælt um að verkin yrðu unnin á eðlilegum tíma miðað við árferði og fleira sem hefði áhrif á framgang verksins. Stefndi Logi hafi fylgist vel með verkinu, eins og regluleg tölvusamskipti aðila fram yfir mitt sumar 2008 staðfesti. Athugasemdir við framgang verksins hafi ekki verið gerðar fyrr en líða tók á árið 2008.

Fyrsti verkfundur aðila sé bókaður 23. júlí 2008. Á þeim fundi hafi stefnandi Logi bókað að stefndi áætli að skila húsunum 1. september 2008, frágengnum að utan en tilbúnum undir tréverk að innan. Ennfremur hafi verið bókað að sérstaklega yrði samið um það ef skil ættu að verða önnur. Ljóst sé af þessari bókun stefnanda Loga að hann sjálfur hafi gengið út frá því að samkomulag væri um skil á þessum degi.

Þegar komið hafi verið fram í ágúst 2008 hafi stefnandi Logi verið verulega á eftir með greiðslur fyrir verkið en að hans beiðni hafi allir reikningar verið stílaðir á hann. Stefndi hafi því farið fram á í tölvupósti 5. ágúst 2008 að geymslufé yrði greitt gegn afhendingu framkvæmdatryggingar. Ástæðan hafi verið sú, sem fram komi í tölvusamskiptum aðila, að stefndi hafði fullnýtt yfirdrátt sinn í þessi tvö verk og hafi skort lausafé til að geta haldið mannskap og undirverktökum að verkunum. Engir samningar hafi legið fyrir milli aðila um heimild stefnanda Loga til að halda eftir geymslufé. Þegar stefndi hafi stöðvað vinnu við verkið hafi stefnandi Logi greitt 91.237.952 krónur inn á vekið en fjárhæð útgefna reikninga þá numið 96.773.574 krónum. Ógreidd reikningsfjárhæð hafi þá verið 5.535.622 krónur eða 5,72% af útgefnum reikningum. Stefndi telji sjálfstöðu á geymslufé með öllu óheimila og því beri stefnendum að standa skil á fénu auk dráttarvaxta. Stefndi hafi beðið með útgáfu reikninga haustið 2008 fyrir aðkeypt efni og unnin verk þar sem fyrirséð hafi verið að þeir reikningar yrðu ekki greiddir.

Lögmaður stefndu hafi farið á fund lögmanns stefnanda þann 7. nóvember 2008 og kynnt þar kröfur stefndu á hendur stefnendum. Á fundinum hafi lögmaður stefndu lagt fram yfirlit yfir framgang verka að Skjólbraut 13 og Kópavogsbakka 7, magntölur yfir þessi verk, lýsingar á 18 aukaverkum auk reiknings á hendur stefndu að fjárhæð 19.445.139 krónur ásamt fylgigögnum. Kröfum stefndu hafi verið svarað með bréfi, dags. 27. nóvember 2008. Þar sem fyrirséð hafi verið að stefndu myndu ekki greiða útgefna ógreidda reikninga og stefndu hafði láðst að reikningsfæra nokkur aukaverk hafi fyrrgreindur reikningur að fjárhæð 19.445.130 krónur verið bakfærður og lögmaður stefnanda kvittað fyrir kreditreikningi að fyrrgreindri fjárhæð þann 18. febrúar 2009. Samhliða hafi lögmaður stefnanda kvittað fyrir móttöku endurútgefna reikninga, dags. 9. febrúar 2009, að fjárhæð 11.453.695 króna, með eftirfarandi texta: „Samkvæmt meðfylgjandi verkstöðu, uppgjör.“ Og reiknings að fjárhæð 12.121.655 krónur með eftirfarandi texta „Samkvæmt meðfylgjandi yfirliti, samantekt aukaverka.“ Samtala þessara tveggja reikninga sé 23.575.350 krónur og sé krafist dráttarvaxta af þeirri fjárhæð frá einum mánuði eftir útgáfu þeirra til greiðsludags en þeir hafi verið móttæknir af lögmanni stefndu þann 18. febrúar 2009. Geymslufé og ógreiddir reikningar nemi samtals 29.773.574 krónum.

Málsástæður stefndu í aðalsök.

Stefndu byggja sýknukröfu sína á því að verkið sé ekki gallað né sé verulega áfátt. Þá hafi stefndu ekki áskilið sér hærri greiðslu en nemi heildarverði þjónustunnar samkvæmt samningi við stefnendur að frádregnu umsömdu verði þeirrar þjónustu sem ólokið sé. Matsgerðin sé ótæk sönnun um þau verk sem lokið sé við. Þá sé fráleitt að stefnendur geti lagt til grundvallar niðurstöður matsmanns um verk sem ekki hafa verið unnin og því ekki reikningsfærð en stefndi hafi orðið að stöðva

framkvæmdir þegar fyrir hafi legið að stefnendur gátu ekki greitt lengur inn á verkið.

Til vara sé krafist lækkunar á kröfum stefnenda og til skuldajafnaðar komi hluti geymslufjár og/eða hluti ógreiddrar reikningskröfu stefnda eftir því sem þurfa þykir.

Um einstaka verkþætti við Kópavogsbakka 7 hafa stefndu mótmæli fram að færa og vísa til sömu tölulíða og uppsetningar stefnenda hér að framan í kafla I:

1.1. „Ef skekkja er til staðar í uppsteypu er eðlilegt að laga hana eins og hægt er. Til einföldunar fellst stefndi á kröfufjárhæð kr. 50.000 til skuldajafnaðar eigin kröfum á hendur stefnendum.

1.2. Hafnað. Það er rangt hjá matsmanni að þakplatan sé steipt lárétt. Hún er steipt með vatnshalla (misþykk) í eina átt og síðan er halli hornrétt á þann halla myndaður í misþykkri einangrun. Þetta atriði hefði verið auðvelt að leiðrétta ef upplýsinga hefði verið aflað hjá réttum aðilum. Það vekur furðu að matsmaður skuli ekki hafa kannað þetta betur því það er sérstaklega tekið fram í matsbeiðni að skoða eigi þykkt á þakplötum.

Matsmaður segir að fram hafi komið á matsfundi og staðfest af verktaka að þakplata hafi verið steipt lárétt og þakhalli mótaður eftir á í einangrun. Þessi bókun kemur hvergi fram í matsfundargerðum, en hinsvegar er sérstaklega bókað í matsfundargerð þar sem þakið á Kópavogsbakka er skoðað að Logi Kristjánsson (matsbeiðandi) sé á fundinum.

Það orkar tvímælis að ekki sé meira sagt að halda því fram að þakfrágangur sé ekki í samræmi við teikningar arkitekts því á teikningunni (A40.01) eru tvö deili annarsvegar í þakkant og hinsvegar við þakglugga. Á öðru deilinu er sýndur frágangur með svonefndu viðsnúnu þaki þar sem einangrun er ofan á vatnsvarnardúknum en á hinu deilinu á sömu teikningu er vatnsvarnardúkurinn sýndur ofan á einangruninni, og þar stendur skýrum stöfum: „*Þakdúkur og einangrun skv. verklýsingu framleiðanda*“.

Sú ákvörðun byggingarstjóra að nota þá aðferð að hafa vatnsvarnarlagið ofan á einangruninni var að sjálfsögðu borin undir eftirlitsmann matsbeiðanda og samþykkt af honum.

Allur frágangur þakdúksins og þakkanta er unninn af virtum fagmanni og í samræmi við verklýsingu framleiðanda dúksins.

Það er nokkuð ljóst þegar að er gáð að teikningar arkitektsins eru ekki fullgerðar og því ekki hægt að fara eftir þeim að öllu leyti hvað þennan frágang varðar. Eins og bent hefur verið á er misræmi á milli sniða á teikningu A40.01 þar sem þakdúkur er ýmist sýndur ofan á eða undir einangrun. Aðalatriðið í þessu efni hlýtur að vera hvort verkið sé vel og fagmannlega unnið. Í þessu tilfelli er það gert eins og sést best á því að þakið lekur ekki en það er meira en hægt er að segja um ýmis flöt þök hér á landi.

Það hefur ekki verið gerður reikningur fyrir rafhitapræði, rústfrírri grind eða lokafrágangi á niðurfallsrörum frá efra þaki niður á það neðra. Það er því vandséð hvaða erindi þessi liður á í matsgerðina.

1.3. Ef í ljós kemur að lagfæringa er þörf er eðlilegt að gera við. Til einföldunar fellst stefndi á kröfufjárhæð kr. 150.000 til skuldajafnaðar eigin kröfum á hendur stefnendum.

1.4. Hafnað. Endurmálun kringum baðglugga er ekki tiltekið í magnskrá og ekki gerður reikningur vegna þess. Ekki hefur verið gerður reikningur fyrir málun austurveggs uppi á þaki. Hinsvegar má benda á að vegna þess hvernig gluggar eru settir í þ.e.a.s. ytri brún þeirra er slétt við ytri brún útveggjar er ekki hægt að ganga frá múrverki fyrr en búíð er að ganga frá öllum þéttingum kringum gluggann. Reyndar er þessi frágangur eitt af því sem ekki sést á teikningum arkitekts.

1.5. Til einföldunar fellst stefndi á kröfufjárhæð kr. 25.000 til skuldajafnaðar eigin kröfum á hendur stefnendum.

1.6. Hafnað. Til eru staðfestingar á því að arkitekt samþykkti allar smíðateikningar framleiðanda glugganna áður en þeir fóru í framleiðslu. Þetta hefði matsmaður getað kynnt sér. Því er ekki hægt að fallast á að skipta um glugga. Eftirlitsmaður stefnenda gerði engar athugasemdir við gluggana. Þetta svar á við alla glugga.

1.7. Hafnað. Sama svar og í 1.6.

1.8. Ef í ljós kemur að lagfæringa er þörf er eðlilegt að gera við. Til einföldunar fellst stefndi á kröfufjárhæð kr. 30.000 til skuldajafnaðar eigin kröfum á hendur stefnendum.

1.9. Hafnað. Þegar gerðar voru breytingar var það ævinlega gert í samráði við hönnuði hússins og eftirlitsmann stefnenda og þeir óskuðu ekki eftir því að verkið væri stöðvað þar til réttar teikningar bærust. Það var líka ævinlega skilningur byggingarstjóra þegar gerðar voru breytingar frá teikningum að arkitekt sæi um það eins og honum ber skylda til sem aðalhönnuði og samræmingarhönnuði að réttar teikningar væru til staðar. Það er ekki á verksviði byggingarstjóra að sjá um að þetta sé gert. Ef verkið hefði stöðvast af þessum ástæðum væri staða þess sennilega ennþá verri en hún þó er. Einnig má benda á að eftirlitsmenn byggingarfulltrúa sem komu oft á staðinn til úttekta sáu ekki ástæðu til að stöðva verkið, ekki heldur eftirlitsmaður stefnenda. Það er ekki hægt að sjá það á matsbeiðninni að matsmaður hafi verið beðinn um að meta hvort byggingarstjóri hafi farið eftir 32. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998 heldur er hann beðinn um að skoða og meta meinta galla á byggingunum sem um ræðir. Þess vegna hefur hann a.m.k. að þessu leyti farið út fyrir verksvið sitt.

1.10. Hafnað. Á teikningu A40.02 eru snið í útkragandi glugga við borðstofu en ekki glugga G5-Þ3. Kannski á snið 1 á þeirri teikningu að vera af þessum glugga. Þó er þakfrágangur sem þar er sýndur ekki réttur. Hinsvegar segir þetta deili afskaplega lítið um það hvernig ganga á frá glugganum.

1.11. Hafnað sbr. 1.6.

1.12. Hafnað. Matsmaður telur gólfilögn með öllu eðlilega og hefðbundna. Skemmdir sem hafa orðið eftir að stefndi fór frá verkinu eru ekki á hans ábyrgð.

1.13. Hafnað. Ekki er fallist á að lagfæra málningu vegna leka eða annarra atriða sem eru tilkomin eftir að stefndi yfirgaf húsið. Þá er þeirri kröfu mótmælt að stefndi máli húsið að innan eina umferð því þessi verkliður hefur ekki verið gjaldfærður.“

Varandi Skjólbraut 13 og 13a hafa stefndu eftirfarandi mótmæli og athugasemdir fram að færa:

2.1. „Stefndi bar það undir eftirlitsmann stefnenda hvort ekki mætti búa til þennan kant í múrverki í staðinn fyrir í steypunni og var það samþykkt. Það er samþykkt að það þarf að laga skilvegg sem steiptist of langt fram. Til einföldunar fellst stefndi á hluta kröfufjárhæðar, eða kr. 25.000, til skuldajafnaðar eigin kröfum á hendur stefnendum.

2.2. Hafnað. Sama svar gildir hér og í Kópavogsbakka 7. Til viðbótar má benda á að snið á teikn. A40-02 sem sýnir þakfrágang og snið á teikn. A40-01 sem líka sýnir þakfrágang eru algjörlega ólík varðandi uppbyggingu þaksins. Og sýnir sniðið á teikn. A40.02 þakdúk ofan á sniðskorinni einangrun þar sem vatnshallinn er tekinn eins og gert var í raun. Miðað við það að teikningar af þakfrágangi eru bæði misvísandi og óljósar hlýtur það að teljast sérkennilegt að matsmaður skuli ekki hafa leitað upplýsinga hjá arkitekt um það hvernig hann teldi frágang þaksins vera áður en matið var framkvæmt.

2.3. Hafnað. Það er rétt að múrverki er ólokið kringum glugga. Nokkrar ástæður liggja til þess: Í útboðsgögnum og þar með tilboði stefnda var gert ráð fyrir svokölluðum ál-tré gluggum, en stefnandi breytti þeim síðan í oregon pine glugga sem ná frá ytri brún útveggjar og alla leið gegnum vegginn. Gluggakarmarnir eru því um 30 sm. þykkir. Þetta þýddi það að breyta þurfti algjörlega um verklag við ísetningu gluggana, þar á meðal múrverki kringum þá. Ekki hefur verið gerður reikningur fyrir þessu múrverki né öðru múrverki sem ólokið er og því á þetta ekki heima í þessu mati.

2.4. Þessum lið er hafnað að öllu leyti af þeirri einföldu ástæðu að ekkert af því sem þar kemur fram hefur verið reikningsfært.

2.5. Hafnað. Eins og áður hefur komið fram þá breytti stefnandi, LK, um gluggagerð eftir að verkið hófst. Stefndi benti á nokkra aðila sem hann taldi hæfa til að smíða þessa glugga. LK ákvað við hvern hann vildi semja og sá síðan um samskiptin við hann. Stefndi reiknaði með að hann þyrfti ekki að koma að þeirri smíði meir enda vildi LK aldrei ræða um breytingu á einingaverði fyrir gluggana þó ljóst sé að bæði efnisverð og ekki síður vinna við ísetningu væri miklu meiri og dýrari en tilboð stefnda gerði ráð fyrir. Matsmaðurinn segir í mati sínu að frágangur við gluggaísetningu sé hefðbundinn. Þetta er ekki rétt þar sem ísetning glugga sem nær frá ystu brún veggjar og að innri brún múrhúðunar að innan er ekki hefðbundin. Má til dæmis nefna að viðurinn í oregon pine gluggunum er viðkvæmur fyrir rakanum sem kemur úr múrverkinu bæði utan og innan og því spurning hvernig haga skal verkinu m.t.t. þess að gluggarnir skemmist ekki vegna múrvinnunnar. Það virtist vera að hvorki hönnuður né eftirlitsmaður LK né LK

sjálfur hefðu skilning á þessu atriði. Það hlýtur að orka tvímælis að setja droparauf yfir glugga sem nær að ystu brún útveggjar. Það þýðir að vatn mun örugglega leka úr droparaufinni og beint ofan á gluggann. Þess vegna þarf að útfæra annarskonar frágang t.d. einhverskonar flasningu. Því er hafnað að taka þurfi gluggana úr til að setja droparauf sem gerir ekkert gagn. Því er líka hafnað að það sé á ábyrgð stefnda að droparauf vanti í gluggana sjálfa. Það er alfarið á ábyrgð LK sem sá um samskipti við gluggasmiðinn.

2.7. Hafnað að hluta. Það er alveg ljóst að deilin sem sýnd eru í þakið og þakglugga á teikn A40.02 eru ófullgerð og allar upplýsingar um frágang þakglugga vantar. Þessi vinna var unnin af fagmönnum í samráði við eftirlitsmann stefnenda og hönnuðina. Þarna kemur enn og aftur í ljós að matsmaður hefur ekki haft fyrir því að fá upplýsingar hjá hönnuði, eftirlitsmanni stefnenda eða öðrum sem gátu upplýst málið. Eina sem fallist er á að þurfi að laga hér er hornskekkja í steypum veggflötum. Til einföldunar fellst stefndi á hluta kröfufjárhæðar, eða kr. 50.000, til skuldajafnaðar eigin kröfum á hendur stefndum.

2.8. Hafnað. Ljóst er af þessum liðum að matsmaður hefur ekki fundið neinn leka á þakinu sem segir meira en mörg orð. Því er hafnað að kostnaður vegna viðgerða á gati í loftaplötu sé á kostnað stefnda. Gatið var borað til að hleypa niður vatni eftir að þakinu var lokað. Kostnaður við að gera gatið og laga það er aukaverk og er því á kostnað stefnenda.

2.9. Hafnað. Matsmaður telur gólfílokn með öllu eðlilega og hefðbundna. Skemmdir sem geta hafa orðið eftir að stefndi fór frá verkinu eru ekki á hans ábyrgð.“

Stefndi Einar Sigurðsson ehf. hafnar því að ákvæði 0.1.6 í útboðs- og verklýsingum hafi gilt um samning aðila. Ennfremur er því hafnað að óundirritaður verksamningur hafi gilt um samning aðila. Engin verk- og greiðsluáætlun hafi verið gerð og því síður hafi verið hlutast til um gerð verksamnings við upphaf verks. Verksamningurinn sé tilkominn löngu síðar en hann hafi verið lagður fyrir stefnda í ágúst 2007 en aldrei samþykktur af hans hálfu. Stefndi hefði fallið frá tilboði sínu ef tímamörk og dagsektarákvæðin í útboðsgögnum hefðu átt að gilda. Stefndi hafi verið einn um að skila inn tilboði. Stefndandi Logi hafi þekkt vel til starfsemi og mannafla stefnda og vitað að allar breytingar og ófyrirséðar tafir á verkinu hefðu margföldunaráhrif.

Því er mótmælt að til hafi staðið að stefndi legði fram verktryggingu við upphaf framkvæmda. Stefndandi Logi hafi tekið upp hjá sjálfum sér að halda eftir hluta reikningsfjárhæðar án þess að hafa til þess heimild. Samtals hafi hann haldið eftir 5.532.622 krónum. Eðlilegt sé að skuldajafna réttmætum kröfum stefnanda við kröfu stefnda til geymslufjárins. Til einföldunar fellst stefndi á að til skuldajafnaðar á móti geymslufé komi fjárhæðir sem getið er um hér að framan.

Stefndi hafnar því að það sé við hann að sakast að fasteignamarkaðurinn hafi hrunið frá miðju ári 2008 eins og vikið sé að í stefnu. Varakrafa byggð á sölumöguleikum fasteigna fyrir og eftir hrun eigi sér enga stoð.

Varðandi lagarök vísa stefndu til 1. mgr. 28. gr. 1. 91/1991 um heimild til að hafi uppi gagnkröfu til skuldajafnaðar, til meginreglna samninga- og kröfuréttarins um

efndir samninga og til 129. og 130. gr. laga 91/1991 varðandi kröfu um málskostnað.

III.

Málavaxtalýsing og málsástæður gagnstefnanda í gagnsök.

Kröfur gagnstefnanda, Einars Sigurðssonar ehf., í gagnsök eru í fyrsta lagi vegna vanreiddra reikninga að fjárhæð 5.535.622 krónur, í öðru lagi vegna magnaukningar í verkinu að fjárhæð 11.453.695 krónur og í þriðja lagi vegna aukaverka að fjárhæð 12.121.655 krónur.

Krafa gagnstefnanda vegna vangreiddra reikninga.

Varðandi fyrstu kröfuna kveður gagnstefnandi aðalstefnendur ekki hafa greitt alla reikninga að fullu heldur haldið eftir samtals 5.535.622 krónum. Þessa kröfu sína útskýrir gagnstefnandi með eftirfarandi hætti í stefnu í gagnsök:

„Stefnandi byggir kröfur sínar á yfirliti útgefna reikninga og kredit reikninga og greiðslna stefnda en mismunur á útgefnum reikningum og greiðslum sé samkvæmt yfirlitinu 5.535.622 krónur. Stefnandi fellst á til að einfalda málið að frá þeirri fjárhæð verði dregnir eftirtaldir liðir í stefnu, sbr. dskj. 9 í héraðsdómsmálinu nr. 1244/2010, liður 1.1 kr. 50.000, liður 1.3 kr. 150.000, liður 1.5 kr. 25.000, liður 1.8 kr. 30.000, hluta af lið 2.1 kr. 25.000 og hluta liðar 2.7 kr. 50.000 eða kr. samtals kr. 330.000. Dráttarvextir reiknist af lægstu ógreiddri fjárhæð á hverjum tíma frá þeim tíma sem stefndi hélt eftir fjárhæð við greiðslu útgefna reikninga.

1.1. Þann 28.7.2007 hélt stefndi eftir kr. 1.271.915 af útgefnum reikningum en sú fjárhæð hækkaði og lækkaði við greiðslu næstu reikninga þar á eftir og fór lægst í kr. 924.734 þann 5.11.2007. Að frádregnum samþykktum kröfuliðum í stefnu, dskj. 9 í héraðsdómsmálinu nr. 1244/2010, 924.734 – 330.000, er upphæðin kr. 594.734 sem krafist er dráttarvaxta af skv. III. kafla vaxtalaga nr. 38/2001 frá 27.7.2007 til 28.11.2007.

1.2. Þann 28.11.2007 hélt stefndi eftir samtals kr. 4.585.760 af útgefnum reikningum og fór sú fjárhæð lægst í kr. 3.177.470 18.6.2008. Að frádregnum fyrrgreindum kr. 330.000, er upphæðin kr. 2.847.470 sem krafist er dráttarvaxta af skv. III. kafla vaxtalaga nr. 38/2001 frá 28.11.2007 til 14.7.2008.

1.3. Þann 14.7.2008 hélt stefndi eftir samtals kr. 7.770.220 af útgefnum reikningum og fór sú fjárhæð lægst í kr. 5.535.622 31.8.2008 þegar kredit reikningur að fjárhæð kr. 4.651.900 hafði verið dreginn frá. Að frádregnum fyrrgreindum kr. 330.000, er upphæðin kr. 5.205.622 sem krafist er dráttarvaxta af skv. III. kafla vaxtalaga nr. 38/2001 frá 14.7.2008 til 9.3.2009.“

Krafa gagnstefnanda vegna magnaukningar.

Kröfu sína vegna magnaukningar í verki byggir stefnandi á reikningi, dags. 8. febrúar 2009 og mótteknum af lögmanni aðalstefnenda þann 18. febrúar 2009. Gagnstefnandi sundurliðar þessa kröfu sína þannig í stefnu í gagnsök:

„ Skjólbraut		kr.	
1.	Jarðvinna		
	Fylling í sökkul	96.900	
	Fylling inn í sökkla	93.100	
2.	Steypumót		
	Mót undirstöður sökkla	-97.500	
	Veggjamót	1.800.500	
	Plötumót	216.000	
	Gluggamót	-400.000	
3.	Steinsteypa		

	Steypa sökkla og botnplötu	27.000	
	Steypa ofan botnplötu	351.000	
	Steypa vegna stoðveggjar og útitröppur	32.400	
4.	Járnbending		
	Járnbending	554.850	
5.	Einangrun		
	Einangrun undir gólfhitalögn	174.000	
6.	Frágangur innanhúss		
	Einangrun útveggja	230.000	
	Múrhúðun útveggja og steyptra innveggja	1.932.000	
	Gólfilögn platna	203.000	
7.	Frágangur utanhúss		
	Pússaðir útveggir	1.894.500	

	Flatt þak með hellum	675.000	
	Frágangur á þakkanti	1.624.000	
	Skjólbraut samtals kr.	9.406.750	9.406.750
Kópavogsbakki			
1.	Jarðvinna		
	Gröftur	249.600	
	Fylling inn í sökkla	15.200	
	Fylling að sökklum	74.800	
2.	Steypumót		
	Mót undirstöður sökkla	169.000	
	Veggjamót	312.000	
	Plötumót	-36.000	
	Gluggamót	-256.000	

3.	Steinsteypa		
	Steypa sökkla og botnplötu 12 sm þykk	-297.000	
	Steypa ofan botnplötu	351.000	
4.	Járnbending		
	Járnbending ca 50 kg/m ³ steypu	372.870	
5.	Frágangur innanhúss		
	Einangrun útveggja	109.250	
	Múrhúðun útveggja og steyptra innveggja	124.200	
	Léttir innveggir 150 mm með einangrun	273.000	
6.	Frágangur utanhúss		
	Steinaðir útveggir	257.500	
	Steining kringum gluggaop og hurðir?	15.525	
	Frágangur á þakkanti	140.000	

	Niðurfallsrör	48.000	
7.	Lagnir		
	600 mm fallbrunnar	124.000	
	Kópavogsbakki samtals kr.	2.046.945	2.046.945
	Skjólbraut og Kópavogsbakki samtals kr.		11.453.695“

Krafa gagnstefnanda vegna aukaverka.

Kröfur sínar vegna aukaverka byggir gagnstefnandi á reikningi, dags. 8. febrúar 2009, og sundurliðar gagnstefnandi kröfu sína þannig:

„ Skjólbraut		kr.	
1.	Steinslípun utanhúss	132.609	
2.	Steinslípun innanhúss	348.373	
3.	Drendúkur á vegg	54.600	
4.	Sökkul- og plötumát	109.000	

5.	Skv. meðf. reikn. frá garðvinnuverktaka	203.000	
	Álag Einar Sigurðsson ehf 15%	30.450	
6.	Þakgluggar, efnisliður	1.082.416	
	Álag á efni 15%	162.362	
	Vinna við ísetningu	250.000	
7.	Skv. meðf. reikn. frá undirverktaka- pípulögn	1.400.000	
	Álag Einar Sigurðsson ehf 15%	210.000	
8.	Þaktúður	90.000	
9.	Rammar í gluggagöt	278.400	
	Efni, spónaplötur, sögun, flutningar, festingar o.fl.	60.000	
10.	Gluggar skv. meðfylgjandi reikningi	1.000.000	
	Álag á gluggasmíði 15%	150.000	
	Ísetning glugga	247.500	

11.	Gustlokun	331.200	
	Efni	50.000	
12.	Raflagnir, innáborgun til rafverktaka	1.217.834	
	Álag Einar Sigurðsson ehf 15%	182.675	
13.	Smíðatrygging skv. meðfylgjandi yfirliti	82.299	
	Álag Einar Sigurðsson ehf 15%	12.345	
14.	Einangrun milli húsa	290.000	
15.	Gluggamót	492.450	
16.	Tímavinna smíða	220.800	
17.	Járnabakkar	54.000	
	Skjólbraut samtals nú kr.	8.742.313	8.742.313
	Kópavogsbakki		
1.	Steinslípun utanhúss	70.872	

2.	Steinslípun innanhúss	129.774	
3.	Pípulögn skv. meðfylgjandi reikn. frá undirverkt.	987.115	
4.	Þaktúður	90.000	
5.	Hækkun þakglugga	57.600	
	Efni	8.000	
6.	Málun utanhúss	562.500	
7.	Málun innanhúss	1.165.914	
8.	Gluggamót	224.000	
9.	WC kassi skv. meðfylgjandi reikningi	34.083	
	Álag aðalverktaka 15%	5.113	
10.	Raflagnir í innveggi	39.258	
	Álag aðalverktaka 15%	5.113	
	Kópavogsbakki samtals nú kr.	3.379.342	3.379.342

	Skjólbraut og Kópavogsbakki samtals kr.		12.121.655“

Máli sínu til stuðnings vísar gagnstefnandi til framlagðra reikninga þar sem nánari grein er gerð fyrir hverju verki. Þá byggir gagnstefnandi á reglum samninga- og kröfuréttar um loforð og efndir fjárskuldbindinga.

Gagnstefnandi vísar til laga nr. 42/2000 um þjónustukaup, sérstaklega 3. mgr. 8. gr. 1. og 2. mgr. 22. gr. 28., 29., 30. og 34. gr. Um að málið verði sameinað héraðsdómsmálinu nr. 244/2010 er vísað til b- liðar 1. mgr. 30. gr. laga nr. 91/1991 en um varnarþing er vísað til 33. og 34. gr. laga 91/1991. Þá vísar gagnstefnandi til meginreglna samninga- og kröfuréttarins um efndir samninga og til 129. og 130. gr. laga 91/1991 varðandi kröfu um málskostnað.

Málavaxtalýsing og málsástæður aðalstefnenda í gagnsök:

Krafa vegna vangreiddra reikninga.

Aðalstefnendur kveða kröfu gagnstefnanda um greiðslu 5.535.622 króna vegna vangreiddra reikninga byggða á yfirliti yfir útgefna reikninga og innborganir og sé að stærstum hluta sú fjárhæð sem aðalstefnendur hafi haldið eftir sem geymslufé á verk tíma, 4.778.466 krónur. Af hálfu aðalstefnenda hafi verið lýst yfir skuldajöfnun á nefndi fjárhæð við skaðabóta- og afsláttarkröfu vegna tafa og galla á umsömdu verki. Í aðalsök sé gerð krafa um viðurkenningu á rétti til skuldajöfnunar á nefndri fjárhæð. Hér til viðbótar sé krafist viðurkenningar á rétti aðalstefnenda til skulda jöfnunar á 757.15 krónum (mismunur á kr. 5.535.622 og 4.778.466 krónum) við tildæmda kröfu gagnstefnanda í aðalsök.

Krafa vegna magnaukningar.

Aðalstefnendur segja að magntölur hafi verið yfirfarnar og samþykktar af hálfu beggja aðila á verkfundum eftir framvindu verksins. Á verkfundi 11. mars 2008 hafi allar magntölur varðandi jarðvinnu, uppslátt og steypu verið samþykktar. Eina sem eftir var að ljúka hafi verið járnagn. Þetta sjáist á reikningum nr. 2524 og 2525, dags. 18. mars 2008, verkstaða 8 sem hafi að geyma leiðréttingar á magntölum. Á fundinum 11. mars 2008 hafi jafnframt verið ákveðið að stefndi Logi og Óskar Þorsteinsson tæknifræðingur færu yfir útreikninga á járnagninu. Þeirri vinnu hafi verið lokið um páska 2008 og aðilar samið um magntöluna í framhaldi af því. Þetta sjáist á reikningi nr. 2561, dags. 19. maí. 2008, verkstaða 9.

Hér verði einnig skil í reikningagerðinni þar sem næsti reikningur, nr. 2560, sé merktur: Verkstaða 1, áfangi 2 og sé dagsettur sama dag og verkstaða 9, þann 19. maí 2008.

Um einingarverð fyrir aðra þætti, en þá sem fram komi í samningi aðila, hafi ekki verið samið þrátt fyrir ítrekaðar óskir þar að lútandi, sbr. tölvupóst, dags. 20. janúar 2008 til stefnanda um dagskrá fyrirhugaðs verkfundar.

Að auki er krafist greiðslu fyrir steypumagn umfram það magn sem keypt hafi verið frá steypustöð, sbr. yfirlit frá Borgum steypustöð. Vegna Kópavogsbakka sé innheimt fyrir tvo rúmmetra umfram keypt magn. Að auki hafi a.m.k. tveir rúmmetrar af steypu verið keyptir vegna mistaka stefnanda í uppslætti. Sömu rangfærslurnar í magntölum steypu séu á reikningi vegna Skjólbrautar. Aðalstefnendur gera eftirfarandi athugasemdir við einstaka liði varðandi húsið að Skjólbraut:

„Reikningsliðir 2.1.1. Jarðvinna, 2.1.2. Steypumót, 2.1.3. Steinsteypa og 2.1.4. Járn bending.

Með vísan til almennrar umfjöllunar um reikning nr. 2683 hér að framan er umrædd um reikningsliðum mótmælt.

Reikningsliður 2.1.5. Einangrun.

Stefnandi krefst greiðslu skv. umræddum lið fyrir alls 558 m² en 58 m² samkvæmt reikningi 2683. Samkvæmt dskj. nr. 34, skráningartafla á teikningu A01.01, er heild ar nettóflötur beggja húsanna 529,4 m². Þá er eftir að draga frá 7,5 m² vegna útigeymslu og stigaop. Verkliðurinn er því að fullu greiddur samkvæmt reikningum er heyra undir áfanga 1. Umræddum reikningslið er því mótmælt.

Reikningsliður 2.1.6. Frágangur innanhúss.

Ósamið er um einingarverð verkþáttarins. Tilgreindar magntölur eru of háar. Tölu vert er eftir að þússa innanhúss kringum glugga, lagfæra skemmdir á veggjum og á ílögna á gólfi sbr. lið 2.9 í dskj. 20. Fallist er á kröfu að fjárhæð kr. 1.000.000 vegna þessa liðar verði fallist á bótakröfu stefndu í máli nr. 1244/2010 vegna sama verk þáttar. Að öðru leyti er umræddum reikningslið mótmælt.

Reikningsliður 2.1.7 Frágangur utanhúss.

Með vísan til liðs B og C í dskj. nr. 20, matsgerð, er umræddum reikningslið mótmælt. Mótmælt er staðhæfingum í stefnu um að haldnir hafi verið matsfundir án þess að stefnandi hafi verið boðaður er leiða eigi til þess að ekki sé byggjandi á fyrirbyggjandi matsgerð. Skoðun matsmanns á þaki beggja fasteignanna fór fram án þess að aðilar hafi verið boðaðir sérstaklega. Matsmaður hafði á matsfundi fengið staðfest hjá stefnanda hvernig þak var steipt sbr. athugasemd á bls. 4 í matsgerð, dskj. nr. 20.

2.2. Kópavogsbakki

Reikningsliðir 2.1.1. Jarðvinna, 2.1.2. Steypumót og 2.1.3. Steinsteypa.

Með vísan til almennrar umfjöllunar um reikning nr. 2683 hér að framan er umrædd um reikningsliðum mótmælt.

Reikningsliður 2.2.5. Frágangur innanhúss.

Ósamið er um einingarverð í upphaflegu tilboði stefnanda sem voru alltof há, sbr. dskj. nr. 25. Magntölur eru of háar, en um þær hafði þegar verið samið. Til dæmis er nú krafist greiðslu fyrir einangrun 158 m² en áður voru 132 m² reikningsfærðir eins og sjá má af reikningi 2616, dskj. nr. 35. Útveggir hússins eru að innanmáli skv. teikningu arkitekts A01.04 alls 61,3 lm þar af 38,5 lm í hæðinni 3,2 m og 22,8 lm í hæðinni 2,8 m. Flatarmál útveggja er 187 m².

Heildarflötur glugga er 76,5 m² sem greitt hefur verið fyrir sbr. dskj. nr. 30, reikningur nr. 2561.

Stefnandi hefur reikningsfært of háa fjárhæð vegna einangrunar og múrhúðunar útveggja. Varðandi léttan innvegg sem er 8,66 m² er fallist á kröfu að fjárhæð kr. 110.000. Að öðru leyti er umræddum reikningslið mótmælt.

Reikningsliður 2.2.6 Frágangur utanhúss.

Hér er texta og einingarverðum breytt frá fyrri reikningum. Þar stendur nú „stein aðir útveggir“ og er einingarverð til samræmis við það. Samið var um að Kópavogs bakki 7 yrði þússaður samanber m.a. dskj. nr. 10. Magntölur eru of háar, enda þegar búið að reikningsfæra of marga fermetra vegna múrhúðunar utanhúss. Varðandi þak og þakkant vísast til dskj. nr. 20, liðar 2 á bls. 4 og lið 1.2 á bls. 10. Um ræddum reikningslið er mótmælt.

Reikningsliður 2.2.7. Lagnir.

Fallist er á kröfu að fjárhæð kr. 124.000 vegna jarðvegsbrunna.“

Samkvæmt framansögðu segjast aðalstefnendur viðurkenna reikningsliði samtals að fjárhæð 1.234.000 krónur. Reikningsliðum samtals að fjárhæð 10.219.695 krónur sé mótmælt með vísan til framsettra athugasemda hér að framan. Krafist sé sýknu af kröfum stefnanda vegna reikningsliða sem er mótmælt með vísan til tilgreindra athugasemda.

Krafa vegna aukaverka.

Aðalstefnendur segja að reikningur gagnstefnanda nr. 2684 vegna meintra aukaverka sé dags. 9. febrúar 2009. Reikningsgerðin hafi farið fram nokkrum mánuðum eftir að lögmaður aðalstefnenda hafði sent kröfubréf vegna tafa á verkinu og vegna galla. Reikningur lúti jafnframt að meintum aukaverkum sem unnin hafi verið árið 2007. Öllum kröfum vegna tilgreindra aukaverka sé mótmælt af hálfu aðalstefnenda sem allt of seint fram komnum. Jafnframt sé kröfum á grundvelli aukaverkanna mótmælt sem óumsömdum verkum, að frátöldum þeim liðum sem aðalstefnendur samþykki hér að neðan. Vísað sé jafnframt til íslensks staðals, ÍST-

30 5. útgáfu, sem teljist hluti samnings aðila. Varðandi einstaka liði geri aðalstefnendur eftirfarandi athugasemdir:

„2.3. Skjólbraut

Aukaverk 1 og 2:

Stefndu óskuðu ekki eftir steinslípun áður en þússað var. Lagfæring á vegg fyrir múrhúðun er hluti múrverks. Stefnandi gerði ekki fyrirvara við samningsgerð við þennan lið. Með vísan til framanritaðs er umræddum reikningsliðum mótmælt.

Aukaverk 3 og 4:

Þessir verkþættir eru þegar greiddir sbr. aukaverk frá 18.10.2007 sbr. dskj. nr. 36, reikningur nr. 2417. Með vísan til framanritaðs er umræddum reikningsliðum mótmælt.

Aukaverk 5:

Stefnandi tók að sér að útvega tæki og menn til að hlaða því grjóti sem er á lóðinni í vegg á milli lóðar Skjólbrautar 13a og 11. Þegar á reyndi réð viðkomandi aðili ekki við verkið og er grjótið enn óhreyft. Viðkomandi aðili réðst hins vegar á tré í garðinum og felldi, óumbeðinn. Með vísan til framanritaðs er umræddum reikningslið mótmælt.

Aukaverk 6:

Aldrei gerð krafa af hálfu stefnanda um aukagreiðslur vegna breytinga á gluggum eða samið um breytingar á verði vegna þeirra breytinga. Með vísan til framanritaðs er umræddum reikningslið mótmælt.

Aukaverk 7:

Ekki er um að ræða aukaverk heldur viðbótarverk. Ekkert sundurliðað tilboð hefur borist, svo ekki hefur verið hægt að taka afstöðu til þess né liggur fyrir skriflegur samningur um verkþáttinn. Tilboð það sem fylgir reikningi stefnanda er ekki sundurliðað né samþykkt af verkkaupa, stefndu. Engin leið er fyrir stefndu að leggja mat á verkið út frá framlögðu tilboði. Með vísan til framanritaðs er umræddum reikningslið mótmælt.

Aukaverk 8:

Aldrei gerð krafa af hálfu stefnanda um aukagreiðslur vegna lofttúða né samið um sérstakar greiðslur vegna þeirra. Að auki hefði stefnandi átt að ganga frá túdum strax svo ekki þyrfti að koma til kjarnaborunar. Kjarnaborun fór fram eftir að ein angrun og þakdúkur voru lögð. Framkvæmd þessi leiddi til þess að vatn komst undir einangrun og dúk og rann niður við niðurfall milli baðs og svefnherbergis á Skjólbraut 13. Líklegt er að vatn liggi undir dúk og nauðsynlegt kann að reynast að taka hann upp til að kanna aðstæður með tilheyrandi kostnaði. Með vísan til framanritaðs er umræddum reikningslið mótmælt.

Aukaverk 9:

Spónaplötur voru ekki settar í að beiðni verkkaupa. Ljóst er að til þess hefði ekki þurft að koma ef gluggaísetning og múrhúðun hefði farið fram á umsömdum verk tíma. Með vísan til framanritaðs er umræddum reikningslið mótmælt.

Aukaverk 10:

Aðeins komnir gluggarammar á jarðhæð að Skjólbraut 13 ásamt á baði, svefnherbergi og eldhúsi á efri hæð. Ekkert gler komið né opnanleg fög. Engir gluggarammar komnir að Skjólbraut 13a. Það sem komið er í af gluggarömmum svarar til um 15% gluggamagnsins. Með hliðsjón af tilboði gluggasmiðs eru gluggar komnir í fyrir tæpar kr. 300.000. Viðurkennd er krafa að fjárhæð kr. 300.000. Með vísan til framanritaðs er umræddum reikningslið mótmælt að öðru leyti.

Aukaverk 11:

Stefnandi átti að skila húsinu fokheldu 1. október 2007. Hann var orðinn rúmum fimm mánuðum á eftir áætlun og því lá engum meira á að gustloka húsinu en honum sjálfum til að fá útgefið fokheldisvottorð. Seinkun verkframkvæmda var vegna mistaka og dráttar stefnanda sjálfs. Með vísan til framanritaðs er umræddum reikningslið mótmælt.

Aukaverk 12:

Með öllu óljóst hvað liggur að baki reikningsgerð. Engin reikningur frá rafverktaka fyrirbyggandi. Með vísan til framanritaðs er umræddum reikningslið mótmælt.

Aukaverk 13:

Stefndu voru sjálfir með smíðatryggingu. Stefnandi þurfti því ekki að kaupa sér staka smíðatryggingu né var óskað eftir því af hálfu stefndu. Með vísan til framanritaðs er umræddum reikningslið mótmælt.

Aukaverk 14:

Um þennan þátt var samið og hann uppgerður í tengslum við uppgjör á uppslætti og uppsteypu hússins. Með vísan til framanritaðs er umræddum reikningslið mótmælt.

Aukaverk 15:

Þegar hefur verið samið um uppslátt, steypu og járnamagn. Gluggamót voru inni í þeim útreikningum. Með vísan til framanritaðs er umræddum reikningslið mótmælt.

Aukaverk 16:

Breyting á sökkulveggjum hefur þegar verið greidd, enda samið um það magn við afgreiðslu á fyrsta reikningi stefnanda. Verkið unnið árið 2007 og aukaverk gerð

upp með dskj. nr. 33. Með vísan til framanritaðs er umræddum reikningslið mót mælt.

Aukaverk 17:

Þegar hefur verið samið um uppslátt, steypu og járnsmagn. Aldrei gerð krafa um greiðslu vegna járnbakka sérstaklega eða samið þar um. Með vísan til framanritaðs er umræddum reikningslið mótmælt.

2.4. Kópavogsbakki

Aukaverk 1 og 2:

Verkkaupi óskaði ekki eftir steinslípun áður en pússað var. Lagfæring á vegg fyrir múrhúðun er hluti múrverks. Stefnandi gerði ekki fyrirvara við samningsgerð við umrædda liði eða samdi sérstaklega um þá sem aukaverk. Með vísan til framanritaðs er umræddum reikningsliðum mótmælt.

Aukaverk 3:

Sundurliðaður reikningur frá pípulagningarmeistara liggur ekki fyrir, þrátt fyrir kröfu stefndu þar að lútandi. Tilboð stefnanda var aldrei samþykkt af hálfu stefndu. Jafnframt ljóst er að verkinu var ekki skilað fullbúnu. Fallist er á kröfu stefnanda að fjárhæð kr. 650.000.- vegna umrædds verksþáttar. Með vísan til framanritaðs er umræddum reikningslið að öðru leiti mótmælt.

Aukaverk 4:

Af hálfu stefnanda var aldrei gerð krafa um aukagreiðslur vegna lofttúða né samið um sérstakar greiðslur vegna þeirra. Að auki hefði stefnandi átt að ganga frá túðum strax svo ekki hafi komið til kjarnaborunar. Kjarnaborunin fór fram eftir að einangrun og þakdúkur voru lögð. Með vísan til framanritaðs er umræddum reikningslið mótmælt.

Aukaverk 5:

Með vísan til töluliða 7.9.1 og 7.9.2 á bls. 7 í dskj. 20 er ljóst að umræddur verk þáttur er svo illa unninn að fjarlægja þarf umræddan glugga og gera kostnaðarsamar endurbætur vegna frágangs stefnanda. Með vísan til framanritaðs er umræddum reikningslið mótmælt.

Aukaverk 6:

Umrætt verk telst ekki vera aukaverk þar sem skv. verksamningi á að skila húsinu fullbúnu að utan og þar með málað. Ekki er gerð athugasemd við einingarverð málningar en málaðir fletir eru 197 m^2 . Fallist er á kröfu stefnanda að fjárhæð kr. 420.000 vegna umrædds verksþáttar. Með vísan til framanritaðs er umræddum reikningslið að öðru leiti mótmælt.

Aukaverk 7:

Samið var um kr. 2.500.- á fermetra með spörtlun, grunni og tveimur umferðum. Stefnandi óskaði ekki eftir að einni umferð yrði sleppt eða verkið ekki klárað. Um samin efni voru heldur ekki notuð og þekja er ófullnægjandi. Ekki var lagfært eftir brot fyrir pípulagnir. Viðgerðarkostnaður vegna þessa var mikill. Með vísan til dskj. 20, liðs 9 á bls. 7. Lækkun á fermetraverði vegna meintrar breytingar á verki ein hliða og ósanngjörn. Fallist er á kröfu stefnanda að fjárhæð kr. 600.000.- vegna um rædds verkþáttar. Með vísan til framanritaðs er umræddum reikningslið að öðru leyti mótmælt.

Aukaverk 8:

Þegar hefur verið samið um uppslátt, steypu og járnamagn. Gluggamót voru inni í þeim útreikningum. Umræddum reikningslið vegna meints aukaverks er því mót mælt.

Aukaverk 9:

Óljóst hvað verið er að krefja um greiðslu á þar sem engir reikningar fyrir efni eru meðfylgjandi. Aldrei samið um aukaverk vegna þessa verkliðar. Umræddum reikn ingslið er því mótmælt.

Aukaverk 10:

Ekki liggja fyrir neindir samningar um meint aukaverk. Engin reikningur frá rafverk taka lagður fram. Umræddum reikningslið er því mótmælt.“

Aðalstefnendur kveðast mótmæla öllum reikningsliðum vegna meintra aukaverka að Skjólbraut 13 og 13a. Viðurkenndir séu reikningsliðir vegna aukaverka að Kópavogsbakka 7 samtals að fjárhæð 1.970.000 krónur. Öllum öðrum reikningsliðum vegna aukaverka að Kópavogsbakka 7 sé mótmælt. Krafist sé sýknu af kröfum stefnanda vegna reikningsliða sem sé mótmælt með vísan til tilgreindra athugasemda hér að ofan, samtals að fjárhæð 10.151.655 krónur.

Vegna stefnukrafna er byggi á framangreindum reikningum vegna magnaukningar og aukaverka sé af hálfu aðalstefnenda krafist sýknu af kröfum samtals að fjárhæð 20.371.350 krónur.

Krafist sé sýknu af dráttarvaxtakröfum gagnstefnanda með vísan til samkomulags aðila um frádregið geymslufé svo og til framsettra athugasemda og krafna í aðalsök.

Varakrafa aðalstefnenda byggi á öllu sömu sjónarmiðum og lagarökum og aðalkrafa þeirra.

Aðalstefnendur vísa til laga nr. 42/2000 um þjónustukaup, sérstaklega 4., 9., 14., 15., 20., 23., 28. og 34. gr. laganna. Vísað er til meginreglna kröfu- og samningaréttar, skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 ásamt síðari breytingum og almennra reglna um skuldbindingargildi samninga. Um meðferð málsins fyrir

dómi er vísað til laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Krafa um málskostnað styðjist við 129. og 130 gr. laga 91/1991 um meðferð einkamála.

IV.

Niðurstaða.

Aðilar gáfu skýrslu fyrir dómnum svo og vitnin Jóhannes Benediktsson, sem var eftirlitsmaður verksins, Yngvi Eiríksson matsmaður, Salvar Guðmundson gluggasmiður, Grétar Ingólfsson múrarameistari, Einar Ólafsson arkitekt og Guðbrandur Jónsson, sem kom að vinnu við þak.

Aðalstefndi Einar Sigurðsson ehf. byggði tvö hús fyrir aðalstefnendur, annars vegar einbýlishús að Kópavogsbakka 7, Kópavogi, og hins vegar parhús að Skjólbraut 13-13a, Kópavogi. Upp úr samvinnu aðila slitnaði án þess að verkinu yrði lokið. Deila aðilar nú m.a. um ástæðu þess að upp úr slitnaði, hvort óundirritaður verksamningur hafi komist á milli aðila og hvort aðalstefnendur hafi átt rétt á að halda eftir geymslufé til tryggingar göllum og tafabótum. Þá deila aðilar um hvort verk aðalstefnda sé gallað og hvort aðalstefndi eigi rétt á greiðslu vegna aukaverka og vegna þess að magnaukning hafi orðið í verkinu.

Krafa aðalstefnenda í aðalsök er skaðabótakrafa að fjárhæð 12.782.464 krónur, annars vegar byggð á því að verkið sé gallað og hins vegar byggð á því að ekki hafi verið byggt samkvæmt teikningum í öllum tilvikum. Þá krefjast aðalstefnendur ennfremur dagsekta að fjárhæð 60.832.995 krónur vegna tafa á verkinu. Í gagnsök gerir gagnstefnandi Einar Sigurðsson ehf. kröfu í fyrsta lagi vegna vangreiddra reikninga að fjárhæð 5.535.622 krónur, í öðru lagi vegna magnaukningar í verkinu að fjárhæð 11.453.695 krónur og í þriðja lagi vegna aukaverka að fjárhæð 12.121.655 krónur.

Með bréfi, dags. 1. febrúar 2007, efndu aðalstefnendur til lokaðra útboða fyrir byggingu húsanna. Fylgdu bréfinu útboðslýsing, verklýsing jarðvinnu, tilboðsblað, tilboðsskrá og teikningar arkitekts og verkfræðinga. Fjórum aðilum var boðið að taka þátt í útboðunum og barst eitt tilboð sem var frá aðalstefnda Einari Sigurðssyni ehf. Tilboðið miðaðist við að húsunum yrði skilað fullfrágengnum að utan en tilbúnum undir tréverk að innan, samtals að fjárhæð 113.044.673 krónur. Viðræður hófust fljótlega milli aðila um breytingar á tilboðunum. Hluti einingaverðs var lækkaður og bætt inn magntölum og einingaverði fyrir lagnir og raflagnir. Sú breyting var ennfremur gerð að húsunum átti nú að skila fokheldum að innan, en ekki tilbúnum undir tréverk eins og áður, en fullfrágengnum að utan. Horfið var frá því að steina húsið að Kópavogsbakka að utan vegna kostnaðar og ákveðið að pússa það á hefðbundinn hátt. Síðar á verktímanum sömdu aðilar um frekari vinnu stefnda við húsin sem fólst m.a. í aukaverkum og að gera húsin tilbúin undir tréverk að innan.

Í ítarlegri útboðs- og verklýsingu er getið um skyldur og réttindi aðila í verkinu. Er þar m.a. kveðið á um skyldu verktaka til að gera ítarlega verk- og greiðsluáætlun, rétt verkkaupa til að neita að greiða reikninga fari verkáætlun úr skorðum, um eftirlitsmann verkkaupa og hlutverk hans, skyldur verktaka til að bera

breytingar á verki undir eftirlitsmann og hvernig standa skuli að ákvörðun um auka- og viðbótarverk

Skemmst er frá því að segja að í samskiptum aðila var í engu farið eftir framangreindum ákvæðum útboðslýsingar né mörgum öðrum ákvæðum hennar. Verkfundur, þar sem fundargerð var rituð, voru ekki haldnir nema í eitt skipti, þann 23. júlí 2008. Hins vegar eru aðilar sammála um að þeir hafi margoft hist á óformlegum fundum og a.m.k. einu sinni í mánuði með eftirlitsmanni. Þessir fundir hafi alltaf farið fram í góðu og án ágreinings. Verksamningur var ekki undirritaður og ber aðilum ekki saman um hvers vegna það var ekki gert. Kvað aðalstefndi Einar Sigurðsson ástæðuna vera þá að hann hafi ekki sætt sig við dagsektarákvæði í samningnum. Aðalstefnandi Logi sagði aftur á móti að aðalstefndi hafi ekki getað látið í té framkvæmdatryggingu, þrátt fyrir eftirgangsmuni, og þess vegna hafi ekki verið skrifað undir verksamning.

Samkvæmt framansögðu verður að telja ósannað í málinu að ákvæði útboðs- og verklýsingar gildi í samningum aðila fullum fetum varðandi þau atriði sem ágreiningur er um. Þó verður að líta til þess að aðalstefndi Einar sagði fyrir dómi að hann teldi aðalstefndu bundna af ákvæðum útboðslýsingar að undanskildum ákvæðum um framkvæmdatryggingu og dagsektir. Tilboðsskrá aðalstefnda verður hins vegar talin gilda í samningi aðila með þeim breytingum og viðbótum sem þeir gerðu og sömdu um. Ákvæði laga nr. 42/2000 um þjónustukaup gilda einnig um samningssamband aðila og hliðsjón verður höfð af IST 30:2003 þar sem við á. Þá verður við úrlausn málsins að taka tillit til þess að aðalstefnandi Logi er byggingarverkfræðingur og bjó í næsta nágrenni við framkvæmdirnar. Hefur komið fram í málinu að hann hafði nánast daglegt eftirlit með framkvæmdunum og kom hann m.a. að útreikningum á magni í byggingunum. Þá höfðu aðalstefnendur einnig á að skipa eftirlitsmanni sem fundaði reglulega með aðilum, fór yfir magntölur og fylgdist með verkinu að einhverju leyti.

Í byrjun ágúst 2008 óskaði aðalstefndi Einar eftir því að aðalstefnendur afhentu honum svokallað geymslufé að fjárhæð 4.778.466 krónur, gegn því að hann legði fram framkvæmdatryggingu, en aðalstefnendur höfðu haldið eftir þessari fjárhæð þegar þeir greiddu reikninga aðalstefnda. Töldu þeir sig hafa rétt til þess þar sem aðalstefndu höfðu ekki sett framkvæmdatryggingu eins og áskilið hafi verið í samningum aðila. Aðalstefndi taldi sig hins vegar ekki getað haldið áfram með verkið nema hann fengi framangreinda fjárhæð greidda vegna þess að bankar höfðu lokað fyrir lánaþyrirgreiðslu í ágúst 2008. Aðalstefnendur höfnuðu þessari beiðni í lok ágúst og buðu aðalstefnda til sátta að hann yfirtæki annað húsið ásamt áhvílandi lánnum. Aðalstefndi taldi það ekki aðgengilegt og upp úr því virðist samkvæmt gögnum málsins að samskipti aðila hafi fjarað út án þess að komið hafi til formlegrar riftunar á samningi. Ætla má að lánsfjárskortur og stöðvun á fasteignamarkaði hafi átt hlut að máli en fyrir liggur að aðalstefnendur hugðust selja hluta framkvæmdanna og e.t.v. sín eigin hús til að fjármagna verkið.

Aðalsök.

Krafa aðalstefnenda um skaðabætur.

Skaðabótakrafa aðalstefnenda vegna galla og vegna þess að ekki hafi verið byggt eftir teikningu, samtals að fjárhæð 12.782.464 krónur, er reist á matsgerð

dómkvadds matsmanns. Verður nú fjallað um einstaka liði eins og þeir birtast í stefnu og rakið er hér að framan undir kafla I.

Kópavogsbakki:

1.1. Aðalstefndi Einar Sigurðsson ehf. hefur fallist á að útkrögun á glugga sé ábótavant og samþykkir kröfu aðalstefnenda að fjárhæð 50.000 krónur.

1.2. Matsmaður heldur því ekki fram að smíði þaksins sé gölluð heldur er niðurstaða hans að það hafi ekki verið byggt samkvæmt hönnunargögnum. Við aðalmeðferð hélt aðalstefndi Einar því fram að haldinn hafi verið fundur með aðilum, arkitekt hússins, eftirlitsmanni og verkfræðingi þar sem þessi mál hafi verið rædd. Niðurstaðan hafi verið sú að breyta gerð þaksins með þeim hætti sem gert var. Aðalstefnendur mótmæla þessari frásögn aðalstefnda og arkitektinn og eftirlitsmaðurinn sögðu í skýrslum sínum fyrir dómi að þeir myndu ekki sérstaklega eftir þessum fundi. Hins vegar ber að fallast á með aðalstefnendum að aðalstefnda beri að greiða 1.290.000 krónur vegna þess að ekki hefur verið klætt með áli og zinkáfellum á veggfleti og í kringum þakglugga, 190.000 krónur til að ljúka við hellulögn og 220.000 krónur til að ganga frá niðurföllum eða samtals 1.700.000 krónur.

1.3. Stefndi hefur samþykkt þennan kröfulið að fjárhæð 150.000 krónur.

1.4. Fallist er á með matsmanni að umræddur frágangur sé gallaður og ber stefnda að bæta stefnendum þennan galla að fjárhæð 70.000 krónur.

1.5. Aðalstefndi hefur fallist á þennan kröfulið að fjárhæð 25.000 krónur.

1.6.-1.7. Að mati matsmanns er vinna aðalstefnda við glugga ekki gölluð heldur metur matsmaður kostnað við að skipta um glugga þar sem þeir samrýmist ekki teikningu. Arkitekt hússins sagði í skýrslu sinni fyrir dómi að hann hefði samþykkt breytingar að hluta. Leggja verður til grundvallar í þessu sambandi að aðalstefnendur kvörtuðu aldrei eða gerðu athugasemdir vegna þessa fyrr en mál þetta var höfðað. Verður því talið að þeir hafi með aðgerðaleyfi sínu samþykkt breytta útfærslu á gluggum. Vísast til þess er áður sagði að aðalstefnandi Logi er byggingarverkfræðingur og sérfróður eftirlitsmaður kom einnig að verkinu.

1.8. Aðalstefndi hefur samþykkt þessa kröfu aðalstefnenda vegna rennihurðar að fjárhæð 30.000 krónur.

1.9.-1.11. Vísast til rökstuðnings í 1.6-1.7 hér að ofan. Krafan verður því ekki tekin til greina.

1.12. Það er mat dómsins að fallast beri á með matsmanni að viðgerð sé nauðsynleg á gólfum til þess að þau teljist faglega unnin. Krafa að fjárhæð 90.000 krónur er því samþykkt.

1.13. Á sama hátt er fallist á að galli sé á verki aðalstefnda samkvæmt þessum lið að fjárhæð 210.000 krónur, sbr. matsgerð.

Skjólbraut 13 og 13a:

2.1. Dómurinn er sammála matsmanni að verk aðalstefnda við anddyri sé gallað og verða samþykktar bætur að fjárhæð 140.000 krónur samkvæmt matsgerð.

2.2. Undir þessum lið gera aðalstefnendur kröfu um að þakið sé endurnýjað í heild sinni þar sem ekki hafi verið farið eftir teikningum. Ekki hefur komið fram í málinu að þakið sé gallað. Aðalstefnendur gerðu aldrei athugasemdir við þessa útfærslu þaksins fyrr en eftir að mál þetta var höfðað þrátt fyrir sérfræðikunnáttu á þessu sviði. Krafan er því of seint fram komin og verður því ekki tekin til greina.

2.3. Undir þessum lið hefur matsmaður metið til verðs hvað það kosti að ljúka við múrhúðun hússins. Ekki eru efni til að taka þennan kröfulið til greina þar sem aðalstefndi hvarf frá verkinu án þess að ljúka því og hefur ekki reikningsfært þetta verk.

2.4. Sömu rök eiga við hér og í næsta tölulið á undan. Kröfum er því hafnað.

2.5. Fram hefur komið í málinu að aðalstefnandi Logi breytti um gluggagerð eftir að verkið hófst. Hann hafði samband við gluggasmið og sá um samskipti við hann. Aðalstefndi verður því ekki gerður ábyrgur fyrir þessum meinta galla á gluggunum sjálfum og droprauf í steypu fyrir ofan glugga er óþörf eftir breytta hönnun.

2.7-2.9. Dómurinn er sammála matsmanni um að galli sé á verki aðalstefnda samkvæmt þessum tölulið. Verður fallist á skaðabætur að fjárhæð 256.000 krónur (180.000 + 6.000 + 70.000).

Samkvæmt öllu framsögðu verður samkvæmt 1. tl. 9. gr., sbr. 4. gr., laga nr. 42/2000 um þjónustukaup fallist á með aðalstefnendum að eignirnar hafi verið haldnar göllum, samtals að fjárhæð 2.721.000 krónur (50.000+1.700.000+150.000+70.000+25.000+30.000+90.000+210.000

+140.000+256.000). Samkvæmt 15. gr. laganna eiga aðalstefnendur rétt á skaðabótum úr hendi aðalstefnda Einari Sigurðssyni ehf. og að teknu tilliti til endurgreiðslu virðisaukaskatts að fjárhæð 309.940 krónur vegna vinnu á byggingarstað samkvæmt lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt, sbr. lög nr. 10/2009, eða samtals 2.411.066 krónur (2.721.000-309.940).

Aðalstefndi Einar Sigurðsson ehf. hefur fallist á framangreindar kröfur aðalstefnanda að fjárhæð 330.000 krónur. Hefur aðalstefndi gert ráð fyrir því í gagnkröfu sinni er varðar það fé sem aðalstefnendur héldu eftir við greiðslu reikninga og lækkað gagnkröfuna sem þessu nemur. Þar sem málin hafa verið sameinuð þykir heimilt að draga 330.000 krónur frá tildæmdum fjárhæðum vegna galla og verður því endanleg niðurstaða í þessum þætti málsins sú að aðalstefndi Einar Sigurðsson ehf. verður dæmdur til að greiða aðalstefnendum 2.081.060 krónur (2.411.060-330.000).

Matsmaður hefur komist að þeirri niðurstöðu að við byggingu húsanna hafi í nokkrum tilvikum verið vikið frá samþykktri hönnun. Eins og að framan er rakið var virkt eftirlit með byggingu þeirra. Var það af hálfu eftirlitsmanns á vegum aðalstefnanda, sem fundaði reglulega með aðilum, og af hálfu aðalstefnanda Loga sem er byggingarverkfræðingur. Hann bjó skammt frá framkvæmdunum og fylgdist

með framvindu verksins. Af hálfu aðalstefnenda komu aldrei fram athugasemdir meðan á byggingu hússins stóð um að hönnunargögnum væri ekki fylgt. Athugasemdir komu fyrst fram eftir að upp úr slitnaði og aðilar fóru að gera kröfur hver á annan.

Af hálfu aðalstefnenda er þess jafnframt krafist að aðalstefndi Einar Sigurðsson verði in solidum með aðalstefnda Einari Sigurðssyni ehf. dæmdur til greiðslu skaðabóta á grundvelli ákvæða 3. mgr. 51. gr. skipulagslaga nr. 73/1997 þar sem segir að byggingarstjóri beri ábyrgð á því að byggt sé í samræmi við samþykktu uppdrætti, lög og reglugerðir. Þar sem aðalstefndi Einar hefur ekki mótmælt þessari kröfu aðalstefnenda verður hún tekin til greina og hann dæmdur in solidum með meðstefnda Einari Sigurðssyni ehf. til að greiða aðalstefnendum 2.081.060 krónur.

Krafa aðalstefnenda um dagsektir.

Aðalstefnendur krefja aðalstefnda Einar Sigurðsson ehf. um dagsektir að fjárhæð 60.832.995 krónur vegna þess að aðalstefndi hafi ekki staðið við umsaminn verktíma. Í því sambandi vísa aðalstefnendur til ákvæða í grein 0.1.6 í útboðs- og verklýsingu en þar segir að skila skuli húsinu að Kópavogsbakka fokheldu 15. júlí 2007, frágengnu að utan 1. október 2007 og tilbúnu undir tréverk að innan 31. desember 2007. Húsinu að Skjólbraut skyldi skila fokheldu 15. ágúst 2007, frágengnu að utan 15. október 2007 og tilbúnu undir tréverk að innan 31. janúar 2008.

Aðalstefnendur segja að aðilar hafi síðan breytt skiladögum með munnlegu samkomulagi sem hafi verið handsalað. Þá hafi verið ákveðið að aðalstefndi skilaði húsinu að Kópavogsbakka fokheldu 15. september 2007 og tilbúið undir tréverk 31. desember 2007 en húsinu að Skjólbraut fokheldu 1. október 2007 og tilbúnu undir tréverk 31. janúar 2008.

Aðalstefndi Einar hefur mótmælt ofangreindri staðhæfingu aðalstefnenda og segir að hann hafi einmitt ekki viljað skrifa undir verksamning vegna dagsektarákvæða í honum. Í tilboði aðalstefnda segir að það sé gert samkvæmt meðfylgjandi útboðs- og verklýsingu en þar eru fyrrgreind ákvæði um skiladaga. Í tilboðinu er jafnframt kveðið á um að dagsektir skuli vera 0,2% af samningsfjárhæð fyrir hvern almanaksdag. Aðalstefndi Einar Sigurðsson ehf. er bundinn af tilboðinu að þessu leyti. Þá var aðalstefndi jafnframt bundinn af ákvæðum greinar 0.1.5 í útboðsgögnum þar sem kemur fram að ef verktaki telji sig eiga rétt á framlengingu skilafrests þá skuli hann strax skýra frá því og um leið leggja fram gögn er sanni réttmæti framlengingar. Ákvæði þessi eru í samræmi við ÍST 30: 2003, gr. 24.3.

Við úrlausn þessa þáttar málsins verður hins vegar að líta til þess að á verktíma kvörtuðu aðalstefnendur aldrei með óyggjandi hætti yfir töfum á verkinu né kröfðust þess að gripið yrði til dagsektarákvæða. Að vísu liggur fyrir óundirritað skjal í málinu, dags. 9. mars 2008, sem er samantekt aðalstefnenda vegna framkvæmdanna og þar reiknaðar út dagsektir. Á verkfundi 23. júlí 2008, sem er eini fundurinn þar sem fundargerð var rituð og aðalstefnandi Logi ritaði, segir um verklok: „Verktaki áætlað að skila húsunum 1. september 2008 frágengnu að utan og tilbúnu undir tréverk að innan. Ef skil eiga að vera önnur verður um það samið sérstaklega“. Verður fallist á með aðalstefnda að með þessari bókun hafi aðilar gert

samkomulag um nýjan skiladag og styðst sú niðurstaða einnig við það að kvörtun eða krafa um greiðslu dagsekta kom ekki fram í málinu fyrr en slitnað hafði upp úr samnings sambandi aðila. Var það með tölvupósti 27. október 2008. Samkvæmt framansögðu verður aðalstefndi Einar Sigurðsson ehf. sýknaður af kröfu stefnenda um greiðslu tafabóta.

Krafa aðalstefnenda um skuldajöfnuð.

Aðalstefnendur krefjast viðurkenningar á rétti til að skuldajafna 4.778.466 krónum, sem er það fé sem aðalstefnendur héldu eftir af fjárhæð útgefinna reikninga, á móti tildæmdum fjárhæðum til aðalstefnenda vegna skaðabóta og dagsekta. Óumdeilt er að aðalstefnendur héldu eftir í þessu skyni samtals 5.535.622 krónum. Í gagnsök bættu aðalstefnendur 757.156 krónum við fjárhæðina (mismunur á 5.535.622 krónum og 4.778.466 krónum). Gagnstefnandi hefur ekki mótmælt þessari hækkun að fjárhæð 757.156 krónur og ber því að taka skuldajafnaðarkröfu aðalstefnenda að fjárhæð 5.535.622 krónur til greina.

Gagnsök.

Krafa gagnstefnanda vegna þess fjár sem aðalstefnendur héldu eftir af útgefnum reikningum.

Gagnstefnandi Einar Sigurðsson ehf. gerir kröfu um að aðalstefnendur greiði honum það fé sem aðalstefnendur héldu eftir við greiðslu útgefinna reikninga. Eins og áður sagði er óumdeilt að sú fjárhæð er 5.535.622 krónur en í kröfugerð sinni í gagnsök fellst gagnstefnandi á að til frádráttar komi 330.000 krónur sem gagnstefnandi hefur fallist á að komi til frádráttar vegna galla á verkinu. Gagnkrafa gagnstefnanda, 28.780.972 krónur, er miðuð við að 330.000 krónur hafi verið dregnar frá kröfum gagnstefnanda í gagnsök.

Samkvæmt framansögðu verður fallist á kröfu gagnstefnanda vegna þessa þáttar, eins og hún er fram sett, að fjárhæð 5.205.622 krónur (5.535.622-330.000).

Krafa gagnstefnanda vegna magnaukningar.

Í gagnsök krefst gagnstefnandi Einar Sigurðsson ehf. greiðslu úr hendi aðalstefnenda vegna magnaukningar í verkinu. Reikningar vegna magnaukningar eru reifaðir í kafla III hér að framan. Af hálfu aðalstefnenda er því haldið fram að magntölur hafi verið yfirfarnar og samþykktar af hálfu beggja aðila á verkfundum eftir framvindu verksins. Á verkfundi 11. mars 2008 hafi allar magntölur varðandi jarðvinnu, uppslátt og steypu verið samþykktar. Þá hafi verið ákveðið að aðalstefnandi Logi og Óskar Þorsteinsson tæknifræðingur færu yfir útreikninga á járn magni og hafi þeir gert það. Forsvarsmaður gagnstefnanda Einar Sigurðsson hafi einnig samþykkt þá útreikninga. Fyrir dómi staðfesti Einar framangreinda frásögn aðalstefnenda og kveðst hafa samþykkt útreikninga aðalstefnenda á sínum tíma en ákveðið að reikningsfæra allt aukamagn í verkinu þegar ljóst var orðið að stefndi í málaferli.

Verður gagnstefnandi talinn bundinn af þessu loforði sínu og kröfur hans vegna magnaukningar að þessu leyti ekki teknar til greina. Á þetta við liði 1-4 í kröfum gagnstefnanda hér að framan í kafla III varðandi húsið að Skjólbraut en í þeim liðum krefst gagnstefnandi greiðslu vegna jarðvinnu, steypumóta, steinsteypu og járnendingar. Verður kröfu gagnstefnanda hafnað hvað þessa liði varðar. Hins vegar ber að taka til greina liði 5-7 er varða einangrun, frágang innanhúss og frágang utanhúss. Þessir liðir falla ekki undir áður nefnt samkomulag aðila vegna magnaukningar. Gagnstefnandi hefur á fullnægjandi hátt sýnt fram á magnaukningu í þessum verkum en aðalstefnendur hafa ekki sýnt fram á að þessir reikningar gagnstefnanda séu ósanngjarnir. Hafa aðalstefnendur samþykkt þá að fjárhæð 1.000.000 króna. Þessi krafa gagnstefnanda verður því tekin til greina með 6.732.500 krónum (174.000+230.000+1.932.000+203.000+1.894.500+675.000+1.624.000).

Sömu sjónarmið eiga við varðandi húsið að Kópavogsbakka 7. Telst gagnstefnandi hafa samþykkt áður útreiknaðar magntölur varðandi jarðvinnu, steypumót, steinsteypu og járnendingu, sbr. liðir 1-4 í kafla III hér að framan, og á því ekki frekari kröfur á hendur aðalstefnendum hvað þetta varðar. Hins vegar ber að taka til greina reikninga gagnstefnanda vegna magnaukningar við frágang innanhúss að fjárhæð 506.450 krónur (109.250+124.200+273.000), sbr. lið 5, vegna frágangs á þakkanti og niðurfallsrörum að fjárhæð samtals 188.000 krónur (140.000+48.000), sbr. lið 6, og vegna lagna að fjárhæð 124.000 krónur. Gagnstefnandi hefur útskýrt framangreinda reikninga á fullnægjandi hátt en aðalstefnendur hafa ekki sýnt fram á með matsgerð eða öðrum hætti að reikningarnir séu ósanngjarnir. Krafa gagnstefnanda undir lið 6 vegna steiningar verður ekki tekin til greina. Er krafan óútskýrð og órökstudd þar sem fram kemur í samningum aðila að hætt hafi verið við að steina húsið að utan. Kröfur gagnstefnanda vegna magnaukningar í verkinu að Kópavogsbakka 7 verða því teknar til greina með samtals 818.450 krónum (506.450.+188.000+124.000).

Kröfur gagnstefnanda vegna magnaukningar í heildarverkinu verða því teknar til greina að fjárhæð samtals 7.550.950 krónur (6.732.500+818.450).

Krafa gagnstefnanda vegna aukaverka.

Gagnstefnandi gerir kröfur á hendur aðalstefnendum vegna aukaverka. Samkvæmt grein 0.5.2 í útboðslýsingu á gagnstefnandi rétt á greiðslu vegna aukaverka og skal krafa byggð á verðlagi samnings. Samkvæmt 5. mgr. gr. 0.5.2 má verktaki engin aukaverk vinna nema samkvæmt skýlausum fyrir mælum verkkaupa og samkvæmt 6. mgr. gr. 0.5.2 skal álag verktaka vegna umsjónar eða vegna aðkeyptrar þjónustu nema 10%.

Fyrir liggur í málinu að krafa gagnstefnanda er byggð á einingaverði í samningum aðila. Þá liggur jafnframt fyrir að í sumum tilvikum voru aukaverk unnin að ósk aðalstefnanda. Í reikningsgerð sinni vegna aukaverka hefur gagnstefnandi krafist 15% álags sem aðalstefnendur hafa mótmælt. Verður fallist á með aðalstefnendum að miða eigi við 10% álag eins og segir í útboðsgögnum.

Varðandi suma reikninga gagnstefnanda vegna aukaverka er fallist á sjónarmið aðalstefnanda sem lúta að tómlætisáhrifum. Þau sjónarmið fá stuðning í

IST 30:2003, gr. 31.2, þar sem segir að verktaki skuli skila mánaðarlega skráum yfir hugsanlegar kröfur um greiðslur vegna aukaverka og breytinga og gera rökstudda grein fyrir þeim. Nokkrir reikningar gagnstefnanda vegna aukaverka, sem unnin voru á árinu 2007, eru dagsettir 6. febrúar 2009. Krafa vegna þessara verka kom ekki fram fyrr en með útgáfu reikninganna og þegar ljóst var orðið að stefndi í málaferli milli aðila. Á grundvelli mótmæla aðalstefnenda, almennra reglna kröfuréttarins um réttaráhrif tómlætis og ennfremur með vísan til ákvæða IST 30:2003, ber að sýkna aðalstefnendur af kröfum gagnstefnanda samkvæmt þessum reikningum, enda ósannað að aðalstefnendur hafi óskað eftir að þessi verk væru unnin, heldur féllu þau til í verkinu eftir framvindu þess eins og algengt er, sbr. einnig 8. gr. laga nr. 42/2000 um þjónustukaup.

Verður nú fjallað um einstaka kröfufliði samkvæmt reikningum um aukaverk eins og þeir birtast í kafla III hér að framan.

Skjólbraut 13 og 13a:

Aukaverk 1 og 2: Krafa samkvæmt þessum liðum telst of seint fram komin en auk þess telst hún innifalin í tilboði gagnstefnanda.

Aukaverk 3 og 4: Telst of seint fram komið en auk þess telst þessi krafa greidd.

Aukaverk 5: Krafa samkvæmt þessum lið telst of seint fram komin.

Aukaverk 6: Gagnstefnandi lýsir kröfu samkvæmt þessum lið þannig að aðalstefnendur hafi ákveðið að breyta gluggum hússins í timburglugga en halda þó þakgluggum óbreyttum. Þakgluggarnir hafi verið dýrasti hluti glugganna samkvæmt útreikningum gagnstefnanda. Gagnstefnandi hafi boðið eitt og sama fermetraverð í gluggana hvort sem um þakglugga eða aðra glugga hafi verið að ræða. Með því að fella út stærsta hluta glugganna sé grundvöllur fyrir að notast við upphaflegt tilboðsverð brostinn. Því sé þessi krafa gerð um aukaverk.

Dómurinn fellst á með gagnstefnanda að það hafi verið að beiðni aðalstefnenda sem þessi breyting var gerð á verkinu sem hafi leitt til kostnaðarauka fyrir gagnstefnanda. Verður talið sanngjarnt að aðalstefnendur greiði fyrir beinan kostnað við gerð þakglugga auk 10% álags. Aðalstefnendur hafa ekki mótmælt þessum kröfufliði efnislega né sýnt fram á að krafan sé ósanngjörn. Hún verður því tekin til greina með 10% álagi, samtals að fjárhæð 1.440.657 krónur.

Aukaverk 7: Gagnstefnandi heldur því fram að aðalstefnendur hafi óskað eftir því við gagnstefnanda að hann hefði milligöngu um að láta leggja pípulagnir í húsið. Hafi gagnstefnandi útvegað undirverktaka til þess og lagt fram sundurliðaðan reikning hans. Verkið hafi verið unnið samkvæmt tilboði sem einnig hafi verið lagt fram í málinu. Hér er því um aukaverka að ræða sem unnið var að beiðni aðalstefnenda og var ekki innifalið í tilboði gagnstefnanda. Krafa með 10% álagi verður því tekin til greina, samtals að fjárhæð 1.540.000 krónur.

Aukaverk 8: Samþykkja ber þessa kröfu að fjárhæð 90.000 krónur þar sem þetta verk var ekki innifalið í tilboði gagnstefnanda og unnið að ósk aðalstefnanda

Aukaverk 9: Kröfum samkvæmt þessum lið er hafnað þar sem þær teljast og seint fram komnar.

Aukaverk 10: Gagnstefnandi lýsir þessum kröfulið þannig að ekki hafi verið samið um einingaverð vegna breyttra sérsníðaðra timburglugga. Því sé gerð krafa vegna efnis og vinnu við ísetningu. Fyrir liggur í málinu að breyting var gerð á verkinu að þessu leyti að ósk aðalstefnenda. Ekki var gert ráð fyrir þessum breytingum í tilboði gagnstefnanda. Aðalstefnendur hafa viðurkennt kröfu gagnstefnanda að fjárhæð 300.000 krónur samkvæmt þessum lið. Með því að aðalstefnendur hafa ekki sýnt fram á með mati eða öðrum hætti að reikningsgerð gagnstefnanda sé ósanngjörn verður hún tekin til greina að öllu leyti með 10% álagi að fjárhæð 1.347.500 krónur.

Aukaverk 11: Þessi krafa telst of seint fram komin.

Aukaverk 12: Krafa samkvæmt þessum lið er vegna viðbótarverks sem aðalstefnendur óskuðu eftir að gagnstefnandi hefði milligöngu um að láta vinna. Gagnstefnandi útvegaði undirverktaka til að vinna verkið og liggur frammi ítarleg sundurliðun á kostnaði við verkið. Aðalstefnendur hafa ekki sýnt fram á með mati eða öðrum hætti að þessi krafa sé ósanngjörn. Verður hún því tekin til greina með 10% álagi, samtals að fjárhæð 1.339.617 krónur.

Aukaverk 13: Krafa vegna smíðatryggingar er órökstudd og of seint fram komin.

Aukaverk 14: Gagnstefnandi telst hafa fengið þennan kröfulið greiddan þegar uppgjör fór fram í tengslum við uppslátt og uppsteypu hússins.

Aukaverk 15: Þessi krafa telst of seint fram komin.

Aukaverk 16: Þessi krafa er órökstudd og of seint fram komin.

Aukaverk 17: Þessi krafa er of seint fram komin.

Samkvæmt framansögðu verða kröfur gagnstefnanda vegna aukaverka við Skjólbraut 13 og 13a teknar til greina samtals að fjárhæð 5.757.774 krónur (1.440.657+1.540.000+90.000+

1.347.500+1.339.617)

Kópavogsbakki 7:

Aukaverk 1 og 2: Þessi verk teljast hafa verið innifalin í tilboði gagnstefnanda og er þessari kröfu því hafnað. Krafan telst einnig of seint fram komin.

Aukaverk 3: Hér er um viðbótarverk að ræða sem unnið var að beiðni aðalstefnenda. Gagnstefnandi útvegaði undirverktaka, pípulagningarmeistara, til að vinna verkið. Aðalstefnendur hafa samþykkt þennan lið að fjárhæð 650.000 krónur. Aðalstefnendur hafa ekki sýnt fram á með mati eða öðrum hætti að reikningurinn sé ósanngjarn. Verður hann því tekinn til greina með 987.115 krónum.

Aukaverk 4: Þessi kröfuliður telst ekki innifalinn í tilboði gagnstefnanda og er því samþykktur að fjárhæð 90.000 krónur.

Aukaverk 5: Þetta aukaverk er unnið að beiðni aðalstefnanda og verður því samþykkt með 65.600 krónum.

Aukaverk 6: Aðalstefnendur óskuðu eftir því við gagnstefnanda að hann sæi um að mála húsið að utan og var það verk ekki innifalið í tilboði gagnstefnanda. Gagnstefnandi hefur gert aðalstefnendum reikning vegna þess og hafa aðalstefnendur fallist á kröfu gagnstefnanda að þessu leyti að fjárhæð 420.000 krónur en mótmælt reikningnum að öðru leyti. Aðalstefnendur hafa ekki sýnt fram á að reikningurinn sé ósanngjarn og verður krafa samkvæmt þessum lið því tekin til greina að fjárhæð 562.500 krónur.

Aukaverk 7: Aðalstefnendur óskuðu eftir því við gagnstefnanda að hann aflaði tilboða í málningu hússins að innan. Gagnstefnandi gerði það og er reikningur samkvæmt þessum lið vegna þess. Aðalstefnendur hafa fallist á kröfuna að fjárhæð 600.000 krónur. Þar sem ekki hefur verið sýnt fram á að reikningurinn sé ósanngjarn verður krafa að fjárhæð 1.165.914 krónur tekin til greina.

Aukaverk 8: Krafa samkvæmt þessum lið er innifalinn í samningi aðila og telst einnig of seint fram komin.

Aukaverk 9: Samþykkja ber þennan lið sem er vegna kaupa gagnstefnanda á klósettkaða fyrir aðalstefnendur en þessi liður var ekki innifalinn í tilboði gagnstefnanda. Með 10% álagi verður krafan samþykkt með 37.491 krónu.

Aukaverk 10: Reikningur vegna raflagna í innveggi telst of seint fram kominn.

Samkvæmt framansögðu verða kröfur gagnstefnanda vegna aukaverka við byggingu hússins að Kópavogsbakka 7 teknar til greina samtals að fjárhæð 2.908.620 krónur ($987.115+90.000+65.600+562.500+1.165.914+37.491$). Kröfur gagnstefnanda vegna aukaverka við heildarverkið verða því teknar til greina að fjárhæð 8.666.394 krónur ($5.757.774+2.908.620$).

Heildarniðurstaða málsins verður því sú samkvæmt öllu framansögðu að í aðalsök verða aðalstefndu Einar Sigurðsson ehf. og Einar Sigurðsson in solidum dæmdir til að greiða aðalstefnendum 2.081.060 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 20. febrúar 2010 til greiðsludags.

Aðalstefndi Einar Sigurðsson ehf. er sýknaður af kröfu aðalstefnanda um greiðslu dagsekta.

Viðurkenndur er réttur aðalstefnanda til að skuldajafna dæmdum skaðabótum í aðalsök við tildæmdar fjárhæðir til handa gagnstefnanda í gagnsök.

Í gagnsök verða aðalstefnendur dæmdir til að greiða gagnstefnanda 5.205.622 krónur vegna vangreiddra reikninga. Deilt er um hvort sú fjárhæð eigi að bera dráttarvexti. Fallist verður á með aðalstefnendum að þeir hafi átt rétt á að halda eftir

allt að 10% af greiddum reikningum þar sem trygging var ekki lögð fram af hálfu gagnstefnanda, sbr. ÍST:30, gr. 31.4. Samkvæmt gr. 31.4.2 fellur geymsluféð í gjalddaga þegar verki er skilað fullgerðu og þá með nánar tilgreindum vöxtum. Eins og hér stendur á þykir rétt að þessi krafa beri dráttarvexti samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá sama degi og aðrar kröfur í gagnsök.

Þá verða aðalstefnendur dæmdir til að greiða gagnstefnanda 7.550.950 krónur vegna magnaukningar í verkinu og 8.666.394 krónur vegna aukaverka.

Samtals verða gagnkröfur því teknar til greina að fjárhæð 21.422.966 krónur. Verða aðalstefnendur dæmdir til að greiða gagnstefnanda þá fjárhæð með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 9. mars 2009 til greiðsludags.

Málskostnaður verður ákveðinn í einu lagi fyrir báðar sakir. Eftir framangreindri niðurstöðu verður með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 að dæma aðalstefnendur til að greiða gagnstefnanda Einari Sigurðssyni ehf. málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 1.500.000 krónur og hefur þá verið tekið tillit til að aðalstefnendur urðu að afla mats til sönnunar á göllum.

Rétt þykir að málskostnaður milli aðalstefnenda og aðalstefnda Einars Sigurðssonar falli niður.

Dóm þennan kveða upp Gunnar Aðalsteinsson, héraðsdómari og Ámundur Ingvarsson og Stanley Pálsson, verkfræðingar.

Dómsorð

Aðalstefndu, Einar Sigurðsson ehf. og Einar Sigurðsson, greiði aðalstefnendum, Loga Kristjánssyni og Ingva Jökli Logasyni, in solidum 2.081.060 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 20. febrúar 2010 til greiðsludags.

Aðalstefndi, Einar Sigurðsson ehf., er sýknaður af kröfu aðalstefnenda um greiðslu dagsekta.

Viðurkenndur er réttur aðalstefnenda til að skuldajafna dæmdum skaðabótum í aðalsök við tildæmdar fjárhæðir til handa gagnstefnanda í gagnsök.

Í gagnsök greiði gagnstefndu, Logi Kristjánsson og Ingvi Jökull Logason, gagnstefnanda, Einari Sigurðssyni ehf., 21.422.966 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 9. mars 2009 til greiðsludags.

Aðalstefnendur, Logi Kristjánsson og Ingvi Jökull Logason, greiði aðalstefnda, Einari Sigurðssyni ehf., 1.500.000 krónur í málskostnað.

Málskostnaður milli aðalstefnenda og aðalstefnda, Einars Sigurðssonar, fellur niður

Gunnar Aðalsteinsson

Ámundur Ingvarsson

Stanley Pálsson