

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur föstudaginn 13. febrúar 2009 í máli nr. E-3020/2006:

Eykt ehf.

(Othar Örn Petersen hrl.)

gegn

101 Skuggahverfi hf.

(Ragnheiður Ólafsdóttir hrl.)

og gagnsök

I

Mál þetta, sem dómtekið var 19. janúar 2009, var höfðað 22. maí 2006. Aðalstefnandi og gangstefndi er Eykt ehf., Lynghálsi 4, Reykjavík, en aðalstefndi og gangstefnandi er 101 Skuggahverfi hf., Kringlunni 8-12, Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda í aðalsök eru:

-

1. Að aðalstefndi verði dæmdur til greiðslu 136.049.695 króna auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 86.950 krónum frá 8. nóvember 2004 til 25. janúar 2005, af 10.331.225 krónum frá 25. janúar 2005 til 27. janúar 2005, af 12.117.225 krónum frá 27. janúar 2005 til 1. febrúar 2005, af 12.226.476 krónum frá 1. febrúar 2005 til 2. febrúar 2005, af 13.278.676 krónum frá 2. febrúar 2005 til 7. febrúar 2005, af 17.903.432 krónum frá 7. febrúar 2005 til 11. febrúar 2005, af 18.482.432 krónum frá 11. febrúar 2005 til 14. febrúar 2005, af 24.791.157 krónum frá 14. febrúar 2005 til 21. febrúar 2005, af 28.914.346 krónum frá 21. febrúar 2005 til 22. febrúar 2005, af 33.283.895 krónum frá 22. febrúar 2005 til 23. febrúar 2005, af 36.499.203 krónum frá 23. febrúar 2005 til 24. febrúar 2005, af 36.938.203 krónum frá 24. febrúar 2005 til 1. mars 2005, af 40.516.632 krónum frá 1. mars 2005 til 7. mars 2005, af 40.984.597 krónum frá 7. mars 2005 til 11. mars 2005, af 46.342.675 krónum frá 11. mars 2005 til 14. mars.2005, af 46.436.625 krónum frá 14. mars 2005 til 15. mars 2005, af 54.000.844 krónum frá 15. mars 2005 til 17. mars 2005, af 56.216.178 krónum frá 17. mars 2005 til 18. mars 2005, af 57.292.976 krónum frá 18. mars 2005 til 23. mars 2005, af 107.857.658 krónum frá 23. mars 2005 til 25. mars 2005, af 108.622.408 krónum frá 25. mars 2005 til 30. mars 2005, af

123.409.097 krónum frá 30. mars 2005 til 1. apríl 2005, af 123.537.161 krónu frá 1. apríl 2005 til 5. apríl 2005, af 123.563.899 krónum frá 5. apríl 2005 til 15. apríl 2005, af 124.182.016 krónum frá 15. apríl 2005 til 18. apríl 2005, af 124.250.516 krónum frá 18. apríl 2005 til 20. apríl 2005, af 126.616.743 krónum frá 20. apríl 2005 til 25. apríl 2005, af 127.252.560 krónum frá 25. apríl 2005 til 26. apríl 2005, af 128.984.180 krónum frá 26. apríl 2005 til 3. maí 2005, af 129.574.180 krónum frá 3. maí 2005 til 16. maí 2005, af 129.678.830 krónum frá 16. maí 2005 til 17. maí 2005, af 130.763.430 krónum frá 17. maí 2005 til 22. júní 2005, af 132.432.545 krónum frá 22. júní 2005 til 10. júlí 2005, af 132.719.231 krónu frá 10. júlí 2005 til 12. júlí 2005, af 133.386.170 krónum frá 12. júlí 2005 til 2. ágúst 2005, af 133.525.292 krónum frá 2. ágúst 2005 til 23. ágúst 2005, af 133.620.854 krónum frá 23. ágúst 2005 til 31. ágúst 2005, af 134.723.330 krónum frá 31. ágúst 2005 til 20. september 2005, af 135.085.580 krónum frá 20. september 2005 til 14. október 2005, af 135.571.885 krónum frá 14. október 2005 til 9. febrúar 2006, af 136.049.695 krónum frá 9. febrúar 2006 til greiðsludags. Allt að frádreginni innborgun hinn 23. mars 2005 að fjárhæð 3.125.431 króna, sem dragast skal frá skuldinni miðað við stöðu hennar á innborgunardegi.

-

2. Að aðalstefnda beri að fella niður verktryggingu að fjárhæð 100.006.244 krónur, útgefni af Íslandsbanka hf. hinn 20. október 2003. Til vara að aðalstefnda beri að lækka verktryggingu úr 100.006.244 krónum í 33.335.415 krónur.

3. Að aðalstefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda málskostnað.

Aðalstefnandi gerir þá kröfu til vara að í stað kröfu vegna tafa á verktíma samtals að fjárhæð 48.697.944 krónur, vaxtaberandi frá 18. mars 2005 verði hún 26.337.000 krónur þannig að heildarkrafan lækki úr 136.049.695 krónum í 113.688.751 krónu.

Dómkröfur stefnda í aðalsök

-

Aðalstefndi krefst þess að hann verði sýknaður af öllum kröfum aðalstefnanda en til vara að kröfur aðalstefnanda verði lækkaðar. Í báðum tilvikum er þess krafist að aðalstefnandi greiði aðalstefnda málskostnað.

Dómkröfur stefnanda í gagnsök eru:

-

1. Að gagnstefndi verði dæmdur til að greiða gagnstefnanda tafabætur að fjárhæð 47.700.000 krónur auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 11. mars 2005 til greiðsludags.
2. Að gagnstefnda verði gert að endurgreiða gagnstefnanda greiðslu vegna ofkrafins reiknings að fjárhæð 63.110.000 krónur, auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 28. apríl 2005 til greiðsludags.
-
3. Að gagnstefnda verði gert að endurgreiða gagnstefnanda greiðslu vegna ofkrafins reiknings að fjárhæð 8.659.092 krónur auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 8. júní 2005 til greiðsludags.
4. Að gagnstefnda verði gert að greiða gagnstefnanda skaðabætur að fjárhæð 23.606.845 krónur, auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 af 613.402 krónum frá 29. desember 2004 til 19. janúar 2005, en af 1.662.190 krónum frá 19. janúar 2005 til 8. mars 2005, en af 2.204.562 krónum frá 8. mars 2005 til 11. mars 2005, en af 2.275.119 krónum frá 11. mars 2005 til 16. mars 2005, en af 2.335.915 krónum frá 16. mars 2005 til 18. mars 2005, en af 2.465.961 krónu frá 18. mars 2005 til 15. apríl 2005, en af 2.525.851 krónu frá 15. apríl 2005 til 26. apríl 2005, en af 5.415.849 krónum frá 26. apríl 2005 til 27. apríl 2005, en af 5.799.643 krónum frá 27. apríl 2005 til 15. maí 2005, en af 6.091.319 krónum frá 15. maí 2005 til 1. júní 2005, en af 6.644.598 krónum frá 1. júní 2005 til 28. júní 2005, en af 6.837.843 krónum frá 28. júní 2005 til 14. júlí 2005, en af 7.255.207 krónum frá 14. júlí 2005 til 16. júlí 2005, en af 7.787.479 krónum frá 16. júlí 2005 til 22. júlí 2005, en af 8.320.339 krónum frá 22. júlí 2005 til 20. ágúst 2005, en af 8.418.339 krónum frá 20. ágúst 2005 til 5. september 2005, en af 8.520.775 krónum frá 5. september 2005 til 8. september 2005, en af 8.793.640 krónum frá 8. september 2005 til 9. september 2005, en af 8.845.948 krónum frá 9. september 2005 til 29. september 2005, en af 8.967.458 krónum frá 29. september 2005 til 30. september 2005, en af 9.036.655 krónum frá 30. september 2005 til 5. október 2005, en af 12.115.585 krónum frá 5. október 2005 til 12. október 2005 en af 12.365.585 krónum frá 12. október 2005 til 25. október 2005, en af 13.215.563 krónum frá 25. október 2005 til 31. október 2005, en af 20.220.210 krónum frá 31. október 2005 til 7. nóvember 2005, en af 20.308.605 krónum frá 7. nóvember 2005 til 15. nóvember 2005, en af 20.556.612 krónum frá 15. nóvember 2005 til 30. nóvember 2005, en af 21.350.957 krónum frá 30. nóvember 2005 til 13. desember 2005, en af 21.381.029 krónum frá 13. desember 2005 til 31. desember 2005, en af 21.912.046 krónum frá 31. desember 2005 til 31. janúar 2006, en af 22.435.626 krónum frá 31. janúar 2006 til 28. febrúar 2006, en af 22.665.575 krónum frá 28. febrúar 2006 til 31. mars 2006, en af 23.282.004 krónum frá 31. mars 2006 til 16. júní 2006, en af 23.606.845 krónum frá 16. júní 2006 til greiðsludags.
5. Að gagnstefnda verði gert að greiða gagnstefnanda skaðabætur að fjárhæð 1.034.792 krónur auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, af 110.437 krónum frá 3. febrúar 2005 til 3. mars 2005, en af 291.788 krónum frá 3. mars 2005 til 3. apríl 2005, en af 473.170 krónum frá 3. apríl 2005 til 3. maí 2005,

en af 586.255 krónum frá 3. maí 2005 til 3. júní 2005, en af 635.540 krónum frá 3. júní 2005 til 3. júlí 2005, en af 655.535 krónum frá 3. júlí 2005 til 3. ágúst 2005, en af 680.832 krónum frá 3. ágúst 2005 til 3. september 2005, en af 698.800 krónum frá 3. september 2005 til 3. október 2005, en af 745.930 krónum frá 3. október 2005 til 3. janúar 2006, en af 812.521 krónu frá 3. janúar 2006 til 3. febrúar 2006, en af 832.541 krónu frá 3. febrúar 2006 til 3. mars 2006, en af 926.175 krónum frá 3. mars 2006 til 3. apríl 2006, en af 1.011.510 krónum frá 3. apríl 2006 til 3. maí 2006, en af 1.034.792 krónum frá 3. maí 2006 til greiðsludags.

-

6. Að gagnstefndi verði dæmdur til að greiða gagnstefnanda málskostnað.

Vegna framangreinds liðar 4 í aðalkröfu gerir gagnstefnandi þá kröfu til vara að honum verði dæmdur afsláttur úr hendi gagnstefnda að fjárhæð 23.240.833 krónur auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, af 613.402 krónum frá 29. desember 2004 til 19. janúar 2005, en af 1.662.190 krónum frá 19. janúar 2005 til 8. mars 2005, en af 2.204.562 krónum frá 8. mars 2005 til 11. mars 2005, en af 2.275.119 krónum frá 11. mars 2005 til 16. mars 2005, en af 2.335.915 krónum frá 16. mars 2005 til 18. mars 2005, en af 2.465.961 krónu frá 18. mars 2005 til 15. apríl 2005, en af 2.525.851 krónu frá 15. apríl 2005 til 26. apríl 2005, en af 5.415.849 krónum frá 26. apríl 2005 til 27. apríl 2005, en af 5.799.643 krónum frá 27. apríl 2005 til 15. maí 2005, en af 6.091.319 krónum frá 15. maí 2005 til 1. júní 2005, en af 6.644.598 krónum frá 1. júní 2005 til 28. júní 2005, en af 6.837.843 krónum frá 28. júní 2005 til 14. júlí 2005, en af 7.255.207 krónum frá 14. júlí 2005 til 16. júlí 2005, en af 7.787.479 krónum frá 16. júlí 2005 til 22. júlí 2005, en af 8.320.339 krónum frá 22. júlí 2005 til 20. ágúst 2005, en af 8.418.339 krónum frá 20. ágúst 2005 til 5. september 2005, en af 8.520.775 krónum frá 5. september 2005 til 8. september 2005, en af 8.793.640 krónum frá 8. september 2005 til 9. september 2005, en af 8.845.948 krónum frá 9. september 2005 til 29. september 2005, en af 8.967.458 krónum frá 29. september 2005 til 30. september 2005, en af 9.036.655 krónum frá 30. september 2005 til 5. október 2005, en af 12.115.585 krónum frá 5. október 2005 til 12. október 2005 en af 12.365.585 krónum frá 12. október 2005 til 25. október 2005, en af 13.215.563 krónum frá 25. október 2005 til 31. október 2005, en af 20.220.210 krónum frá 31. október 2005 til 7. nóvember 2005, en af 20.308.605 krónum frá 7. nóvember 2005 til 15. nóvember 2005, en af 20.556.612 krónum frá 15. nóvember 2005 til 30. nóvember 2005, en af 21.350.957 krónum frá 30. nóvember 2005 til 13. desember 2005, en af 21.381.029 krónum frá 13. desember 2005 til 31. desember 2005, en af 21.912.046 krónum frá 31. desember 2005 til 31. janúar 2006, en af 22.435.626 krónum frá 31. janúar 2006 til 28. febrúar 2006, en af 22.665.575 krónum frá 28. febrúar 2006 til 31. mars 2006, en af 23.282.004 krónum frá 31. mars 2006 til 16. júní 2006, en af 23.606.845 krónum frá 16. júní 2006 til greiðsludags.

Dómkröfur stefnda í gagnsök

Gagnstefndi krefst þess aðallega að hann verði sýknaður af öllum kröfum gagnstefnanda og til vara að dómkröfur verði lækkaðar. Þá krefst gagnstefndi þess að gagnstefnandi verði dæmdur til greiðslu málskostnaðar.

Í upphafi gerði gagnstefnandi, til viðbótar við framangreindar kröfur, kröfur um að viðurkennd yrði skaðabótaskylda gagnstefnda vegna skemmda á gleri og klæðningu í byggingunum og vegna galla á svalagólfum og steinsteyptri plötu í bifreiðakjallara. Krafðist gagnstefndi þess að þeim kröfum yrði vísað frá dómi. Með úrskurði uppkveðnum 21. desember 2006 var fallist á kröfur gagnstefnda að þessu leyti og var kröfunum vísað frá dómi. Sá úrskurður var ekki kærður til Hæstaréttar.

II

Í þessum kafla þar sem fjallað er um málsatvik verður til einföldunar vísað til aðalstefnanda og gagnstefnda sem stefnanda og til aðalstefnda og gagnstefnanda sem stefnda.

Stefnandi rekur verktakafyrirtæki og stefndi er fasteignafélag sem stofnað var um byggingu og sölu íbúða í svokölluðu 101 Skuggahverfi sem reist hefur verið við Lindargötu, Klapparstíg og Vatnsstíg í Reykjavík. Um er að ræða sjö hús og bílageymslur. Kveður stefndi að frá upphafi hafi verið ætlun hans að reisa glæsilega íbúðabyrpingu í miðbæ Reykjavíkur sem hefði að geyma meiri gæði og þægindi en fjölbýlishús hefðu hingað til veitt. Í kynningargögnum um íbúðirnar var talað um glæsilegt fjölbýli með kostum sérbylis.

Með verksamningi 14. mars 2003 tók stefnandi að sér að steypa upp 1. áfanga íbúðabygginga og bílakjallara og hljóðaði samningurinn upp á 446.368.000 krónur.

Hinn 18. júní 2003 gerðu aðilar með sér annan verksamning, um verkáfanga 2, utanhússfrágang og verkáfanga 3, innri frágang sameignar. Sá samningur hljóðaði upp á 863.885.371 krónu. Í máli þess er einkum deilt um uppgjör þessa samnings.

Stefndi fékk Verkfræðistofu Sigurðar Thoroddsen, VST, til að sjá um eftirlit með verkinu, hér eftir kallað eftirlit, en einnig fór VSÓ með eftirlit með því á fyrsta hluta þess.

Í 1. gr. samningsins kemur fram að samningurinn sé fastverðssamningur um verkið þannig að verð og magn sé fastsett og muni ekki verða breytt nema til komi breytingar á forsendum eftir að verksamningur hafi verið gerður. Þá segir að léttir innveggir séu hluti fastverðssamnings með þó þeirri undantekningu að verkliðir séu gerðir upp á grundvelli endanlegra magntalna. Þá segir í 3. gr. að framkvæmdatími skuli áformaður þannig að öllum íbúðum verði skilað 15. september 2004 þar með talið innréttingar á íbúðum, sem stefndi ákveði að innrétta, og lóðarfrágangur. Ef samningar takist ekki um lóðarfrágang og innréttingar íbúða verði tryggt að stefndi hafi aðgang að íbúðunum og lóð á framkvæmdatímanum.

Vorið 2004 var orðið ljóst að ekki tækist að halda þeirri verkáætlun sem verk samningur aðila gerði ráð fyrir og kenndi hvor aðili hinum um ástæður þess. Í kjölfar viðræðna aðila vegna tafanna gerðu þeir með sér samkomulag 6. apríl 2004. Samkomulag þetta fjallaði um nýja skiladaga íbúða, tuttugu íbúðum skyldi skilað 30. september 2004, öðrum tuttugu hinn 31. október 2004 og síðustu íbúðunum skyldi skilað eigi síðar en 15. nóvember 2005. Verklok væru 30. nóvember 2004 og þá skyldi sameign skilað fullfrágenginni og stefnandi vera farinn af svæðinu. Þá var samkomulag um að stefndi greiddi stefnanda 10.000.000 króna í samræmi við framgang verksins gegn því að stefnandi félli frá öllum kröfum á hendur stefnda um óafgreidd mál, fyrirvara, tafir, breytingar og flýtifé sem lágu fyrir á þessum tímamarki. Þá var samkomulag milli aðila um nýja verkáætlun.

Stefnandi kveður að forsendur fyrrgreinds samkomulags hafi brugðist vegna atvika sem stefndi beri ábyrgð á. Þau atriði sem stefnandi telur að hafi haft mest áhrif að þessu leyti hafi verið eftirfarandi:

- 1) Hönnun á ruslatunnustömmum hafi tafist og hönnun á útloftun í lyftustokkum hafi verið ófullnægjandi og hafi þetta hvort tveggja tafið uppsetningu á lyftum.
- 2) Vinna við flísar hafi tafist vegna þess að ákvörðun um flísar hafi dregist og skipt hafi verið um flísagerð.
- 3) Ílögn í baðherbergjum hafi verið breytt og ákveðið að nota trefjasteypu sem hafi verið tímafrekari.
- 4) Brunahönnun íbúða hafi verið gerbreytt.
- 5) Ákvörðun um umfang og staðsetningu léttra veggja hafi tafist.
- 6) Lóðafrágangur hafi tafist sem hafi haft í för með sér seinkun á verkframkvæmdum stefnanda.
- 7) Rof á heitavatnsheimæð hafi haft tafir í för með sér.

- 8) Hluta lofta hafi verið breytt úr kerfisloftum í föst gipsplötuloft.
- 9) Frágangi glugga að innan hafi verið breytt
- 10) Þá hafi umtalsverð viðbótarverk og aðrar breytingar haft tafir í för með sér.

Stefnandi kveðst, þrátt fyrir erfiðleika vegna tafa á verkinu, hafa byrjað að skila íbúðum strax í ágúst 2004 í stað 30. september 2004 eins og samkomulag hafði verið um. Þegar íbúðir séu afhentar í smíðum sé eðlilegt að eitthvað þarfnist lagfæringar. Þar sem verktakar á vegum stefnda eða kaupenda íbúðanna hafi beðið eftir að komast að hafi verið gert samkomulag um að stefndi tæki að sér í sumum tilvikum það lítilræði sem þurft hafi að lagfæra í hverri íbúð. Hafi heildarkostnaður vegna þessa sem stefnandi hafi borið ábyrgð á vegna yfirtöku á íbúðum og sameignum eftir úttektarskýrslum íbúðanna samtals verið að fjárhæð 3.414.208 krónur og hafi verið gefinn út kreditreikningur vegna þessa. Þar af séu 1.776.000 krónur vegna íbúða, 1.292.208 krónur vegna glugga og 246.000 krónur vegna sameignarhluta. Sé þessari fjárhæð deilt niður á 79 íbúðir sé um að ræða 22.481 krónu á hverja íbúð.

Stefndi mótmælir því að hann beri ábyrgð á því að verkið hafi ekki gengið sem skyldi. Hafi allar tafir á verkinu fyrst og fremst verið á ábyrgð stefnanda sjálfs og hefur stefndi gert gagnkröfur í máli þessu á hendur stefnanda vegna tafanna. Þá mótmælir stefndi öllum athugasemdum stefnanda um knappan verktíma enda hafi verið samið um hann og verði stefnandi sjálfur að bera ábyrgð á því að standa við gerða samninga. Kveður stefndi að stefnandi hafi ekki skilað verkinu fyrir en um vorið 2005 og þá þannig að hann hafi farið frá verkinu ókláruðu. Hafi aðrir verktakar unnið að því að klára verkið og séu enn framkvæmdir í gangi vegna verkhluta sem ljúka hafi átt samkvæmt verksamningi og einnig vegna galla á þeim framkvæmdum sem stefnandi hafi séð um.

Stefndi kveður að óteljandi athugasemdir hafi komið fram við skil íbúðanna og ljóst að þótt fyrsta úttekt hafi farið fram á tilgreindum íbúðum innan frestsins hafi þeim ekki verið skilað í viðunandi ástandi eins og úttektargerðir þeirra beri með sér. Sé sérstaklega vakin athygli á því að athugasemdirnar geti alls ekki talist innan eðlilegra marka um frávík og því hafi ekki verið talið að umræddum íbúðum hafi verið skilað á tilgreindum dagsetningum heldur þegar íbúðirnar hafi verið teknar úr höndum stefnanda eins og greini á minnisblaði eftirlits 9. september 2005. Samkvæmt því hafi stefnandi lokið tveim íbúðum 30. ágúst 2004, fjórum 20. september 2004, tveim 4. október 2004, einni 5. október 2004, einni 6. október 2004 og einni 15. október 2004, tíu 5. nóvember 2004, tveim 29. nóvember 2004, einni 3. desember 2004 og einni 23. desember 2004. Samtals hafi stefnandi því lokið við 25 íbúðir. Hafi 54 íbúðir hins vegar verið teknar af stefnanda, fjórar hinn 10. desember 2004, sjö hinn 11. desember 2004, þrjár 16. desember 2004, fimm 17. desember 2004, fjórar 18. desember 2004, níu 20. desember 2004, sjö 21. desember

2004, fjórar 22. desember 2004, tvær 23. desember 2004, ein 20. janúar 2005, ein 24. janúar 2005, ein 31. janúar 2005, tvær 1. febrúar 2004, tvær 9. febrúar 2004, ein 14. febrúar 2005 og ein 28. febrúar 2005.

Umræddur kreditreikningur, að fjárhæð 3.414.208 krónur, hafi verið gerður vegna þess að stefndi hafi séð sig knúinn til að taka afmarkaða verkþætti af stefnanda og koma þeim í hendur öðrum verktökum. Hafi tekist samkomulag með aðilum um að yfirteknir væru verkþættir sem lutu að frágangi íbúða frá stefnanda og öðrum verktökum falið að ljúka þeim. Hafi stefnandi svo átt að leggja alla áherslu á að klára sameignir og annað sem fallið hafi undir hans skyldur samkvæmt samningnum að öðru leyti. Hafi eftirliti verið falið að meta hvað væri eftir af framkvæmdum í þeim íbúðum sem teknar hafi verið af stefnanda og hafi tilgreindur kreditreikningur verið vegna þess uppgjörs. Kostnaður hafi hins vegar reynst mun meiri þegar til hafi komið vegna þessara íbúða þar sem í ljós hafi komið að frágangi og vinnu þeirri sem stefnandi hafði þó innt af hendi hafi verið verulega áfátt og að lagfæra hafi þurft margt og framkvæma að nýju. Kveður stefndi að ekki sjái enn fyrir endann á gallatilkynningum þar sem verki stefnanda hafi verið afar áfátt. Sé því ljóst að enn séu ekki komnar fram allar kröfur sem stefndi kunni að eiga á hendur stefnanda vegna þessa.

Stefndi hafi orðið fyrir gífurlegu tjóni og álitshnekki vegna verksins og þeirra tafa sem orðið hafi á því. Hafi hann þurft að greiða miklar bætur til kaupenda íbúðanna fyrir allt það tjón og þau óþægindi sem þeir hafi orðið fyrir. Samanstandi gagnkrafa af bótum fyrir tafir, kröfu um endurgreiðslu vegna ofgreiddra reikninga og kröfu um skaðabætur eða afslátt vegna galla.

Kveður stefnandi að stefndi hafi ekki ljáð máls á framlengingarkröfum stefnanda heldur hafi hann gert kröfu um greiðslu tafabóta. Því hafi stefnandi hafnað enda telji hann sig eiga rétt á framlengingu skilafrests þann tíma sem stefndi reikni tafabætur. Hafi stefndi haft uppi athugasemdir um frágang íbúða og sameigna löngu eftir að verkhlutarnir hafi verið teknir út. Hafi flestar athugasemdirnar verið vegna atriða sem verið höfðu sýnileg við afhendingu og séu þær því of seint fram komnar auk þess sem engin afstaða sé tekin til þess hvort í raun sé um að ræða misfellur eða galla. Hafi stefnandi ítrekað bent á að uppgjöri verksamnings skuli ljúka með samkomulagi og hafi talið óeðlilegt að úrskurðað væri um tiltekin atriði þar sem verki hafi verið lokið á þeim tíma og því engin nauðsyn til þess að fá úrskurð hjá eftirlitsaðila stefnda, en úrskurðir þessir séu aðeins nauðsynlegir í þeim tilvikum þegar verki sé ekki lokið til þess að verk megi ganga eðlilega fram.

Stefnandi höfðaði mál þetta eins og áður greinir hinn 22. maí 2006 og var málið þingfest 23. maí 2006. Stefndi höfðaði gagnsakarmál á hendur stefnanda og var gagnstefna lögð fram samhliða greinargerð stefnda hinn 20. júní 2006 og greinargerð gagnstefnda var lögð fram 26. september 2006.

Hinn 8. mars 2007 krafðist stefnandi dómkvaðningar matsmanna, til að leggja mat á réttmætt álag/fjárkröfur á verktakagreiðslur til stefnanda vegna flýtingar á verki við utanhússfrágang og innrifrágang sameignar fasteignanna. Kom fram í matsbeiðni að forsendur matsins væri dráttur og breytingar á hönnun, dráttur og breytingar á ákvörðunartöku, magnaukningar í verki og breytingar á afhendingu og verkáætlun. Hinn 19. mars 2007 voru Steingrímur Hauksson tæknifræðingur og Magnús Bjarnason verkfræðingur dómkvaddir til þess að framkvæma hið umbeðna mat. Er matsgerð þeirra dagsett 6. september 2008 og var hún lögð fram í málinu 19. september 2008.

Eins og rakið hefur verið snýst ágreiningur aðila fyrst og fremst um uppgjör vegna verksamningsins frá 18. júní 2003. Er hluti krafna stefnanda samkvæmt reikningum samþykktur en ágreiningur er um hluta þeirra. Þá er ágreiningur um hvort stefnandi eigi rétt á bótum vegna flýtingar á verki og hvort fella eigi niður eða lækka verktryggingu. Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda, líka þeim sem ekki er ágreiningur um þar sem stefndi telur sig eiga gagnkröfur á hendur stefnanda sem nemi mun hærri fjárhæðum en kröfur stefnanda. Stefnandi krefst sýknu af öllum gagnkröfum stefnda, sem eru kröfur um bætur vegna tafa, endurgreiðslukröfur og skaðabótakröfur.

III

Málsástæður og lagarök stefnanda i aðalsök

-

Stefnandi kveður kröfur sínar skiptast í þrjá flokka:

1) Samþykktar kröfur	kr.	52.655.214
2) Ósamþykktar kröfur	kr.	34.696.537
3) Krafa vegna tafa á verktíma	<u>kr.</u>	<u>48.697.944 (til vara 26.337.000)</u>
Samtals	kr.	136.049.695

Frá kröfunni dragist 3.175.431 króna sem greidd hafi verið í formi kreditnótu 23. mars 2005.

1) Samþykktar kröfur

-

Um samþykktar kröfur telur stefnandi óþarft að fjölyrða en stefndi hafi skuldajafnað hægt og sígandi á verk tímanum móti samþykktu kröfunum á grundvelli þess að hann telji stefnanda hafa ofreiknað endurgjald fyrir létta innveggi. Skuldajafnaðarkrafa stefnda á grundvelli úrskurðar eftirlits 28. apríl 2005 sé því endurkrafa. Feli skuldajafnaðarkrafa stefnda í sér viðurkenningu á kröfum stefnanda.

Hvað snerti þær kröfur sem hafi verið hafnað kveðst stefnandi hafa skipað þeim í einn flokk á dómskjali 6. Kröfur þessar séu samtals að fjárhæð 34.696.537 krónur og sé um að ræða viðbótarkröfur við verksamning aðila. Séu þær reistar á því að annaðhvort sé um að ræða aukaverk eða viðbótarverk. Í mörgum tilvikum sé um að ræða breytingu á hönnun eða fyrirmæli hönnuða um sérstaka framkvæmd sem stefnandi mátti ekki gera ráð fyrir. Jafnframt sé um að ræða kostnað við rekstur verkstaðar vegna atvika er stefndi hafi borið ábyrgð á. Þá sé krafa vegna tjóns er stefnandi hafi ekki borið ábyrgð á þegar Orkuveita Reykjavíkur tók í sundur heitavatsheimað.

2) Ósamþykktar kröfur

Kröfur sem hefur verið hafnað séu eftirfarandi:

1. Reikningur að fjárhæð 2.721.700 krónur, útgefinn 7. febrúar 2005 með eindaga 21. febrúar 2005. Kveður stefnandi að á fjölmörgum stöðum hafi þurft að einangra upp í loft, setja gips og mála til að ekki myndast kuldabrá inn í geymslur. Um sé að ræða kostnað vegna klæðningar upp undir svalir sem ekki hafi verið innifalið í samningi aðila enda hvergi tiltekið á grunnmyndum, verklýsingu eða magntöluskrá að þetta væri innifalið í verkinu.

2. Reikningur að fjárhæð 392.600 krónur, útgefinn 21. febrúar 2005 með eindaga 7. mars 2005. Reikningur þessi sé vegna vinnu við ílögn og afréttingu á stigabökum á staðsteyptum stigum í húsi 1. Þetta hafi ekki verið innifalið í samningi aðila en í tilboði stefnanda til stefnda hafi aðeins verið boðið í uppsteypu stiganna. Ílögn og afrétting hafi verið nauðsynleg til að hægt væri að fullspartla íbúð.

3. Reikningur að fjárhæð 1.316.119 krónur, útgefinn 11. janúar 2005 með eindaga 25. janúar 2005. Kveður stefnandi að vegna mikilla tafa stefnda á hönnun á ruslatunnustömmum í lyftugöngum hafi verið nauðsynlegt að fá erlenda aðila til

að hjálpa við uppsetningu á lyftum í húsi 6.

4. Reikningur að fjárhæð 2.817.554 krónur, útgefinn 11. janúar 2005 með eindaga 25. janúar 2005. Stefnandi kveðst hafa þurft að fara í kostnaðarsamar aðgerðir við að smíða sérstakar lyftufestingar, þar sem standard-festingar lyftu framleiðanda hafi ekki náð að veggjum. Hafi þurft að hanna þessar festingar sérstaklega með tilliti til jarðskjálftaálags en ekkert hafi verið kveðið á um slíkt í verklýsingu. Hér hafi verið um að ræða kröfu sem stefndi hafi gert á síðari stigum.

5. Tveir reikningar samtals að fjárhæð 42.257 krónur, útgefnir 16. mars 2005 með eindaga 30. mars 2005. Hér sé um að ræða vinnu pípulagningarmanns við að leggja niðurföll í neðstu svalir húsa nr. 5 og 7.

6. Reikningur að fjárhæð 889.200 krónur, útgefinn 19. janúar 2005 með eindaga 2. febrúar 2005. Hér sé um að ræða kostnað við málun bílastæða í kjallara en þessi kostnaður hafi ekki verið innifalinn í samningi aðila.

7. Reikningur að fjárhæð 385.562 krónur, útgefinn 24. janúar 2005 með eindaga 7. febrúar 2005. Kveður stefnandi að eftirlit hafi óskað eftir því að stefnandi setti ljós í lyftugöng sem ekki hafi verið innifalið í samningi aðila

8. Reikningur að fjárhæð 146.010 krónur, útgefinn 24. janúar 2005 með eindaga 7. febrúar 2005. Um sé að ræða kostnað við að leggja bráðabirgðasímalínu þar sem krani hafi verið fyrir þeim inntaksstað sem línan hafi átt að koma. Hafi slík bráðabirgðasímalína verið nauðsynleg til að úttekt fengist á lyftur í húsinu og að hægt væri að nota þær.

9. Reikningur að fjárhæð 642.900 krónur, útgefinn 24. janúar 2005 með eindaga 7. febrúar 2005. Um sé að ræða viðbótarkostnað sem hafi fallið til vegna flísalagnar á útisvalir. Vegna mistaka í magntöku hönnuða hafi flísalögn á þessum stað tafist verulega og af þeim sökum hafi ekki verið hægt að vinna verkið í samfellu við aðra flísalögn.

10. Reikningur að fjárhæð 579.000 krónur, útgefinn 28. janúar 2005 með eindaga 11. febrúar 2005. Um sé að ræða kostnað vegna steypu neðstu svala húsa 5 og 7. Beiðni um þetta verk hafi komið eftir að búið hafi verið að taka út og loka steypusamningi.

11. Reikningur að fjárhæð 26.738 krónur, útgefinn 22. mars 2005 með eindaga 5. apríl 2005. Um sé að ræða reikning vegna sands undir neðstu svalir húsa 5 og 7.

12. Reikningur að fjárhæð 315.000 krónur, útgefinn 7. febrúar 2005 með eindaga 21. febrúar 2005. Um sé að ræða kostnað vegna þess að vinnulyfta hafi þurft að standa lengur utan á húsi 7 vegna þess að breytingar hafi verið gerðar á léttum útvegg á austurhlið hússins.

13. Reikningur að fjárhæð 135.807, krónur útgefinn 8. febrúar 2005 með eindaga 22. febrúar 2005. Um sé að ræða kostnað vegna ofnalagnar í húsi 1 en lagnateikningar hafi ekki verið lagfærðar í samræmi við breytingar sem stefndi hafi óskað eftir.

14. Reikningur að fjárhæð 32.009 krónur. útgefinn 8. febrúar 2005 með eindaga 22. febrúar 2005. Um sé að ræða kostnað vegna rörs sem hafi skemmst við vinnu á viðbótarverki sem óumdeilt sé að stefndi hafi óskað eftir vegna breytingar á gólfhita.

15. Reikningur að fjárhæð 658.800 krónur, útgefinn 8. febrúar 2005 með eindaga 22. febrúar 2005. Í stigahúsum 1 og 6 hafi hönnuðir gert ráð fyrir stálhurðum og hafi komið í ljós að ekki væri hægt að koma fjölda hurða inn í húsinn nema að taka ramma í sundur og sjóða aftur á staðnum eða með því að fjarlægja rúður úr gluggum. Sé reikningur þessi vegna kostnaðar af þessu.

16. Reikningur að fjárhæð 2.720.400 krónur, útgefinn 8. febrúar 2005 með eindaga 22. febrúar 2005. Hafi komið í ljós hönnunargalli þegar uppsetning á svalahandriðum hófst og hafi kostnaður stefnanda vegna þess að kjarnabora hafi þurft götin í mörgum tilfellum.

17. Reikningur að fjárhæð 166.000 krónur, útgefinn 8. febrúar 2005 með eindaga 22. febrúar 2005. Sé um að ræða reikning fyrir lagfæringar á sandspartli í efstu íbúðum húsa 1 og 6 vegna hönnunargalla.

18. Reikningur að fjárhæð 379.837 krónur, útgefinn 8. febrúar 2005 með eindaga 22. febrúar 2005. Um sé að ræða reikning fyrir viðbótarhandrið sem sett hafi verið upp við svalir neðst í húsum 5 og 7. Hafi uppsetning þeirra farið fram löngu eftir að önnur handrið höfðu verið sett upp og hafi stefnandi áskilið sér rétt til 30% viðbótarálags vegna þessa.

19. Reikningur að fjárhæð 75.365 krónur, útgefinn 21. febrúar 2005 með eindaga 7. mars 2005. Um sé að ræða vinnu undirverktaka við frágang á syllu við hús 1. Hér hafi verið um að ræða vinnu við frágang sem tilheyrir lóðafrágangi.

20. Reikningur að fjárhæð 27.876 krónur, útgefinn 16. mars 2005 með eindaga 30. mars 2005. Um sé að ræða reikning vegna bráðabirgðahita í íbúð 7-1301 og hafi hann komið til vegna þess að stefndi hafi breytt hönnun á hitakerfi íbúðarinnar.

21. Reikningur að fjárhæð 78.660 krónur, útgefinn 16. mars 2005 með eindaga 30. mars 2005. Um sé að ræða reikning fyrir að tæma loft af hitakerfum og fylla á. Þetta hafi verið nauðsynlegt vegna breytinga sem stefndi hafi gert á hitakerfinu á verktímanum.

22. Reikningur að fjárhæð 11.202.122 krónur, útgefinn 16. mars 2005 með eindaga 30. mars 2005. Um sé að ræða viðbótargreiðslu vegna gífurlegrar fjölgunar á festingum á innsteyptum rörum. Umrædd rör séu sett ofan á hljóðdeyfidúk og fest niður þannig að þau fljóti ekki upp þegar ílögn sé lögð. Út frá verklýsingu hafi stefnandi getað áætlað að setja ætti festingar niður á um 800 mm millibili en verkfrankvæmd hafi hins vegar krafist mun þéttari festinga eða með um 300 mm bili og hafi kostnaður því aukist verulega.

23. Reikningur að fjárhæð 472.789 krónur, útgefinn 16. mars 2005 með eindaga 30. mars 2005. Stefnandi kveður að stefndi hafi gert breytingar á gluggum á efstu hæðunum í húsi 7. Þessar breytingar hafi verið gerðar eftir að stefnandi hafði sett upp krana við húsið en um hafi verið að ræða viðbótarglugga sem hafi náð lengra út úr húsinu.

24. Reikningur að fjárhæð 154.000 krónur, útgefinn 16. mars 2005 með eindaga 30. mars 2005. Um sé að ræða kostnað vegna þess að stefnandi hafi þurft að gera prufu af póstkassa sem stefndi hafi óskað eftir en stefndi hafi síðan ákveðið að nota aðra lausn.

25. Reikningur að fjárhæð 407.120 krónur, útgefinn 12. apríl 2005 með eindaga 26. apríl 2005. Um sé að ræða reikning fyrir verðbótum vegna kjarnaborunar þar sem láðst hafi að reikna verðbætur í hverju tilviki fyrir sig.

26. Reikningur að fjárhæð 590.500 krónur, útgefinn 12. apríl 2005 með eindaga 26. apríl 2005. Um sé að ræða reikning fyrir viðbótarvinnu með þakdúk á ýmsum stöðum í húsinu.

27. Tveir reikningar, samtals að fjárhæð 382.248 krónur, vegna kostnaðar við verktryggingu. Annars vegar reikningur að fjárhæð 286.686 krónur, útgefinn 26. júní 2005 með eindaga 10. júlí 2005 og hins vegar reikningur að fjárhæð 95.562 krónur, útgefinn 9. ágúst 2005 með eindaga 23. ágúst 2005. Um sé að ræða reikninga fyrir viðbótarkostnaði vegna verkábyrgðar. Hafi stefnandi gert kröfu um að verktrygging yrði lækkuð úr 12% af sammingsupphæð í 4% af sammingsupphæð.

28. Reikningur að fjárhæð 5.358.078 krónur útgefinn 28. febrúar 2005 með eindaga 11. mars 2005. Um sé að ræða reikning fyrir tjóni sem stefnandi hafi orðið fyrir þegar Orkuveita Reykjavíkur hafi tekið í sundur heitavatnsheimæð vegna framkvæmda stefnda í götunni.

29. Reikningur að fjárhæð 477.810 krónur, útgefinn 31. desember 2005 með eindaga 9. febrúar 2006. Um sé að ræða kostnað af verktryggingu sbr. kröfur nr. 27.

Reikningur að fjárhæð 1.102.476 krónur, útgefinn 17. ágúst 2005 með eindaga 31. ágúst 2005 vegna endurgreiðslu virðisaukaskatts af samþykktum viðbótarverkum. Þennan reikning hafi stefnandi talið samþykktan en í greinargerð stefnda sé honum mótmælt.

Stefnandi bendir á það að samkvæmt ÍST-30 grein 31.3 skuli greiðslu reikninga lokið innan þriggja vikna frá því að hennar sé krafist nema stefndi hafi borið skriflega fram rökstudd andmæli gegn reikningi. Hafi stefndi oft tekið sér mun lengri frest til að skoða reikningana áður en þeim var hafnað.

3) Krafa vegna tafa á verktíma

-

Krafa stefnanda vegna framlengingar á verktíma sé krafa um bætur vegna seinnar hönnunar og ákvörðunartöku í verkinu sem hafi haft í för með sér tafir sem stefndi sé ábyrgur fyrir. Telji stefnandi að réttur hans til framlengingar á verktíma nemi 3 mánuðum en verkinu hafi engu að síður verið skilað 2 mánuðum fyrir þann tíma. Geri stefnandi því annars vegar kröfu um viðbótarkostnað vegna framlengingar á verkinu sem nemi 1 mánuði, eða samtals að fjárhæð 13.897.944 krónur og hins vegar kröfur um bætur vegna flýtingar á verki samtals að fjárhæð 34.800.000 krónur. Samtals nemi krafan því 48.697.944 krónum.

Kveður stefnandi að þar sem stefndi hafi ekki tekið undir sjónarmið stefnanda um tafir heldur krafist afhendingar íbúða og sameigna fyrr en hann hafi átt rétt á, hafi stefnandi orðið að þvinga framgang verksins. Hafi stefnandi reiknað meðaltafir á afhendingu íbúða miðað við umsamin skil og séu meðaltafir vegna íbúða án breytinga 18 dagar á íbúð en meðaltafir á sameign séu 59 dagar.

Verkið hafi tafist vegna eftirfarandi:

1. Vinna við lyftuuppsetningu hafi tafist vegna seinnar hönnunar á ruslatunnustömmum í öllum húsum nema húsi 7. Þá hafi orðið tafir vegna þess að hönnun útloftunar í lyftustokkum hafi verið ófullnægjandi og hafi það tafið uppsetningu á lyftum. Þessar tafir hafi valdið því að ekki hafi verið hægt að ganga frá gólfhlísum, innihurðum, málningarvinnu og annarri fínvinnu í sameignum. Heildartafir hafi verið 16 vikur, eða 112 dagar
2. Vinna við flísalagnir hafi tafist að meðaltali um 6 vikur nema í húsi 7 þar hafi hún tafist í um 3 mánuði. Hafi þessar tafir orðið vegna seinnar ákvörðunar um flísar auk þess sem vinnuliður hafi orðið seinlegri þar sem skipt var út keramikflísum yfir í náttúrustein.
3. Stefndi hafi tekið ákvörðun um að breyta ílögn í baðherbergjum úr svokölluðu anhydrad í trefjasteypu. Það hafi bæði haft í för með sér viðbótarkostnað og tafir. Hafi þetta lengt vinnu í íbúðum umtalsvert þar sem koma hafi þurft sérstaklega að vinnu við trefjasteypu eftir að búið hafi verið að leggja anhydrat. Leggja hafi þurft trefjasteypu í 3 lögum og yfirleitt þurft að koma fjórum sinnum að hverri íbúð með ílögn í stað þess að klára það í einu lagi. Þá hafi vinna einnig tafist þar sem ákvörðun vegna lagna í gólfi í baðherbergjum hafi tafist. Séu

tafir vegna þessa áætlaðar 3 vikur vegna íbúða.

4. Lokun brunahólfa. Stefndi hafi gerbreytt brunahönnun allra íbúða. Bætt hafi verið við láréttri lokun brunahólfa sem þurft hafi að slá undir með mótum og steypa. Þetta hafi haft í för með sér viðbótarkostnað og tafir sem komið hafi til vegna seinnar ákvörðunar um verkþáttinn auk þess sem um meiri vinnu var að ræða. Tafir vegna þessa áætli stefnandi 3 vikur vegna íbúða.

5. Tafir vegna ákvörðunar um staðsetningu á léttum veggjum. Hafi stefndi dregið að ákveða umfang léttra veggja sem reisa átti. Þetta hafi tafið uppsetningu á léttum veggjum í fyrstu íbúðunum og gefið stefnanda styttri tíma til uppsetningar á veggjum. Hafi ákvörðun ekki komið fyrir en um miðjan júlí þegar verkinu hafi átt að vera lokið í lágbyggingum húsa 3, 4 og 5. Tafir vegna þessa séu áætlaðar að meðaltali 2-3 vikur vegna íbúða.

6. Frestun á frágangi bílageymslu og lóðar hafi orðið verulegar. Margra mánaða tafir hafi orðið á þeirri vinnu sem hafi valdið stefnanda töfum á frágangi utanhúss og vegna aðfanga á efni.

7. Tafir vegna þess að tekin var í sundur heitavatnsheimæð með þeim afleiðingum að hiti féll niður í húsinu. Þetta hafi bæði valdið stefnanda fjártjóni og töfum sem stefnandi metur 2 vikur vegna íbúða og sameigna.

8. Tafir vegna breytinga á loftum en stefndi hafi látið breyta hluta af kerfisloftum í sameignum í föst gipsplötuloft auk þess sem kerfisloftum í kjallara hafi verið breytt. Þessar breytingar hafi bæði haft í för með sér aukinn kostnað og tafir. Tafir verði raktar til þess að meiri vinna varð við frágang lofta og vegna seinnar ákvörðunartöku og viðbóta á loftum þessum. Heildartafir í sameign séu metnar 5-6 vikur.

9. Þá hafi frágangi á gluggum að innan verið breytt. Þetta hafi haft í för með sér tafir á frágangi íbúða.

10. Umtalsverð viðbótarverk og aðrar breytingar aðrar en að framan eru talin hafi verið unnin á verktímanum. Hér sé um að ræða kjarnaborun sem hafi aukist um það bil fimmfalt með tilheyrandi vatnságangi og eftirvinnu við málun og lagfæringar í sameignum. Þá hafi verið mikill ágangur annarra verktaka og þar sem

stefndi hafi ákveðið að taka húsið í notkun í hlutum hafi orðið miklar skemmdir á sameignum. Tafir vegna þessa liðar áætli stefnandi 2-3 vikur á hverja sameign. Þá hafi verið um að ræða breytingar á lömpum en erfiðlega hafi gengið að fá magnskrá vegna þessa.

Kveður stefnandi það alkunna í framkvæmd verksamninga að þvinguð verkskil og aukning á magni hafi í för með sér aukinn mannskap, yfirvinnu, meira álag á starfs menn og almennt lélegri nýtingu og afköst mannafla og tækja. Hafi forsendur brostið fyrir samningi aðila eins og hann liggi fyrir. Breytingarnar eða tafirnar í umræddu verki hafi orðið meiri en stefnandi hafi mátt gera ráð fyrir og hafi verið sýnt fram á að aukning á verki hafi verið um 34%.

Stefnandi kveður að breytingar og tafir hafi valdið afkastarýrnun og hafi helstu afleiðingar verið þær að stefnandi hafi þurft að breyta verktilhögun og fara í önnur verk. Hann hafi þurft að endurvinnna verk vegna breytinga, til dæmis vegna skipulagsbreytinga á íbúðum en slík endurvinnsla hafi slæm áhrif á vinnuanda starfsmanna og afköst. Þá hafi afhending hönnunargagna í mörgum tilvikum dregist og það hafi leitt til tímabundinna tafa.

Krafa stefnanda sé einungis 3% álag pr. mánuð fyrir þá tvo mánuði sem hann hafi flýtt verki og sé kröfunni því stillt í hóf þegar litið sé til þess óhagræðis sem stefnandi hafi orðið fyrir. Sé krafan eingöngu reiknuð af innanhússvinnu eða af 580 milljónum króna sem sé sú fjárhæð sem stefnandi telji vera hluta innanhússvinnu í verksamningi. Útreikningur sé 2 mánuðir x 0,03 x 580 milljónir = 34,8 milljónir króna.

Sé ljóst að mat á tjóni sé alltaf vandmeðfarið en dómstólar hafi dæmt verktökum bætur án þess að dómkvaddir matsmenn meti hugsanlegt tjón. Rétt sé að gera skýran greinarmun á tjóni vegna hugsanlegs galla á verki eða kostnaði við að vinna ólokinn verk annars vegar og hins vegar að áætla tjón vegna þvingunar verkloka eða forsendubrests. Í síðara tilvikinu hafi skapast dómvenja fyrir því að dæma heildar bætur. Þetta eigi einkum við þegar kröfur byggist á ýmsum atvikum þar sem ekki sé hægt að skilja á milli um kostnað og þar sem mati dómkvaddra matsmanna verði ekki auðveldlega komið við, svo sem vegna atvika er varði verkkaupa meðal annars vegna vanefnda ýmiss konar, breytinga og viðbótarverka.

Krafa stefnanda um bætur vegna framlengingar verktíma nemi 13.897.944 krónum. Sé sá kostnaður fundinn með útreikningi á heildarkostnaði við rekstur vinnustaðar. Kostnaðurinn sé miðaður við 18 mánaða verktíma samtals 250.162.988 krónur. Kostnaður í einn mánuð eins og stefnandi geri kröfu um sé því 13.897.944 krónur.

Varakrafa stefnanda sé byggð á niðurstöðu matsgerðar hinna dómkvöddu matsmanna þar sem niðurstaðan sé sú að rekstrarkostnaður á mánuði sé 8.337.000 krónur og þannig byggi stefnandi á því að kostnaður vegna framlengingar á verkinu um 1 mánuð nemi þeirri fjárhæð. Þá meti matsmenn kostnað við að flýta verkinu um 2 mánuði að fjárhæð 18.000.000 króna. Samtals sé því varakrafa stefnanda varðandi þennan kröfulið 26.337.000 krónur.

Til stuðnings kröfum sínum vísar stefnandi til meginreglna samninga- og kröfuréttar um skuldbindingargildi samninga og greiðsluskyldu á lögmætum peningakröfum. Sérstaklega sé vísað í reglur verktakaréttar um stofnun viðbótarkrafna verktaka vegna aukins umfangs verks, breytinga verkkaupa á verki og flýtingar og þvingunar á verki. Einnig sé byggt á meginreglum verktakaréttar um tilkynningarskyldu og tillitsskyldu við úrlausn verkefna. Málskostnaðarkrafa styðjist við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

-

Málsástæður og lagarök stefnda í aðalsök

-

Stefndi kveður kröfu sína um sýknu af fyrstu dómkröfu stefnanda aðallega byggjast á þeirri ástæðu að stefndi telji sig ekki skulda stefnanda neitt. Þvert á móti telji hann sig eiga gagnkröfur á hendur stefnda sem nemi samtals mun hærri fjárhæð en krafa stefnanda nemi, sbr. kröfur í gagnsök.

Þannig sé kröfu stefnanda um greiðslu úr hendi stefnda sem lúti að samþykktum kröfum, mótmælt með þeim rökum að stefndi hafi þegar greitt umrædda reikninga með skuldajöfnuði. Hér sé um að ræða kröfur sem stefndi eigi á hendur stefnda vegna greiðslu ofkrafinna reikninga frá stefnanda sem lotið hafi að reikningsgerð vegna léttra veggja og vegna flísaklæðningar, sem og krafna um tafabætur, skaðabætur, afslátt o.fl.

Ekki sé gerður ágreiningur um reikningana sjálfa eða fjárhæðir þeirra nema varðandi reikning dagsettan 17. ágúst 2005, að fjárhæð 1.102.476 krónur, sbr. lið 30 í kaflanum um málsástæður og lagarök stefnanda í aðalsök hér að framan, en hann hafi aldrei verið samþykktur, hvorki af stefnda né eftirliti.

Varðandi þann hluta krafna stefnanda sem varði ósamþykktar kröfur kveðst stefndi hafa hafnað að greiða þær á þeim grundvelli að þeim hafi verið hafnað af eftirliti.

Stefndi rökstyður höfnun reikninganna með eftirfarandi hætti:

1. Reikningur að fjárhæð 2.721.700 krónur vegna klæðningar undir svalir. Þarna sé um einangrun að ræða sem eigi að sjást á teikningum að sé í magntölum. Það sé mat eftirlits að þessi frágangur hafi ekki átt að koma stefnanda á óvart. Á sínum tíma hafi stefnanda verið gefinn kostur á að koma með athugasemdir og hafi hann gert það en ekki getið um umræddan frágang. Telji eftirlit því að stefndi eigi ekki að bera þennan kostnað.
2. Reikningur að fjárhæð 392.600 krónur vegna ílagningar í stiga. Stefnandi hafi gert tilboð í verkið og að mati stefnda eigi hann ekki að greiða sérstaklega fyrir afréttingu og sandspörtlun stigabaka heldur sé það innifalið í verkinu. Bæði sé þar um steypa fleti að ræða sem skuli sandsparsla og sé það ekki á ábyrgð stefnda þótt stigabak komi skakkt úr móti.
3. Reikningur að fjárhæð 1.316.119 krónur vegna lyftuuppsetningar í húsi 6. Reikningur þessi sé vegna upphalds og vinnu sænskra vinnuaðila. Líti stefndi ekki svo á að stefnandi hafi kynnt stefnda aukinn kostnað vegna þessa.
4. Reikningur að fjárhæð 2.817.554 krónur vegna festinga í lyftum. Stefnandi telur að allar festingar sé hluti af samningi aðila.
5. Tveir reikningar samtals að fjárhæð 42.257 krónur vegna niðurfalla við hús 5 og 7. Varðandi höfnun þessara reikninga vísar stefndi til sömu raka og við lið nr. 10 hér að neðan.
6. Reikningur að fjárhæð 889.200 krónur vegna málunar í bílakjallara. Þessum reikningi hafni stefndi þar sem bílastæði sjáist á öllum teikningum af bíla kjöllum. Telji stefndi að stefnandi hafi ekki fært rök fyrir því að liður þessi sé undanskilinn í verksamningi enda sé hann innan hans. Þá sé á það bent að ekki hafi verið óskað eftir þessu sem aukaverki.
7. Reikningur að fjárhæð 385.562 krónur vegna lýsingar í lyftugöngum. Stefnandi telji alla liði vegna lyftuuppsetningu vera innan verksamnings og því sé ekki eðlilegt að stefnandi sendi áfram til stefnda reikninga vegna lyftufrágangs enda séu verkin hluti af því að ljúka vinnu við lyftuuppsetningu og vísar stefndi til fastverðssamnings um þennan lið.

8. Reikningur að fjárhæð 146.010 krónur vegna þess að stefnandi hafi þurft að setja bráðabirgðainntak vegna þess að ekki hafi verið hægt að ganga frá símainntaki þar sem krani stefnanda væri á inntaksstað. Að mati stefnda sé það í verkahring stefnanda að sjá fyrir svona atriði og útfæra þau á réttan hátt og því eigi þessi kostnaður ekki að falla á stefnda.

9. Reikningur að fjárhæð 642.900 krónur vegna flísa á öryggissvölum. Heildar reikningur stefnanda hafi verið að fjárhæð 1.383.900 krónur. Hafi hluta hans verið hafnað þar sem kostnaði vegna viðbótarkostnaðar og flutnings efnis á hæðir hafi verið hafnað af eftirliti. Hafi eftirlit samþykkt að reikningnum yrði skipt þannig að kreditreikningur að fjárhæð 642.900 krónur yrði gefinn út og afgangur reikningsins samþykktur. Aldrei hafi verið talað um að nýr reikningur yrði gefinn út fyrir þessum 642.900 og sé honum hafnað.

10. Reikningur að fjárhæð 579.000 krónur vegna svala neðst. Í upphaflegum gögnum sem legið hafi til grundvallar tilboði hafi verið gert ráð fyrir að téðar svalir yrðu steypar. Síðar hafi því verið breytt að ósk stefnanda en að lokum, meðal annars vegna vandræða við handriðauppsættningu, hafi verið ákveðið að steypa svalirnar eins og gert hafði verið ráð fyrir í upphafi. Telji stefndi því ekki um viðbótarverk að ræða og hafni því að greiða þennan reikning.

11. Reikningur að fjárhæð 26.738 krónur vegna sands undir neðstu salir. Sömu rök eigi við hér og varðandi lið 10 en þessi reikningur komi til vegna vinnu við sama verklið og krafið sé um í reikningi undir lið 10.

12. Reikningur að fjárhæð 315.000 krónur vegna vinnulyftu á húsi 7. Þessi kostnaður hafi ekki verið boðaður í kostnaðarkynningu. Hafni stefndi því að vinnulyftan hafi eingöngu verið þarna þennan tíma vegna þeirra breytinga sem stefnandi nefni sem ástæðu fyrir veru hans. Að mati stefnda hafi verið búið að ganga frá uppgjöri vegna þessa liðar og hafni hann því reikningi þessum.

13. Reikningur að fjárhæð 135.807 vegna ofnalagnar. Stefndi telur að hann eigi ekki að greiða þennan reikning þar sem lögnina hafi átt að leggja áður en stefnandi steypiti gólfið og hafi stefnandi átt að gera ráð fyrir umræddri lögn í uppsteypu.

14. Reikningur að fjárhæð 32.009 krónur vegna rörs sem fór í sundur við breytingar á gólfhita. Telur stefndi að lagnir hafi verið lagðar mjög nákvæmlega eftir teikningum og hafi stefnandi átt að vita nákvæmlega hvar þær væru og hefði hann mátt koma í veg fyrir þetta óhapp og beri hann sjálfur ábyrgð á því.
15. Reikningur að fjárhæð 658.800 krónur vegna þess að stálhurðir hafi verið of stórar. Telur stefndi að það sé hluti af skipulagi og stjórnun stefnanda hvernig umræddur verkliður hafi unnist. Sé það á ábyrgð stefnanda að ganga þannig frá málum að hægt væri að koma umræddum hurðum inn fyrir.
16. Reikningur að fjárhæð 2.720.400 krónur vegna vandræða sem upp hafi komið við uppsetningu svalahandriða. Að mati stefnda sé það hluti af verkinu að koma umræddum handriðum á en engir fyrirvarar hafi verið gerðir vegna þessa í upphafi og hafi allar teikningar legið fyrir þegar stefnandi hafi endurmetið þennan verklið. Hafi því ekkert nýtt komið fram og beri stefnda ekki að greiða þennan reikning.
17. Reikningur að fjárhæð 166.000 krónur vegna lagfæringa á íbúðum efstu hæða húsanna 1 og 6. Stefndi kveður að samkvæmt verksamningi aðila beri stefnanda að sjá til þess að hiti sé til staðar á verk tíma. Hafi galli í hönnun leitt til þess að hiti féll efst.
18. Reikningur að fjárhæð 379.837 krónur vegna handriða en reikningurinn sé vegna 30% álags sem stefnandi hafi reiknað ofan á verkliðinn. Þessu hafnar stefndi enda hafi átt að greiða samkvæmt einingarverðum fyrir handrið.
19. Reikningur að fjárhæð 75.365 krónur vegna frágangs á syllu við hús 1. Stefndi mótmælir því að hér sé um að ræða aukaverk vegna lóðafrágangs. Umrædd sylla sé í um 1,5 metra hæð og hluti af byggingunni. Í raun sé um að ræða sambæri legan frágang og á þaki bygginganna.
20. Reikningur að fjárhæð 27.876 krónur vegna bráðabirgðahita í 7-1301. Stefndi kveður að rekstur og stjórnun vinnustaðar sé á ábyrgð stefnanda og í því felist meðal annars að sjá til þess að rafmagn og hiti sé til staðar. Eigi verð ekki að breytast nema forsendur breytist, sem hafi ekki verið um að ræða í þessu tilviki. Þá hafi stefnandi ekki kynnt þennan kostnað áður en verkið var unnið, sem honum hafi borið að gera ef hann taldi þetta ekki innan samnings aðila.

21. Reikningur að fjárhæð 78.660 krónur vegna tæmingar lofts af hitakerfum og áfyllingar. Telur stefndi að þetta sé innifalið sem þjónusta við íbúðaeigendur þar til úttekt hafi farið fram enda standi í verksamningi að stefnandi skuli vera tengiliður við íbúðaeigendur hvað varði eftirfylgni og úrbætur atriða sem þarfnist lagfæringar. Einnig segi í verklýsingu að stefnandi sé ábyrgur fyrir rekstri lagnakerfa sem og annarra kerfa á verktíma.

22. Reikningur að fjárhæð 11.202.122 krónur vegna festinga. Um þetta vísar stefndi til verklýsingar lagna þar sem segi að stefnandi leggi til allt efni og alla vinnu sem þurfi til að fullgera verkið. Einnig sé skýrt tekið fram í verklýsingunni að innifalinn skuli allur kostnaður við rörafestingar.

23. Reikningur að fjárhæð 472.789 krónur vegna krana við hús 7. Stefndi vísar til greinar 16.2 í ÍST-30 og hafnar reikningi þessum þar sem stefnandi hafi ekki kynnt þennan kostnað áður. Breyting hafi verið gerð á gluggaþvottabraut og hafi stefnandi ekki kynnt áður að hann þyrfti að nota stóran krana til að taka minni krana niður.

24. Reikningur að fjárhæð 154.000 krónur vegna gerðar prufu af póstkassa en kostnaðurinn sé vegna vinnu tæknimanna við fundarsetu og útfærslur. Samkvæmt verksamningi felist meðal annars í samræmingu og stjórnun að funda með stefnda og eiga samskipti við hönnuði. Segi í verklýsingu að innifela skuli í einingaverðum hurðareiningu ásamt póstkassaeiningu og allt annað efni og vinnu sem þurfi til að fullgera þennan verkþátt. Hafi verið prufaðir póstkassar úr ryðfríu stáli sem ekki hafi gengið upp og hafi verið skipt um. Hafi það verið hlutverk stefnanda að taka þátt í að finna efnin og klára.

25. Reikningur að fjárhæð 407.120 krónur vegna verðbóta á reikning fyrir kjarna borun. Kveður stefndi það hafa verið skilning eftirlits að við afgreiðslu reikninga vegna kjarnaborunar hafi það verk verið gert upp að fullu. Hafi stefndi aldrei kynnt að eftir væri að reikna verðbætur vegna þessa. Komi þetta til vegna aukaverka sem búið sé að greiða en ekkert hafi verið tilkynnt um þetta af hálfu stefnanda eða gerðir fyrirvarar.

26. Reikningur að fjárhæð 590.500 krónur vegna viðbótarvinnu við þakdúk. Stefndi vísar til greinar 16.2 í ÍST-30 og hafnar þessum reikningi.

27. Tveir reikningar samtals að fjárhæð 382.248 krónur vegna kostnaðar við verktryggingu. Að mati stefnda beri honum ekki að greiða kostnað vegna verktryggingar sem eigi að vera í gildi á meðan verkinu sé ekki lokið.

28. Reikningur að fjárhæð 5.358.078 krónur vegna hita. Hafi Orkuveita Reykjavíkur sett of lítið rör til bráðabirgða sem hafi valdið því að ekki hafi náðst nægur hiti í byggingunum. Beri Orkuveitan ábyrgð á því. Stefndi hafi ekki húsbóndavald yfir Orkuveitunni og geti ekki borið ábyrgð á handvömm starfsmanna hennar. Stefndandi hins vegar sé ábyrgur fyrir því að verkáætlun standist og þurfi að bregðast við sjálfur þegar eitthvað komi upp sem kunni að valda frávikum frá verkáætlun. Í verksamningi sé hvergi undanskilið að hiti sé á ábyrgð stefnanda, þvert á móti sé sérstaklega tekið fram að verktaki skuli annast daglegan rekstur verkstaðar og sjá um að rafmagn og hiti sé til staðar á verktíma.

29. Reikningi að fjárhæð 477.810 krónur vegna kostnaðar við verktryggingu beri stefndi ekki ábyrgð á, sbr. lið 27.

Kröfu stefnanda um greiðslur vegna flýtingar á verki og framlengingar verktíma sé hafnað þar sem að allur sá tími sem afhending á verkinu hafi dregist hafi verið vegna atvika sem vörðudu stefnanda sjálfan en ekki stefnda, og telji stefndi sig eiga tafabótakröfu á hendur stefnda að fjárhæð 47.700.000 kónur, sbr. gagnstefnu. Vísar stefndi til röksemda í gagnstefnu um það og meðal annars dómskjals nr. 84 um gögn sem styðja kröfu stefnda um sýknu af þessari dómkröfu stefnanda. Fjárhæð kröfunnar um flýtingu á verki sé einnig mótmælt sem of hári og ósannaðri. Fjárhæð kröfu um bætur vegna framlengingar verktíma sé einnig mótmælt, enda ekki tekið tillit þar til kostnaðar við uppsetningu vinnustaðar í útreikningi hennar, en sá kostnaður sé hluti af heildarkostnaði við rekstur vinnustaðar, en geti ekki komið inn í kröfu um framlengingu verktíma því lengd verktíma breyti engu um þann kostnað. Þá teljist hún einnig ósönnuð.

Auk þessa sé kröfu stefnanda hafnað á þeim grundvelli að hann hafi ekki gert formlega kröfu um framlengingu verktíma fyrir en með bréfi sínu til eftirlits 23. mars 2005, og þá af því tilefni að stefndi hafði þann 11. mars 2005 gert formlega kröfu á hendur stefnanda til greiðslu tafabóta. Hafði stefndi einnig áskilið sér rétt til að krefjast dagsekta í bréfi til stefnanda 2. september 2004. Sé krafa stefnanda allt of seint fram komin. Samkvæmt ÍST-30 staðlinum, grein 24.3, skuli verktaki tilkynna verkkaupa það tafarlaust skriflega ef hann telji sig eiga rétt á framlengingu verktíma vegna einhverra þeirra atriða sem talin séu upp í grein 24.2. Þá skuli verktaki sanna orsakir tafanna ef þess sé krafist.

Þá bendi stefndi á samkomulag sem aðilar hafi gert með sér 6. apríl 2004 þar sem að stefnanda hafi verið veittur 10 vikna lengri frestur til að skila verkinu í heild, og honum greiddar 10 milljónir króna vegna framlengingar verktíma. Hafi verið gengið að þessu samkomulagi af hálfu stefnda til að jafna ágreining aðila um tafir, og til að tryggja að frá þeim tíma myndu aðilar vinna eftir nýrri verkáætlun sem allir áttu að geta sætt sig við. Stefnandi hafi samkvæmt þessu samkomulagi skuldbundið sig til að leggja fram nýja verkáætlun og standa við hana en það hafi hann ekki gert. Margoft hafi komið fram athugasemdir á verkfundum frá eftirliti um tafir af hálfu stefnanda á verkinu, orsakir þeirra og tillögur til úrbóta. Hafi eftirlit leiðbeint stefnanda ítrekað um það hvernig og með hvaða hætti hann gæti unnið sig inn í verkáætlunina og haldið henni, en því hafi annað hvort ekki eða illa verið sinnt af hálfu stefnanda. Séu þær tafir á verkinu sem krafist sé bóta fyrir því alfarið á ábyrgð stefnanda.

Þá mótmæli stefndi þeirri upptalningu stefnanda á atriðum sem hann telji hafa haft mest áhrif á tafir á verkinu. Vísi stefnandi í umsögn VST 27. apríl 2005 og VSÓ 31. maí 2005 hvað þetta snertir.

Varðandi kröfu stefnanda nr. 2 um niðurfellingu eða lækkun verktryggingar útgefinni af Íslandsbanka hf. (nú Glitni hf.) krefst stefndi sýknu vegna aðildarskorts. Það sé ekki á færi stefnda að fella niður eða lækka verktrygginguna, heldur bankans. Til vara sé krafist sýknu af þessari kröfu þar sem að stefndi telji verkinu ekki enn vera að fullu lokið og miðað við þær gagnkröfur sem stefndi telji sig eiga á hendur stefnanda séu líkur á því að stefndi muni þurfa að ganga að tryggingunni og krefjast greiðslu hennar frá Glitni hf. Séu því hvorki efni til að fella hana niður né til að lækka hana.

Kröfur stefnda um sýknu séu byggðar á 16. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, á meginreglum kröfuréttarins um efndir fjárskuldbindinga, á almennum reglum samningaréttarins, á reglum um verksamninga, á almennum reglum skaðabótaréttar, og á ákvæðum ÍST-30:1997 staðalsins. Varðandi málskostnaðarkröfu vísist til 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991.

Málsástæður og lagarök stefnanda í gagnsök

-

1. Tafabætur

-

Tafabætur kveðst gagnstefnandi reikna frá 30. nóvember 2004, sem hafi átt að vera lokadagur alls verksins í heild samkvæmt samkomulaginu frá 6. apríl 2004. Séu þær reiknaðar til þess dags sem raunveruleg skil teljist hafa orðið miðað við niðurstöðu úrskurðar eftirlits, dagsettum 8. júní 2005, um hvenær hverri byggingu teljist hafa verið skilað. Sé útreikningur tafabóta fyrir hvert hús/stigagang samkvæmt því eftirfarandi:

Hús 1: 75000 x 99 dagar (30.11.2004 – 9.3.2005) = 7.425.000 kr.

Hús 3: 75000 x 84 dagar (30.11.2004 – 22.2.2005) = 6.300.000 kr.

Hús 4: 75000 x 84 dagar (30.11.2004 – 22.2.2005) = 6.300.000 kr.

Hús 5: 75000 x 85 dagar (30.11.2004 – 23.2.2005) = 6.375.000 kr.

Hús 6: 75000 x 98 dagar (30.11.2004 – 8.3.2005) = 7.350.000 kr.

Hús 7: 75000 x 101 dagar (30.11.2004 – 11.3.2005) = 7.575.000 kr.

Hús 8: 75000 x 85 dagar (30.11.2004 – 23.2.2005) = 6.375.000 kr.

Samtals = 47.700.000 kr.

Í verksamningnum frá 18. júní 2003 komi skýrt fram í 11. gr., sem fjalli um tafabætur og dagsektir, að skil séu miðuð við þann dag sem hverjum stigagangi í heild sé að fullu lokið. Þetta orðalag taki skýrt á því við hvað skyldi miðað þegar skil teldust hafa orðið. Þar sem ljóst hafi verið að aðrir verktakar myndu koma inn í byggingarnar til að hefja sín störf, s.s. við innréttingar þeirra íbúða sem skila hafi átt tilbúnum án innréttinga, o.fl., áður en gagnstefndi væri búinn með sín verk, hafi verið talið nauðsynlegt að miða við þessa tilteknu skilgreiningu, svo að ljóst væri að grein 24.5.2 í ÍST-30 skyldi ekki gilda ef til tafa kæmi, á þeim grundvelli að kaupandi hefði þannig tekið ákveðinn hluta verksins í notkun með því að hleypa öðrum verktökum inn á verksvæðið. Sé alveg ljóst að verksamningurinn gangi þarna lengra en ÍST-30 og gildi hann framfar staðlinum í viðskiptum milli aðila hvað þetta varði, sbr. 7. gr. verksamningsins. Sé því rétt að reikna tafabætur allt til þess tíma er stigagangi í heild hafi verið skilað. Hafi gagnstefnandi óskað eftir úrskurði eftirlits um það hvenær hverjum stigagangi um sig teldist hafa verið skilað, þegar ljóst hafi orðið að gagnstefndi hafði aðrar skoðanir en gagnstefnandi á

Því hvenær hann teldist hafa skilað verkinu. Úrskurði eftirlits hafi verið andmælt af hálfu gagnstefnda með bréfum, 2. maí 2005 og 14. júní 2005 um að hann væri ósáttur við þennan úrskurð sem og aðra úrskurði sem eftirlit hafi kveðið upp á svipuðum tíma, en ekki hafi komið efnisleg andmæli frá gagnstefnda við úrskurði þessum, og hann hafi ekki farið með málið fyrir Héraðsdóm Reykjavíkur til að reyna að fá úrskurðinum hnekk, eins og 20. gr. verksamningsins kveði á um. Verði því að líta svo á að úrskurður eftirlits um þetta atriði standi óhaggaður og sé því ljóst að reikna skuli tafabæturnar til þeirra skiladaga sem þar komi fram.

Einnig sé vísað til samkomulagsins sem gert hafi verið á milli aðila þann 6. apríl 2004 þar sem gagnstefnda hafi verið veittur 10 vikna lengri frestur til að skila verkinu í heild, og honum verið greiddar 10 milljónir króna. Hafi verið gengið að þessu samkomulagi af hálfu gagnstefnanda til að jafna ágreining aðila um tafir, og til að tryggja að frá þeim tíma myndu aðilar vinna eftir nýrri verkáætlun sem allir gætu sætt sig við. Gagnstefndi hafi skuldbundið sig samkvæmt þessu samkomulagi til að leggja fram nýja verkáætlun og standa við hana, en hann hafi ekki staðið við þá skuldbindingu sína. Eins og áður greini hafi margoft komið fram á verkfundum athugasemdir frá eftirliti um tafir af hálfu gagnstefnda á verkinu, orsakir þeirra og tillögur til úrbóta. Eftirlit hafi leiðbeint gagnstefnda ítrekað um það með hvaða hætti gagnstefndi gæti unnið sig inn í verkáætlunina og haldið henni án nokkurs árangurs. Séu þær tafir á verkinu sem krafist sé bóta fyrir því alfarið á ábyrgð gagnstefnda.

Um ástæður tafanna sé vísað til fundargerða, minnisblaða og bréfa sem liggja frammi í málinu. Eins og af gögnum þessum megi sjá verði ástæður tafanna einkum raktar til þess að ekki hafi verið nægilegur mannskapur á verkstað af hálfu gagnstefnda, til lélegrar stjórnunar og verkskipulags af hálfu gagnstefnda og tafa við að finna útfærslur og lausnir þar sem slíkir þættir hafi heyrt undir verksvið gagnstefnda samkvæmt samningunum.

2. Ofgreiðsla vegna uppsetningar léttra veggja

-

Gagnstefnandi telji að inni í verksamningnum hafi verið gert ráð fyrir ákveðnu magni léttra veggja og ákveðnu verði fyrir þá. Þar sem um fastverðssamning hafi verið að ræða og vegna þess að ljóst hafi verið að umfang léttra veggja gæti verið mjög á reiki þar sem að íbúðakaupendur hafi getað valið á milli nokkurra valkosta um útfærslu á herbergjaskipan í íbúðum sínum, hafi þótt rétt að setja þann fyrirvara í samninginn að greitt yrði fyrir raunverulegt magn léttra veggja í byggingunum eins og það yrði í lokin. Þarna hafi því verið um að ræða frávík frá fastverðssamningnum. Gagnstefndi hafi lagt fram verkstöðureikninga miðað við heildarverð samningsins, og þar með talið fyrir það magn léttra veggja sem gert hafi verið ráð fyrir í samningnum. Ef magn léttra veggja færi fram úr því sem gert hafi verið ráð fyrir í samningnum, hafi gagnstefndi átt að leggja fram lokareikning

fyrir þeirri aukningu í lok verksins, eða þegar endanleg magntala vegna veggjanna væri komin í ljós. Magn léttra veggja hafi farið fram úr því sem áætlað hafði verið og hafi gagnstefndi því átt rétt á að leggja fram magnbreytingarreikning fyrir því umframmagni. Eftirlit hafi hins vegar samþykkt framlagða reikninga frá gagnstefnda fyrir mistök þar sem eftirlitsmenn hafi ekki athugað að gagnstefndi hefði einnig krafist gagnstefnanda um greiðslu fyrir stærstan hluta veggjanna í framvindureikningum sínum. Hafi gagnstefnandi því greitt 63.110.000 krónum of mikið vegna þessara léttra veggja. Sé þess krafist að viðurkennt verði að gagnstefndi hafi ofkrafist gagnstefnanda um þessa fjárhæð og að honum verði gert að endurgreiða hana til gagnstefnanda.

Augljós mistök eigi að leiðrétta og geti gagnstefndi ekki byggt kröfu sína um greiðslu þessa gegn gagnstefnanda á mistökum sem gerð hafi verið af hálfu eftirlits, en tilkynnt hafi verið um leið og mistökin hafi komið í ljós.

-

3. Ofgreiðsla vegna Buchtal-flísa

Gagnstefnandi kveður að um fastverðssamning hafi verið að ræða þannig að ekki verði um breytingar að ræða á verði og magni nema til komi breytingar á forsendum. Hafi gagnstefnandi greitt reikning gagnstefnda vegna magnaukningar á svokölluðum Buchtal-flísum en gert fyrirvara um greiðslu og óskað frekari skýringar varðandi magnaukninguna. Þar sem gagnstefndi hafi ekki sýnt fram á breyttar forsendur sammingsins varðandi þennan kostnaðarlið krefjist gagnstefnandi endurgreiðslu að fjárhæð 8.659.092 krónur. Sé gerð krafa um viðurkenningu á því að gagnstefndi hafi ofkrafist gagnstefnanda um þessa fjárhæð og að honum verði gert að endurgreiða hana til gagnstefnanda.

4. Skaðabótakrafa - varakrafa um afslátt

Gagnstefnandi kveðst um vorið 2005 hafa séð sig knúinn til þess að taka afmarkaða verkþætti úr höndum gagnstefnda og koma þeim í hendurnar á öðrum verktökum í því skyni að firra sig frekara tjóni og í þeirri von að verkið myndi þá ganga hraðar og með vandaðri hætti fyrir sig en það hafði gert. Hafi náðst samkomulag milli aðila um þetta. Hafi verið ákveðið að fá aðra verktaka til að klára frágang og vinnu við íbúðir bygginganna, svo að gagnstefndi gæti einbeitt sér að því að klára aðra verkþætti sem hafi dregist verulega og hafi varðað frágang sameigna og frágang utanhúss. Hafi eftirliti verið falið að meta hvað væri eftir af framkvæmdum í þeim íbúðum sem teknar hafi verið af gagnstefnda og hafi kreditreikningur að fjárhæð 3.414.208 krónur verið gerður vegna þessa uppgjors.

Þrátt fyrir þessa viðleitni hafi gagnstefndi aldrei lokið að fullu við þá verkþætti sem þó hafi verið eftir í hans höndum og hafi hann farið frá verkinu ókláruðu í apríl/maí 2005. Aðrir verktakar hafi unnið að því síðan að klára hina ýmsu verkþætti sem ólokið hafi verið, sem og við að lagfæra þá galla sem hafi komið fram á verkinu og gagnstefndi hafi neitað að koma að. Sé sú vinna enn í gangi í dag.

Þar sem sú vinna hafi ýmist fallið undir að vera hluti af verksamningnum við gagnstefnda og hann fengið greitt fyrir samkvæmt verkstöðureikningum, eða hún hafi verið vegna lagfæringar á göllum sem gagnstefndi hafi borið ábyrgð á, þá sé gerð krafa um skaðabætur á hendur gagnstefnda sem nemi þeim fjárhæðum sem gagnstefnandi hafi þurft að inna af hendi til annarra verktaka fyrir vinnu þeirra og efniskaup. Til vara sé gerð krafa um afslátt úr hendi gagnstefnda sem nemi sömu fjárhæðum. Séu reikningarnir vegna þessa samtals að fjárhæð 23.606.845 krónur sem sundurliðist svo:

Reikningar frá ÍAV:

-

Gagnstefnandi hafi meðal annars samið við fyrirtækið Íslenska aðalverktaka hf. (ÍAV) um að taka að sér hluta af þeim verkþáttum sem eftir hafi verið. Hafi þeir unnið bæði að því að klára þá hluta verksins sem fallið hafi undir verksamninginn sem gerður hafði verið við gagnstefnda, sem og við að lagfæra þá galla sem komið höfðu í ljós og gagnstefnda verið tilkynnt um, en hann neitað að lagfæra. Hafi gagnstefnda verið send tilkynning um að gallarnir yrðu þá lagfærðir á kostnað hans. Reikningar þessir séu samtals að fjárhæð 11.578.032 krónur og sundurliðist svo:

- 1) Reikningar vegna vinnu við innanhússfrágang samtals að fjárhæð 2.255.870 krónur
- 2) Reikningar vegna vinnu við utanhússfrágang samtals að fjárhæð 6.260.803 krónur.
- 3) Reikningar vegna vinnu við svalafrágang samtals að fjárhæð 1.958.197 krónur.
- 4) Reikningar vegna efniskaupa við framangreinda þætti samtals að fjárhæð 778.321 króna.
- 5) Reikningar vegna vinnu og efniskaupa samtals að fjárhæð 324.841 króna.

-
Reikningar frá öðrum verktökum:

-
a) Vegna yfirtöku íbúða og sameigna:

Gagnstefnandi hafi einnig samið við fleiri verktaka vegna yfirtöku verksins af gagnstefnda. Hafi Teiknistofa Halldórs Guðmundssonar (THG) séð um utanumhald og yfirferð reikninga vegna vinnu þeirra við íbúðirnar sem teknar hafi verið af gagnstefnda, en eftirlit hafi farið yfir reikninga þá sem bárust vegna þessara þátta. Um sé að ræða reikninga samtals að fjárhæð 7.528.073 krónur.

VSÓ ráðgjöf hafi farið yfir reikninga sem fallið hafi undir þætti, sem aðrir verktakar hafi verið fengnir til að vinna eftir að gagnstefndi fór frá verkinu, og VSÓ hafi farið með yfirumsjón með. Sé hér um að ræða tvo reikninga sem tilkomnir séu vegna lagfæringa á göllum í íbúð 1102 í húsi 7 og íbúð 702 í húsi 1. Samtals séu reikningar þessir að fjárhæð 508.143 krónur.

b) Vegna annarra þátta:

Reikningar, sem gagnstefnandi hafi greitt öðrum verktökum vegna vinnu við lagfæringar vegna galla og við að ljúka hlutum verksamnings sem gagnstefndi hafði ekki lokið við áður en hann fór frá verkinu, nemi samtals 3.992.596 krónum.

5.Skaðabótakrafa vegna aukins kostnaðar við eftirlit

Samkvæmt yfirliti og reikningum frá THG séu reikningar vegna utanumhalds, vinnu og eftirlits, sem rekja megi til þess að taka hafi þurft verkið úr höndum gagnstefnda og til þess hve miklir gallar hafi verið á verkhlutum þeim sem gagnstefndi hafði unnið og lagfæra hafi þurft, samtals að fjárhæð 1.034.792 krónur. Telji gagnstefnandi rétt að gagnstefndi beri þennan kostnað þar sem hann megi beint rekja til atvika sem varði gagnstefnda og vinnulags hans. Sé þessi kostnaður ekki vegna tafanna sjálfra, þar sem að sá kostnaður falli undir tafabætur. Sé því um skaðabótakröfu á hendur gagnstefnda að ræða þar sem ljóst sé að hann hafi valdið gagnstefnanda tjóni, sem meðal annars megi rekja til þessa kostnaðar sem hann hafi orðið fyrir.

Varðandi gagnkröfur sínar vísar gagnstefnandi til 2. mgr. 28. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála nr. 91/1991. Gagnstefnandi byggir kröfur sínar á meginreglum kröfuréttarins um efndir fjárskuldbindinga, almennum reglum samningaréttarins, reglum um verksamninga, almennum reglum skaðabótaréttar, og á ákvæðum ÍST-30:1997 staðalsins. Kröfu sína um málskostnað styður gagnstefnandi við 129. og 130. gr. laga 91/1991 um meðferð einkamála.

Málsástæður og lagarök stefnda í gagnsök

-

1. Tafabótakrafa

Gagnstefndi mótmælir tafabótakröfu gagnstefnanda sem og útreikningi hennar. Hafi í upphafi verið samið um verklok 15. september 2004 fyrir allt verkið. Vegna atvika er vörðuðu gagnstefnanda hafi verið gert samkomulag 6. apríl 2004 um framlengingu verktíma og um bætur til gagnstefnda. Hafi verið samið um afhendingu verksins í áföngum. Í stað afhendingar 15. september 2004 hafi nú verið ákveðið að verkið afhentist í hlutum, eða 30. september, 31. október, 15. nóvember og 31. nóvember 2004. Þrátt fyrir það að gagnstefndi hafi byrjað að skila verkhlutum í ágúst 2004 séu tafabætur reiknaðar á allt verkið frá 30. nóvember 2004 og til mismunandi tímamarka á árinu 2005. Við kröfugerð sína haldi gagnstefnandi sig við upphaflega samninginn um tafabætur að öðru leyti en því að hann hafi fært upphafsdagsetningu til 30. nóvember 2004. Við skoðun og túlkun á samningsákvæðum verði að líta til þess að gagnstefnandi hafi samið gögnin. Þá sé alveg ljóst að túlka verði ákvæði 11. gr. verksamnings aðila með hliðsjón af samkomulaginu sem gert hafi verið 6. apríl 2004.

Ef skýringar gagnstefnanda væru tækar þá hefði hann ekki átt að taka við hluta verks og hefði aðeins átt að taka við verki þegar því væri að fullu lokið eða þegar hverju húsi væri lokið. Það hafi hann ekki gert heldur óskað afhendingar á hlutum verks og hafi afhendingar hafist í ágúst 2004.

Haldi gagnstefnandi því fram að ákvæði verksamnings gangi framur ÍST-30. Hér sé um slíkt grundvallaratriði að ræða að gagnstefnanda hafi verið nauðsynlegt að taka skýrt fram ef tafabætur skyldi reikna þrátt fyrir afhendingu verkhluta. Væri skilningur gagnstefnda réttur sé alveg ljóst að taka hefði þurft fram að ákvæði í grein 24.5.2 í ÍST-30 gildi ekki.

Gagnstefnandi haldi því fram að úrskurður umsjónarmanns standi úr því að honum hafi ekki verið mótmælt efnislega en þó sé viðurkennt að úrskurðinum hafi verið mótmælt. Miðað við það að vilhallur aðili hafi úrskurðað sé ljóst að óþarft hafi verið að eyða miklum tíma í efnislegar skýringar sem þó höfðu komið fram. Þá hafi úrskurðaraðili ekki haft samband við gagnstefnda til þess að gefa honum kost á að tjá sig um málið. Úrskurðaraðila hefði í það minnsta verið skylt að senda gagnstefnda þau gögn sem lágu frammi til stuðnings sjónarmiðum gagnstefnanda til þess að gagnstefndi gæti tjáð sig um þau. Ekkert slíkt hafi verið gert. Væri tekið undir sjónarmið gagnstefnanda væri um freklegt brot á réttarvernd og réttarfari að ræða. Gagnstefnandi reisi kröfur sínar um tafabætur á úrskurði eftirlits án þess að taka tillit til þess að hann hafði tekið við mestum hluta verksins og hagnýtt sér það miklu fyrr. Sé þessari aðferð gagnstefnanda mótmælt.

Gagnstefnandi hafi fundið upp nýja aðferð til þess að skilgreina úttekt sem sé frábrugðin þeirri aðferð sem samið hafi verið um og sé í kafla 28 í ÍST-30. Aðferðafræði ÍST-30 sé sú að um eina úttekt sé að ræða. Komi fram gallar eða aðfinnslur skuli verktaki bæta úr innan hæfilegs tíma. Þess beri að geta að úttektin standi og ÍST-30 geti ekki um neina lokaúttekt enda hafi það orð enga merkingu samkvæmt staðlinum. Annarri úttekt hafi því ekki verið til að dreifa, sbr. grein 28.5 í ÍST-30.

Í grein 28.6 í ÍST-30 sé tekið fram að miða skuli afhendingu við úttektardag. Hins vegar segi líka í grein 28 að hafi komið fram við úttekt verulegir gallar sem hamli eðlilegri notkun skuli gera nýja úttekt þegar úr hafi verið bætt og teljist verki þá skilað við hina nýju úttekt. Það sé því skilyrði nýrrar úttektar að um sé að ræða verulega galla sem hamli eðlilegri notkun.

Úttektir hafi verið gerðar og ekki hafi komið fram sjónarmið um það að við úttektirnar hefðu komið fram svo verulegir gallar að þeir hömluðu eðlilegri notkun nema í tveimur tilvikum enda sýni gögn málsins að gagnstefnandi eða fólk á hans vegum hafi verið um allt í húsunum þegar úttektir fóru fram. Í þessu sambandi verði líka að hafa í huga að gagnstefndi hafi ekki átt að ljúka verkinu.

Gagnstefndi kveður gagnstefnanda byggja á röngum úttektardögum og komi ekki fram í úrskurði eftirlits 8. júní 2005 á hverju niðurstaðan byggist og sé í raun ógerningur að sjá við hvað gagnstefnandi miði og sé gangstefnda því óhægt um vik að taka til varna.

Hafi gagnstefnandi ætlað að hafna verkhlutunum með vísan í niðurlag greinar 28.6 í ÍST-30 hafi hann orðið að gera það með skýrum hætti, að öðrum kosti gildi

úttektin sem skil á verki. Þessi fullyrðing eigi við enda þótt gagnstefnandi vilji halda því fram að tafabætur hafi átt að reiknast allt til loka þrátt fyrir afhendingar íbúða. Því sé hins vegar haldið fram að tafabætur hefðu átt að takmarkast miðað við afhendingu íbúða.

Samkvæmt gögnum málsins sé aðeins um eina höfnun að ræða af hálfu gagnstefnanda, sem sé í samræmi við reglur ÍST-30 en það sé vegna íbúðar 7-1201, sbr. dómskjal nr. 111. Þar hafi umsjónarmaður tilkynnt að úttekt gæti ekki farið fram þrátt fyrir beiðni um úttekt. Það sama eigi við um varðandi sameign, sbr. dómskjal 113. Sjáist á þessum dómskjölum að gagnstefnandi stóð að úttektum eins og reglur hafi gert ráð fyrir.

Hafi gagnstefndi gengist við því að úttektir hafi farið fram síðar en samningur aðila hafi kveðið á um. Þegar allt komi til alls telji gagnstefndi sig hafa átt inni meiri tíma til framkvæmdanna en raunveruleg skil segi til um og því eigi hann rétt á bótum fyrir að hafa flýtt verki, fyrir að hafa þurft að vinna lengur að verki og vegna viðbótar- og aukaverka.

2. Ofgreiðsla vegna uppsetningar léttra veggja.

-

Texti stefnu sýnist gera ráð fyrir því að krafan sé tvískipt, annars vegar viðurkenningarkrafa og hins vegar endurkrafa. Í dómkröfugerð sé hins vegar ein ungis nefnt að krafan sé vegna ofkrafins reiknings. Verði því litið svo á að ekki sé um sjálfstæða viðurkenningarkröfu að ræða.

Gagnstefndi mótmæli sem fyrir rétti gagnstefnanda til þess að skuldajafna með kröfu þessari gegn samþykktum reikningum. Skuldajöfnun þessa byggi gagnstefnandi á úrskurði umsjónarmanns eða eftirlitsmanns. Hafi gagnstefndi gert athugasemdir við úrskurðinn en honum hafi ekki verið gefinn kostur á að gera athugasemdir áður en úrskurður var kveðinn upp og sé hann því ómarktækur.

Gagnstefndi hafi reikningsfært léttu innveggi allan tímann með sama hætti og hafi umsjónarmaður gagnstefnanda samþykkt þá reikninga án athugasemda um annað en magn sem skyldi venju samkvæmt reiknað í lokin í sameiningu aðila. Hafi engar athugasemdir komið fram á meðan á verki stóð. Gagnstefndi hafi sent inn reikninga án þess að athugasemdir hafi borist og hafi eftirlit afgreitt verkstöðureikninga til endanlegs uppgjörs.

Í febrúar 2005 hafi gagnstefnandi óskað eftir magntöku vegna léttra veggja. Eigi fyrir en mánuði eftir síðasta verkstöðureikning hafi gagnstefnandi gert athugasemdir. Hafi sú athugasemd verið of seint fram komin þegar litið sé til þess að sérstakt ákvæði sé í samningi aðila um þennan þátt verksins og hafi gagnstefndi margsinnis lagt fram verkreikninga og gagnstefnandi samþykkt magn og lokareikning. Þá skuli vísað til grundvallarreglna ÍST-30 um skyldu verkkaupa að hafa uppi athugasemdir án ástæðulauss dráttar og túlkunar dómstóla á ákvæðum staðalsins. Verkkaupi verði að sýna verktaka tillit í hvívetna og í þessu máli hafi gagnstefndi mátt treysta því að gagnstefnandi, sem hefði haft færustu sérfræðinga landsins sér til aðstoðar, væri að gera endanlega tillögu í samræmi við skilning stefnanda.

Það sé rétt sem fram komi í gagnstefnu að gagnstefnandi hafi greitt 63.110.000 krónur vegna léttra veggja. Létta veggji hafi átt að gera upp við lok framkvæmda miðað við heildarmagn og hafi gagnstefnandi átt að greiða allt magnið. Jafnvel þótt léttir veggir hefðu verið innifaldir í verði hljóti að hafa verið viðmið í upphafi eins og samningurinn segi þó alveg skýrt. Viðmiðið hafi verið það að léttir veggir hafi verið áætlaðir 46.040.000 krónur. Magn léttra veggja hafi því aukist en umsjónarmaður nefni að auk þess hafi léttir veggir í geymslum verið innifaldir. Sé sá mismunur 17.070.000 krónur. Hins vegar sé magntalan í geymsluveggjum í samningi 11.848.200 krónur þannig að hér muni 5.221.800 krónum. Geti gagnstefnandi því aldrei átt hærri kröfu en 57.888.200 krónur.

3. Ofgreiðsla vegna Buchtal-flísa

-

Krafa gagnstefnanda byggist á úrskurði eftirlits en gagnstefndi mótmæli honum þar sem honum hafi ekki verið gefinn kostur á að koma sjónarmiðum sínum á framfæri. Sé úrskurðurinn því marklaus og hafi ekkert gildi. Þá séu athugasemdir gagnstefnanda allt of seint fram komnar.

Að mati gagnstefnda sé óskiljanlegt hvers vegna gagnstefnandi haldi sig við þessa kröfu. Hafi gagnstefndi gert athugasemd við magntölur flísa allt eins og samningur aðila hafi gert ráð fyrir eða fyrir 15. september 2003, og hafi hann ekki fengið neinar athugasemdir. Þrátt fyrir það haldi gagnstefnandi sig við það að magntölur hafi verið fastar. Þar sem um fastverðssamning hafi verið að ræða, þó með leiðréttingu á magntölum eftir gerð samnings, hafi verið nauðsynlegt að samningurinn væri skýr að öllu leyti varðandi verð og breytingar á þeim. Skuli túlka sérhvern vafa gagnstefnda í hag.

4.-5. Skaðabótakröfur.

Gagnstefndi mótmæli þessum kröfum. Þær séu óskýrar og ekki tengdar gögnum sem eigi að styðja þær. Að mati gagnstefnda standist framsetning þessara krafna ekki þær kröfur sem gerðar séu samkvæmt 80. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála um skýra framsetningu og eigi gagnstefndi því óhægt um vik að taka til varna.

Beri að sýkna gagnstefnda af þessum kröfum þar sem honum hafi ekki verið gert viðvart um meinta galla eða ólokin verk, en verkkaupa sé það skylt samkvæmt grundvallarreglum verktakaréttar. Hafi gagnstefnandi þannig sýnt tómlæti. Þá hafi gagnstefnandi ekki gert tilraun til þess að sanna gallana og kostnað við úrbætur með mati dómkvaddra matsmanna.

Um lagarök vísar gagnstefndi í reglur kröfuréttarins og almennar reglur samninga réttar. Sérstaklega sé vísað í reglur verktakaréttar meðal annars um skyldu til að gefa verktaka tækifæri til að bæta úr göllum. Þá sé málskostnaðarkrafa reist á reglum laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála um málskostnað.

V

Eins og fram er komið er ekki ágreiningur um hluta krafna stefnanda í aðalsök eða kröfur samkvæmt reikningum samtals að fjárhæð 52.655.214 krónur. Er ágreiningur um aðrar kröfur aðalstefnanda samkvæmt reikningum, kröfur vegna flýtingar á verki og kostnaðar við framlengingu verktíma og kröfu um niðurfellingu verktryggingar. Þá er ágreiningur um allar kröfur stefnanda í gagnsök, um tafabætur, endurgreiðslu vegna ofgreiðslu og skaðabætur.

Sá liður í kröfum aðalstefnanda sem lýtur að ósamþykktum kröfum nemur samtals 34.696.537 krónum.

1. Krafa vegna klæðningar undir svalir að fjárhæð 2.721.700 krónur með gjald daga 21. febrúar 2005. Samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum verður ekki séð að kostnaður vegna þessa liðar sé innifalinn í magntölum verksamningsins og er það mat dómsins að hér sé um að ræða viðbótarverk sem ekki hafi verið falið í samningi aðila. Enda þótt hluti af þessum frágangi sé sýndur á sumum teikningum er ekki þar með sagt að hann hafi verið innfalinn í samningi aðila heldur hefði sérstaklega þurft að tilgreina hann í verklýsingu og/eða tilboðsskrá. Verður krafa þessi því tekin til greina eins og hún er fram sett en fjárhæð reikningsins og gjalddaga hans hefur ekki verið mótmælt sérstaklega eða sýnt fram á að hann sé

ósanngjarn.

2. Krafa vegna vinnu við ílögn og afréttingu á stigabökum að fjárhæð 392.600 krónur með gjalddaga 7. mars 2005. Í verkbeiðni aðalstefnda vegna uppsteypu á snúnum stigum var aðalstefnandi beðinn um að steypa upp stigana. Í tilboði aðalstefnanda er gert ráð fyrir staðsteyptum stigum og er afrétting stigabæra undanskilin. Staðsteyptir snúnir stigar krefjast afréttingar á stigabökum og verður ekki fallist á það með aðalstefnda að sú afrétting sé innifalin í uppsteypu stiganna heldur er hún innifalin í fullnaðarfrágangi stiganna sem og sandspörslun. Er því fallist á það með aðalstefnanda að hér sé um að ræða viðbótarverk sem ekki var innifalið í verksamningi aðila og verður krafa þessi því tekin til greina eins og hún er fram sett en fjárhæð reikningsins og gjalddaga hans hefur ekki verið mótmælt sérstaklega eða sýnt fram á að hann sé ósanngjarn.

3. Krafa vegna kostnaðar við að fá erlenda aðila til aðstoðar við uppsetningu á lyftum að fjárhæð 1.316.119 krónur með gjalddaga 25. janúar 2005. Ljóst þykir að kostnaður þessi var ekki innifalinn í verksamningi heldur viðbótarkostnaður. Samkvæmt gögnum málsins verður ráðið að aðalstefnandi hafi kynnt fyrir aðalstefnda hugsanlegan kostnað við að fá hina erlendu aðila til aðstoðar. Af hálfu aðalstefnda var því svarað, áður en verk var unnið, að hann liti svo á að aðalstefndi hefði hafi í raun ekki kynnt fyrir aðalstefnda að þetta hefði í för með sér aukakostnað fyrir aðalstefnda. Verður ekki séð að aðalstefnandi hafi gert athugasemdir við það en látið vinna verkið samt sem áður. Verður hann því að bera ábyrgð á þessum kostnaði sjálfur jafnvel þótt hann hafi litið svo á að hann hefði fengið vilyrði fyrir því að aðalstefndi myndi greiða þetta, en það er ósannað.

4. Krafa vegna aukins kostnaðar við lyftufestingar að fjárhæð 2.817.554 krónur með gjalddaga 25. janúar 2005. Af gögnum málsins má ráða að fullnægjandi upplýsingar hafi legið fyrir í upphafi til að aðalstefnandi gæti fullhannað lyftu sem uppfyllir íslenska staðla og reglugerðir. Þykir aðalstefnandi ekki hafa lagt fram haldbær gögn um að aðalstefndi hafi gert kröfu um breytingar sem orðið hafi til þess að breyta hafi þurft festingum lyftu. Verður aðalstefnandi að bera hallann af þeim sönnunarskorti og er krafa þessi ekki tekin til greina.

5. Kröfur vegna vinnu við lagningu niðurfalla í neðstu svalir að fjárhæð 42.257 krónur með gjalddaga 20. mars 2005. Aðalstefnandi tilkynnti aðalstefnda um aukakostnað vegna þessa verks áður en það var unnið án þess að aðalstefndi andmælti. Var reikningum svo andmælt eftir að verk var unnið. Er það mat dómsins að andmæli þessi hafi þannig komið of seint og verða kröfur þessar teknar til greina eins og þær eru fram settar en fjárhæðum og gjalddögum reikninganna hefur ekki verið mótmælt sérstaklega eða sýnt fram á að þeir séu ósanngjarnir.

6. Krafa vegna málunar bílastæða í kjallara að fjárhæð 889.200 krónur með gjalddaga 2. febrúar 2005. Ekki verður séð að sérstaklega sé gert ráð fyrir þessum kostnaðarlið í magntölum og hefur aðalstefndi ekki sýnt fram á að hann sé innifalinn í öðrum lið í tilboðsskrá en samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum var reikningi þessum hafnað á þeim forsendum að kostnaður þessi hafi verið innifalinn í samningi aðila. Er það mat dómsins að hér sé um að ræða viðbótarverk sem aðalstefnandi eigi rétt á að fá greitt og þykir ekki skipta máli þótt frágangur þessi sjáist á teikningum heldur hefði þurft að tilgreina hann sérstaklega í verklýsingu og/eða tilboðsskrá. Verður krafa þessi því tekin til greina eins og hún er fram sett en fjárhæð reikningsins og gjalddaga hans hefur ekki verið mótmælt sérstaklega eða sýnt fram á að hann sé ósanngjarn.

7. Krafa vegna uppsetningar ljósa í lyftugöng að fjárhæð 385.562 krónur með gjalddaga 7. febrúar 2005. Þykir ljóst að hér er um að ræða viðbótarkostnað. Aðalstefnandi tilkynnti aðalstefnda um þennan aukakostnað áður en verkið var framkvæmt án þess að andmæli kæmu fram af hálfu aðalstefnda. Var reikningi svo andmælt eftir að verk var unnið. Er það mat dómsins að andmæli þessi hafi þannig komið of seint og verður krafan tekin til greina eins og hún er fram sett en fjárhæð og gjalddaga reikningsins hefur ekki verið mótmælt sérstaklega eða sýnt fram á að hann sé ósanngjarn.

8. Krafa vegna uppsetningar á bráðabirgða símalínu að fjárhæð 146.010 krónur með gjalddaga 7. febrúar 2005. Hér er um að ræða viðbótarkostnað sem ekki var innifalinn í samningi aðila. Er það mat dómsins að aðalstefnda hafi mátt vera ljóst að þessi kostnaður væri óhjákvæmilegur þar sem fyrir lá að umræddur krani sem var staðsettur við inntaksstað yrði þar allan verktímann. Ber aðalstefnda því að greiða þessa kröfu eins og hún er fram sett enda hefur fjárhæð reiknings og gjalddaga ekki verið mótmælt sérstaklega eða sýnt fram á að hann sé ósanngjarn.

9. Krafa vegna flísalagnar á svölum að fjárhæð 642.900 krónur með gjalddaga 7. febrúar 2005. Hér er um að ræða viðbótarkostnað sem ekki var innifalinn í verksamningi. Tilkynnti aðalstefnandi aðalstefnda um aukakostnað vegna þessa verks áður en það var unnið án þess að aðalstefndi andmælti. Var reikningi svo andmælt eftir að verk var unnið. Er það mat dómsins að andmæli þessi hafi þannig komið of seint og verður krafan tekin til greina eins og hún er fram sett en fjárhæð og gjalddaga reikningsins hefur ekki verið mótmælt sérstaklega eða sýnt fram á að hann sé ósanngjarn.

10. Krafa vegna steypu neðstu svala að fjárhæð 579.000 krónur með gjalddaga 11. febrúar 2005. Aðalstefnandi tilkynnti aðalstefnda um aukakostnað vegna þessa verks áður en það var unnið án þess að aðalstefndi andmælti. Var reikningi svo andmælt eftir að verk var unnið. Er það mat dómsins að andmæli þessi hafi þannig

komið of seint auk þess sem enginn liður er í samningi aðila sem kveður á um uppsteypu svala. Verður krafan því tekin til greina eins og hún er fram sett en fjárhæð og gjalddaga reikningsins hefur ekki verið mótmælt sérstaklega eða sýnt fram á að hann sé ósanngjarn.

11. Krafa vegna sands undir neðstu svalir að fjárhæð 26.738 krónur með gjalddaga 5. apríl 2005. Aðalstefnandi tilkynnti aðalstefnda um aukakostnað vegna þessa verks áður en það var unnið án þess að aðalstefndi andmælti. Var reikningi svo andmælt eftir að verk var unnið. Er það mat dómsins að andmæli þessi hafi þannig komið of seint auk þess sem enginn liður er í samningi aðila sem kveður á um uppsteypu svala. Verður krafan því tekin til greina eins og hún er fram sett en fjárhæð og gjalddaga reikningsins hefur ekki verið mótmælt sérstaklega eða sýnt fram á að hann sé ósanngjarn.

12. Krafa vegna þess að vinnulyfta stóð lengur utan á húsi en gert hafði verið ráð fyrir vegna breytinga á útvegg að fjárhæð 315.000 krónur með gjalddaga 21. febrúar 2005. Það er mat dómsins að tafir vegna ákvörðunartöku séu á ábyrgð aðalstefnda og beri hann því ábyrgð á þeim kostnaði sem rekja má til þessara tafa. Verður krafan því tekin til greina eins og hún er fram sett en fjárhæð og gjalddaga reikningsins hefur ekki verið mótmælt sérstaklega eða sýnt fram á að hann sé ósanngjarn.

13. Krafa vegna ofnalagnar að fjárhæð 135.807 krónur með gjalddaga 22. febrúar 2005. Ástæða þessa aukaverks verður rakin til ósamræmis milli arkitektateikninga og lagnateikninga. Aðalstefndi ber ábyrgð á hönnun og er hann því ábyrgður fyrir þeim kostnaði sem af ósamræminu hlýst. Verður krafan því tekin til greina eins og hún er fram sett en fjárhæð og gjalddaga reikningsins hefur ekki verið mótmælt sérstaklega eða sýnt fram á að hann sé ósanngjarn.

14. Krafa vegna skemmds rörs að fjárhæð 32.009 krónur með gjalddaga 22. febrúar 2005. Er það mat dómsins að aðalstefndi hafi mátt gera sér grein fyrir þeirri áhættu sem fylgdi því að brjóta múr við ísteypa lögn, en óumdeilt er að það gerðist við framkvæmd á viðbótarverki sem óumdeilt er að aðalstefndi bað um að yrði unnið. Verður því fallist á það með aðalstefnanda að hér sé um að ræða kostnað sem aðalstefnda ber að greiða. Verður krafan því tekin til greina eins og hún er fram sett en fjárhæð og gjalddaga reikningsins hefur ekki verið mótmælt sérstaklega eða sýnt fram á að hann sé ósanngjarn.

15. Krafa vegna stálhurða í stigahúsum að fjárhæð 658.800 krónur með gjalddaga 22. febrúar 2005. Það er mat dómsins að verktilhögun og skipulag sé alfarið á ábyrgð aðalstefnanda. Hefði hann átt við rýni verkþáttarins, áður en smíði

hurðanna hófst, að gera sér grein fyrir hvort hurðir kæmust inn í húsið. Verður aðalstefndi því ekki látinn bera kostnað sem hlaust af því að hurðir voru of stórar og er þessi krafa því ekki tekin til greina.

16. Krafa vegna kjarnaborunar að fjárhæð 2.720.400 krónur með gjalddaga 22. febrúar 2005. Það er mat dómsins að ástæðu aukaverks megi rekja til ósamræmis milli arkitektateikninga og burðarþolsteikninga. Beri aðalstefndi ábyrgð á hönnun og er hann því ábyrgur fyrir þeim kostnaði sem af ósamræminu hlýst. Verður krafan því tekin til greina eins og hún er fram sett en fjárhæð og gjalddaga reikningsins hefur ekki verið mótmælt sérstaklega eða sýnt fram á að hann sé ósanngjarn.

17. Krafa vegna lagfæringar á sandsparsli að fjárhæð 166.000 krónur með gjalddaga 22. febrúar 2005. Aðalstefnandi bar ábyrgð á hita á byggingartíma. Tjón það sem varð á sandsparsli verður rakið til ónægðrar upphitunar og ber aðalstefnandi þannig sjálfur ábyrgð á þessum kostnaði og er kröfunni hafnað.

18. Krafa vegna viðbótarhandriða að fjárhæð 379.837 krónur með gjalddaga 22. febrúar 2005. Þykir sýnt að það hafi verið á ábyrgð aðalstefnda að uppsetning umræddra handriða var ekki samhliða uppsetningu annarra handriða. Þá gerði aðalstefnandi fyrirvara um aukakostnað áður en uppsetning handriðanna hófst en aðalstefndi mótmælti ekki auknum kostnaði fyrir en eftir að verkinu lauk. Að teknu tilliti til þessa er það mat dómsins að aðalstefndi eigi að bera þennan kostnað. Verður krafan því tekin til greina eins og hún er fram sett en fjárhæð og gjalddaga reikningsins hefur ekki verið mótmælt sérstaklega eða sýnt fram á að hann sé ósanngjarn.

19. Krafa vegna vinnu við frágang syllu að fjárhæð 75.365 krónur með gjalddaga 7. mars 2005. Samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum kallaði aðalstefnandi sjálfur til lóðarverktaka og lét hann vinna verkið að því er virðist án samráðs eða aðkomu aðalstefnda. Leiða má að því sterkar líkur að umræddur flötur tilheyri frágangi húss frekar en lóðar þar sem hann er í 1,5 metra hæð frá jörðu. Að þessu virtu verður kröfu þessari hafnað.

20. Krafa vegna bráðabirgðahita að fjárhæð 27.876 krónur með gjalddaga 7. mars 2005. Aðalstefnandi bar ábyrgð á hita á byggingartíma og verður hann því sjálfur að bera þennan kostnað.

21. Krafa vegna lofttæmingar af hitakerfum og áfyllingar að fjárhæð 78.660 krónur með gjalddaga 30. mars 2005. Kostnaður þessi er tilkominn vegna framkvæmda aðila á vegum aðalstefnda. Ber hann því ábyrgð á því tjóni sem þeir valda en ekki þykir unnt að heimfæra þetta tjón undir rekstur lagnakerfa eða þjónustu við íbúðareigendur. Verður krafa þessi því tekin til greina eins og hún er fram sett en fjárhæð og gjalddaga reikningsins hefur ekki verið mótmælt sérstaklega eða sýnt fram á að hann sé ósanngjarn.

22. Krafa vegna fjölgunar á festingum fyrir innsteypt rör að fjárhæð 11.202.122 krónur með gjalddaga 30. mars 2005. Í verklýsingu liggja fyrir upplýsingar um að lagnir skuli liggja í gólfilögn með festingum í steipt gólf með hámarki 800 mm millibili. Var það á forræði aðalstefnanda að velja og útfæra rör og rörafestingar með tilliti til þess efnis sem hann valdi. Þykir aðalstefnandi ekki hafa sýnt fram á það með haldbærum rökum að forsendur hafi breyst frá samningsgerð hvað þetta snertir og verður hann að bera hallann af þeim sönnunarskorti. Verður krafa þessi því ekki tekin til greina.

23. Krafa vegna niðurtektar á krana að fjárhæð 472.789 krónur með gjalddaga 30. mars 2005. Aðalstefndi ber ábyrgð á þeim breytingum sem gerðar voru á gluggum og urðu þess valdandi að ekki var unnt að nota klifurbúnað til að taka niður krana. Ekki verður séð að aðalstefnandi hafi getað séð fyrir þennan kostnað þegar aðalstefndi tók ákvörðun um breytinguna en hann tilkynnti aðalstefnda hins vegar um þennan kostnað um leið og hann varð hans var. Verður ekki séð að aðalstefndi hafi mótmælt þessu fyrr en eftir að verkinu var lokið og verður krafa þessi því tekin til greina eins og hún er fram sett en fjárhæð og gjalddaga reikningsins hefur ekki verið mótmælt sérstaklega eða sýnt fram á að hann sé ósanngjarn.

24. Krafa vegna prufu á póstkassa að fjárhæð 154.000 krónur með gjalddaga 30. mars 2005. Var það á forræði aðalstefnda að breyting var gerð á póstkössum frá verklýsingu. Smíði á tilraunakassa var þannig á ábyrgð aðalstefnda og verður krafa þessi því tekin til greina eins og hún er fram sett en fjárhæð og gjalddaga reikningsins hefur ekki verið mótmælt sérstaklega eða sýnt fram á að hann sé ósanngjarn.

25. Krafa vegna verðbóta á kjarnaborunarkostnað að fjárhæð 407.120 krónur með gjalddaga 26. apríl 2005. Það er mat dómsins að þrátt fyrir að almenna reglan sé sú að aukaverk verðbætist ekki þá er eðli þessa verkþáttar að hann hefist í upphafi verks og dreifist yfir allan verktímann. Er því eðlilegt að verðbæta einingarverð það sem uppgafið var í upphafi verks eins og um væri að ræða einingarverð í samningi aðila. Er krafan því tekin til greina eins og hún er fram sett en fjárhæð og gjalddaga reikningsins hefur ekki verið mótmælt sérstaklega eða sýnt fram á að hann sé ósanngjarn.

26. Krafa vegna vinnu við þakdúk að fjárhæð 590.500 krónur með gjalddaga 26. apríl 2005. Hér er um að ræða kostnað vegna breytinga aðalstefnda á verki og verður krafan því tekin til greina eins og hún er fram sett en fjárhæð og gjalddaga reikningsins hefur ekki verið mótmælt sérstaklega eða sýnt fram á að hann sé ósanngjarn.

27. Krafa vegna tveggja reikninga fyrir viðbótarkostnað vegna verkábyrgðar, annars vegar að fjárhæð 286.686 krónur með gjalddaga 10. júlí 2005 og hins vegar að fjárhæð 95.562 krónur með gjalddaga 23. ágúst 2005. Þessi krafa er engum haldbærum gögnum studd og þykir aðalstefnandi ekki hafa sýnt fram á réttmæti kröfunnar og er henni því hafnað.

28. Krafa vegna tjóns af völdum Orkuveitu Reykjavíkur að fjárhæð 5.358.078 krónur með gjalddaga 11. mars 2005. Það er mat dómsins að aðalstefndi beri ekki ábyrgð á samskiptum aðalstefnanda og Orkuveitu Reykjavíkur á byggingartíma og verður krafa þessi því ekki tekin til greina.

29. Krafa vegna kostnaðar af verktryggingu að fjárhæð 477.810 krónur með gjalddaga 9. febrúar 2006. Með vísan til sama rökstuðnings og varðandi kröfu nr. 27 er kröfu þessari hafnað.

30. Krafa vegna virðisaukaskatts af viðbótarverkum samtals að fjárhæð 1.102.476 krónur með gjalddaga 31. ágúst 2005. Reikningur þessi er í samræmi við 13. gr. verksamnings aðila um skiptingu á endurgreiðslu virðisaukaskatts. Reikningi þessum hefur ekki verið andmælt efnislega og eru ekki rök fyrir öðru en að taka kröfuna til greina eins og hún er framsett en fjárhæð og gjalddaga reikningsins hefur ekki verið mótmælt sérstaklega eða sýnt fram á að hann sé ósanngjarn.

Að því virtu sem nú hefur verið rakið eru teknar til greina kröfur aðalstefnanda samkvæmt reikningum samtals að fjárhæð 12.214.565 krónur til viðbótar við þær kröfur sem aðalstefndi hefur samþykkt. Á aðalstefnandi samkvæmt þessu kröfur á aðalstefnda samkvæmt reikningum að fjárhæð 64.869.779 krónur.

Aðalstefnandi krefst bóta vegna tafa sem urðu á verkinu af ástæðum sem aðalstefndi beri ábyrgð á. Aðalstefnandi tilgreinir ýmsar ástæður fyrir töfum þessum og þar sem aðalstefndi hafi ekki tekið undir sjónarmið aðalstefnanda um tafir og krafist afhendinga fyrr en hann hafi átt rétt á hafi aðalstefnandi þurft að þvinga framgang verksins. Aðalstefnandi hefur miðað kröfu sína um bætur vegna

framlengingar á verktíma þannig að miðað við að verkinu hafi verið flýtt um tvo mánuði sé hæfilegt að reikna með 3% álagi fyrir hvern mánuð af 580 milljónum sem hann telji vera hluta innanhúsvinnu samkvæmt verksamningi. Þannig sé krafan að fjárhæð 34.800.000 krónur.

Í málinu liggur fyrir matsgerð tveggja dómkvaddra matsmanna þar sem meðal annars er lagt er mat á hvort umræddar ástæður sem aðalstefnandi byggir á hafi átt þátt í töfum verksins. Hefur matsgerð þessari ekki verið hnekkt og er það mat dómsins að hún sé vel rökstudd og þykir rétt að leggja hana til grundvallar að þessu leyti. Þannig er það niðurstaða matsmanna að vinna við lyftuuppsetningu hafi einkum tafist vegna skorts á upplýsingum og hafi seinkun af þeim sökum ekki verið meiri en svo að aðalstefnandi hefði átt að ljúka uppsetningunni innan samningsbundins verktíma.

Þá er það niðurstaða matsmanna að vinna við flísalagnir hafi tafist frá því sem áætlun gerði ráð fyrir þar sem aðalstefndi tók sér langan tíma í að velja flísar og svo breyta úr keramik flíkum yfir í náttúrustein. Þá hafi aðalstefnandi þurft tíma til að útvega efnið og endurskipuleggja verkið. Þá sé náttúrusteininn seinunnari en þær flísar sem voru í samningi aðila. Þá sé ljóst að ýmis verk sem þurfa að koma á eftir flísalögn tefjist óhjákvæmilega. Er það niðurstaða matsmanna að verklok sameignar vegna tafa þessara ætti að vera 21. febrúar 2005 og hafi heildarverkinu seinkað alls um 83 daga.

Þá er það niðurstaða matsmanna að breyting úr svokölluðu anhydrad í trefjasteypu hafi haft tafir í för með sér. Hafi þetta leitt til þess að koma þurfti þrisvar aftur í íbúðina til að leggja þessa ílögn. Þetta seinki þeim verkþáttum sem komi næst á eftir ílögn í baðherbergjum sem telja megi að séu innan við 10% af flatarmáli íbúða. Með eðlilegum hætti hefði aðalstefnandi átt að geta lokið við verk sín í íbúðinni að öðru leyti þannig að tafir hafi ekki orðið af þessum sökum á vinnu annars staðar í íbúðinni. Meðan á vinnu við trefjasteypu standi yfir sé ljóst að óþrif verði auk þess sem önnur vinna er hindruð á meðan. Telja matsmenn að truflun af þessu tagi sé að jafnaði 7 dagar á hverja íbúð. Þá telja matsmenn að upplýsingar um trefjasteypu hafi þurft að liggja fyrir minnst 10 dögum áður en gólfílögnum átti að ljúka til að ekki yrðu tafir af breytingunni ef trefjalögninni ætti að ljúka jafnt annarri gólfílögn. Er það niðurstaða matsmanna að vinnu við trefjasteypu í húsi 3 hafi seinkað um 43 daga, vinnu við hús 5 um 21 dag og vinnu við hús 4 í 1 dag. Seinkun í húsum 3,4 og 5 vegna upplýsingaskorts sé til viðbótar seinkun vegna framkvæmdarinnar á sjálfri trefjasteypunni.

Matsmenn telja verk vegna brunahólfa innifalin í liðnum um frágang íbúða í verkáætlun. Hafi aðalstefndi ákveðið að breyta brunahólfum milli íbúða og að sú breyting virðist hafa komið fram eftir samkomulag aðila frá apríl 2004. Hafi breytingin þau áhrif að vinna við hana sé seinlegri og í heildina valdi þessi

verkþáttur 4 daga lengri verktíma í hverri íbúð en áætlað hafi verið við gerð samkomulagsins í apríl 2004.

Þá kemur fram hjá matsmönnum að ljóst sé að tilteknum verkum verði að ljúka áður en veggir séu settir upp og öðrum verkum sé ekki unnt að ljúka fyrr en þeir hafi verið settir upp. Séu upplýsingar um staðsetningu veggjanna ekki tiltækar þegar komi að veggjauppsetningu sé augljóst að uppsetningu seinki auk þeirra verka sem ekki er hægt að framkvæma fyrr en eftir uppsetningu. Seinki lokum verks jafn mikið og upplýsingum seinki fram yfir undirbúning að reisingu veggjanna. Telja matsmenn að samkvæmt gögnum sé ljóst að íbúðum í húsi 3 ætti að seinka um 60 daga vegna upplýsingaskorts en ekki séu upplýsingar um aðrar íbúðir

Um tafir vegna lóðaframkvæmda á vegum aðalstefnda kemur fram hjá matsmönnum að þar sem aðalstefnandi hafi ekki haft stjórnunarvald yfir þeim aðila sem sá um lóðarframkvæmdina hafi hann ekki getað skipulagt vinnu á lóð þannig að sú vinna félli að vinnu samkvæmt samningi hans við aðalstefnda. Telja matsmenn hins vegar að með eðlilegri verkstjórn hefði vinna á lóð ekki þurft að valda töfum á öðrum verkum þó kunni svo að hafa orðið vegna þess að aðalstefnandi hafði ekki skipunarvald yfir verktaka á lóð og hóflega metið megi ætla að vinna í lóð eftir 22. september 2004 hafi valdið töfum á þeim íbúðum og húsum sem ekki hafði verið lokið við og áætla þeir töfina 2 daga.

Þá er það niðurstaða matsmanna að rof á hitaveituæð á vegum aðalstefnda hafi ekki valdið neinum töfum og séu samskipti við Orkuveitu Reykjavíkur á byggingartíma ekki á ábyrgð aðalstefnda. Þá telja matsmenn að með eðlilegri verkstjórn hefði verið hægt að stýra framhjá töfum vegna breytinga á loftum í sameign. Þá séu engin rök fyrir því að breyting á frágangi á gluggum að innan hafi tafið vinnu í íbúðunum.

Um tafir vegna aukaverka kveða matsmenn að kjarnaborun kunni að hafa haft í för með sér tafir en þar sem engin gögn liggi fyrir um hvernig umrædd borun tafði verkið þá er það niðurstaða þeirra að þessi verkliður hafi ekki tafið verkið. Þá er niðurstaða þeirra að tafir vegna ágangs annarra verktaka hafi verið bættar og því séu engin gögn sem réttlæti framlengingu á verktíma af þessum sökum. Þá telja matsmenn að breytingar á lömpum hafi ekki valdið töfum á verkinu.

Er það niðurstaða matsins að þau verk sem þeir hafa komist að niðurstöðu um að hafi tafið verkið, leiði til framlengingar á verktíma til 14. október 2004 fyrir fyrstu íbúð og til síðustu skila 23. febrúar 2005.

Samkvæmt ÍST-30 grein 24.3 skal verktaki sem telur sig eiga rétt á framlengingu á verktíma tafarlaust senda verkkaupa rökstudda tilkynningu um það. Að teknu tilliti til þess að haldnir voru reglulegir verkfundir í verkinu þar sem fjallað var um verkið og framgang þess og mætt var af hálfu beggja aðila verður að leggja til grundvallar að aðalstefnda hafi verið kunnugt um þau atriði sem um ræðir á svipuðum tíma og þau komu upp og verða því ekki gerðar jafnstrangar kröfur til þess hversu fljótt tilkynningar hafi þurft að koma fram frá aðalstefnanda og þykir aðalstefnandi hafa fullnægt þessari skyldu sinni gagnvart aðalstefnda þegar hann loks tilkynnti um tafir.

Aðalstefnandi gerir kröfur um greiðslu bóta vegna framlengingar á verktíma sem nemi rekstrarkostnaði í einn mánuð út frá sundurliðaðri magn- og verðskrá. Telja matsmenn hana líklega og eðlilega nema að því leyti að yfirstjórn og áhætta sé ekki með eðlilegum hætti eða um 50% og 30% ofan á annan kostnað. Vilja þeir miða við 5% og 3% og sé því rekstrarkostnaður á mánuði 8.337.000 krónur en ekki 13.897.944 krónur eins og aðalstefnandi reikni með. Hefur matsgerðinni ekki verð hnekk og þykir rétt að leggja hana til grundvallar að þessu leyti og er það því niðurstaða dómsins að tekin er til greina bótakrafa aðalstefnanda vegna framlengingar á verktíma að fjárhæð 8.337.000 krónur.

Aðalstefnandi gerir einnig kröfur um bætur fyrir að flýta verkinu um tvo mánuði og reiknar hann með 3% álagi á þann kostnað sem hann telur vera hluta innanhússvinnu í samningi aðila eða 580.000.000 krónur eða 34.800.000 krónur fyrir tvo mánuði. Samkvæmt matsgerð kemur fram að erfitt sé að reikna kostnað fyrir flýtingu verks miðað við þau gögn sem liggja fyrir í málinu. Almennt megi þó segja að til þess að flýta verki verði það ekki gert nema með því að fjölga mönnum og/eða láta vinna yfirvinnu eða vaktavinnu. Slíkt sé þó ekki mögulegt nema að auka jafnframt við tækjakost og flýta afgreiðslu efnis. Er það niðurstaða matsmanna að áætlaður kostnaður við að flýta verkinu um 2 mánuði sé 18.000.000 króna. Í samningi aðila eru ekki ákvæði sem kveða á um greiðslu til aðalstefnanda ef hann skilar verki fyrir umsaminn skilatíma. Hins vegar þykir ljóst að aðalstefnandi eigi rétt á hlutdeild í þeim hagnaði sem verður til vegna þessa og er það álit dómsins að hann eigi rétt til greiðslu sem nemur helmingi þeirrar fjárhæðar sem matsmenn hafa metið vegna þessa eða samtals 9.000.000 króna. Þannig er það niðurstaða varðandi kröfu aðalstefnanda vegna tafa og flýtingar á verktíma að aðalstefnda beri að greiða honum 17.337.000 krónur.

Stefnandi í aðalsök gerir þá kröfu að aðalstefnda beri að fella niður verktryggingu að fjárhæð 100.006.244 krónur sem útgefin var af Íslandsbanka hf., (nú Glitni hf.) 20. október 2003 eða til vara að aðalstefnda beri að lækka verktryggingu í 33.335.415 krónur. Aðalstefndi hefur krafist sýknu af þessari kröfu aðallega vegna aðildarskorts en til vara af þeim sökum að umræddu verki sé enn ekki lokið.

Aðalstefnandi hefur ekki rökstutt kröfu þessa að neinu leyti og verður ekki af málatilbúnaði hans ráðið á hvaða málsástæðum eða lagarökum hann byggir kröfu þessa. Þykir málatilbúnaður aðalstefnanda að þessu leyti ekki vera í samræmi við ákvæði réttarfarslaga um skýran og glöggan málatilbúnað og verður ekki hjá því komist að vísa kröfu þessari frá dómi án kröfu, sbr. d, e og f. liðir 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Gagnkrafa gagnstefnanda sem lýtur að tafabótum byggir á því að gagnstefndi hafi ekki skilað verki í samræmi við samkomulag aðila, en lokadagur hafi átt að vera 30. nóvember 2004 og séu þær 75.000 krónur hvern dag fram yfir lokadag. Ágreiningur er milli aðila um hvenær gagnstefndi hafi afhent gagnstefnanda hina ýmsu verkhluta. Gagnstefnandi heldur því fram að við úttekt hafi hann afhent gagnstefnanda þann verkhluta sem tekinn er út þrátt fyrir að einhverjar aðfinnslur kæmu fram við úttekt enda liggur fyrir að gagnstefnandi tók hvern verkhluta formlega í notkun við úttektina og verður því ekki séð að annmarkar á verkinu hafi hamlað notkun þess. Gagnstefnandi heldur því hins vegar fram að gagnstefndi hafi ekki afhent gagnstefnanda verkhlutana fyrir en búið hafi verið að lagfæra allt sem athugasemdir höfðu komið fram um við úttekt.

Það er mat dómsins með hliðsjón að kafla 28 í ÍST-30 að verkhluta teljist skilað með úttekt nema í ljós komi verulegir gallar sem hamli eðlilegri notkun. Gagnstefndi byggir á því að skilyrði nýrrar úttektar séu að um verulega galla sé að ræða sem hamlað hafi notkun. Tekur dómurinn því undir túlkun gagnstefnda varðandi þetta atriði og fær sá skilningur stoð í matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna sem leggja mat á það hvort gagnstefndi hafi skilað verkhlutum á réttum tíma að teknu tilliti til hugsanlegs réttar gagnstefnda á framlengingu á verktíma. Matsmenn telja að gagnstefndi hafi í langflestum tilvikum skilað viðkomandi verkhlutum fyrir áætlaðan verktíma og afhending á þeim örfáu sem skilað var eftir áætlaðan verktíma hafi aðeins dregist í fáa daga.

Samkvæmt málatilbúnaði gagnstefnanda byggir hann á því að samkvæmt samningi aðila skuli reikna tafabætur frá þeim degi sem hverjum stigagangi í heild skyldi að fullu lokið og í kröfum sínum byggir hann á að sá dagur hafi verið 30. nóvember 2004, í samræmi við samkomulag aðila 6. apríl 2004, og leiði öll skil eftir þann dag til þess að hann eigi rétt á tafabótum. Í niðurstöðum hinna dómkvöddu matsmanna komast þeir að því að lokaskil á sameignum allra húsanna hafi framlengst til 23. febrúar 2005 og samkvæmt matsgerðinni var einungis einni íbúð skilað eftir það, eða íbúð 1401 í húsi 7 sem skilað var 24. febrúar 2005. Að virtu því sem nú hefur verið rakið telur dómurinn ekki vera grundvöll fyrir beitingu tafabótaákvæðis í samningi aðila að öðru leyti en í einn dag og verður því gagnstefndi dæmdur til að greiða gagnstefnanda tafabætur sem nemur 75.000 krónum.

Samningur aðila er fastmagnssamningur þó með þeirri undantekningu að magntaka skuli magn léttra veggja og gera upp á grundvelli magns og einingarverðs. Fyrir liggur að gangstefnandi greiddi 63.110.000 krónur vegna léttra veggja og verður af gögnum málsins ráðið að það hafi verið rétt fjárhæð miðað við endanlegt magn. Ákveðið viðmiðunarmagn er í samningi aðila og ber að gera það magn upp með raunmagni. Þannig er áætlað í samningi aðila að léttir veggir séu 46.040.000 krónur og magntalan í geymsluveggjum samkvæmt samningi 11.848.200 krónur. Þykir ljóst að kostnaður vegna léttra veggja var þannig innifalinn í samningi aðila og með því að gagnstefnandi greiddi fyrrgreinda fjárhæð vegna mistaka þar sem hann hafði áður greitt gagnstefnda fyrir umrædda létta veggir ber gagnstefnda að endurgreiða gagnstefnanda 57.888.200 krónur sem er sú fjárhæð sem hann hafði þegar greitt á grundvelli framvindureikninga. Af málatilbúnaði gagnstefnda verður ekki annað ráðið en að krafa hans sé endurkrafa vegna ofgreiðslu en ekki sjálfstæð viðurkenningarkrafa.

Kröfu gagnstefnanda um endurgreiðslu vegna meintrar magnaukningar á svokölluðum Buchtal-flísun byggir hann á því að samningur aðila hafi verið fastverðssamningur og því ekki um að ræða að breytingar yrðu á verði og magni nema til kæmu breytingar á forsendum. Gagnstefnandi greiddi reikning þennan með fyrirvara og óskaði skýringa á meintri magnaukningu. Í samningi aðila kemur fram að gagnstefndi hafi frest til að gera athugasemdir við magntölur samnings áður en gengið yrði frá fastverðssamningi. Af gögnum málsins má ráða að gagnstefndi gerði athugasemdir innan tilsetts tíma sem rökstudd var með magntöluútreikningum. Hins vegar verður ekki af gögnum málsins ráðið að neinar athugasemdir hafi borist frá gagnstefnanda varðandi þessa magnútreikninga og verður því ekki annað séð en að krafa gagnstefnda um leiðréttingu magntalna hafi verið réttmæt. Þykir gagnstefnandi því ekki hafa sýnt fram á það með haldbærum gögnum að hann eigi réttmæta kröfu um endurgreiðslu vegna flísanna og verður gagnstefndi því sýknaður af þessum kröfuflið gagnstefnanda að fjárhæð 8.659.092 krónur.

Gagnstefnandi hefur gert kröfur um greiðslu skaðabóta vegna kostnaðar sem hann kveðst hafa haft við að fá aðra verktaka til að ljúka þeim verkum sem gagnstefnandi hafi átt að ljúka og til lagfæringar á göllum á þeim verkhlutum sem gangstefndi vann. Er krafan að fjárhæð 23.606.845 krónur. Gerir hann varakröfu um afslátt að fjárhæð 23.240.833 krónur vegna sama. Þá krefst hann skaðabóta vegna aukins kostnaðar við eftirlit að fjárhæð 1.034.792 krónur.

Þau gögn sem gagnstefnandi leggur fram með kröfum þessum eru fyrst og fremst ljósrit reikninga frá ýmsum verktökum vegna vinnu í þágu gagnstefnanda. Af reikningum þessum verður ekkert ráðið hvort umrædd verk hafi verið á ábyrgð gagnstefnda eða að um sé að ræða lagfæringar á gölluðu verki gagnstefnda. Er nauðsynlegt að gagnstefnda sé með skýrum hætti gert ljóst við málshöfðun hvers sé krafist og hver sé grundvöllur kröfugerðar. Að öðrum kosti gefst honum ekki

sanngjarn kostur á að verjast kröfu. Af því sem nú hefur verið rakið má ljóst vera að verulega skortir á skýrleika í málatilbúnaði gagnstefnanda varðandi skaðabótakröfur sínar og samhengi þeirra og málsástæðna fyrir þeim. Þykir málatilbúnaður hans því að þessu leyti vera í andstöðu við reglur réttarfarslaga um skýran og glöggan málatilbúnað. Þykir því ekki verða hjá því komist að vísa kröfum þessum frá dómi án kröfu, sbr. e, f og g liða 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Að því virtu sem nú hefur verið rakið verður stefndi í aðalsök dæmdur til að greiða stefnanda í aðalsök 82.206.779 krónur með dráttarvöxtum eins og greinir í dómsorði en dráttarvaxtakröfum aðalstefnanda hefur ekki verið mótmælt sérstaklega, allt að frádeginni innborgun hinn 23. mars 2005 að fjárhæð 3.125.431 króna sem dragast skal frá skuldinni miðað við stöðu hennar á innborgunardegi. Þá verður stefndi í gagnsök dæmdur til að greiða stefnanda í gagnsök 57.963.200 krónur með dráttarvöxtum eins og greinir í dómsorði en dráttarvaxtakröfum gagnstefnanda hefur ekki verið mótmælt sérstaklega.

Eftir þessum úrslitum þykir rétt með vísan til 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 að málskostnaður falli niður í aðalsök og gagnsök.

Af hálfu stefnanda og gangstefnda flutti málið Othar Örn Petersen hrl. en af hálfu stefnda og gagnstefnanda flutti málið Ragnheiður M. Ólafsdóttir hrl.

Greta Baldursdóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan ásamt meðdómsmönnum Jóni Ágústi Péturssyni byggingatæknifræðingi og Gústaf Vífilssyni byggingaverkfræðingi.

D Ó M S O R Ð

Aðalstefndi, 101 Skuggahverfi hf. greiði aðalstefnanda, Eykt ehf. 82.206.779 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 86.950 krónum frá 8. nóvember 2004 til 25. janúar 2005, af 6.197.552 krónum frá 25. janúar 2005 til 27. janúar 2005, af 7.983.552 krónum frá 27. janúar 2005 til 1. febrúar 2005, af 8.092.803 krónum frá 1. febrúar 2005 til 2. febrúar 2005, af 9.145.003 krónum frá 2. febrúar 2005 til 7. febrúar 2005, af 13.769.759 krónum frá 7. febrúar 2005 til 11. febrúar 2005, af 14.348.759 krónum frá 11. febrúar 2005 til 14. febrúar 2005, af 20.657.484 krónum frá 14. febrúar 2005 til 21. febrúar 2005, af 24.780.673 krónum frá 21. febrúar 2005 til 22. febrúar 2005, af 28.325.422 krónum frá 22. febrúar 2005 til 23. febrúar 2005, af 31.540.730 krónum frá 23. febrúar 2005 til 24. febrúar 2005, af 31.979.730 krónum frá 24. febrúar 2005 til 1. mars 2005, af 35.558.159 krónum frá 1. mars 2005 til 7. mars 2005, af 35.950.759 krónum frá 7. mars 2005 til 14. mars 2005, af 36.044.709 krónum frá 14. mars 2005 til 15. mars 2005, af 43.608.928 krónum frá 15. mars

2005 til 17. mars 2005, af 45.824.262 krónum frá 17. mars 2005 til 18. mars 2005, af 46.901.060 krónum frá 18. mars 2005 til 23. mars 2005, af 66.104.798 krónum frá 23. mars 2005 til 25. mars 2005, af 66.869.548 krónum frá 25. mars 2005 til 30. mars 2005, af 70.426.239 krónum frá 30. mars 2005 til 1. apríl 2005, af 70.554.303 krónur frá 1. apríl 2005 til 5. apríl 2005, af 70.581.041 krónu frá 5. apríl 2005 til 15. apríl 2005, af 71.199.158 krónum frá 15. apríl 2005 til 18. apríl 2005, af 71.267.658 krónum frá 18. apríl 2005 til 20. apríl 2005, af 73.633.885 krónum frá 20. apríl 2005 til 25. apríl 2005, af 74.269.702 krónum frá 25. apríl 2005 til 26. apríl 2005, af 76.001.322 krónum frá 26. apríl 2005 til 3. maí 2005, af 76.591.322 krónum frá 3. maí 2005 til 16. maí 2005, af 76.695.972 krónum frá 16. maí 2005 til 17. maí 2005, af 77.780.572 krónum frá 17. maí 2005 til 22. júní 2005, af 79.449.687 krónum frá 22. júní 2005 til 12. júlí 2005, af 80.116.626 krónum frá 12. júlí 2005 til 2. ágúst 2005, af 80.255.748 krónum frá 2. ágúst 2005 til 31. ágúst 2005, af 81.358.224 krónum frá 31. ágúst 2005 til 20. september 2005, af 81.720.474 krónum frá 20. september 2005 til 14. október 2005, af 82.206.779 krónum frá 14. október 2005 til greiðsludags. Allt að frádreginni innborgun hinn 23. mars 2005 að fjárhæð 3.125.431 króna, sem dragast skal frá skuldinni miðað við stöðu hennar á innborgunardegi.

Kröfu aðalstefnanda um að aðalstefnda beri að fella niður verktryggingu eða lækka hana er vísað frá dómi.

-

Gagnstefndi, Eykt ehf., greiði gagnstefnanda, 101 Skuggahverfi hf., 57.963.200 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 75.000 krónum frá 11. mars 2005 til 28. apríl 2005, af 57.963.200 krónum frá 28. apríl 2005 til greiðsludags.

Kröfum gagnstefnanda um skaðabætur samtals að fjárhæð 24.641.637 krónur er vísað frá dómi.

Málskostnaður í aðal- og gagnsök fellur niður.

Greta Baldursdóttir

Gústaf

Vífilsson
Ágúst Pétursson

Jón

