

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness þriðjudaginn 29. október 2013 í máli nr. E-235/2013:

Atafl ehf.

(Marteinn Músson hrl.)

gegn

Fjárstreymi ehf.

(Páll Ásgrímsson hdl.)

Mál þetta, sem dómtekið var 4. október síðastliðinn, er höfðað 15. febrúar 2013.

Stefnandi er Atafl ehf., Lyngási 11, Garðabæ.

Stefndi er Fjárstreymi ehf., Sunnakri 1, Garðabæ.

Stefnandi krefst þess að stefndi greiði stefnanda 23.788.344 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af 2.000.000 króna frá 20. júlí 2012 til 16. ágúst 2012, en af 23.100.000 krónum frá þeim degi til 27. september 2012, en af 23.788.344 krónum frá þeim degi til greiðsludags, gegn afhendingu fasteignarinnar Sunnakurs 1, Garðabæ, fastanúmer 231-3330, og útgáfu afsals fyrir eigninni. Þá krefst stefnandi málskostnaðar.

Stefndi krefst sýknu og málskostnaðar.

I

Málsatvik:

Stefnandi tók að sér að byggja einbýlishús fyrir stefnda samkvæmt kaupsamningi og verksamningi sem undirritaðir voru 10. maí 2011. Í kaupsamningnum er hinu selda lýst sem einbýlishúsi samkvæmt meðfylgjandi verksamningi sem byggt verður á einbýlishúsaloðinni Sunnakri 1 í Garðabæ, fastanúmer 231-3330 og landnúmer 187425, ásamt öllu sem eigninni fylgir og fylgja ber. Kaupverðið var 116.100.000 krónur og skyldi greiðast, auk greiðslu við undirritun kaupsamningsins, eftir framvindu verksins og við lok tilgreindra verkþátta á tilgreindum tíma. Þannig skyldi stefndi greiða 10.000.000 króna við lok 1. verkþáttar 15. júlí 2011; 20.000.000 króna við lok 2. verkþáttar 15. október 2011; 10.000.000 króna við lok 3. verkþáttar 1. nóvember 2011; 20.000.000 króna við lok 4. verkþáttar 1. febrúar 2012; 10.000.000 króna við lok 5. verkþáttar 1. maí 2012 og 21.100.000 krónur við lok 6. verkþáttar eigi síðar en 1. júlí 2012. Þá segir að

eignin verði afhent samkvæmt verksamningi 1. júlí 2012.

Aðilar gerðu með sér verksamning 10. maí 2011 sem sagður er órjúfanlegur hluti af kaupsamningi. Þar segir að aðilar hafi gert með sér kaupsamning um byggingu á fullbúnu einbýlishúsi og skuli verkið unnið samkvæmt eftirtöldum samningsgögnum: Verksamningi; Teikningum frá Baldri Svavarssyni, dagsettum 10. maí 2011; Íslenskum staðli ÍST 30, 5. útgáfu 2003 með þeim breytingum sem leiði af ákvæðum útboðs- og verklýsingar og verksamnings. Enn fremur öðrum íslenskum og erlendum stöðlum, eftir því sem til þeirra er vísað í verklýsingu. Stangist ákvæði samnings á við ÍST 30, þá víki ÍST 30.

Í verksamningnum eru sérákvæði þar sem segir meðal annars að við undirritun kaup- og verksamninga liggi ekki fyrir endanlegar teikningar varðandi innanhússhönnun og skyldu aðilar eiga með sér gott samstarf við lokafrágang og endanlegar útfærslur. Allur frágangur og útfærslur verði fyrsta flokks og í samræmi við teikningar og hönnun hússins. Þá segir að um endanlegan frágang og val einstaka byggingarþátta, svo sem innréttinga, tækja í eldhúsi, gólfefna, hreinlætistækja, raflagna og fleira, skuli taka mið af nánar tilgreindri lýsingu þar að lútandi. Þá er tilgreint viðmiðunarverð ýmissa byggingarþátta og að fari innkaupsverð yfir þá viðmiðun skyldi stefndi greiða aukalega fyrir það. Einnig segir í samningnum að öll vinna við endanlegan frágang sé innifalin og ekki hluti af tilgreindum viðmiðunarverðum. Ekki verði greitt aukalega fyrir vinnu þó að ákveðin verði önnur eða dýrari efni eða útfærsla. Innifalið í kaupverðinu skyldu vera öll opinber gjöld, svo sem lóða- og gatnagerðargjöld. Til viðbótar umsömu kaupverði kæmu hugsanlega fyrirfram umsamdar viðbætur, samþykktar af stefnda og skyldi hann ætíð samþykkja slíkar viðbætur skriflega. Greitt yrði fyrir viðbæturnar í lok samningstímans.

Verktími framkvæmda skyldi að hámarki vera 14 mánuðir frá dagsetningu kaupsamningsins og tímaáætlun verksins nánar skilgreind í samningnum. Þá er kveðið á um það að verktaki og verkkaupi hittist reglulega á hálfmánaðar fresti á verkfundum þar sem verktaki geri grein fyrir framvindu verksins. Þar gæfist einnig tækifæri til að koma að athugasemdum varðandi verkstöðu, framkvæmd eða annað sem snúi að verkinu. Lyki stefnandi ekki verkinu á tilskildum tíma, það er fyrir 1. júlí 2012, og afhenti húsið tilbúið til stefnda, skyldi hann greiða féviti að fjárhæð 50 þúsund krónur fyrir hvern almanaksdag sem verklok dragast í samræmi við 24. gr. í ÍST-30, útgáfu frá 2003.

Í áðurnefndum verksamningi aðila er sérstaklega kveðið á um og tilgreindar viðbætur utan kaupsamningsfjárhæðarinnar. Þannig var ákveðið að allir gluggar, heildregnar rennur og útihurðir, þar með taldar þrjár rennihurðir, skyldu vera úr áli, ásamt sólstoppi í gleri á tveimur hliðum hússins. Viðbótarkostnaður vegna þessa var metinn á 2.100.000 krónur að meðtöldum virðisaukaskatti, en um endanlega fjárhæð færi samkvæmt nánara kostnaðaruppgjöri. Þá segir að stefndi áformi að láta innanhússhönnuð teikna sérstaklega allar innréttingar og lokafrágang, en hönnunarkostnaður vegna þessa var áætlaður samkvæmt tilboði 1.067.000 krónur að virðisaukaskatti meðtöldum. Hurðir skyldu vera gereftalausar, með d-line húnum, en viðbótarkostnaður vegna þessa var áætlaður 1.050.000 krónur að virðisaukaskatti meðtöldum, en um endanlega fjárhæð færi samkvæmt nánara kostnaðaruppgjöri. Loks er kveðið á um að stefndi greiði viðbótar-gatnagerðargjald vegna lagnarýmis, 500.000 krónur. Lagnarými skyldi vera með steyptri plötu, en að

öðru leyti ófrágengið.

Bygging hússins mun hafa hafist í lok maí eða byrjun júní 2011. Tafir urðu á afhendingu verksins. Í fundargerð 19. verkfundar 25. júlí 2012 segir að á 17. verkfundi hafi afhending verið tilkynnt 20. júlí 2012 en á 18. verkfundi 27. júlí 2012. Nú sé afhending tilkynnt 31. júlí sama ár.

Í tölvubréfi Kára Arngrímssonar, fyrirsvarsmanns stefnanda, til Hreins Jakobssonar, fyrirsvarsmanns stefnda, 15. ágúst 2012, segir að afhending hússins til stefnda geti eðlilega ekki farið fram nema gegn fullnaðargreiðslum nema samið sé sérstaklega um slíkt áður svo sem að mögulega verði haldið eftir andvirði þess sem endanlegur frágangur gæti kostað. Fyrirsvarismaður stefnda og fjölskylda hans flutti inn í húsið helgina 18.-19. ágúst 2012. Þann 20. ágúst sama ár fór fram forúttekt á verkinu. Í fundargerð kemur fram að við úttektina hafi verið farið yfir lista yfir ólokin verk sem gerður hafi verið við forúttekt verksins. Þá segir að stefnandi ætli að ljúka úrbótum í vikunni en einstaka atriði verði eftir, svo sem að ganga frá flasningum sem séu í polyhúðun. Lokaúttekt fór fram 28. ágúst 2012, en stefnandi mætti þá ekki.

Með aðfararbeiðni 30. nóvember 2012 til Héraðsdóms Reykjaness krafðist stefnandi dómsúrskurðar um að stefndi ásamt öllu sem honum tilheyrir yrði borinn út úr fasteigninni að Sunnakri 1 með beinni aðfarargerð. Þeirri kröfu stefnanda var hafnað með úrskurði dómsins 8. maí 2013 og staðfesti Hæstiréttur Íslands þá niðurstöðu með dómi 7. júní sama ár í málinu númer 349/2013.

Stefnandi kveður að kaupsamningur málsaðila hafi átt sér nokkurn aðdraganda. Hafi viðræður um kaupin hafist í mars 2011. Skýrt hafi komið fram og verið ítrekað af hálfu stefnanda að hann væri að selja hús af „normal“ gæðum og að áskilinn væri réttur til að verðleggja sérstaklega það sem væri umfram slík gæði. Umsamið kaupverð hafi tekið mið af þessum forsendum stefnanda. Í aðdraganda kaupanna hafi meðal annars verið kannað verð á einstaka byggingarefni og þá miðað við meðalkostnaðartölur, „standard“ útfærslur o.s.frv. Stefndi hafi gert sér grein fyrir að færi hann út fyrir ákveðinn ramma vissi hann hver fengi reikninginn. Þá hafi stefndi gert sér grein fyrir að viðmiðunarverð á hvern m² vegna kaupa á húsinu miðaðist við „normal“ hús og útfærslur. Stefndi hafi sjálfur orðað það svo, að ákveðið hefði verið að gera þetta af skynsemi.

Þá hafi kostnaðarmat stefnanda vegna innréttinga, við ákvörðun kaupverðs fyrir hið selda, miðast við hefðbundnar útfærslur, byggt á byggingarnefndarteikningum. Stefnandi hafi aflað hugmyndar um verð fyrir hefðbundnar innréttingar samkvæmt grunnmyndum arkitekts og hafi innihurðir verið þar með taldar. Kostnaðaráætlun hafi verið rúmlega 8.800.000 krónur auk uppsetningarkostnaðar. Að viðbættum hugsanlegum kostnaði vegna borðplötu hafi viðmiðunartalan 9.500.000 krónur fengist, sem síðar hafi verið notuð sem viðmið í samningi málsaðila. Þá hafi stefnandi metið það svo að yrðu eingöngu keyptir álguggar, settir í eftir á, í stað þess að hluti þeirra yrðu ísteyptir ál/tré-gluggar, með állistum, þá gæti kostnaðarauki vegna þess orðið 1-2.000.000 króna. Í næstu drögum að kauptilboði og skilalýsingu hafi stefnandi sett inn sérstakan lið vegna viðbótarkostnaðar fyrir álgloggakerfi að fjárhæð 2.000.000 króna. Þessa viðbótarkostnaðar hafi verið getið í síðari drögum samnings, en undir lokin hafi svo um samist að stefndi greiddi sérstaklega fyrir kostnaðarauka sem af þessu hlytist og

hafi hann verið áætlaður 2.100.000 krónur með virðisaukaskatti, en endanleg greiðsla færi eftir nánara kostnaðaruppgjöri.

Fljótlega eftir samningsgerðina hafi stefndi ráðið Rut Káradóttur arkitekt til þess að sjá um innanhússhönnun hússins. Þá hafi hann látið endurhanna raflögn hússins, með hliðsjón af innanhússhönnuninni. Hvorutveggja hafi leitt til umtalsverðs kostnaðarauka við byggingu hússins. Innanhússhönnuður stefnda hafi leitað til tveggja innréttingafyrirtækja og fengið frá þeim tilboð í innréttingar. Tilboð Smíðaðþjónustunnar ehf. sé dagsett 15. nóvember 2011, en stefndi hafi fyrst sent stefnanda það 20. desember sama ár. Síðar hafi stefndi ákveðið einhliða að yfirtaka innréttingaþátt framkvæmdanna án samkomulags við stefnanda og í ágreiningi við hann. Hafi stefndi eftir það borið ábyrgð á og áhættu af öllu því er laut að innréttingum. Þann 27. apríl 2012 sömdu aðilar um að stefndi tæki yfir innréttingaþáttinn og að 9.500.000 krónur reiknuðust til frádráttar í uppgjöri vegna þess.

Stefnandi hafi eftir þörfum gert stefnda grein fyrir kostnaðarauka, sem hafi hlotist af óskum stefnda um breytingar, hvort heldur sem er við byggingu hússins, jafnt að innan sem utan, eða vegna vals stefnda á dýrari tækjabúnaði í húsið en gengið hafi verið út frá við kaupsamningsgerðina, til dæmis vegna drenlagnar og dælubrunns, rafhönnunar, rafbúnaðar, hreinlætisvara, reykrörs og glerhandriðs, enda hafi stefnda verið ljóst að honum bæri að greiða viðbótarkostnaðinn sem af þessu kynni að hljóttast.

Á byggingartíma hússins hafi aðila greint á um margvísleg atriði, sem einkum hafi varðað kostnaðarauka vegna ákvarðana stefnda um breytingar og/eða vegna vals á heimilisbúnaði. Í byrjun júní 2012 hafi stefndi tilkynnt stefnanda að hann hygðist ekki semja um nein einustu aukaverk.

Þegar liðið hafi að afhendingartíma hins selda samkvæmt kaupsamningnum hafi það valdið stefnanda vandræðum að byggingarefni, sem stefndi hafi útvegað, svo sem gólfefni, innréttingar og granít undir gasofn, hafi ekki verið tilbúið, en frágangur annarra verkþátta hafi tafist vegna þessa. Stefndi hafi til dæmis ákveðið að beðið yrði með lagningu parkets til 13. júlí 2012. Þann 10. júlí 2012 hafi söluaðili hjá S. Helgasyni upplýst að granít undir gasofn í stofu yrði ekki tilbúið fyrr en í vikunni 16.-20. júlí 2012, en stefndi hafi séð um val og pöntun á steininum. Mósaík, sem stefndi hafi valið í stað flísa, hafi ekki komið fyrr en um mánaðamótin júlí-ágúst 2012. Vinna við það hafi tafið aðra framkvæmdaliði fyrir stefnanda. Um mánaðamótin júlí-ágúst hafi granítið enn ekki verið komið, en afhending þess hafi dregist enn og ekki komið fyrr en um 10. ágúst 2012 eða síðar. Frágangi við gasofn í stofu hafi þá ekki verið lokið. Þá hafi verið ólokið að setja stýringar á eða forrita Instabus rafstýrikerfið, sem stefndi hafi látið bæta við búnað hússins þegar hann hafi látið breyta rafhönnun þess. Af þessum sökum hafi samkomulag orðið með aðilum um að afhending færi síðar fram en kveðið var á um í kaupsamningnum. Þann 8. ágúst 2012 hafi verið ráðgert að daginn eftir yrði haldinn fundur um uppgjör og afhendingu, en það hafi ekki gengið eftir. Þá hafi komið til tals að uppgjör og afhending færi fram 16. ágúst 2012. Í tölvupóstsamskiptum aðila 15. ágúst hafi stefndi virst telja sig geta fengið hið selda afhent, en að hann þyrfti ekki að greiða lokagreiðslu og viðbótarkröfur fyrr en síðar. Stefnandi gerði stefnda þá ótvírætt grein fyrir því að afhending hússins færi ekki fram nema gegn fullnaðargreiðslu. Þó mætti semja um að haldið yrði eftir andvirði

Þess, sem endanlegur frágangur gæti kostað. Á fundi sem aðilar hafi átt 20. ágúst 2012 hafi stefndi hafnað flestum kröfum stefnanda, en á móti sett fram eigin kröfur, sem hafi tekið sífelldum breytingum til hækkunar. Á endanum hafi kröfur stefnda orðið hærri en kröfur stefnanda. Ítrekaðar tilraunir stefnanda í ágúst, september og október 2012 til þess að fá stefnda til fullnaðaruppgjörs, afhendingar og afsalsgerðar hafi ekki borið árangur. Þá hafi viðræður í desember 2012 og janúar 2013 um ágreining málsaðila ekki heldur borið árangur.

Í greinargerð stefnda er málsatvikalýsingu stefnanda mótmælt sem rangri og ósannaðri um ýmis veigamikil atriði. Ágreiningur aðila lúti að uppgjöri verksamnings sem aðilar hafi gert með sér um byggingu á fyrsta flokks einbýlishúsi. Í aðdraganda samningsgerðarinnar hafi skýrt komið fram af hálfu stefnda að um væri að ræða glæsilegt hús með vandaðri hönnun og í toppgæðum. Stefndi hafi 30. ágúst 2011 greitt 10.000.000 króna þrátt fyrir að verkið væri þá töluvert á eftir áætlun. Þann 21. desember 2011 hafi stefndi greitt 20.000.000 króna þrátt fyrir að verk væri þá langt á eftir upphaflegri áætlun. Stefndi hafi haldið áfram að sýna greiðsluvilja þrátt fyrir að verkið væri orðið langt á eftir áætlun og greiddi 10.000.000 króna 25. janúar 2012, 20.000.000 króna 31. maí 2012 og loks 8.000.000 króna 20. júlí 2012. Stefndi telji ljóst að á þeim tíma sem umræddum verkþáttum hafi átt að vera lokið samkvæmt kaup- og verksamningi hafi verkið á engan hátt verið á þeim vegi statt sem stefndi hafi getað vænst og hafi það í raun verið þannig megnið af verktímanum. Þannig hafi verkið átt að vera tilbúið að utan, þússað og málað fyrir 1. júní 2012. Hins vegar hafi verkið ekki enn verið tilbúið að utan 20. júlí 2012 og hafi úrbótum enn verið ólokið 28. ágúst 2012 þegar lokaúttekt hafi farið fram. Vegna vanefnda stefnanda á skuldbindingum sínum hafi stefndi því verið knúinn til að stöðva frekari greiðslur til stefnanda. Auk þess hafi stefndi lagt út fyrir innréttingum og lagt fram greiðslutryggingar við birgja í því skyni að flýta fyrir verkinu í ljósi þess að stefnandi hafi að því er virtist átt í lausafjárerfiðleikum og hafi ítrekað ekki staðið í skilum við undirverktaka.

Í verksamningnum sé kveðið á um og skilgreind aukaverk, eða umsamdar viðbætur utan samningsfjárhæðar. Þannig skyldi kostnaður vegna glugga, heildreginna renna, útihurða ásamt sólstoppi í gleri á tveimur hliðum húss vera áætlaður samkvæmt nánara kostnaðaruppgjöri en að hámarki 2.100.000 krónur. Stefndi hafi áformað að láta innanhúshönnuð teikna sérstaklega innréttingar og lokafrágang en áætlaður kostnaður samkvæmt tilboði, sem hafi legið fyrir við samningsgerðina, var 1.067.000 krónur með virðisaukaskatti. Áætlaður aukakostnaður vegna hurða sem náu upp í loft og séu gereftalausar ásamt d-line húnum yrði samkvæmt nánara kostnaðaruppgjöri en að hámarki 1.050.000 krónur með virðisaukaskatti. Þá mótmæli stefndi því að hönnun hússins hafi verið „skammt á veg komin“ við undirritun samnings, eins og stefnandi vilji vera láta. Þvert á móti hafi hönnun verið langt á veg komin þegar aðilar hafi skrifað undir samninginn. Stefndi hafni sérstaklega þeirri staðhæfingu stefnanda að skýrt hafi komið fram af hálfu stefnanda að hann væri að byggja hús af „normal“ gæðum. Þvert á móti hafi komið fram af hálfu fyrirsvarsmanna stefnanda að þeir hafi byggt glæsilegt hús í Haustakri sem sé í sama hverfi og hús stefnda, sem væru góð normal viðmiðun. Þá komi auk þess fram í tölvupóstsamskiptum arkitekts til fyrirsvarsmanns stefnanda að hann sé að hanna hús fyrir mjög kröfuharða kaupendur sem séu að leita að mjög vönduðu húsi. Sé því beinlínis rangt farið með hjá stefnanda hvað þetta atriði varði. Þá komi skýrt fram í verksamningi aðila að allur frágangur og útfærsla verði fyrsta flokks.

Einnig mótmæli stefndi því að hafa einhliða yfirtekið innréttingarátt framkvæmdanna án samkomulags við stefnanda og í ágreiningi við hann. Stefndi hafi haft verulegar áhyggjur af því að stefnandi hafði ekki greitt upphafsgreiðslu til Smíðaðþjónustunnar ehf. og hafi séð fram á að missa af þjónustu frá þeim, en Smíðaðþjónustan ehf. hafi ekki byrjað á verkinu fyrr en upphafsgreiðsla hafði borist. Stefndi hafi haft verulegar áhyggjur af fjárhagslegri getu stefnanda til að standa við samningsskyldur sínar og því ákveðið að greiða 1.800.000 krónur beint til Smíðaðþjónustunnar ehf. til að tryggja sér þjónustu þeirra. Hafi stefndi leitað eftir samþykki stefnanda fyrir því að stefndi myndi taka yfir þennan greiðsluátt og að greiðslur til stefnanda myndu þar af leiðandi lækka sem því næmi í verksamningi stefnanda og stefnda og uppsetningarkostnaði. Stefndi hafi veitt samþykki sitt í tölvupósti 27. apríl 2012 og jafnframt heimilað að hlut stefnanda í kostnaði við allar innréttingar, 9.500.000 króna, mætti draga frá lokagreiðslu kaup- og verksamnings.

Stefndi kveður að verkið hafi dregist úr hófi. Boðað hafi verið til úttektar verksins 20. ágúst 2012 og hafi báðir aðilar mætt til úttektarinnar. Við úttektina hafi komið í ljós að verkið hafi á engan hátt verið fullbúið og gallar á því til staðar. Bókað hafi verið um það í úttektargerð að stefnandi hygðist ljúka úrbótum í sömu viku og skyldi lokaúttekt fara fram 27. ágúst 2012. Lokaúttektinni hafi verið frestað um dag, en stefnandi hafi ekki mætt til lokaúttektar og ekki boðað lögmæt forföll. Auk þess hafi hann ekki sinnt úrbótum innan umrædds tíma. Engu að síður hafi lokaúttektin farið fram á grundvelli samningsgagna, sbr. ákvæði 28.3 í ÍST 30:2003. Af því leiði að verkinu hafi verið skilað að úttekt lokinni, þrátt fyrir að vera óklárað, sbr. ákvæði 28.6 í ÍST 30. Þar sem enn hafi verið gallar á verkinu, hafði stefndi rétt til að ljúka úrbótum á kostnað stefnanda í samræmi við ákvæði 28.8 í ÍST 30. Stefndi hafi veitt stefnanda lokafrest til að sinna úrbótum á verkinu til 1. september 2012 en stefnandi hafi ekki sinnt því.

II

Málsástæður og lagarök stefnanda:

Stefnandi byggir á því að stefndi hafi skuldbundið sig til þess með kaupsamningi aðila að kaupa hús af stefnanda á lóðinni að Sunnakri 1, sem afhent yrði 1. júlí 2012. Um kaupsamning hafi verið að ræða milli aðila og fari um samningssamband þeirra fyrst og fremst eftir lögum nr. 40/2002 um fasteignakaup, samanber síðasta málslið í 1. grein þeirra laga. Skilalýsing fyrir hina seldu eign hafi verið sett í búning verksamnings, en tekið hafi verið sérstaklega fram að sá samningur teldist vera órjúfanlegur hluti kaupsamningsins. Þá hafi verið tekið fram að stönguðust ákvæði samningsins á við ÍST-30 skyldu ákvæði staðalsins víkja. Stefndi telji að stefnda beri að virða samningsskuldbindingar sínar um fullnaðargreiðslu kaupverðsins, greiðslu á umsömdum viðbótarverkum og greiðslu á þeim aukaverkum og kostnaðarauka sem hafi stafað frá dýrari hönnun og útfærslum en kaupsamningur aðila hafi gert ráð fyrir, svo og dýrari efniskaupum stefnda, til dæmis á rafföngum og hreinlætistækjum.

Stefndi telji að stefnda hafi borið að virða rétt sinn sem seljanda eignarinnar samkvæmt 53. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup til að halda eftir sinni greiðslu, það er hinu selda, þar til endanlegt uppgjör færi fram. Stefndi hafi

hins vegar brotið gróflega gegn þessum lögvarða rétti stefnanda með því að yfirtaka hið selda án samþykkis stefnanda eða með atbeina hans.

Stefnandi kveðst halda því fram að bygging hússins að Sunnakri 1 hafi í meginráttum verið á verkáætlun. Ýmis atvik, sem stefndi hafi fyrst og fremst borið ábyrgð á, hafi hins vegar valdið töfum, svo sem síðbúin innanhússhönnun, umtalsverð breyting á rafhönnun, kröfur stefnda um verkstöðvun við uppsteypu hússins, síðbúin afhending innréttinga og gólfefna og annars byggingarefnis, sem stefndi hafi sjálfur borið ábyrgð á. Þá hafi stefndi sjálfur óskað þess að parketlögndrægist til 13. júlí 2012. Vegna þessara atvika hafi svo um samist með aðilum að afhending færi ekki fram 1. júlí heldur síðar. Stefnandi hafni því að stefndi eigi rétt til tafabóta úr sinni hendi, sem hann geti skuldajafnað við kröfur stefnanda. Þá hafni stefnandi því að stefndi eigi gagnkröfur á hendur sér, umfram það sem stefnandi hafi sjálfur fallist á.

Dómkröfur stefnanda byggist á kaupsamningi frá 10. maí 2011, skilalýsingu (verksamningi) með kaupsamningnum, viðbótarkostnaði og viðbótarverkum sem hafi fallið til á framkvæmdatímanum, sem hafi ýmist verið umsamin við upphaf samningssambandsins eða komið síðar til, að frádregnum nokkrum liðum sem gerð verði grein fyrir.

I. Kaupsamningsgreiðslur (liðir 1-2).

1. Eftirstöðvar kaupsamningsgreiðslu miðað við 1. maí 2012.

Fyrsti kröfuliður stefnanda byggist á kaupsamningi aðila. Samkvæmt honum átti stefndi að greiða 10.000.000 króna 1. maí 2012, en stefndi hafi aðeins greitt 8.000.000 króna 20. júlí 2012. Samkomulag hafi orðið með aðilum um þessa frestun greiðslunnar. Stefnandi hafi hins vegar haldið eftir, einhliða og án samkomulags við stefnanda, 2.000.000 króna. Krafa stefnanda snúi að þessum eftirstöðvum ásamt dráttarvöxtum frá 20. júlí 2012.

2. Kaupsamningsgreiðsla miðað við 1. júlí 2012.

Annar kröfuliður byggist einnig á kaupsamningi aðila. Stefnandi hafi borið að inna af hendi 21.100.000 krónur 1. júlí 2012. Þegar liðið hafi að afhendingartíma 1. júlí hafi verið ljóst að innréttingar yrðu ekki tilbúnar svo hægt yrði að setja þær upp og í framhaldi af því að sinna lokafrágangi í málningu, pípulögn og fleiri verkþáttum. Þá hafi parketlagning dregist að beiðni stefnda til 13. júlí 2012. Hafi aðilar orðið ásáttir um að fresta afhendingu og lokauppgjöri um nokkrar vikur. Til hafi staðið að afhending, afsalsgerð og lokagreiðsla færi fram um miðjan ágúst 2012. Þegar til hafi komið hafi stefndi neitað að greiða kaupsamningsgreiðsluna. Stefnandi miði við að hún hafi fallið í gjalddaga 16. ágúst 2012 og sé krafist dráttarvaxta frá þeim degi.

II. Viðbótarkostnaður utan samnings (liðir 3-20).

3. Coolite 174 gler.

Um sé að ræða viðbótarkostnað, 127.600 krónur, vegna breytinga á gleri að ósk stefnda. Ekki sé ágreiningur um þennan kröfulið.

4.-7. Aukinn kostnaður vegna niðurtekinnna lofta.

Samkvæmt teikningum hönnuðar hússins og raflagnateikningum, sem hafi legið til grundvallar kaupsamningi aðila og verið hluti samningsins, hafi niðurtekin loft verið í hluta hússins, nánar tiltekið á efsta palli, þar sem átti að vera stofa og hjónaherbergi. Eftir að bygging hússins var hafin hafi stefndi farið fram á að niðurtekin loft yrðu einnig á neðri palli. Flókin og önnur útfærsla innanhússhönnuðar stefnda á niðurteknum loftum, miðað við upphaflegar teikningar, hafi leitt til umtalsverðs kostnaðarauka, sem stefnandi hafi krafist að stefndi greiddi. Breytingin hafi meðal annars falið í sér fleiri niðurtekin loft, frágang á fleiri köntum í loftum, meiri vinnu við spörtlun og málun o.s.frv. Kröfuliðir 4.-7., alls að fjárhæð 1.180.319 krónur sé aukinn kostnaður sem stefnda beri að greiða samkvæmt samningi aðila.

8. Viðbótarkostnaður vegna hreinlætistækja.

Samkvæmt samningi aðila skyldu öll klósett, vaskar og baðker vera af viðurkenndri gerð og miðast við Gustavsberg, Duravit eða sambærilegt. Klósett skyldu öll upphengd með innbyggðum vatnskassa. Ekki hafi verið gert ráð fyrir hæglokandi setum. Sturtur skyldu vera með hertu öryggisgleri í samræmi við teikningar. Blöndunartæki skyldu vera af viðurkenndri tegund (eldhús og böð) og var að ósk stefnda miðað við Grohe, Mora eða sambærilegt. Stefnandi hafi aflað verðupplýsinga frá Tengi sem sé sérværslun með hreinlætistæki og selji fyrsta flokks viðurkenndar vörur. Hafi þess verið óskað að látin yrðu í té viðmiðunarverð sem yrðu rétt ofan við meðalverð (medium+). Ákvörðun stefnda um kaup á sumum hreinlætistækjum hafi hins vegar valdið því að þau hafi orðið langtum dýrari en falist hafi í samningi aðila. Stefnandi hafi tekið saman og sent stefnda yfirlit er sýni í hvaða tilvikum hreinlætistæki stefnda hafi verið umtalsvert dýrari en hafi rúmast innan samnings aðila. Nánar tiltekið sé um að ræða eftirtalin tæki:

Birgir	Staðsetn./tæki	Verð stefnanda	Verð stefnda
	Gestasnyrting:		
Tengi	baðkar		121.791
Tengi	baðkar	39.761	
Ísleifur J.	innbyggð thermo		68.952
	fylgihlutir (7 atriði)		87.281
Tengi	Mora baðblönd.tæki	21.700	
	fylgihlutir	12.005	
BYKO	Dornbr. innb. handlaugatæki		23.575

	fylgihlutir		34.290
Tengi	Mora MMIX blönd.tæki	14.600	
	fylgihlutir	6.953	
Ísleifur J.	salerni Duravit		42.753
	hæglokandi seta		18.058
Tengi	salerni Ifö	19.264	
	hæglokandi seta	7.665	
	Eldhús:		
Tengi	Dombracht eldhúst.		158.486
	fylgihlutir		4.158
Tengi	Mora eldhústæki	15.754	
	Hjónaherbergi:		
Ísleifur J.	handlaug u. borð 2 stk.		82.732
	fylgihlutir/vatnslás		13.906
Tengi	Handlaug 2 stk.	26.748	
	fylgihlutir/vatnslás	13.906	
BYKO	Dornbr. innb. handlaugat. 2 stk.		47.150
	fylgihlutir		68.580
Tengi	Mora MMIX blönd.tæki 2 stk.	29.200	
	fylgihlutir	4.352	
Ísleifur J.	salerni Duravit		42.753
	hæglokandi seta		18.058
Tengi	salerni Ifö	19.264	
	hæglokandi seta	7.665	
Ísleifur J.	innbyggð sturtutæki		160.449

Tengi	Mora með öllu	39.320	
Tengi	gólfrenna undir sturtu		39.872
Tengi	gólfniðurfall	9.240	
	Strákaherbergi 1:		
Ísleifur J.	handlaug		58.815
	blöndunartæki		20.350
Tengi	handlaug	14.374	
	Mora MMIX blönd.tæki	14.600	
Ísleifur J.	salerni Duravit		42.753
	hæglokandi seta		18.058
Tengi	salerni Ifö	19.264	
	hæglokandi seta	7.665	
Ísleifur J.	innbyggð sturtutæki		160.449
Tengi	Mora sturtut. utanál.	18.580	
Tengi	gólfrenna undir sturtu		42.916
Tengi	gólfniðurfall	9.240	
	Strákaherbergi 2:		
Ísleifur J.	handlaug		58.815
	blöndunartæki		20.350
Tengi	handlaug	14.374	
	Mora MMIX blönd.tæki	14.600	
Ísleifur J.	salerni Duravit		42.753
	hæglokandi seta		18.058
Tengi	salerni Ifö	19.264	
	hæglokandi seta	7.665	

Ísleifur J.	innbyggð sturtutæki		160.449
Tengi	Mora sturtut. utanál.	18.580	
Tengi	gólfrenna undir sturtu		42.916
Tengi	gólfniðurfall	9.240	
		_____	_____
		471.393	1.763.687
VSK 25,5%		120.205	449.740
		_____	_____
Alls verð hreinlætisvara		591.598	2.213.427
Mismunur		1.621.829	

Mismunur á innkaupsverði hreinlætistækja sem stefnandi telji vera fyrsta flokks og af viðurkenndri gerð og séu á góðu meðalverði (medium+) og svo þeirra hreinlætistækja sem stefndi hafi keypt í húsið og látið reikningsfæra á stefnanda nemi 1.621.829 krónum. Stefnandi telji að stefndi eigi að greiða sér þennan mismun, enda hafi ekki samist svo um að stefndi gæti valið hreinlætistæki að vild, án tillits til kostnaðar, nema að hann greiddi sjálfur mismuninn á þeim dýru tækjum og öðrum, ódýrari en jafnframbærilegum tækjum af viðurkenndri gerð.

9. Aukin vinna vegna innfelldra blöndunartækja.

Samkvæmt samningi aðila hafi blöndunartæki í sturtu á efri hæð átt að vera innfellt. Að kröfu stefnda og innanhússhönnuðar hans hafi verið innfelld tvö blöndunartæki í vöskum í hjónaherbergi, blöndunartæki fyrir sturtur í baðherbergjum inn af barnaherbergjum (tvö stykki) og blöndunartæki fyrir baðkar og vask í gestabaðherbergi (tvö stykki) eða alls sex innfelld blöndunartæki umfram það sem samið hafði verið um. Stefnda beri því að greiða stefnanda þann viðbótarkostnað sem hlotist hafi af þessu, 55.250 króna viðbótarkostnað á hvert blöndunartæki, eða samtals 331.500 krónur.

10. Dælubrunnur og dælubúnaður í kjallara.

Stefndi hafi óskað eftir því að útbúið yrði rými í kjallara, þar sem upphaflega hafi verið gert ráð fyrir fyllingu. Stefnandi hafi fallist á það með því skilyrði að stefndi bæri allan kostnað af því að breyta útgrafna svæðinu í lagnakjallara með fullri lofthæð. Hæðarkóti í þessu rými hafi orðið 0,3 metrum neðan við hæðarkóta heimæðar við lóðarmörk. Af þeim sökum hafi ekki verið hægt að hafa sjálfrennsli

frá drenlögnum við húsið. Vegna vatnsaga í rýminu hafi þurft að koma fyrir dælubrunni og dælubúnaði. Kostnaður vegna þessa nemi 229.757 krónum og beri stefnda að greiða hann.

11. Aukakostnaður vegna reykrörs.

Stefndi hafi ákveðið að láta setja gasofn í stofu og hafi verið um það samið að gasofninn, lagnir að honum og frágangur þeirra yrði innifalinn í kaupverðinu. Sérstaklega hafi verið tekið fram að reykrör væri ekki innifalið. Stefndi hafi síðar ákveðið að láta innanhússhönnuð sinn hanna umgjörð um gasofninn. Niðurstaðan hafi orðið sú að stefndi hafi viljað fá reykrör, reyksugublásara, reykrymi og brunaeinangrun á eldstæði. Af þessu hafi hlotist töluverður aukakostnaður, 457.784 krónur (efni 364.978 krónur, vinna á verkstæði 69.456 krónur og 30 mm kjarnaborun gegnum þakplötu 23.350 krónur), sem stefnda beri að greiða stefnanda.

12. Aukakostnaður við raflagnir vegna breytinga á rafhönnun.

Við samningsgerð hafi legið fyrir rafhönnun fyrir húsið og hafi kaupverðið meðal annars miðast við þá hönnun. Stefndi hafi ákveðið að láta hanna raflögn hússins að nýju, sem hafi leitt til umtalsverðrar hækkunar á kostnaði við efniskaup og vinnu. Hafi stefnda verið gerð grein fyrir þessum viðbótarkostnaði. Beri stefnda að greiða stefnanda þennan aukna efniskostnað vegna breytinga á hönnun, alls 1.100.000 krónur, svo sem kveðið hafi verið á um í samningi aðila.

13. Kostnaður við færslu gólfhitakistu, þ.m.t. kjarnaborun.

Samkvæmt upphaflegri lagnahönnun hafi verið gert ráð fyrir deiligrind fyrir gólfhita í stofu í austurhorni þvottahúss. Samkvæmt breytingum á teikningum frá innanhússhönnuði stefnda hafi þvottavél og þurrkari verið staðsett á þessum stað í þvottahúsinu. Af þeim sökum hafi þurft að færa deiligrindina í vesturhorn þvottahússins, með tilheyrandi kjarnaborun og lagnavinnu. Viðbótarkostnaður sem af þessu hlaust nemi 75.744 krónum, sem stefnda beri að greiða stefnanda.

14. Mósaík í stað flísa í baðherbergi.

Í samningi aðila hafi verið gert ráð fyrir flísum á baðherbergjum. Innanhússhönnuður stefnda hafi ákveðið að nota mósaík í stað veggflísa á um 35 m² veggflatar. Af þessu hafi hlotist 227.500 króna viðbótarkostnaður, sem stefnda beri að greiða stefnanda.

15. Glerhandrið úti í stað stálhandriðs.

Við samningsgerð hafi verið teiknuð stálhandrið utanhúss. Innanhússhönnuður stefnda hafi látið breyta þessu og hafi stefndi krafist þess að sett yrðu glerhandrið.

Af þessu hafi hlotist töluverður umframkostnaður, að fjárhæð 210.250 krónur, sem stefnda beri að greiða stefnanda.

16. Hringrásartenging á heitu neysluvatni.

Gengið hafi verið frá hringrásartengingu á heitu neysluvatni að beiðni stefnda. Um viðbótarkostnað sé að ræða að fjárhæð 50.000 krónur sem stefnda beri að greiða stefnanda. Sé í sjálfu sér ekki ágreiningur um þennan kostnaðarlið.

17. Frágangur á fölskum vegg framan við gasofn/reykrör.

Stefndi hafi ákveðið að láta setja reykrör við gasofn í stofu. Innanhússhönnuður hans hafi hannað allan frágang þessu tengt. Um breytingu hafi verið að ræða frá upphaflegum teikningum. Viðbótarkostnaður vegna frágangs á fölskum vegg utan um reykrörið hafi numið 75.744 krónum, sem stefnda beri að greiða stefnanda.

18. Smíði á grind vegna innfellingar baðkars og blöndunartækja.

Stefndi hafi ákveðið að láta kaupa baðkar og blöndunartæki sem fella hafi átt inn í vegg í stað hefðbundins baðkars með utanáliggjandi tæki. Vegna þessa hafi þurft að smíða sérstaklega grind úr stáli, krossviði og gífsi, til þess að koma þessu baðkari fyrir, svo og að fella blöndunartækið inn í vegginn. Stefndi sé krafinn um aukakostnað, 100.000 krónur, sem af þessu hafi hlotist.

19. Pappi ofan á einangrun úti vegna lagnarýmis.

Vegna ítrekaðra óska stefnda hafi verið settur pappi ofan á sökkuleinangrun utan á lagnarými. Stefnda hafi verið ljóst að hann bæri allan aukakostnað er hlytist af ákvörðun hans um að útbúa lagnarýmið í stað þess að fylla upp í rýmið, eins og upphaflega hafi verið ráðgert. Kostnaður vegna pappans nemi 50.000 krónum, sem stefnda beri að greiða stefnanda.

20. Einangrun og takkadúkur utan á lagnarými.

Hið sama eigi við og komi fram í 19. kröfuflið að því er varði einangrun og takkadúk utan á lagnarými. Um aukakostnað sé að ræða að fjárhæð 630.240 krónur, sem stefnda beri að greiða stefnanda.

III. Viðbótarkostnaður samkvæmt kaupsamningi (liðir 21-25).

21. Umsamin viðbót vegna mismunar á flísaverði.

Í aðdraganda kaupsamningsgerðar hafi stefnandi aflað upplýsinga um meðalverð á flísum. Verðið hafi verið 6.721 króna með virðisaukaskatti, innifalið lím, grunnur, fúga og krossar. Þessar upplýsingar hafi verið ræddar og sendar stefnda með tölvupósti. Þessar upplýsingar hafi legið til grundvallar viðmiðunarverði í samningnum sem hafi verið ákveðið 8.000 krónur. Innkaupsverð á flísum og undirefni frá fyrirtækinu Birgisson ehf. hafi alls numið 2.131.855 krónum eða 10.732 krónum á m². Mismunur hafi þannig numið 2.732 krónum á m². Samkvæmt samningi beri stefnda að greiða stefnanda mismuninn, alls 542.684 krónur (2.732 x 198,64 m²).

22. Umsamin viðbót vegna mismunar á parketverði.

Stefnandi hafi aflað upplýsinga um meðalverð á parketi. Verðið hafi verið 7.850 krónur með virðisaukaskatti að meðtöldu undirefni og gólflistum. Þessar upplýsingar hafi verið ræddar og sendar stefnda í tölvupósti og legið til grundvallar viðmiðunarverði í samningnum sem hafi verið ákveðið 9.000 krónur. Stefnda beri að greiða mismun innkaupsverðs á parketi og undirefni og viðmiðunarverðs í samningi, 9.000 krónum. Innkaupsverð á hvern m² af parketi og undirefni hafi numið 14.707 krónum og hafi mismunurinn á því og viðmiðunarverðinu numið 5.707 krónum. Stefnda beri að greiða stefnanda mismuninn sem nemi alls 1.041.699 krónum (5.707 x 182,53 m²).

23. Viðbótargatnagerðargjöld vegna lagnarýmis.

Stefnda ber að greiða allan kostnað vegna lagnarýmis, þar á meðal viðbótargatnagerðargjöld, sem nemi alls 486.750 krónum. Sé þessi kröfuliður ekki umdeildur.

24. Álguggar og -hurðir, sólstopp og heildregnar rennur (niðurföll).

Í aðdraganda samningsgerðar hafi upphaflega verið gert ráð fyrir ísteyptum gluggum, svonefndum ál/tré gluggum. Síðar hafi komið fram ósk af hálfu stefnda og arkitekts hans um álgugga í húsið, setta í eftir uppsteypu. Stefnandi hafi kynnt fyrir stefnda kostnaðarauka sem af þessum og öðrum dýrum útfærslum og efni hlytist. Niðurstaðan hafi verið sú að áætla í kaupsamningnum viðbótarkostnað að fjárhæð 2.100.000 krónur, en fara skyldi þó eftir nánara kostnaðaruppgjöri. Þá hafi þær heildregnu, plasthúðuðu rennur (niðurföll), sem valdar hafi verið á húsið í stað venjulegra þakniðurfalla (verð frá Blikkási-Funa), verið 245.715 krónum dýrari. Þá sé viðbótarkostnaður vegna öryggisglers á handriði inni 70.000 krónur. Stefnandi hafi greitt 8.435.106 krónur fyrir álgugga og rennihurðir með sólstoppi á tveimur hliðum og K-gleri, settar í eftir uppsteypu, með uppsetningarkostnaði. Ál/tré-gluggar og lamahurðir, af viðurkenndum gæðum, með venjulegu einangrunargleri, kosti samkvæmt verðtilboði Gluggasmiðjunnar ehf. 4.219.334 krónur án uppsetningar. Samkvæmt útreikningi Kristins Arnarssonar byggingatæknifræðings nemi uppsetningarkostnaður á ísteyptum ál/tré-gluggum og lamahurðum 664.153 krónum. Mismunur á kostnaði af annars vegar álguggum og rennihurðum, settum í eftir uppsteypu, og hins vegar ál/tré-gluggum og lamahurðum, ísteyptum, nemi þannig 3.551.619 krónum. Viðbótarkostnaður samkvæmt þessum kröfulið nemi í heild 3.867.334 krónum (245.715+70.000+3.551.619), sem stefnda beri að greiða stefnanda.

25. Hurðir, gereftalausar, og d-line húnar.

Í sama yfirliti og um viðbótarkostnað vegna álgugga komi fram áætlun aðila um viðbótarkostnað vegna kröfu arkitekts um að hurðir næðu frá gólfi og upp í loft, væru gereftalausar og með d-line húnum. Kostnaðaráætlun vegna þessa viðbótarkostnaðar hafi upphaflega numið 1.050.000 krónum, en sé samkvæmt nánara kostnaðaruppgjöri samtals 699.568 krónur sem sundurliðist þannig:

Kostnaðarauki vegna hækkunar hurða

274.000 krónur

Gereftalausar hurðir, viðbótarkostnaður	256.000 krónur	
d-line hurðarhúnar, viðbótarkostnaður	<u>169.568 krónur</u>	
krónur	Samtals	699.568

IV. Frádráttur vegna innréttinga o.fl.

26. Kostnaður vegna innréttinga.

Í aðdraganda kaupsamnings aðila hafi skýrt komið fram af hálfu stefnanda að innréttingaþáttur samningsins miðaðist við byggingarnefndarteikningar. Af því tilefni hafi verið aflað tilboðs eða verðhugmyndar frá fyrirtækinu Fagusi ehf. Samkvæmt verðáætlun þeirra myndu hefðbundnar innréttingar samkvæmt byggingarnefndarteikningum, þar með taldar innihurðir, kosta 8.820.000 krónur. Uppsetningarkostnaður yrði um 20% ofan á þá fjárhæð. Með því að bæta borðplötu á eldhúsbord hafi fengist viðmiðunarfjárhæðin 9.500.000 króna. Hafi sú fjárhæð verið notuð í kaupsamningi aðila en fara skyldi um efniskostnaðinn að undangengnu útboði. Á þann hátt hafi verið samið um hámark kostnaðar vegna innréttinga, þar með talið innihurða. Innanhússhönnuður stefnda hafi haft milligöngu um öflun tilboða í innréttingar á grundvelli teikninga sinna og hafi bjóðendur haft beint samband við hana. Ekki hafi verið haft samráð við stefnanda vegna þessa þáttar málsins á útboðsstiginu. Stefndi hafi ákveðið að taka tilboði Smíðapjónustunnar ehf. Í því tilboði hafi verið innifaldir mun fleiri þættir en gert hafði verið ráð fyrir við samningsgerð aðila. Verð Smíðapjónustunnar ehf. á þeim innréttingaþáttum, sem samið hafi verið um í kaupum málsaðila, hafi alls numið 8.298.600 krónum, þar með taldar innihurðir. Sú fjárhæð komi til frádráttar lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningi. Stefndi hafni því að stefndi geti að eigin vild ráðstafað mismuninum á tilboðsverðinu, 8.298.600 krónum, og hámarks viðmiðunarverðinu í kaupsamningnum. Kaupverð hússins lækki ekki þótt tilboð í innréttingar sé hagstæðara en viðmiðunarverð samningsins hafi kveðið á um. Þá hafni stefndi því að stefndi geti tekið innihurðir út fyrir innréttingaþáttinn. Allt frá upphafi hafi innihurðir verið hluti innréttinga en viðmiðunarverð fyrir innréttingar skyldi byggjast á byggingarnefndarteikningum og miðast við meðal-kostnaðartölur. Í áætlun Fagusar ehf. hafi innihurðir verið innifaldar í verðáætluninni sem hafi legið til grundvallar viðmiðunarverðinu í kaupsamningi aðila. Í tölvupósti stefnanda til stefnda 31. október 2011 hafi komið fram að starfsmenn stefnanda hafi verið farnir að velta fyrir sér stöðu innanhússhönnunar, meðal annars „m.t.t. innréttinga (hurðir), eldhús og baðtækja ...“. Engar athugasemdir hafi verið gerðar af hálfu stefnda við þetta orðalag. Samkvæmt gögnum málsins sé það ekki fyrr en undir lok apríl 2012 sem stefndi hafi viðrað þá skoðun sína að innihurðir hafi átt að vera utan innréttinga. Stefndi telji það vera í andstöðu við samning aðila og hafni því þessari tilraun stefnda til þess að bæta kostnaði af innihurðum við annan innréttingakostnað. Loks hafni stefndi því að stefnda hafi verið heimilt að láta Smíðapjónustuna ehf. smíða húsgögn í hið selda hús á kostnað stefnanda. Ekkert í samningi aðila heimili stefnda slíkt athæfi.

27. Kostnaður vegna uppsetningar innréttinga.

Ágreiningslaust hafi verið með aðilum að miða uppsetningarkostnað við 20% af verði innréttinganna. Þessi liður ($8.298.600 \times 20\% = 1.659.720$ krónur) komi til frádráttar lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningi.

28. Heimilistæki.

Ekki sé ágreiningur um frádrátt af kaupverði að fjárhæð 700.000 krónur vegna heimilistækja sem hafi verið innifalin í kaupsamningi aðila en stefndi hafi sjálfur keypt.

29. Gasgeymsla.

Ekki sé ágreiningur um frádrátt að fjárhæð 400.000 krónur vegna gasgeymslu á lóð.

30. Grús í lóð.

Stefnandi hafi fengið verðtilboð í þrjá vörubíla af grús sem hafi átt að setja á lóð, en skila hafi átt hinu selda með grófjafnaðri lóð. Verðtilboð hafi verið 61.200 krónur og samþykki stefnandi frádrátt að þeirri fjárhæð.

31. Hurð og frágangur við sorpgeymslu.

Ekki sé ágreiningur um frádrátt að fjárhæð 100.000 krónur vegna hurðar og frágangs á sorpgeymslu.

Stefnandi kveðst ekki fallast á aðrar kröfur stefnda um frádrátt af lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningi en tilgreint hafi verið hér að framan undir tölulíðum 26-31. Stefnandi telji rétt að nefna að hann hafni kröfum stefnda um tafabætur. Þegar liðið hafi að afhendingardegi hins selda, 1. júlí 2012, hafi komið í ljós að innréttingar, sem stefndi hafi borið ábyrgð á, svo og gólfefni og annað byggingarefni og þjónusta, sem stefndi hafði einnig tekið í sínar hendur, komu ekki tímanlega í húsið. Stefnandi hafi að auki sjálfur farið fram á að parket yrði ekki lagt fyrir en 13. júlí. Tafir á afhendingu efnis, sem hafi verið á ábyrgð stefnda, hafi valdið því að ekki hafi verið unnt að ljúka ýmsum þáttum, svo sem málningurvinnu og raflögn.

Undir liðum I og II að framan sé útskýrð dráttarvaxtakrafa stefnanda vegna þeirra kröfuliða. Þess utan telji stefnandi að stefnda beri að greiða sér dráttarvexti af kröfuliðum III og IV, að frádregnum fjárhæðum undir lið IV, alls 1.886.782 krónum ($6.468.267 + 6.638.035 - 11.219.520$) frá 27. september 2012, þegar kröfulistí stefnanda hafi legið fyrir.

Stefnandi styður dómkröfur sínar við ákvæði laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, um skyldu kaupanda fasteignar til þess að greiða umsamið kaupverð á réttum gjalddögum, sbr. 50. gr. laganna um skyldu kaupanda til að greiða umsaminn viðbótarkostnað og kostnað af öðrum og umbeðnum viðbótar- eða

aukaverkum, og um heimild seljanda fasteignar til þess að fresta afhendingu vegna atvika sem kaupandi ber áhættu af og ábyrgð á. Einnig er vísað til réttarreglna um rétt seljanda til þess að halda sinni greiðslu þar til kaupandi innir sínar skuldbindingar réttilega af hendi, sbr. 53. gr. fasteignakaupalaga, svo og til að stöðva framkvæmdir í hinu selda vegna vanefnda kaupanda. Stefnandi styður kröfur sínar einnig við almennar reglur íslensks samninga- og kröfuréttar um skuldbindingargildi samninga, skyldu skuldara til réttra efnda á réttum tíma og heimild kröfuhafa til að beita lögbundnum vanefndaúrræðum vegna vanefnda skuldara. Krafa um dráttarvexti styðst við 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Krafa stefnanda um málskostnað úr hendi stefnda styðst við ákvæði 21. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sérstaklega 129. og 130. gr. laganna.

III

Málsástæður og lagarök stefnda:

-

Stefndi kveður ljóst af samningi aðila og gögnum málsins að um verksamningssamband hafi verið að ræða. Stefnandi sé verktaki sem hafi tekið að sér að byggja einbýlishús fyrir stefnda fyrir fyrirfram ákveðið verð samkvæmt verksamningi og sé öllum staðhæfingum stefnanda um að um samningssamband aðila fari fyrst og síðast eftir lögum nr. 40/2002 um fasteignakaup og jafnframt að skilalýsing hafi verið sett í búning verksamnings, með öllu hafnað sem röngum og tilhæfulausum. Aðilar hafi ritað undir hefðbundinn verksamning þar sem meðal annars hafi verið kveðið á um að staðallinn ÍST 30:2003 skyldi gilda um samningssamband þeirra en staðallinn hafi að geyma almenna skilmála um verkframkvæmdir. Þannig sé vísað til stefnanda sem verktaka og stefnda sem verkkaupa. Greiðsla samkvæmt kaupsamningi um einbýlishús samkvæmt meðfylgjandi verksamningi hafi þannig verið háð verkþáttum í samræmi við verksamning. Sé slíkt í samræmi við hefðbundna verksamninga, þar sem verkkaupi greiði fyrir verk eftir framvindu þess, sbr. ákvæði 31.1 í staðlinum.

Aðilar hafi haldið ítarlega verkfundi nær hálfsmánaðarlega yfir mestan hluta verktímans þar sem farið hafi verið yfir stöðu verkframkvæmda, en slíkt sé sérkennandi fyrir verksamningssamband, enda ljóst að um mikla samvinnu sé að ræða þegar verkframkvæmdir séu annars vegar. Afhending verksins hafi auk þess verið í samræmi við það sem gengur og gerist í verkframkvæmdum. Þannig hafi lokaúttekt verks farið fram að undangenginni úttekt, sbr. kafla 28 í staðlinum, en ekki hefðbundin afhending líkt og í fasteignakaupum. Þá sé að auki kveðið á um það í 23. kafla staðalsins að verkið verði eign stefnda eftir því sem því miði áfram. Slíkt hið sama eigi við um allt efni sem stefnandi hafi lagt til og stefndi hafi sannanlega greitt fyrir. Af þessu sé ljóst að um eiginlegt verksamningssamband milli aðila hafi verið að ræða. Verði að telja haldlaust fyrir stefnanda, líkt og látið sé

í veðri vaka í stefnu, að virða eigi samningsgögn og reglur, er gilda áttu í samningssambandi þeirra, alfarið að vettugi á þeim grundvelli að einungis hafi verið um almenn fasteignakaup að ræða. Telji stefndi það vera bæði rangt og fjarstæðukennt.

Líkt og áður sé rakið lúti ágreiningur aðila að uppgjöri verksamningsins. Verkið hafi dregist langt fram yfir tilgreindan skiladag. Verkfundir hafi ítrekað verið haldnir þar sem stefndi hafi lýst yfir eindreginni óánægju sinni með gæði verksins og tafir sem á því hafi orðið. Stefndi hafi margoft ítrekað að hann hygðist krefjast tafabóta ef verkið yrði ekki afhent á umsömdum tíma. Stefndi telji sig hafa greitt stefnanda að fullu í samræmi við það verk sem stefndi hafi fengið afhent. Útlagður kostnaður stefnda við húsið sé í kringum 130.000.000 króna og af því hafi stefndi greitt um það bil 124.000.000 króna fyrir verkþætti sem hafi átt að vera innifaldir í verksamningi. Þess utan eigi eftir að ljúka framkvæmdum við lóðina og ljóst sé að kostnaður vegna hússins verði mun meiri en upphaflega hafi verið gert ráð fyrir. Samkvæmt verksamningi skyldi verkið hefjast strax við undirritun kaupsamnings í maí 2011. Að öðru leyti skyldi verktími framkvæmda að hámarki vera 14 mánuðir frá dagsetningu kaupsamnings. Í ákvæðum verksamnings sé tekið fram að umsamið kaupverð fyrir eignarlóð, öll opinber gjöld, þar með talin lóða- og gatnagerðargjöld, og endanlega fullbúið einbýlishús og tilbúið til búsetu sé fast verð, 116.100.000 krónur með virðisaukaskatti. Til viðbótar kæmu hugsanlega fyrirfram umsamdar viðbætur samþykktar af kaupanda. Þá hafi verið samið um það að kaupandi skyldi ætíð samþykkja slíkar bætur skriflega og að greitt yrði fyrir þær í lok samningstíma. Að öðru leyti skyldu greiðslur kaupverðs miðast við framvindu verks. Ljóst sé að á þeim tíma sem umræddum verkþáttum hafi átt að vera lokið samkvæmt kaup- og verksamningi, hafi verkið ekki verið stítt á þeim vegi sem stefndi hafi mátt vænta og hafi það í raun verið þannig megnið af verktímanum. Þannig hafi verkið átt að vera tilbúið að utan, þússað og málað fyrir 1. júní 2012. Hins vegar hafi verkið ekki verið tilbúið að utan 20. júlí 2012 og hafi úrbótum enn verið ólokið þegar farið hafi verið í lokaúttekt 28. ágúst 2012. Verði hér á eftir gerð grein fyrir hverjum kröfulið stefnanda fyrir sig í tengslum við ætlaðan viðbótarkostnað stefnanda utan samnings (liðir stefnanda nr. 3 – 20). Stefndi telji þó sérstaka ástæðu til að benda á að fjölmargir reikningar sem stefnandi beri fyrir sig séu með öllu ósannaðir.

Viðbótarkostnaður utan samnings.

Í stefnu víki stefnandi að viðbótarkostnaði utan samnings (liðir 3 – 20). Verði að telja að hér eigi stefnandi við auka- og viðbótarverk sem verktaki hafi framkvæmt án þess að samið hafi verið sérstaklega um slík aukaverk. Staðallinn ÍST 30:2003, sem aðilar hafi komið sér saman um að gilda myndi í lögskiptum þeirra, hafi að geyma skýr ákvæði um hvernig staðið skuli að breytingum og viðbótarverkum. Í ákvæði 16.6 í staðlinum sé skýrt kveðið á um að verktaki megi engin aukaverk vinna nema samkvæmt staðfestum fyrirmælum verkkaupa. Stefndi hafni að miklu leyti þeim ætluðu útgjaldaliðum stefnanda varðandi ætluð auka- og viðbótarverk, enda hafi á engan hátt verið aflað fyrirfram samþykkis stefnda hvað þau varði og hafi síðar meir komið stefnda í opna skjöldu. Sé slíkt alfarið í bága við umsamdar reglur. Að því marki sem ekki liggja fyrir samþykki stefnda hvað þessi atriði varði sé þeim öllum hafnað.

Ekki sé ágreiningur um þennan lið að fjárhæð 127.600 krónur og sé fallist á greiðsluskyldu stefnda, enda hafi aðilar komist að samkomulagi hvað þennan lið varði.

Ætlaður viðbótarkostnaður vegna niðurtekinna lofta (liðir 4 – 7).

Stefndi kveðst hafna þessari kröfu stefnanda. Ekki sé að sjá að stefnandi taki nokkurt tillit til þess í kröfugerð sinni að niðurtekin loft eru skilgreind á efri hæð samkvæmt verksamningi. Húsið sé tvær hæðir, bæði samkvæmt lýsingu á teikningu A-001, skráningartöflu og magntölum í verksamningi en þar sé tilgreint að efri hæð sé 261 fermetri. Þá verði ekki framhjá því litið að stefnandi hefði þurft að slípa loftplötu og spartla hana hefðu ekki komið til niðurtekin loft með tilheyrandi kostnaði. Þá hafi stefnandi ekki lagt fram útreikninga eða magntöku með kröfugerð sinni þó svo ítrekað hafi verið óskað eftir því. Sé þessari kröfu stefnanda því alfarið hafnað.

Ætlaður viðbótarkostnaður vegna hreinlætistækja (liður 8).

Hvað þennan kröfulið varði, virðist stefnandi ekki gera sér grein fyrir þeirri staðreynd að í verksamningi séu skýrlega tilgreind hreinlætistæki til viðmiðunar, Gustavsberg og Duravit. Megi stefnanda, sem verktaka sem hafi atvinnu af verkframkvæmdum, vera ljóst að tæki af framangreindri gerð séu dýrari tæki en IFO-tækin sem Tengi hafi boðið stefnanda. Stefndi hafi alltaf átt að eiga val um slíkan búnað sjálfur. Myndi stefndi þannig velja að nota Duravit þá yrðu það dýrari tæki en Gustavsberg. Þannig sé verð á Duravit-klósettækjum og setu 42.753 krónur + 18.058 krónur, en séu samkvæmt tilboði frá Byko 13. ágúst 51.465 krónur + 28.676 krónur en þá að frátöldum kassa að fjárhæð 22.629 krónur og skildi að fjárhæð 6.367 krónur. Tæki þau sem stefnandi leggi til grundvallar kröfu sinni séu mun ódýrari og ekki af umsaminni gerð, heldur af gerðinni IFO. Verð fyrir IFO-klósett með tilheyrandi búnaði ásamt hæglokandi klósettsetu sé 55.000 krónur en stefnandi telji kostnað vera 26.929 krónur. Samanburður á milli Duravit og IFO sé þar af leiðandi haldlaus, enda hafi stefnandi enga heimild haft til að víkja einhliða frá fyrirfram ákveðnum viðmiðunarbúnaði og án nokkurs samráðs við stefnda. Þá sé auk þess ljóst að IFO-hreinlætistæki séu á engan hátt í samræmi við þær skýru gæðakröfur sem stefndi hafi gert til verksins og hafi verið stefnanda ljós. Af framangreindu sé ljóst að samanburður í stefnu sé með engu móti raunhæfur og sé því hafnað á þann veg að greiðslu umfram 200.000 krónur með virðisaukaskatti fyrir þennan kröfulið sé hafnað.

Ætlaður viðbótarkostnaður vegna innfelldra blöndunartækja (liður 9).

Stefndi hafi áður fallist á kröfu stefnanda hvað varði greiðslu 86.400 króna fyrir þennan kröfulið. Samkvæmt stefnu sé þessi kostnaður nú orðinn 331.500 krónur en hafi verið 86.400 krónur samkvæmt yfirliti stefnanda. Sé fjárhæð umfram þá fjárhæð hafnað af hálfu stefnda, enda hafi stefnandi ekki gert neinn reka að innheimtu hærri fjárhæðar en 86.400 króna auk þess sem slíkur kostnaður sé með öllu ósannaður.

Dælubrunnur (liður 10).

Stefndi hafi annast og greitt fyrir lagningu frárennslislagnar frá dælubrunni og til suðurs að læk þannig að ekki komi til dælingar. Stefnandi hafi boðið stefnda að annast þessa framkvæmd, það er nýja frárennslislögn fyrir 940.070 krónur. Það sé því ljóst að stefndi hafi lagt í verulegan viðbótarkostnað vegna óheppilegrar hönnunar. Stefnandi hafi séð um hönnun frárennslislagna og talið stefnda trú um að nauðsynlegt væri að hafa dælubrunn. Í ljós hafi komið að unnt hafi verið að leysa frárennslis með mun heppilegri leið og hafi stefndi borið þann kostnað sem hafi orðið af þeirri framkvæmd. Eðlilegt sé að stefnandi beri þann kostnað sem orðið hafi af uppsetningu dælubrunns og sé kröfu hans hafnað, enda ábyrgð hönnunar á hendi stefnanda.

Ætlaður viðbótarkostnaður vegna reykrörs (liður 11).

Samkvæmt framlögðu tilboði undirverktaka stefnanda hafi kostnaður við reykrör verið 106.000 krónur en það sé sá verkþáttur sem hafi verið undanskilinn í tilboði stefnanda. Það hafi verið val stefnanda að kjarnabora fyrir reykröri í stað þess að gera úrtak í mótauppslætti fyrir reykröri eða steypa reykrörið inn strax. Stefnandi hafi valið að leysa þetta með kjarnaborun. Eðlilegt sé að samþykkja viðbótargreiðslu fyrir það sem hafi verið undanskilið í verksamningi, reykrör 106.000 krónur, en annar kostnaður sé innifalinn í tilboði stefnanda og sé því hafnað að stefndi beri þann kostnað.

Ætlaður viðbótarkostnaður vegna raflagna (liður 12).

Í verksamningi sé skýrlega kveðið á um að raflagnakerfi verði hefðbundið, þó með stýringum. Skyldi hönnun raflagna vera á hendi stefnanda og skyldi hún unnin í samráði við stefnda. Stefndi hafi því samkvæmt þessu ávallt átt að hafa val um það hvaða ljósabúnaður yrði notaður. Stefndi hafi þegar greitt viðbótarkostnað sem hafi orðið vegna endurhönnunar en eigi ekki að bera annan kostnað, svo sem af steypuboxum, en þau séu sérstaklega tilgreind sem hluti af framlagi stefnanda. Sé kröfu stefnanda því alfarið hafnað. Þá hafi auk þess ekki verið óskað skriflegs samþykkis verkkaupa fyrir þessum ætlaða kostnaði í bága við ÍST 30:2003, sbr. kafla 16.

Kostnaður vegna færslu á gólfhitakistu (liður 13).

Stefnandi hafi séð um aðaluppdrætti og samræmingar milli hönnuða. Stefnandi hafi ekki lagt fram afrit teikninga sem sýni að ekki hafi verið gert ráð fyrir þvottavél eða þurrkara þar sem stefnandi hafi staðsett lagnagrind í upphafi. Sé þessum kostnaðarlið því hafnað sem ósönnuðum.

Mósaík í stað flísa (liður 14).

Í verksamningi aðila sé tilgreint að meðalverð á flísum (gólf og veggir) miðist við 8.000 krónur. Verð miðist við tilboðsverð stefnanda með virðisaukaskatti. Þá sé jafnframt tilgreint að öll vinna við endanlegan frágang sé innifalin (og ekki hluti af

ofangreindu viðmiðunarverði) og ekki verið greitt aukalega fyrir vinnu þó svo ákveðið verði önnur eða dýrari efni og útfærslur. Vinnuliður sé því fastur í tilboði og taki ekki breytingum. Eingöngu komi til greina hugsanlegar viðbótargreiðslur ef valið sé dýrara efni en viðmiðunarverð segi til um. Stefndi telji ástæðu til að benda sérstaklega á að greiðslur til stefnanda taki ekki mið af magni flísalagnar, það er hvorki aukist né minnki eftir umfangi flísalagnar. Í umræddu húsi sé ekki mikið um flísalögn á veggjum votrýma, t.d. geri verksamningur ráð fyrir flísalögn á veggi þvottahúss en þar séu ekki flísar. Sé kröfum stefnanda alfarið hafnað.

Glerhandrið í stað stálhandriðs (liður 15).

Stefndi hafni kröfu þessari, enda liggi fyrir að í verksamningi hafi verið kveðið á um að handrið utanhúss skyldi vera úr ryðfríu stáli. Á hinn bóginn hafi síðar meir komið í ljós að þéttleiki pílara í handriði samkvæmt teikningum arkitekts hafi ekki uppfyllt kröfur byggingarreglugerðar. Stefndi telji sig ekki bera skyldu til að greiða fjárhæð samkvæmt þessum kröfuleið og sérstök ástæða sé til að benda á að upphafleg krafa stefnanda vegna umrædds handriðs hafi verið 150.000 krónur. Skyndileg hækkun þeirrar fjárhæðar, sem og upphaflega krafan, sé með öllu órökstudd og sé hafnað. Þá hafi auk þess ekki verið óskað skriflegs samþykkis verkkaupa fyrir þessum ætlaða kostnaði sem sé í bága við ákvæði staðalsins ÍST 30:2003, sbr. kafla 16., sér í lagi ákvæði 16.2.

Hringrásartenging á heitu neysluvatni (liður 16).

EKKI sé fallist á þennan kröfuleið, enda hafi stefndi þegar greitt fyrir hringrásartenginguna beint til Vatnsafls.

Frágangur á fölskum vegg framan við gasofn/reykrör (liður 17).

Gas-arinn sé hluti af verksamningi en þar komi skýrlega fram að „jafnframt er innifalinn gas-ofn og lagnir og frágangur í stofu í samræmi við teikningar (án reykrofs)“. Eingöngu reykrör sé því undanskilið sem innifalið í kostnaði líkt og áður hafi verið rakið. Eðlilegt verði að telja, að gera ráð fyrir því að byggja þurfi um gas-arin. Kröfu stefnanda hvað þennan kostnaðarlið varði sé því alfarið hafnað.

Smíði á grind vegna innfellingar baðkars og blöndunartækja (liður 18).

Stefnandi hafi smíðað grind úr blikkstoðum sem hann hafi klætt með krossvið og gipsi. Stefnandi hafi valið þetta frekar en að hlaða umhverfis baðkar á hefðbundinn hátt með vikursteini og þússa síðan á vikursteininn. Verði að teljast eðlilegt að stefnandi annist frágang umhverfis baðkar í fullbúnu húsi. Sé þessum kostnaðarlið stefnanda því hafnað. Þá hafi auk þess aldrei verið óskað skriflegs samþykkis verkkaupa fyrir þessum ætlaða kostnaði sem sé í bága við ákvæði staðalsins ÍST 30:2003, sbr. kafla 16, sér í lagi ákvæði 16.2.

Pappi ofan á einangrun og einangrun úti vegna lagnarýmis (liðir 19 – 20).

Stefndi hafni þessum kostnaðarlið, enda sé frágangur pappa yfir einangrun utan á lagnarými eðlilegur frágangur utan á niðurgrafið rými sem sé einangrað að utan og réttlæti því slíkt með engu móti viðbótargreiðslur. Vatn hefði að öðrum kosti runnið niður útvegg á húsi og undir einangrun þar sem hún hafi verið óvarin utan á útvegg

kjallara. Á verktíma hafi auk þess virst vera rakasmit inn á samskeytum veggjar og plötu í lagnarými. Þá hafi auk þess aldrei verið óskað skriflegs samþykkis verkkaupa fyrir þessum ætlaða kostnaði sem sé í bága við ákvæði staðalsins ÍST 30:2003, sbr. kafla 16, sér í lagi ákvæði 16.2. Sé því óhjákvæmilegt að hafna þessum lið alfarið.

Viðbótarkostnaður samkvæmt verksamningi.

Umsaminn viðbótarkostnaður á flísaverð (liður 21).

Í verksamningi sé með skýrum hætti tilgreint að meðalverð á flísum (gólf og veggir) miðist við 8.000 krónur eins og áður hafi verið vikið að. Verð miðist við tilboðsverð stefnanda með virðisaukaskatti. Hvergi sé tilgreint annað efni en flísar, enda sé það eðlilegt þar sem vinna, kostnaður við flísalím, krossa eða fúguefni breytist ekki þó valdar séu dýrari flísar. Meðaleiningarverð á flísum samkvæmt gögnum stefnanda séu 8.660 krónur á m². Viðbótargreiðsla verði þá 660 krónur á m². Flísar hafi ekki verið mældar upp en séu að hámarki 198 m² samkvæmt keyptu magni með tilliti til rýrnunar eða 130.680 krónur með virðisaukaskatti. Sé kröfum stefnanda umfram þá fjárhæð hafnað.

Umsamin viðbót vegna mismunar á parketverði (liður 22).

Samkvæmt verksamningi komi til viðbótargreiðsla á efnisverð parkets umfram 9.000 krónur á m². Samkvæmt reikningi sem stefnandi hafi lagt fram hafi verið afhentir 182,53 m². Grunnflötur samkvæmt teikningum arkitekts sé 169,5 m² en inni í því flatarmáli séu þrjú baðherbergi sem séu flísalögð og útskot undir gas-arni sem væntanlega hafi ekki verið parketlagt. Flatarmál stiga sé áætlað 4 m². Þá sé lagður gólfplötur 150,8 m². Eðlilegt sé að greiða rýrnun einnig þar sem samningur sé um innkaupsverð. Rýrnun sé almennt 3-10% og sé valið að reikna með 7%, eða $151 * 1,07 = 162 \text{ m}^2 @ (12.500 - 9.000) \text{ kr/m}^2 = 567.000 \text{ krónur}$. Sú magntala sem verktaki notar í sínum útreikningum virðist ekki geta staðist, þ.e. 182,5 m² á móti 162 fermetrum með áætlaðri rýrnun um 7%. Sé því samþykkt fjárhæð 567.000 krónur en kröfu stefnanda umfram þá fjárhæð sé hafnað.

Viðbótargjöld vegna lagnarýmis (liður 23).

Óumdeildur kröfuliður. Fallist sé á kröfu stefnanda um greiðslu að fjárhæð 486.750 krónur.

Álgluggar og hurðir, sólstopp og heildregnar rennur (liður 24).

Samkvæmt verksamningi sé viðbótarkostnaður vegna þessa áætlaður samkvæmt nánara kostnaðaryfirliti, en að hámarki 2.100.000 krónur. Raunkostnaður vegna þessa kröfuliðar sé án efa lægri en forsendur aðila við samningsgerð hafi gefið til kynna. Stefnandi hafi aftur á móti aldrei lagt fram slíkt kostnaðaryfirlit og sé því kröfu hans hafnað að öllu leyti. Þá hafi auk þess aldrei verið óskað skriflegs samþykkis stefnda fyrir þessum ætlaða kostnaði umfram hámarkskostnað samkvæmt verksamningi sem sé í bága við ákvæði ÍST 30:2003, sbr. kafla 16, sér í lagi ákvæði 16.2.

Hurðir, gereftalausar og d-line húnar (liður 25).

Samkvæmt verksamningi sé viðbótarkostnaður vegna þessa áætlaður samkvæmt nánara kostnaðaryfirliti, en að hámarki 1.050.000 krónur. Stefnandi hafi aldrei lagt fram slíkt kostnaðaryfirlit og sé því kröfu hans hafnað að öllu leyti. Þá hafi auk þess aldrei verið óskað skriflegs samþykkis stefnda fyrir þessum ætlaða kostnaði umfram hámarkskostnað samkvæmt verksamningi sem sé í bága við ákvæði ÍST 30:2003, sbr. kafla 16, sér í lagi ákvæði 16.2.

Samantekt:

Viðbótarkostnaður utan verksamnings:

Samþykkt af hálfu stefnda:

Coolite 174 gler:	127.600 krónur
Kostnaður vegna hreinlætistækja:	200.000 krónur
Kostnaður vegna innfelldra blöndunartækja:	86.400 krónur
Kostnaður vegna reykrörs:	106.000 krónur

Viðbótarkostnaður samkvæmt verksamningi:

Samþykkt af hálfu stefnda:

Viðbótarkostnaður vegna flísaverðs:	130.680 krónur
Mismunur á parketverði:	567.000 krónur
Viðbótargjöld vegna lagnarýmis:	486.500 krónur

Samþykktur aukakostnaður, bæði utan samnings og samkvæmt samningi, sé 1.704.180 krónur.

Kröfur stefnda:

Frádráttur vegna innréttinga o.fl. (liðir 26 – 27).

Stefndi kveðst byggja á því að neðangreindir útgjaldaliðir komi til frádráttar samþykktum kröfum stefnanda með skuldajöfnuði. Verksamningur sá sem stefnandi og stefndi gerðu sé niðurstaða þess aðdraganda sem hafi verið að gerð verksamnings. Í verksamningi sé sérstaklega tilgreint að við undirritun kaup- og verksamnings liggi ekki fyrir endanlegar teikningar, meðal annars varðandi innanhússhönnun. Þá sé jafnframt kveðið á um að kaupandi áformi að láta innanhússhönnuð teikna innréttingar og lokafrágang. Verksamningur taki því á því að endanlegar útfærslur innréttinga hafi ekki legið fyrir við samningsgerðina, en verksamningurinn setji hins vegar þak á það hversu dýrar innréttingar séu innifaldar í tilboði stefnanda, það er allt að 9.500.000 krónum. Vinna við uppsetningu sé innifalin í tilboði stefnanda en sé ekki hluti af ofangreindri upphæð. Verksamningur kveði ekki á um að hurðir skuli teljast til innréttinga. Sé tekið mið af útboðsgrunni

Framkvæmdasýslu ríkisins séu þar tveir aðgreindir tilboðsliðir, það er 5.5 Innréttingar og tilboðsliður, 5.6 Innihurðir, í stöðluðum útboðsgrunni Framkvæmdasýslunnar. Samkvæmt þessum grunni séu þetta tveir aðgreindir tilboðsliðir sem taldir séu í sittthvoru lagi. Stefnandi hafi með engu móti sýnt fram á að almennt séu innihurðir hluti innréttinga og augljóst af gögnum málsins að stefndi gerði ráð fyrir því að svo væri ekki. Frádráttur skuli því vera 14.323.200 krónur miðað við að borðplötur hafi kostað að minnsta kosti 473.200 krónur og sé þá ótalin uppsetning. Fyrir liggja að raunkostnaður stefnda vegna borðplatna hafi numið 1.447.667 krónum. Þá verði ekki framhjá því litið að stefnandi hafi samþykkt þá tilhögun að stefndi sæi beint um greiðslupátt vegna innréttinga. Því sé sérstaklega mótmælt, líkt og áður hafi verið vikið að, að stefndi hafi einhliða yfirtekið innréttingaþátt framkvæmdanna án samkomulags við stefnanda og í ágreiningi við hann. Stefnandi hafi haft verulegar áhyggjur af því að stefnandi hafði ekki greitt upphafsgreiðslu til Smíðaðþjónustunnar ehf. og séð fram á að missa af þjónustu frá þeim, en Smíðaðþjónustan ehf. hafi ekki hafist handa við verkið fyrr en upphafsgreiðsla hafði borist. Stefnandi hafi haft verulegar áhyggjur af fjárhagslegri getu stefnanda til að standa við samningsskyldur sínar og ákvað þar af leiðandi að greiða beint til Smíðaðþjónustunnar ehf. 1.800.000 krónur til að tryggja sér þjónustu þeirra. Hafi stefndi leitað eftir samþykki stefnanda á því að stefndi myndi taka yfir þennan greiðslupátt og að greiðslur til stefnanda myndu þar af leiðandi lækka sem því næmi í verksamningi stefnanda og stefnda og uppsetningarkostnaði. Hafi stefnandi veitt stefnda samþykki sitt í tölvupósti og jafnframt heimilað að daga mætti hlut stefnanda í kostnaði við allar innréttingar, það er 9.500.000 krónur, frá lokagreiðslu kaup- og verksamnings.

Til frádráttar tilboði stefnanda komi því tilboð Smíðaðþjónustunnar ehf. í innréttingar án innihurða, eða 9.026.800 krónur, ásamt kostnaði við borðplötur og stálsmíði við innréttingar samkvæmt reikningum, að hámarki samtals 9.500.000 krónur. Uppsetningarkostnaður sé reiknaður 20% af þeirri fjárhæð, eða 1.900.000 krónur og þar af leiði að hámarksfrádráttur vegna innréttingarkostnaðar sé 11.400.000 krónur. Frádráttur til viðbótar vegna innihurða samkvæmt tilboði Smíðaðþjónustunnar ehf. sé 2.436.000 krónur ásamt uppsetningu innihurða sem reiknast 20% af þeirri fjárhæð eða 487.200 krónur og þar af leiði að samtals frádráttur vegna innréttinga og innihurða sé 14.323.200 krónur.

Heimilistæki (liður 28).

Hvað varði heimilistæki skilgreini verksamningur 700.000 krónur, sem komi til frádráttar greiðslu samkvæmt verksamningi. Liggja fyrir samþykki stefnanda hvað þetta varði.

Gasgeymsla (liður 29).

Aðilar hafi samþykkt að til frádráttar komi 400.000 krónur vegna gasgeymslu.

Grús í lóð (liður 30).

Stefnandi hafi ekki gengið frá grús í lóð og hafi stefndi því lagt til þá þrjá vörubíla sem samkomulag hafi verið um að vantaði. Kostnaður stefnda hafi verið 135.600 krónur sem eðli máls samkvæmt komi til frádráttar.

Hurð á sorptunnuskýli (liður 31).

Stefndi hafi orðið fyrir kostnaði vegna hurða á sorptunnuskýli að fjárhæð 100.000 krónur sem eðli máls samkvæmt komi til frádráttar. Stefnandi hafi fallist á að meta kostnað vegna þessa að fjárhæð 100.000 krónur og sé ekki ágreiningur um þetta.

Aðrar kröfur stefnda til skuldajafnaðar.

Viðgerðir stefnda.

Ljóst sé að stefnandi hafi ekki bætt úr atriðum sem eftir hafi staðið við lokaúttekt 28. ágúst 2012 en umsaminn frestur til að ljúka úrbótum þeim er komu fram við úttekt 20. ágúst 2012 hafi verið til 27. ágúst 2012. Stefnandi hafi veitt stefnanda frekari frest til úrbóta, eða til 1. september 2012, en stefnandi hafi ekki sinnt slíkum fresti.

Stefndi hafi látið framkvæma kostnaðaráætlun vegna þeirra úrbóta sem þörf hafi verið á, en ljóst sé að sá kostnaður sem stefndi hafi innt af hendi sé mun hærri. Kostnaður þessi hafi verið áætlaður af Hirti Stefánssyni hjá Verkfræðistofunni Bjargi ehf. en fyrir liggir að verkið sé ekki fullklárað. Kostnaður stefnda sundurliðist sem hér segi, en allar fjárhæðir séu að teknu tilliti til virðisaukaskatts:

Kostnaður vegna frágangs innanhúss:

NF í gólfi þarf að laga, vantar rist	30.100 krónur
Loka með rafmagnstöflu (kerfismynd)	47.650 krónur
Frágangur vegna flasningar í lit hurðar	62.650 krónur
Fjarstýringar að hurðarmótor (takki virkaði ekki)	27.550 krónur
Raflögn í loftljós (innfelld)	104.125 krónur
Lok á loftræstirör	21.275 krónur
Málun, blettun og spörtlun	542.000 krónur
Þetta með karmi og vegg, vatnspétt neðst, þröskuldur innan ÞH	11.275 krónur
Frágangur á steini og brunapétta með lögnum	11.275 krónur
Opnanleg fög (lagfæring)	175.500 krónur
Lagfæring á læsingu	18.825 krónur
Borgat á karmi krónur	12.550
Frágangur á tröppunefi	17.550 krónur

Frágangur arins (hraðabreyti vantar)	68.825 krónur
Grásteinsplötur í arin	320.441 krónur
Blindlok vantar í innréttingu	3.138 krónur
Vinna við glugga (þrif – rispur í botni)	135.500 krónur
Svalahandrið (tryggja vatnsrás af plötu)	112.750 krónur
Mislöndun gólfefnis	35.100 krónur
Frágangur á hvítri plastlagðri hlíf yfir viftu	22.550 krónur
Loka með lögn	30.100 krónur
Loftsæti – hattur	27.550 krónur
Kerfismyndir af lagnakerfum og stjórnþúnaði	6.275 krónur
Úttektir byggingafulltrúa, lagnakerfi og lokaúttekt	12.550 krónur
Gler við allar sturtur	<u>236.475 krónur</u>
Samtals:	2.093.579 krónur

Kostnaður vegna frágangs utanhúss:

Blettun og málnun eftir framkvæmdir	165.500 krónur
Listar og flasningar með gluggum	175.500 krónur
Frágangur glugga – kíttun, múrun, málnun	145.500 krónur
Útiljós	35.100 krónur
Lok á loftræstistokk	22.550 krónur
Lagfæring sléttleika á þakbita	208.250 krónur
Lagfæring bletta í múrhúð	23.825 krónur
Sökkuldúkur gangi innanundir pappaflasningu	12.550 krónur
Lagfæring línu með glugga	42.650 krónur
Veggir með götu	30.100 krónur

Lokun neðan svalagólfs og ljós undir svalagólf krónur	144.125
Múrun undir útihurð í ÞH	30.100 krónur
Þrif á gleri að utan auk endurnýjunar á 1-2 rúðum	<u>288.250 krónur</u>
Samtals:	1.324.000 krónur

Samtals nemi því ofangreindur kostnaður 3.417.579 krónum

Rafstýringar.

Stefndi hafi lagt út fyrir rafstýringum sem stefnanda hafi borið að gera samkvæmt verksamningi. Hafi kostnaður stefnda af því verið 675.436 krónur.

Lampar og spennar.

Stefndi hafi lagt út fyrir lömpum og spennum sem stefnanda hafi borið að gera samkvæmt verksamningi. Hafi kostnaður stefnda af því verið 790.593 krónur.

Stoðveggir á lóð – suður.

Stefndi hafi lagt út fyrir stoðveggjum á lóð sem stefnanda hafi borið að gera samkvæmt verksamningi. Hafi kostnaður stefnda af því verið 300.000 krónur.

Flísar á arinn 7fm @ 8000kr/m².

Stefndi hafi lagt út fyrir kostnaði vegna flísa á arin sem stefnanda hafi borið að greiða samkvæmt verksamningi. Hafi kostnaður stefnda af því verið 56.000 krónur.

Vinna við flísalögn.

Stefndi hafi lagt út fyrir kostnaði vegna vinnu við flísalögn sem stefnanda hafi borið að greiða samkvæmt verksamningi. Hafi kostnaður stefnda af því verið 140.000 krónur. (20 klukkustundir x 4.500 krónur án virðisaukaskatts á klukkustund).

Lagnavinna við öryggiskerfi.

Stefndi hafi lagt út fyrir kostnaði vegna vinnu við lagningu öryggiskerfis sem stefnanda hafi borið að greiða samkvæmt verksamningi. Hafi kostnaður stefnda af því verið 39.000 krónur.

Endursmíði og viðgerð á handriði.

Stefndi hafi lagt út fyrir kostnaði vegna endursmíði og viðgerða á handriði sem komið hafi til vegna atvika sem stefndi hafi enga ábyrgð borið á og stefnanda hafi borið að greiða samkvæmt verksamningi. Komið hafi í ljós að handrið á svölum sé verulega skemmt, enda hafi verið gengið frá ókláruðu verki. Sé mat fagaðila að kostnaður stefnda af því sé áætlaður 620.000 krónur.

Fjármagnskostnaður.

Stefndi hafi á verktímanum að greiða beint til þriðju aðila líkt og til Smíðaðþjónustunnar ehf. með tilheyrandi fjármagnskostnaði, allt vegna atvika sem rekja megi til vangetu stefnanda við að framkvæma samningsskyldur sínar. Sé kostnaður stefnda vegna þessa 340.000 krónur.

Tafabætur.

Samkvæmt verksamningi skyldi verkið hefjast strax við undirritun kaupsamnings í maí 2011. Að öðru leyti skyldi verktími framkvæmda að hámarki vera 14 mánuðir frá dagsetningu kaupsamnings. Verkfundur hafi verið haldnir reglulega þar sem verktaki hafi gert grein fyrir framvindu verksins, auk þess sem tækifæri hafi gefist til að koma að athugasemdum varðandi verkstöðu, framkvæmd eða annað sem hafi snúið að verkinu. Fyrsti verkfundur hafi verið haldinn 19. júlí 2011 og hafi þar verið farið yfir verkstöðu. Stefndi hafi þar lýst yfir áhyggjum af því að stefnandi stæðist ekki tímaáætlanir. Sumartíminn, sem meðal annars hafi verið hugsaður í uppsteypu, væri að stórum hluta glataður. Í fundargerð frá 30. ágúst 2011 komi fram að uppsteypa væri fjórum vikum á eftir áætlun. Í fundargerð frá 8. febrúar 2012 segi eftirfarandi: „ljóst er að verkið er heldur á eftir endurskoðaðri verkáætlun og um þremur mánuðum á eftir upphaflegri verkáætlun skv. verksamningi. Einar hafi ekki treyst sér ekki að fullyrða á þessari stundu að verkið myndi klárast á umsömdum tíma. Þ.e. fyrir 1. júlí n.k.“. Í sömu fundargerð komi fram að stefnandi hefði ákveðið að taka tilboði Smíðaðþjónustunnar ehf. í smíði og uppsetningu á öllum innréttingum. Á verkfundi 3. apríl 2012 komi fram að smíði á innréttingum væri hafin og að samið hafi verið við Smíðaðþjónustuna og að uppsetning myndi hefjast í byrjun júní. Á verkfundi 26. apríl 2012 hafi komið fram að verkið væri verulega á eftir fyrirliggjandi verkáætlun, eða fjórum til sex vikum. Samt sem áður hafi stefnandi fullyrt að húsið yrði afhent tilbúið 1. júlí 2012. Á þessum fundi hafi stefnandi verið minntur á tafabætur sem væru samningsbundnar ef kæmi til seinkunar á afhendingu. Þá hafi jafnframt verið áréttað að stefnandi skyldi tilkynna þegar í stað ef hann sæi fram á seinkun á afhendingu. Á verkfundi 10. maí 2012 hafði verkáætlun ekki enn borist og hafi stefndi þá lýst yfir áhyggjum sínum með stöðu framkvæmda. Á verkfundi 16. maí sama ár hafi verið farið yfir afmörkuð atriði með áherslu á verkstöðu og skiladag verksins. Stefndi hafi upplýst að hann hefði fengið tilboð í íbúðarhúsnæði sitt og því mikilvægt að tímaáætlanir stæðust. Stefndi hafi fullyrt á þeim tíma að hann myndi afhenda húsið á umsömdum tíma, 1. júlí 2012. Stefndi hafi ekki fallist á verkáætlun sem lögð hafi verið fram af hálfu stefnda þar sem hann hafi talið hana ófullnægjandi. Stefndi hafi jafnframt áréttað að stefnandi skyldi uppfylla samningsgögn og benti sérstaklega á grein 13.2.2 í ÍST-30:2003. Á verkfundi 12. júní 2012 hafi stefnandi einnig staðfest að verklok yrðu 1. júlí sama ár. Á verkfundi 19. júní 2012 hafi stefnandi tilkynnt að verklok myndu frestast en að húsið yrði klárað að innan 7. júlí að undanskilinni frágangsvinnu sem tengdist innréttingum. Á verkfundi 26. júní 2012 hafi stefnandi tilkynnt frekari tafir

á afhendingu fram til 17. júlí og hafi stefnandi talið ástæðu tafa að rekja til málningarvinnu. Í fundargerð 10. júlí 2012 hafi stefnandi tilkynnt um enn frekari seinkun á afhendingu og yrði hún 20. júlí en stefnandi hafi undanskilið sig frágangi sem tengdist borðplötum úr graníti og pípulögn við vaska í granítplötur. Stefndi hafi áréttað að verklok hefðu upphaflega verið áætluð 1. júlí 2012 og tilkynnt að stefnanda bæri að greiða sér tafabætur fyrir hvern almanaksdag sem verkinu væri ekki skilað. Grímur Halldórsson hafi talið að aukaverk réttlættu lengri verk tíma. Stefndi hafi bent stefnanda á að ef hann teldi sig eiga rétt á framlengingu verks skyldi stefnandi leggja fram rökstuðning vegna þess. Á verkfundi 17. júlí hafi stefnandi tilkynnt um frekari seinkun eða til 27. júlí. Þá hafi stefnandi mótmælt því að málun og frágangur raflagnar tefði uppsetningu innréttinga líkt og bókað hafði verið í fundargerð 10. júlí en stefndi hafi verið því ósammála og áréttað bókun sína en ein umferð af lit hafi átt að vera komin á alla fleti 23. júní 2012. Þá hafi verið áréttað í fundargerð frá 17. júlí að raflagnir og málning tefðu uppsetningu innréttinga. Á verkfundi 25. júlí 2012 hafi stefnandi tilkynnt frekari tafir og hafi afhending átt að vera 31. júlí. Á verkfundi 1. ágúst 2012 hafi stefnandi talið húsið hæft til afhendingar en stefndi hafi hafnað því þar sem enn væri unnið að málun og spörtlun í nær öllum rýmum, auk þess sem gólfefni væru ófrágengin svo dæmi væri nefnt. Áætluð afhending væri 9. ágúst 2012 með úttekt. Stefndi áréttaði jafnframt tafabætur á þessum verkfundi. Stefnandi hafi lagt fram lista yfir aukaverk 1-28, alls að fjárhæð 9.489.064 krónur, en hluti þessara viðbótarverka höfðu verið kynnt stefnda áður. Stefndi hafi óskað eftir sundurliðun og útreikningum viðbótarverka á verkfundi 26. apríl en slík sundurliðun hafi ekki verið lögð fram og hafi verið áréttað að hún skyldi berast stefnda svo hægt væri að taka afstöðu til umræddra viðbótarverka, sem síðar hafi verið gert. Stefndi hafi jafnframt áréttað að hótun stefnanda þess efnis að afhenda ekki húsið án uppgjörs viðbótarverka væri brot á samningi og hafi stefnandi fallist á afhendingu húss þrátt fyrir að hluti aukaverka væri óafgreiddur. Boðað hafi verið til úttektar verksins 20. ágúst síðastliðinn og hafi báðir aðilar mætt til úttektarinnar. Við úttektina hafi komið í ljós að verkið hafi ekki verið fullbúið og gallar hafi verið til staðar. Hafi verið bókað um það í úttektargerð að verktaki hygðist ljúka úrbótum í sömu viku og skyldi lokaúttekt fara fram 27. ágúst. Lokaúttektinni hafi verið frestað um dag, eða fram til 28. ágúst. Stefnandi hafi ekki mætt til lokaúttektar og hafi ekki boðað lögmæt forföll. Auk þess hafði hann ekki sinnt úrbótum innan umrædds tíma. Engu að síður hafi lokaúttektin farið fram á grundvelli samningsgagna, sbr. ákvæði 28.3 í ÍST 30:2003. Af því leiði að verkinu hafi verið skilað að úttekt lokinni, sbr. ákvæði 28.6 í ÍST 30. Þar af leiðandi sé krafist tafabóta frá 1. júlí 2012 til og með 28. ágúst 2012 eða fyrir 58 daga, að fjárhæð 2.950.000 krónur.

Öllum kröfum stefnanda um höfnun tafabóta vegna sakar stefnda sé hafnað að öllu leyti. Þess beri að geta að stefnandi hafi talið stefnda trú um að verkinu yrði skilað á réttum tíma, nær alveg þar til komið hafi að ætluðum skiladegi. Hafi stefnandi talið að hann ætti rétt á framlengingu verks af einhverjum ástæðum, sbr. ákvæði 24.2 í ÍST 30:2003, sem stefndi telji þó enga röksemd vera fyrir, hefði stefnanda borið skylda til að senda stefnda tafarlaust rökstudda tilkynningu þar að lútandi þar sem rökstudd skyldu þau atvik sem stefnandi hefði borið fyrir sig. Engin slík tilkynning hafi borist stefnda heldur þvert á móti hafi stefnandi talið stefnda ítrekað trú um að afhending yrði á réttum tíma.

Samantekt á kröfum stefnda sem koma til skuldajafnaðar:

Frádráttur vegna innréttinga:	14.323.200 krónur
Heimilistæki:	700.000 krónur
Gasgeymsla:	400.000 krónur
Grús í lóð:	135.600 krónur
Hurð á sorptunnuskýli:	100.000 krónur
Viðgerðarkostnaður:	3.417.579 krónur
Rafstýringar:	675.436 krónur
Lampar og spennar:	790.593 krónur
Stoðveggir á lóð:	300.000 krónur
Flísar á arin:	56.000 krónur
Vinna við flísalögn:	140.000 krónur
Lagnavinna við öryggiskerfi:	39.000 krónur
Endursmíði/viðgerð á handriði:	620.000 krónur
Fjármagnskostnaður:	340.000 krónur
Tafabætur:	<u>2.950.000 krónur</u>
samtals:	24.987.408 krónur

Af framangreindu megi sjá, að það sé engum vafa undirorpið að stefndi hafi orðið fyrir gífurlegum fjárútlátum vegna vanefnda stefnanda á verksamningi aðila og því sé haldlaust fyrir stefnanda að krefjast fullrar greiðslu samkvæmt verksamningi sem kveði á um fullbúið og fyrsta flokks einbýlishús, þegar fyrir liggir að verkinu hafi verið skilað ókláruðu að verulegu leyti með tilheyrandi kostnaði fyrir stefnda. Hafi stefndi af þessum sökum orðið að fjármagna lokaáfangu við húsið til að gera það íbúðarhæft. Hafi því engar forsendur verið fyrir frekari greiðslum en þegar hafi verið inntar af hendi. Þegar litið sé til framangreindrar fjárhæðar sé ljóst að stefndi telji sig réttilega eiga kröfu á hendur stefnanda, sem sé hærri en kröfugerð stefnanda á hendur stefnda og ætti af þeim sökum að sýkna stefnda af öllum kröfum stefnanda og beri því að afhenda stefnda afsal eignarinnar. Með sömu rökum sé dráttarvaxtakröfu stefnanda hafnað.

Hvað lagarök varðar vísar stefndi til meginreglna samninga- og kröfuréttar, þá sérstaklega til forsendukenningar samningaréttar, auk sérreglna sem gilda á sviði verktakaréttar. Málskostnaðarkröfu sína styður stefndi við ákvæði 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

IV

Forsendur og niðurstaða:

Við aðalmeðferð málsins gáfu aðilaskýrslur Kári Arngrímsson af hálfu stefnanda og Hreinn Jakobsson fyrir stefnda. Þá gáfu skýrslur vitnin Helgi Eiríksson, Kristinn Arnarsson, Einar Þórðarson Waldorff, Grímur Halldórsson, verkefnastjóri stefnanda, Hjörtur Stefánsson, verkfræðingur, Kristján Sigurður Þorsteinssona húsgagnasmiður og Egill Arnar Birgisson framkvæmdastjóri.

Við munnlegan flutning málsins var af hálfu stefnanda meðal annars vísað til þess kröfum stefnanda til stuðnings að víkja bæri til hliðar ákvæði verksamnings aðila um tafabætur á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa. Sætti þessi málsástæða stefnanda andmælum stefnda sem of seint fram komin enda væri hana ekki að finna í stefnu eða öðrum málatilbúnaði stefnanda.

Samkvæmt 5. mgr. 101. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála skulu málsástæður og mótmæli koma fram jafnskjött og tilefni verður til. Að öðrum kosti má ekki taka slíkar yfirlýsingar til greina nema gagnaðili samþykki eða aðili hefur þarfnast leiðbeininga dómara en ekki fengið þær.

Hygðist stefnandi byggja kröfur sínar í málinu að einhverju leyti á því að víkja bæri nefndu ákvæði í verksamningi aðila til hliðar samkvæmt framangreindu ákvæði laga nr. 7/1936 þá bar honum að setja fram þá málsástæðu í stefnu, sbr. 1. málslið 5. mgr. 101. gr. laga nr. 91/1991, enda verður ekki með nokkru móti talið að tilefni til að koma fram með málsástæðuna hafi fyrst gefist eftir höfðun málsins. Verður því ekki á málsástæðunni byggt gegn framkomnum andmælum stefnda.

Stefnandi byggir dómkröfur sínar á því að um samningssamband aðila fari samkvæmt lögum nr. 40/2002 um fasteignakaup, sbr. síðari málslið 1. gr. laganna. Um hafi verið að ræða kaupsamning milli aðila en skilalýsing fyrir hina seldu eign hafi verið sett í búning verksamnings en tekið hafi verið fram að sá samningur sé órjúfanlegur hluti kaupsamnings. Þá hafi verið tekið fram að stönguðust ákvæði samningsins á við ÍST-30 skyldu ákvæði staðalsins víkja. Stefndi andmælir þessum sjónarmiðum stefnanda og bendir á að af samningi aðila og málsgögnum sé ljóst að um verksamningssamband hafi verið að ræða. Stefnandi sé verktaki sem hafi tekið að sér að byggja einbýlishús fyrir stefnda fyrir fyrirfram ákveðið verð samkvæmt verksamningi. Aðilar hafi skrifað undir hefðbundinn verksamning þar sem meðal annars sé kveðið á um að ÍST-30 staðallinn gildi um samningssamband aðila en hann hafi að geyma almenna skilmála um verkframkvæmdir.

Samkvæmt framangreindu deila aðila um það hvort um lögskipti þeirra gildi ákvæði laga nr. 40/2002 um fasteignakaup eða réttarreglur á sviði verktakaréttar. Fyrir liggur að 10. maí 2011 undirrituðu aðilar jafnhliða tvo samninga, kaupsamning og verksamning. Með samningum þessum tók stefnandi að sér sem verktaki að byggja einbýlishús fyrir stefnda sem verkkaupa á lóð sem stefndi keypti af stefnanda. Kaupsamningur aðila, sem er afar knappur að efni til, hefur að geyma ákvæði um greiðslu kaupverðs á umsömdum gjalddögum, sem eru tengdir tilgreindum verkþáttum framkvæmda, afhendingartíma á einbýlishúsi því sem

stefnandi tók að sér að byggja samkvæmt verksamningi, svo og hefðbundin ákvæði um að þinglýsingarvottorð liggi fyrir við undirritun samningsins, að kaupandi greiði skatta og gjöld af eigninni frá afhendingardegi og tilvísun til hjúskaparlaga nr. 31/1993. Verksamningur aðila er á hinn bóginn ítarlegur en sagður órjúfanlegur hluti kaupsamningsins. Kveðið er á um byggingarlýsingu hússins, skilalýsingu, verkfundi og tafabætur. Vísað er til staðalsins ÍST 30, 5. útgáfu 2003 og ÍST 51, 2001 og blaðs Rb (f6) 001 frá júní 2007.

Þrátt fyrir að stefndi hafi keypt lóðina Sunnakur 1 af stefnanda og samningar aðila hafi þannig falið í sér yfirfærslu eignarréttinda verður ekki litið fram hjá því að meginefni samninganna lýtur að þeim verkþætti að stefnandi byggji fullbúið einbýlishús fyrir stefnda og því verður að miða við að um lögskipti aðila fari eftir lagareglum á sviði verktakaréttar en ekki samkvæmt lögum nr. 40/2002 um fasteignakaup, enda er samkvæmt þeim lögum heimilt að víkja frá efni þeirra með samningi, sbr. 1. mgr. 5. gr. laganna. Að þessu fráteknu varðar ágreiningur aðila uppgjör á verksamningi um byggingu einbýlishússins að Sunnakri 1 í Garðabæ.

Stefnandi krefst greiðslu á eftirstöðvum umsaminna greiðslna samkvæmt kaup- og verksamningum auk dráttarvaxta gegn afhendingu og útgáfu afsals fyrir fasteigninni Sunnakri 1. Fyrir liggur að fyrirvarsmaður stefnda og fjölskylda hans flutti inn í eignina um miðjan ágúst 2012 og hófu að hagnýta sér eignina. Var það gert í óþökk stefnanda ef marka má aðfararbeiðni þá sem stefnandi sendi til Héraðsdóms Reykjaness 30. nóvember 2012. Leyst var úr ágreiningu aðila um afhendingu eignarinnar með úrskurði Héraðsdóms Reykjaness uppkveðnum 8. maí 2013 og dómi Hæstaréttar Íslands 7. júní sama ár. Stefndi hefur því ekki lögvarða hagsmuni af því að fá dóm fyrir því að hann eigi að afhenda eignina og kemur þessi hluti kröfugerðar hans því ekki til álita.

Dómkrafa stefnanda um að stefndi greiði 23.788.344 krónur er í fyrsta lagi tilkomin vegna vanefnda stefnda á hluta af greiðslu samkvæmt samningum aðila sem greiða skyldi við lok fimmta verkþáttar, það er eftirstöðvar að fjárhæð 2.000.000 króna. Samkvæmt kaupsamningi aðila skyldi greiða 10.000.000 króna 1. maí 2012, en 1. júní sama ár samkvæmt verksamningi aðila. Stefndi mun hafa greitt stefnanda 8.000.000 króna 20. júlí 2012 og miðast krafa stefnanda um dráttarvexti við það. Þá krefur stefnandi enn fremur stefnda um greiðslu 21.100.000 króna sem greiða skyldi við lok sjötta verkþáttar eigi síðar en 1. júlí 2012 eða sama dag og húsið skyldi afhent. Í annan stað er um að ræða viðbótarkostnað utan samnings, samtals að fjárhæð 6.486.267 krónur. Í þriðja lagi viðbótarkostnað samkvæmt samningi aðila, samtals að fjárhæð 6.638.035 króna, allt að teknu tilliti til frádráttar vegna innréttinga, heimilistækja, gasgeymslu og fleiri liða sem stefnandi samþykkir að verði dregnir frá fjárkröfu hans, samtals 11.219.520 krónur. Stefndi hafnar öllum kröfum stefnanda og krefst sýknu þar sem hann telur sig hafa greitt stefnanda að fullu í samræmi við það verk sem hann hafi fengið afhent.

Krafa stefnda um sýknu af kröfum stefnanda að því er varðar viðbótarkostnað utan samnings eða aukaverk er öðrum þræði byggð á því að stefnandi hafi ekki fyrirfram aflað samþykkis stefnda. Skýrt sé kveðið á um það í ákvæði 16.6 í staðlinum IST 30:2003 að verktaki megi engin aukaverk vinna nema samkvæmt staðfestum fyrirmælum verkkaupa. Dómurinn fellst ekki á þessi sjónarmið stefnda enda gerir verksamningur aðila beinlínis ráð fyrir því að greitt sé

aukalega fyrir breytingar sem leiða til aukins kostnaðar og einnig ef notuð eru dýrari efni en reiknað var með samkvæmt ýmsum viðmiðunum. Slík verk skyldi gera upp í verklok. Auk þess mótmælti stefndi aldrei að umrædd verk yrðu framkvæmd en fyrirsvarsmannur stefnda var í stöðugu sambandi við fyrirsvarsmann og aðra starfsmenn stefnanda vegna aukaverka. Um það vitna fjölmargir tölvupóstar milli þeirra og fundagerðir verkfunda. Verður að líta svo á að formkröfur samninga aðila hafi verið uppfylltar og er ekki fallist á sjónarmið stefnda um að svo hafi ekki verið.

Verður nú gerð grein fyrir einstökum kröfuliðum stefnanda og gagnkröfum stefnda:

I. Samningsgreiðslur, liðir 1-2.

Stefnandi krefst eftirstöðva greiðslu samkvæmt kaupsamningi og verksamningi sem greiða skyldi við lok fimmta verkþáttar. Stefndi skyldi greiða stefnanda 10.000.000 krónur en greiddi 8.000.000 króna. Ógreiddar eru því 2.000.000 króna í uppgjöri á samningi aðila sem stefnda ber að greiða stefnanda.

Þá krefst stefnandi 21.100.000 króna sem stefndi skuldbatt sig til að greiða samkvæmt 7. tölulið í kaupsamningi aðila og samhljóða ákvæði í verksamningi aðila við lok 6. verkþáttar eigi síðar en 1. júlí 2012 eða sama dag og húsið skyldi afhent. Eins og fram er komið telur stefndi að hann hafi greitt stefnanda að fullu fyrir verkið. Ber stefnda að greiða stefnanda 21.100.000 króna vegna heildaruppgjors á verkinu.

Samkvæmt framansögðu eru því samþykktir 1. og 2. kröfuliðir stefnanda sem byggðir eru á kaups- og verksamningi aðila, samtals 23.100.000 krónur.

II. Viðbótakostnaður utan samnings liðir 3-20.

Fram er komið að kaupsamningur og verksamningur aðila málsins voru undirritataðir 10. maí 2011 um byggingu einbýlishúss að Sunnakri 1 að fjárhæð 116.100.000 krónur og skyldi verkinu skilað 1. júlí 2012. Stefnandi gerir kröfu um eftirfarandi viðbótarkostnað við áðurnefndan verksamning í töluliðum 3-20 í stefnu:

Liður 3. Coolite 174 gler.

Um er að ræða viðbótarkostnað vegna breytinga á gleri að fjárhæð 127.600 krónur. Stefndi hefur samþykkt þennan kostnað og fallist á greiðsluskyldu vegna hans.

Liðir 4-7. Viðbótarkostnaður vegna niðurtekinna lofta.

Samkvæmt teikningum Baldurs Svavarssonar arkitekts og hönnuðar hússins, sem eru hluti samningsgagna, voru niðurtekin loft í hluta hússins, það er á efri palli. Í verksamningi aðila er ekki að finna nánari upplýsingar um stærð eða útfærslur

Þessara lofta og verður ekki séð að útfærsla þeirra í húsinu fari í bága við samning aðila, hvorki að gerð né heildarstærð. Heildarstærð niðurtekinn lofta er minni heldur en ætla mætti af teikningum sem fylgdu verksamningi aðila. Þessum kröfufliðum stefnanda, samtals að fjárhæð 1.180.319 krónur er því hafnað.

Liður 8. Viðbótarkostnaður vegna hreinlætistækja.

Í verksamningi aðila er tilgreind verðviðmiðun og frá hvaða framleiðanda tæki skulu vera, en ekki er gerð frekari grein fyrir undirtegund eða verði. Valin tæki í húsinu eru eins og tilgreind eru í samningi en í kröfu stefnanda er miðað við tæki af gerðinni IFÖ sem ekki eru í samræmi við verksamning og því er viðbótarverðkröfu vegna þeirra hafnað. Blöndunartæki eru á hinn bóginn af þeim tegundum sem tilgreind eru í samningnum nema þau eru innbyggð og í samningi er aðeins tilgreind innbygging í sturtu á efri hæð. Viðbótarkostnaður vegna þess nemur 524.756 krónur sem stefnda ber að greiða stefnanda. Er þá tekinn til greina aukakostnaður vegna innbyggðra tækja samkvæmt sundurliðun stefnanda.

Liður 9. Aukin vinna við innbyggð blöndunartæki.

Í verksamningi aðila er reiknað með einu innbyggðu blöndunartæki en alls voru sett sjö innbyggð tæki í húsið. Að áliti dómsins ber stefnda að greiða stefnanda aukna vinnu vegna þessara sex blöndunartækja sem eru umfram samning. Í tölvubréfi Gríms Halldórssonar forstöðumanns þjónustusviðs stefnanda 16. júlí 2012 var stefnda kynnt að aukinn kostnaður yrði við verkið vegna innfelldra tækja. Í tölvubréfi 16. ágúst sama ár er þessi kostnaður talinn nema 86.400 krónum. Í greinargerð stefnda segir að samkomulag hafi náðst á verktímanum um þessa fjárhæð. Í stefnu er þessi kostnaður tilgreindur 55.250 krónur á hvert blöndunartæki, eða samtals 331.500 krónur. Er sú fjárhæð studd kostnaðargreiningu starfsmanns Vatnsafls ehf. í febrúar 2013. Að mati dómsins er þessi kröfufliður stefnanda ekki studdur viðhlítandi gögnum og er þessum viðbótarkostnaði hafnað umfram það sem stefnandi sendi stefnda í upphafi og stefndi kveðst hafa samþykkt, eða 86.400 krónur, sem dómurinn telur vera réttmæta kröfu vegna þessa viðbótarverks.

Liður 10. Dælubrunnur og dælubúnaður í kjallara.

Stefnandi krefst greiðslu aukakostnaðar við dælu og dælubrunn í kjallara að fjárhæð 229.757 krónur. Stefndi kveður kröfuna tilkomna vegna þess að stefndi hafi óskað eftir því að útbúið yrði rými í kjallara hússins sem ekki hafi átt að vera samkvæmt teikningu. Stefndi hafnar greiðsluskyldu og fullyrðir að stefnandi hafi lagt í verulegan viðbótarkostnað vegna óheppilegrar hönnunar. Hafi stefnandi séð um hönnun frárennslislagna og talið stefnda trú um að nauðsynlegt væri að hafa dælubrunn en í ljós hafi komið að unnt hafi verið að leysa frárennslis með mun heppilegri leið og hafi stefndi greitt kostnað af þeirri framkvæmd.

Fyrir liggur að upphaflega var reiknað með fyllingu þar sem síðar varð lagnakjallari með fullri lofthæð að kröfu stefnda. Við þá breytingu var ekki hægt að ná sjálfrennslis við tengistúta bæjarfélagsins. Því var hönnun breytt og komið fyrir dælu og dælubrunni. Síðar kom fram breytt hönnun þar sem dæla og dælubrunnur var ekki nauðsynlegur og bæjarfélagið leyfði losun regnvatns í læk sunnan hússins. Fyrirsvarsmáður stefnda óskaði þó eftir því í tölvubréfi til fyrirsvarsmanns

stefnanda 22. maí 2012 að hafa dælu og dælubrunn til síðari nota. Hönnun þessi tók mið af þáverandi kröfum bæjarfélagsins og auk þess mun stefndi geta nýtt sér þessa framkvæmd síðar. Fallist er á að stefnda beri að greiða stefnanda 229.757 króna viðbótarkostnað vegna dælu og dælubúnaðar.

Liður 11. Viðbótarkostnaður vegna reykrörs og kjarnaborunar.

Krafa stefnanda er 457.784 krónur vegna reykrörs og kjarnaborunar (efniskostnaður 364.978 krónur, vinna 69.456 krónur og kjarnaborun gegnum þakplötu 23.350 krónur). Stefndi telur á hinn bóginn eðlilegt að samþykkja 106.000 krónur vegna kostnaðar við reykrör. Skýrt er kveðið á um það í verksamningi aðila að ekki er gert ráð fyrir reykröri og verður að líta svo á að þeir hlutir sem tengjast reykrörinu séu einnig undanskildir í samningsfjárhæðinni. Krafa stefnanda er öðrum þræði studd tilboði frá Funa ehf. sem var sent stefnda 22. mars 2012 ásamt upplýsingum um að búið væri að kjarnabora gat fyrir reykrörið. Fyrirsvarsmaður stefnda svarar samdægurs og segir: „Best að þið sjáið um þetta.“ Að mati dómsins hefur stefndi ekki sýnt fram á það að umkrafinn kostnaður sé rangur eða ósamngjarn og því verður stefnda gert að greiða stefnanda 457.784 krónur vegna þessa liðar.

Liður 12. Viðbótarkostnaður við raflagnir vegna breytinga á rafhönnun.

Rafhönnun lá fyrir í upphafi sem samningar aðila um verkið byggðust á. Á verk tímanum var rafhönnun breytt þannig að sett var að ósk stefnda svonefnt Instabus kerfi í hluta hússins og að mati stefnanda hlaust af því umtalsverð hækkun á kostnaði við efniskaup og vinnu. Meðal málsgagna eru tvö tilboð frá stefnanda til stefnda vegna aukins kostnaðar sem leiði af breytingu á raflögnum og lýsingu í húsinu. Annars vegar er um að ræða tilboð sent 2. ágúst 2012, samtals að fjárhæð 1.271.948 krónur og hins vegar „breytingar á tilboði“ að fjárhæð 1.156.316 krónur. Fyrirnefnda tilboðið var kynnt fyrir Hreini Jakobssyni á verkfundi 8. febrúar 2012. Á síðarnefnda tilboðið, sem er ódagsett, er eftirfarandi handskrifað: „Rammar eru ekki með, niðurstaða – 1.100.000 krónur. Við munnlegan flutning málsins kom fram hjá lögmanni stefnda að fyrirsvarsmaður stefnda hefði samþykkt að greiða síðastnefndu fjárhæðina, enda hefði hann talið að með því væri hann að samþykkja allan viðbótarkostnað vegna aukaverka tengdum raflögnum. Fá þessar upplýsingar stoð í framburði Einars Waldorff sem staðfesti í skýrslu fyrir dómi að samkomulag hefði orðið við stefnda um að kostnaðaraukningin yrði lækkuð í 1.100.000 krónur og að stefndi myndi greiða þá fjárhæð sem viðbótarkostnað vegna raflagna. Með vísan þessa verður stefnda gert að greiða stefnanda 1.100.000 króna viðbótarkostnað vegna raflagna sem dómurinn metur eðlilegan aukakostnað vegna áður nefndra breytinga.

Liður 13. Kostnaður við færslu á gólfhitakistu í þvottahúsi.

Krafa stefnanda vegna þessa liðar nemur 75.744 krónum. Í gólfplötu þvottahúss koma lagnir vegna innsteypra hitalagna. Við endanlega innanhússhönnun kom í ljós að færa þurfti hitagrindina en á þeim tíma var lokið við að leggja lagnir að deiligri og steypa vegg og gólf. Kostnaður þessi tekur til breytinga á lögnum og lagnaleiðum. Breytt innanhússhönnun lá ekki fyrir nægilega snemma og verður stefnda því gert að greiða stefnanda þennan viðbótarkostnað.

Liður 14. Mósaík í stað flísa í baðherbergi.

Stefnandi gerir kröfu um viðbótargreiðslu á 35 m² veggflöt fyrir 6.500 krónur á hvern m² eða samtals 227.500 krónur á þeim forsendum að innanhússhönnuður stefnda hafi ákveðið að nota mósaík í stað veggflísa. Þessi kröfufiliður stefnanda er nokkuð vanreifaður en skilja verður upplýsingar í tölvubréfi frá starfsmanni Flotgólfs ehf. til starfsmanns stefnanda 28. ágúst 2012 á þann veg að um sé að ræða viðbótarvinnu við mósaíklögn umfram veggflísar. Mósaík er hluti af flísalögn og þó vinna við að leggja það sé dýrari en fyrir flísalögn ber ekki að greiða aukalega fyrir vinnulið samkvæmt samningi. Samkvæmt því er kröfu stefnanda hafnað.

Liður 15. Glerhandrið úti í stað stálhandriðs.

Fyrir liggur að 7,25 metra útihandrið var í upphafi hannað sem stálhandrið en var síðar breytt í glerhandrið. Verðmunur á þessum útihandriðum er 210.250 krónur samkvæmt kostnaðaráætlun sem Fagstál ehf. vann fyrir stefnanda, það er 111.000 krónur fyrir hvern metra af glerhandriði og 82.000 krónur fyrir ryðfrítt stálhandrið sem hannað var. Síðar kom í ljós að stálhandriðið uppfyllti ekki byggingarreglugerð, nú númer 112/2012. Ekki var teiknað nýtt stálhandrið sem uppfyllti reglugerðina. Að mati dómsins verður ekkert fullyrt um það með vissu hvort annað stálhandrið sem uppfyllti byggingarreglugerð hefði orðið dýrara eða ódýrara en það sem hannað var en fyrir liggur að stefnandi lagði ekki fram teikningar af stálhandriði sem uppfyllti skilyrði byggingarreglugerðar. Því verður ekki að mati dómsins byggt á upplýsingum Fagstáls ehf. enda ósannað að sú útfærsla sem notuð var hafi verið dýrari en riðfrítt stálhandrið. Kröfu stefnanda um viðbótarkostnað vegna glerhandriðs í stað stálhandriðs er því hafnað.

Liður 16. Hringrásartenging fyrir heitt neysluvatn.

Kostnaður samkvæmt þessum kröfufilið er 50.000 krónur. Stefndi hafnar greiðsluskyldu og kveðst þegar hafa greitt þennan kostnað til Vatnsafls ehf. og vísar í reikning í málgögnum í því sambandi. Þetta er ekki venjulegur búnaður þó ákveðin þægindi séu af honum. Sá reikningur sem stefndi vísar til er sagður númer 1257, frá 24. september 2012 og er að fjárhæð 1.272.712 krónur. Framlögðu málgangi sem fylgdi greinargerð stefnda til dómsins fylgir ekki sundurliðun og því er það mat dómsins að stefndi hafi ekki sýnt fram á að hann hafi sérstaklega greitt fyrir þann aukakostnað sem af þessu leiddi. Verður stefndi því dæmdur til að greiða stefnanda umkrafða fjárhæð, 50.000 krónur fyrir hringrásartengingu fyrir heitt vatn.

Liður 17. Frágangur á fölskum vegg framan við gasofn/reykrör.

Stefnandi krefst greiðslu viðbótarkostnaðar vegna þessa liðar að fjárhæð 75.744 krónur en stefndi hafnar greiðsluskyldu. Að mati dómsins var stefnanda kunnugt um að þarna kæmi gasofn sem yrði innbyggður. Í verksamningi aðila segir orðrétt: „Jafnframt er innifalinn gasofn og lagnir og frágangur í stofu í samræmi við teikningar (án reykrörs)“. Samkvæmt þessu verður ekki annað séð en að frágangur við gasofn sé innifalinn í verkssamningi aðila og verður stefndi því ekki krafinn um viðbótarkostnað vegna þessa verkþáttar og er kröfu stefnanda í þá veru hafnað.

Liður 18. Smíði á grind vegna innfellingar baðkars og blöndunartækja.

Stefnandi krefst greiðslu á aukakostnaði að fjárhæð 100.000 krónu vegna þessa verkþáttar en því hafnar stefndi sem telur eðlilegt að stefnandi greiði kostnað af frágangi baðkars í fullbúnu húsi. Fyrir liggur að stefnandi valdi að klæða að baðkari með blikkstoðum klæddum krossviði og gipsi í stað þess að hlaða og pússa að baðkarinu á hefðbundinn hátt. Stefndi hafði frjáls val um gerð baðkars og verður ekki annað sé en þessi framkvæmd sé fyllilega í samræmi við samning málsaðila. Kröfu stefnanda um viðbótarkostnað vegna þessa er því hafnað.

Liður 19. Pappi ofan á einangrun úti vegna lagnarýmis.

Stefnandi krefst 50.000 króna aukagreiðslu vegna pappalagna ofan á sökkuleinangrun. Stefndi, sem hafnar því að greiða umkrafða fjárhæð vísar einkum til þess að um sé að ræða eðlilegan frágang utan á niðurgrafið rými sem sé einangrað að utan og því ekkert sem réttlæti slíkan viðbótarkostnað. Að mati dómsins er um að ræða frágang sem er umfram það sem venja er, en er vissulega til bóta og því er fallist á þessa kröfu stefnanda.

Liður 20. Einangrun og takkadúkur utan á lagnarými.

Stefnandi krefst 630.240 króna aukakostnaðar vegna þessa verkþáttar. Að mati dómsins er um að ræða hefðbundinn frágang utan á kjallararými sem fyllt er að. Ekkert kemur fram um það í samningi að greiða skuli sérstaklega fyrir þennan frágang. Þessum kröfulið stefnanda er því hafnað.

Samkvæmt framangreindu er fallist á að stefndi greiði stefnanda viðbótarkostnað utan samninga, samtals að fjárhæð 2.702.041 krónu.

I. Viðbótakostnaður samkvæmt kaupsamningi.

Liður 21. Umsamin viðbót vegna mismunar á flísaverði.

Stefnandi krefst greiðslu á viðbótarkostnaði vegna flísaverðs að fjárhæð 542.684 krónur. Stefndi bendir á að flísar hafi ekki verið mældar upp en séu að hámarki 198 m² samkvæmt keyptu magni með tilliti til rýrnunar eða 130.680 krónur með virðisaukaskatti. Hafnar stefndi kröfu stefnanda umfram þá fjárhæð.

Fyrir liggur að pantaðir voru 198 m² af flísum vegna verksins. Viðmiðunarverð flísa samkvæmt verksamningi er 8.000 krónur á hvern m² sem verður ekki skilið öðru vísi en svo að um sé að ræða flísar án líms og fleiri efna sem tengjast flísalögn en eru óháð verði flísanna sjálfra og því ekki ástæða til að hafa þau með í verðviðmiðun samningsins. Samkvæmt reikningi frá Birgisson ehf. 29. maí 2012 er einingarverð flísa 8.660 krónur á hvern m². Stefndi telur að honum beri að greiða 660 krónur á hvern m² aukalega fyrir 198 m² af flísum eða samtals 130.680 krónur. Fellst dómurinn á það með stefnda og ber honum að greiða stefnanda þá fjárhæð vegna mismunar á verði flísa.

Liður 22. Umsamin viðbót vegna mismunar á parketverði.

Stefnandi krefst greiðslu viðbótarkostnaðar vegna parkets að fjárhæð 1.041.699 krónur. Alls voru pantaðir 182 m² af parketi vegna verksins og inn í þeirri tölu er eðlilegt umframmagn sem dómurinn telur ekki óeðlilegt og þá varð nokkur afgangur sem stefndi fékk í verklok. Viðmiðunarverð parkets samkvæmt verksamningi er 9.000 krónur fyrir hvern m² sem ekki verður skilið öðru vísi en svo en að viðmiðunarverð taki til verðs á parketi án undirefnis og gólflista enda er undirefni og gólflistar óháð mismunandi verði á parketi og því ekki eðlilegt að þau efni séu með í verðviðmiðunni.

Samkvæmt reikningi frá Birgisson ehf. 13. júlí 2012 er verð parketsins 12.500 krónur á m². Samkvæmt því er umframkostnaður stefnanda vegna parkets 12.500 - 9.000 krónur = 3.500 krónur fyrir hvern m² x 182 m² = 637.000 krónur sem stefnda ber að greiða stefnanda.

Liður 23. Viðbótargatnagerðagjöld vegna lagnarýmis.

Stefnandi krefst greiðslu viðbótargatnagerðargjalda vegna lagnarýmis í kjallara að fjárhæð 486.750 krónur. Í greinargerð stefnda segir að þessi liður sé óumdeildur. Ber stefnda að greiða stefnandi umkrafa fjárhæð sem er óumdeild.

Liður 24. Ágluggar, álhurðir, sólstopp, niðurföll og fleira.

Stefnandi krefst 3.867.334 króna samkvæmt þessum lið sem sundurliðast þannig að 245.715 krónur eru vegna renna og þakniðurfalla, 70.000 krónur vegna öryggisglers í innihandrið og 3.551.619 krónur vegna áglugga og glers (að hluta til sólstopp) en stefndi hafi farið fram á að hafa áglugga í húsinu sem settir væru í eftir uppsteypu hússins. Kveðst stefnandi hafa kynnt kostnaðarauka fyrir stefnda af þessari og öðrum dýrum útfærslum og hafi niðurstaðan viðræðna aðila hafi orðið sú að gera í verksamningi ráð fyrir viðbótarkostnaði af þessum sökum að fjárhæð 2.100.000 króna (samkvæmt nánari kostnaðaruppgjöri). Af hálfu stefnda er byggt á því að raunkostnaður vegna þessa kröfuliðar sé án ef lægri en forsendur aðila hafi gefið til kynna við gerð samningsins en stefnandi hafi aldrei lagt fram kostnaðaryfirlit og því sé kröfu hans hafnað að öllu leyfi. Í verksamningi aðila segir orðrétt: „Allir gluggar, heildregnar rennur, útihurðir (+ 3 stk. rennihurðir) verða úr áli, ásamt sólstoppgleri í 2 hliðum hússins, viðbótarkostnaður er áætlaður kr. 2.100.000.- með VSK (skv. nánari kostnaðaruppgjöri)“.

Samningur aðila segir að kostnaður vegna áður nefndra atriða fari eftir nánari kostnaðaruppgjöri, en það var áformað í verklok. Þó verður ekki séð að viðbótarverð, 70.000 krónur vegna öryggisglers í innihandriði, falli undir þennan lið eða geti talist aukaverk. Fyrir liggur reikningur frá Blikkási Funa um viðbótarkostnað vegna sérkrafna varðandi rennur og niðurföll að fjárhæð 245.715 krónur. Þá greiddi stefnandi vegna áglugga, rennihurða og glers 8.435.106 krónur. Þá lá fyrir tilboð Gluggasmiðjunnar í áltréglugga að fjárhæð 4.219.334 krónur sem er til frádráttar ásamt áætluðum ísetningarkostnaði að fjárhæð 664.153 krónur. Viðbótarkostnaður vegna þessa kröfuliðar er því 245.715 + 8.435.106 – 4.219.334 – 664.153 = 3.797.334 krónur.

Samkvæmt þessu verður niðurstaða dómsins sú að stefnda beri að greiða stefnanda 3.797.334 krónur vegna þessa kröfuliðar.

Liður 25. Hurðir gereftalausar og d-line húnar.

Í verksamningi aðila segir: „Hurðir (nái upp í loft) eru gereftalausar, d-line húnar, viðbótarkostnaður er áætlaður kr. 1.050.000.- með VSK (skv. nánari kostnaðaruppgjöri). Stefnandi krefst aukagreiðslu vegna þessa að fjárhæð 699.568 krónur sem sundurliðast þannig: Kostnaðarauki vegna hækkunar hurða, 274.000 krónur, gereftalausar hurðir, 256.000 krónur og d-line hurðarhúnar, 169.568 krónur. Fallist er á þessa viðbótarkröfu stefnanda og ber stefnda samkvæmt því að greiða stefnanda 699.568 krónur vegna þessa kröfuliðar.

Samkvæmt framangreindu er fallist á að stefndi greiði stefnanda viðbótarkostnað samkvæmt kaupsamningi, samtals að fjárhæð 5.751.332 krónur.

IV. Gagnkröfur stefnda til skuldajafnaðar.

Liðir 26-27. Frádráttur vegna innréttinga o.fl.

Í verksamningi aðila er tekið fram að viðmiðunarverð innréttinga vegna efniskostnaðar sé metin á 9.500.000 krónur að virðisaukaskatti meðtöldum Til grundvallar viðmiðun þessari var tilboð Fagusar ehf. frá 20. apríl 2011 að fjárhæð 8.820.000 krónur án uppsetningar en að meðtöldum 16 innihurðum. Fram er tekið að borðplata í eldhúsi fylgi ekki. Tilboð þetta lá til grundvallar þegar stefnandi og stefndi gengu frá samningi sínum. Í verksamningi aðila segir að endanlegur frágangur miðist við að allar innréttingar verði sérsmíðaðar og er heildarefniskostnaður þar tilgreindur og metinn á 9.500.000 krónur. Að þessu gættu og því að áður nefnt tilboð Fagusar ehf. var grundvöllur samnings aðila um tilgreint mat á kostnaði innréttinga verður ekki hjá því komist að líta svo á að innihurðir séu hluti innréttinga í umræddum samningi. Fyrir dómi greindi vitnið Kristján Sigurður Þorsteinsson húsgagnasmiður hjá Smíðaðþjónustunni ehf. frá því að innihurðir í húsinu hefðu verið hluti af því verki sem hann hefði gert tilboð í fyrir hönd Smíðaðþjónustunnar ehf. og stefnandi hefði samþykkt. Þá greindi vitnið frá því að stefnandi hefði ekki greitt umkrafa innborgun inn á verkið á réttum tíma og hefði stefndi yfirtekið samninginn um smíði innréttinganna og greitt innborgunina fyrir stefnanda. Hefði þá verið byrjað á verkinu, en til stóð að Smíðaðþjónustan ehf. segði sig frá verkinu vegna vanefnda stefnanda.

Í tölvubréfum á milli fyrirvarsmanna málsaðila 16. apríl 2012 liggur fyrir að stefndi yfirtók innréttingaþátt verksamningsins en samkvæmt þeim samningi skyldi reiknast kr. 9.500.000.- fyrir innréttingar án uppsetningar og samkvæmt forstögu málsins eru hurðir þar innifaldar. Uppsetning reiknast 20% af heildarverðinu og því er frádráttur í uppgjöri aðila á verksamningi þeirra samkvæmt framansögðu 9.500.000 krónur + 1.900.000 krónur = 11.400.000 krónur.

Liður 28. Heimilistæki.

Málsaðilar eru sammála frádrátt að fjárhæð 700.000 krónur vegna heimilistækja.

Liður 29. Gasgeymsla.

Málsaðilar eru sammála frádrátt að fjárhæð 400.000 krónur vegna gasgeymslu.

Liður 30. Grús í lóð.

Stefnandi kveðst hafa fengið tilboð í þrjú bíla af grús sem setja hafi átt í lóðina við húsið en skila átti lóðinni grófjafnaðri. Stefnandi lauk ekki þessum verkþætti. Samkvæmt staðfestingu frá Neshamri ehf. 25. október 2012 er um að ræða 36 m³ af efni fyrir 1.700 krónur fyrir hvern m³ eða 61.200 krónur og samþykkir stefnandi frádrátt sem því nemur. Stefnandi kveðst á hinn bóginn hafa lagt til þrjú bíla af grús í lóðina og hafi kostnaður af því numið 135.600 krónur. Vísar stefnandi í því sambandi til reiknings frá Brotafli sem er dagsettur 14. september 2012. Sá reikningur er að fjárhæð 479.359 krónur og er sagður vera fyrir „jarðvinnu“ samkvæmt nánari sundurliðun. Slík sundurliðun verksins fylgdi ekki framlögðum reikningi og því liggur ekki fyrir með skýrum hætti sá kostnaður sem stefnandi greiddi fyrir grúsina. Verður ekki hjá því komist að hafna þeirri fjárhæð sem stefnandi miðar við en fallast á fjárhæð þá sem stefnandi hefur til viðmiðunar samkvæmt upplýsingum frá Neshamri ehf. enda telur dómurinn að það verð sé hæfilegt fyrir 36 m³ af fyllingu í lóðina. Því er fallist á frádrátt samkvæmt þessum lið að fjárhæð 61.200 krónur.

Liður 31. Hurð og frágangur við sorpgeymslu.

Aðilar eru sammála frádrátt vegna þessa verkþáttar að fjárhæð 100.000 krónur.

Samkvæmt framangreindu er í lið IV fallist á gagnkröfur stefnda til skuldajafnaðar (liðir 26-31 í stefnu), samtals að fjárhæð 12.661.200 krónur.

Heildarkrafa stefnanda án gagnkrafna stefnda er því 18.892.173 krónur.

V. Aðrar kröfur stefnda til skuldajafnaðar.

Krafa stefnda vegna kostnaðar hans af viðgerðum og úrbótum.

Stefnandi krefur stefnanda um kostnað af úrbótum sem stefnandi lét framkvæma á einbýlishúsinu. Fram er komið að svonefnd forúttekt fór fram á eigninni 20. ágúst 2012 og lokaúttekt 28. ágúst 2012. Fyrir liggur að fulltrúar stefnanda mættu ekki við boðaða lokaúttekt verksins og boðuðu ekki forföll. Þá liggur fyrir að stefnandi gerði ekki gangskör að því að bæta úr þeim atriðum sem stefnandi fann að við lokaúttekt og óskaði ekki eftir viðbótartíma til að framkvæma endurbæturnar. Samkvæmt IST30 grein 28.8 var stefnandi þá heimilt að láta framkvæma úrbæturnar á kostnað stefnanda. Til grundvallar kröfu stefnda er kostnaðaráætlun sem Hjörtur Stefánsson verkfræðingur hjá Verkfræðistofunni Bjargi ehf. vann fyrir stefnda. Í greinargerð stefnda segir að kostnaður vegna frágangs innanhúss nemi samtals 2.093.579 krónum og 1.324.000 krónum utanhúss, eða samtals 3.417.579 krónur. Vitnið Grímur Halldórsson, sem var verkefnastjóri hjá stefnanda á verktímanum

greindi frá því fyrir dómi að hann hefði farið yfir kostnaðaráætlun þá sem Hjörtur Stefánsson hefði unnið fyrir stefnda vegna úrbóta á óloknum verkþáttum samkvæmt lokaúttekt 28. ágúst 2012. Bar vitnið að almennt mætti segja um þessa óloknu verkþætti að hefði stefnandi enn verið á verkinu á þessum tíma hefði þessum verkþáttum verið lokið af iðnaðarmönnum sem unnu fyrir stefnanda og án kostnaðar fyrir stefnanda.

Dómurinn hefur yfirfarið þessar kröfur stefnda samkvæmt þeirri sundurliðum sem fram kemur í greinargerð stefnda og einnig samkvæmt samantekt Hjartar Stefánssonar sem reiknaði umræddan kostnað fyrir stefnda. Niðurstaðan er að fallist er á kröfur stefnda um kostnað vegna tilgreindra úrbóta að frátöldum kostnaði við grásteinsplötur á arinn að fjárhæð 320.441 króna en sá kostnaður er ekki innifalinn í samningi aðila. Aðrar framkvæmdir og verkþættir eru hluti af samningi aðila og því á ábyrgð stefnanda eins og viðurkennt er af verkefnastjóra stefnanda, vitninu Grími Halldórssyni. Stefnandi verður að bera hallann af því að hafa ekki látið iðnaðarmenn sína ljúka verkinu. Því samþykkir dómurinn gagnkröfu stefnda vegna þessara atriða að fjárhæð 3.097.138 krónur ($3.417.579 - 320.441 = 3.097.138$ krónur).

Rafstýringar, lampar og spennar.

Stefndi kveðst hafa greitt kostnað af rafstýringum að fjárhæð 675.436 krónur og af lömpum og spennum að fjárhæð 790.593 krónur sem stefnanda hafi borið að greiða samkvæmt verksamningi. Stefndi gerir í málinu gagnkröfu á stefnanda vegna þessa. Innfæld ljós voru hluti af samningi, en ekki önnur ljós. Kostnaður vegna innfældra ljósa og stýringa á raflögn eru dregin frá í aukaverkakerfu stefnanda, lið 12 að framan samanber samkomulag um að stefndi greiddi 1.100.000 króna viðbótarkostnað vegna raflagna í tilefni af breyttri rafhönnun. Þessi kostnaður er því komin fram í lið 12 og kröfunni stefnda um frádrátt samkvæmt þessum lið því hafnað.

Stoðveggir á lóð – suður.

Stefndi krefst greiðslu að fjárhæð 300.000 krónur vegna stoðveggjar á suðurhluta lóðar. Ekki liggja fyrir nein haldbær gögn um þennan vegg eða kostnað við hann. Á teikningu A002 er sýndur u.þ.b. 3,8 m langur veggur en á teikningu A-001, sem sýnir sama hlut af lóð, er ekki veggur og snið á teikningu A-003 gegnum sama svæði sýnir ekki vegg. Stefndi vísar til reiknings frá byggingarfélaginu Sperringi ehf. til stuðnings kröfunni. Af þessum reikningi verður ekki ráðið að stefndi sé krafinn greiðslu á kostnaði vegna stoðveggjarins. Að mati dómsins er þessi krafa stefnda vanreifðuð og hafnar dómurinn henni.

Flísar á arinn 7 m² á 8.000 krónur/m² og vinna við flísalögn.

Stefndi kveðst hafa lagt út fyrir kostnaði vegna flísa á arinn, efni og vinnu og krefst samtals 196.000 króna vegna þess. Í verksamningi aðila er ekki kveðið á um flísar á arinn og ekki er hægt að sjá að svo sé á teikningum sem eru hluti samningsins. Kröfunni er því hafnað.

Lagnavinna við öryggiskerfi.

Stefndi gerir kröfu um að til frádráttar í uppgjöri komi 39.000 krónur vegna kostnaðar af vinnu við öryggiskerfi. Í verksamningi aðila segir að verktaki sjái um að láta hanna og setja upp allar innanhússlagnir, svo sem varðandi sjónvarp, tölvur, hljómflutning, öryggiskerfi (öryggiskerfi ekki innifalið) í samráði við verkkaupa. Verður því ekki annað séð en þessi kostnaður sé innifalinn. Gagnkrafa þessi, 39.000 krónur er því samþykkt.

Endursmíði og viðgerð á handriði.

Stefndi krefst greiðslu á kostnaði við endursmíði og viðgerðar á handriði sem framkvæma þurfi vegna atvika sem stefndi beri ekki ábyrgð á. Komið hafi í ljós að handrið á svölum sé verulega skemmt en stefnandi hafi gengið frá ókláruðu verki. Mat fagaðila sé að þessi kostnaður nemi 620.000 krónum Krafan er ekki studd gögnum og ekki er getið um þessa meintu galla í athugasemdum við forúttekt og lokaúttekt á eigninni, samanber minnisblað Hjartar Stefánssonar verkfræðings sem dagsett er 5. september 2012. Að mati dómsins er krafan vanreifuð og er henni því hafnað.

Fjármagnskostnaður.

Stefndi krefst greiðslu á fjármagnskostnaði að fjárhæð 340.000 krónur vegna atvika sem rekja megi til vangetu stefnanda við að framkvæma eigin samningsskyldur. Hafi stefndi því greitt kostnað beint til þriðja aðila eins og Smíðaðþjónustunnar ehf. með tilheyrandi fjármagnskostnaði. Fyrir liggur að stefndi yfirtók hluta samninga vegna verksins. Kemur þetta meðal annar fram í tölvubréfi Hreins Jakobssonar til Kára Arngrímssonar 16. apríl 2012 þar sem Hreinn kveðst ekki eiga neinn annan kost en að stefndi semji beint við Smíðaðþjónustuna ehf. þar sem ekki hafi verið uppfyllt skilyrði stefnanda um innborgun inn á verkið sem pantað hafi verið. Þegar stefndi yfirtók innréttingalið í verksamningi aðila samkvæmt greindu tölvubréfi gerði hann ekki kröfu til greiðslu fjármagnskostnaðar vegna þess. Þá liggur einnig fyrir að ákveðnar greiðslur stefnda til stefnanda drógust og eða lækkuðu vegna þess. Hafnar dómurinn þessari gagnkröfu stefnda.

Févíti (Tafabætur).

Stefndi krefst tafabóta fyrir tímabilið frá 1. júlí til og með 28. ágúst 2012. Í verksamningi aðila er kveðið á um að ljúki stefnandi ekki verkinu öllu á tilskildum tíma, það er fyrir 1. júlí 2012 og afhendi húsið fullbúið til kaupanda, skuli hann greiða févíti að fjárhæð 50.000 krónur fyrir hvern almanaksdag sem verklok dragast. Er í þessu sambandi vísað til 24. gr. í staðlinum ÍST 30: 2003.

Stefndi flutti í húsið um helgina 18-19. ágúst 2012. Svonefnd forúttekt fór fram 20. ágúst 2012 og hóf þá stefndi nýtingu eignarinnar. Tafir urðu á afhendingu eignarinnar meðal annars af eftirfarandi ástæðum: Vetrarhörkur, efnisútvegum stefnda sem dráttur varð á og vangetu stefnanda til að ljúka verkinu á tilsettum tíma. Í fundargerð frá verkfundi 19. júní 2012 tilkynnti stefnandi að verklok myndu frestast en að lokið yrði við húsið fyrir 7. júlí. Á verkfundi 26. júní tilkynnti stefnandi enn frekari tafir á verklokum og nú til 17. júlí 2012. Taldi stefnandi

ástæðu þess vera málningarvinnu. Stefnandi tilkynnti á verkfundi 10. júlí að enn frekari seinkun yrði á afhendingu verksins og nú til 20. júlí. Er meðal annars tekið fram að efni skorti til flísalagnar, það er mósaík á bað og flísar á arinn. Á þessum fundi áréttaði fulltrúi stefnda að umsamin verklok hefðu verið fyrir 1. júlí og bæri verktaka að greiða dagsektir, 50.000 krónur fyrir hvern dag sem verklokum seinkaði. Á verkfundi 17. júlí áréttaði stefnandi enn frekari seinkun á verkinu. Á verkfundi 1. ágúst var bókað að Mósaík hafi komið í hús 27. júlí og að parket hafi ekki komið í hús fyrr en 16. júlí. Þannig að tafir á afgreiðslu efnis sem stefndi sá um að panta töfðu verklok.

Af fundargerðum verkfunda má ráða að stefndi hafi fallist á nokkra seinkun á verkinu og fyrir dómi greindi Hreinn Jakobsson, fyrirsvarsmaður stefnda, frá því að hann hefði samið um það við kaupendur að því húsi sem hann var að selja að seinka afhendingu þess um tvær vikur. Samkvæmt verksamningi aðila er skylda stefnanda til að greiða stefnda févíti eða tafabætur ótvíræð og því telur dómurinn eftir mat á framansögðu að verkskil hefðu ekki átt að vera síðar en 1. ágúst 2012. Tafabætur reiknist því fyrir tímabilið frá og með 1. ágúst til 20. ágúst þegar forúttekt fór fram, eða í 20 daga, en þá hafði stefndi hafið nýtingu eignarinnar. Tafabætur reiknast því í 20 daga, þannig: 50.000 krónur x 20 = 1.000.000 krónur.

Heildarupphæð stefnda varðandi gagnkröfur í lið IV nemur 4.136.138 krónum sem koma til frádráttar kröfu stefnanda.

Samkvæmt öllu framangreindu verður stefndi dæmdur til að greina stefnanda 18.892.173 - 4.136.138 krónur = 14.756.035 krónur með dráttarvöxtum eins og greinir í dómsorði.

Stefnandi krefst dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af stefnukröfunni frá 27. september 2012. Vísar stefndi til þess að á þeim degi hafi kröfulisti stefnanda legið fyrir. Stefndi hafnar kröfu stefnanda um dráttarvexti enda telur stefndi að hann eigi réttilega fjárkröfu á hendur stefnanda sem nemur hærri fjárhæð en krafa stefnanda á hendur stefnda. Samkvæmt framangreindri niðurstöðu verður stefndi dæmdur til að greiða stefnanda hluta af stefnukröfunni að viðbættum dráttarvöxtum. Rétt þykir miða upphafstíma dráttarvaxta við 15. febrúar 2013 þegar mál þetta var höfðað, sbr. 4. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

Með vísan til 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála þykir rétt að málskostnaður milli aðila falli niður.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Fjástreymi ehf., greiði stefnanda, Atafli ehf., 14.756.035 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 15. febrúar 2013 til greiðsludags gegn útgáfu afsals fyrir fasteigninni Sunnakri 1, Garðabæ, fastanúmer 231-3330.

Málskostnaður fellur niður.

Jón Höskuldsson

Hjalti Sigmundsson

Vifill Oddsson