

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 22. desember 2009 í máli nr. E-1228/2008:

Saga verktakar ehf.

(Þórður H. Sveinsson hdl.)

gegn

Dögg Pálsdóttur

(Þyri Halla Steingrimsdóttir hdl.)

Mál þetta, sem dómtekið var 19. nóvember sl., höfðu Saga verktakar ehf., Gauksási 8, Reykjavík, á hendur Dögg Pálsdóttur, Laugarnesvegi 89, Reykjavík, með stefnu birtri 26. febrúar 2008. Stefnandi krefst þess að stefndu verði gert að greiða honum skuld að fjárhæð 31.860.042 krónur ásamt dráttarvöxtum skv. III. kafla laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af 11.847.238 krónum frá 15.06.2007 til 16.07.2007, af 21.026.886 krónum frá 16.07.2007 til 05.12.2007, af 31.774.768 krónum frá 05.12.2007 til 26.01.2008, en af 31.860.042 krónum frá 26.01.2008 til greiðsludags, allt að frádragnum innborgunum 7. júní 2007 að fjárhæð 9.000.000 króna og 17. júlí 2007 að fjárhæð 7.000.000 króna miðað við stöðu skuldarinnar á innborgunardegi. Stefnandi krefst og málskostnaðar að mati dómsins.

Endanlegar dómkröfur stefndu eru þær aðallega að hún verði sýknuð af kröfum stefnanda en til vara að þær verði stórlega lækkaðar. Þess er og krafist að dráttarvaxtakröfu stefnanda verði vísað frá dómi. Þá krefst stefnda og málskostnaðar úr hendi stefnanda verði aðalkrafan tekin til greina, en að málskostnaður verði látinn niður falla verði varakrafan tekin til greina.

I.

Stefnandi tók að sér með munnlegu samkomulagi við stefnda, líklega undir lok ársins 2006, að annast umfangsmiklar breytingar á efstu hæð fjölbýlishússins að Hátúni 6, Reykjavík, jafnframt því að reisa viðbyggingu á hæðinni. Um er að ræða tvær íbúðir á 9. hæð sem stefnda og sonur hennar, Páll Ágúst Ólafsson, höfðu þá

nýlega keypt. Hófust framkvæmdir í janúar 2007. Í máli þessu krefur stefnandi stefndu um greiðslu sex reikninga samtals að fjárhæð 15.860.041 króna sem hann kveður eftirstöðvar heildarkostnaðar við verkið sem alls hafi numið 60.895.854 krónum. Gaf stefnandi alls út tíu reikninga vegna verksins og voru greiðslur vegna þeirra með eftirgreindum hætti:

Reikn.nr.	Útgáfudagur	Fjárhæð	Greiðslur	
14	15.03.2007	7.573.686	21.03.2007	8.517.993
15	03.04.2007	8.656.439	13.04.2007	7.712.132
17	05.05.2007	7.586.154	15.05.2007	7.586.154
19	10.06.2007	11.847.238	07.06.2007	9.000.000
23	11.07.2007	9.179.648	17.07.2007	7.000.000
28	02.08.2007	5.219.534	09.08.2007	3.000.000
51	30.11.2007	498.579	15.08.2007	2.219.533
52	30.11.2007	2.762.284		
53	30.11.2007	7.487.019		
67	21.01.2008	85.274		
Samtals		60.895.854	45.035.812	

Stefnda hefur mótmælt kröfum stefnanda og haldið því fram að hún sé með innborgunum sínum búin að fullgreiða skuldina.

II.

Undir rekstri málsins fór stefnda fram á að dómkvaddur yrði sérfróður matsmaður til að meta: „*Hvaða heildarverð, sbr. 28. gr. laga nr. 42/2000, telst sanngjarnt og eðlilegt fyrir vinnu þá sem starfsmenn stefnanda og undirverktakar á hans vegum inntu af hendi í íbúðum stefndu og sonar hennar í húsinu nr. 6 við Hátún í Reykjavík, frá janúar til ágúst 2007 með hliðsjón af umfangi vinnunnar og hvers eðlis hún var. Allar matsfjárhæðir skulu miðast við verðlag framkvæmdatímabilsins sem var janúar til ágúst 2007.*“ Kemur fram í matsbeiðni að það heildarverð sem stefnda sé búin að greiða, liðlega 45.000.000 króna, sé bæði sanngjarnt og eðlilegt fyrir þá vinnu sem starfsmenn stefnanda hafi innt af hendi í íbúðunum tveimur.

Til að framkvæma hið umbeðna mat var dómkvaddur Hjalti Sigmundsson, byggingartæknifræðingur og húsasmíðameistari. Í matsgerð hans, dags. 22. júní 2009, kemur fram, undir liðnum matsfundur, að farið hafi verið yfir það sem meta skyldi. Skuli matið, auk vinnuliðar, ná til efnisliðar verksins. Þá er í sérkafla lýst vettvangsskoðun og hvað komið hafi þar fram um það sem gert hafi verið í íbúð matsbeiðanda.

Í niðurstöðukafla matsins er meðal annars greint frá því að matsmaður hafi skoðað þá verkliði sem óskað hafi verið að metinn væri kostnaður við og vísað hafi verið til á matsfundi. Matsmaður hafi ekki séð það sem rífið hafi verið úr húsinu eða það sem verið hafi innan þilja. Sé við mat á umfangi stuðst við lýsingu matsbeiðanda og matsþola sem fram hafi komið á matsfundi og afrit af teikningum frá byggingarfulltrúa. Þá sé stuðst við verðupplýsingar frá efnissölum, verðbanka, s.s. Hannar og Hönnunar, og reynslutölur. Tekið hafi verið tillit til umfangs verks og aðstæðna á verkstað. Þá segir svo: „*Það er háð ýmsum breytubáttum hversu margar vinnustundir fara í verk s.s. afköstum þess sem vinnur verkið, reynslu og færni, líkamlegu atgervi o.fl. Aðstæður á verkstað ráða þar einnig miklu, t.d. hvort unnið er á jarðhæð eða á efri hæðum í húsi, hvort aðstæður eru þröngar eða ekki. Þá hefur það áhrif hvort unnið sé við eign þar sem gæta þarf þess að skaða ekki byggingarhluta sem á að nota áfram eða hvort ekkert slíkt sé til staðar. Vel er þekkt að viðhaldsverkefni og endurbyggingarverkefni eru tímafrekari en önnur verk. Þau vinnast oft ekki eins og nýbyggingarverkefni og oft þarf að stöðva vinnu við verkliði og kalla til aðra iðnaðarmenn og/eða hönnuði áður en hægt er að halda áfram, nema þá að viðkomandi sé nægilega fjölhæfur til að geta unnið sjálfur við það sem upp kemur. Engu að síður valda slíkar aðstæður töfum og því eðlilegt að gera ráð fyrir þeim. Einnig geta komið í ljós atriði sem ekki var búist við eða gerðar eru breytingar á eða bætt við verkefnin í miðju kafli. Í hverju verki er töluverður tími óvirkur vegna m.a. efnisútvegunar, útvegunar tækja og tóla, biðtíma vegna ákvarðana hönnuða/eiganda, samráð við hönnuði/eiganda o.s.frv. en einnig vegna eðlilegra biðtíma á milli verkþátta s.s. vegna þess að efni þurfa að þorna og/eða harðna. Í verki sem þessu koma upp ótal minni og stærri atriði sem ekki er hægt að sjá fyrir eða koma fram í sundurliðun í áætlun sem þessari. Tekið er tillit til þess við mat á kostnaði.*

Af þessum ástæðum telur matsmaður að eðlilegt verð fyrir verk af því tagi sem hér um ræðir geti verið hærra um 20 til 25% eða lægra sem nemur 10 til 15%. Frávik niður á við er lægra vegna þess að við mat á kostnaði er allt tekið til sem vitað er um og það sem ekki er vitað um eða sést við áætlanagerð er yfirleitt til viðbótar en ekki til minnkunar á verkum.

Þegar unnið er að verkum á tímagjaldi og verktaki leggur á efni er eðlilegt að öll vinna og kostnaður við efnisaðföng séu innifalin í álagningu en sé ekki greidd sérstaklega.

Niðurstaða matsmanns

Matsmaður telur að hæfilega metinn kostnaður við að framkvæma þá verkliði sem fram kom á matsfundi að hafi verið unnir sé eins og fram kemur í samantektartöflu hér á eftir. Verð getur verið 20 til 25% hærra eða 10 til 15% lægra og samt talist sanngjarnt og eðlilegt að álitu matsmanns.

	Verkþáttur	@ efni og tæki	@ vinna	Upphæð
1.	Rif			
1.1	Taka niður innréttingar, hurðir og tæki (eldhús, forstofa, svefnherbergi og baðherbergi)	4.000	232.000	236.000
1.2.	Taka niður forskallaða milliveggi.	4.000	217.000	221.000
1.3.	Taka niður forskallaða klæðningu af útveggjum	4.000	232.000	236.000
1.4.	Taka niður forskölluð loft ásamt einangrun úr þaki	4.000	263.000	267.000
1..	Taka niður steypa milliveggi	66.000	266.000	332.000
1.6	Taka úr glugga	6.000	130.000	136.000
1.7	Taka niður útvegg að norðanverðu og klæðningu af suðurvegg - tímurgrind, asbestplötur að utan.	40.000	297.000	337.000

	Aukakostnaður vegna meðferðar asbests og förgunar.			
1.8	Hreinsa upp gólfefni - dúkar.	13.000	294.000	307.000
1.9	Brjóta rásir í flög fyrir stofnlögnum hitalagna að tengigrindum og neysluvatnslögnum að salernum og eldhúsi.	7.000	81.000	88.000
1.10	Brjóta upp flög á gangi framan við lyftu.	3.000	31.000	34.000
1.11	Taka niður ofna og ofnalagnir og neysluvatnslagnir. Blinda lagnir.	2.000	93.000	95.000
1.12	Aftengja raflagnir og draga úr að tengidósum		39.000	39.000
1.13	Skera sundur járnhandrið á svölum og brjóta ofan af kanti þar sem viðbygging er ofan á.	2.000	39.000	41.000
1.14	Krani að lyfta niður rusli í síló.	325.000	139.000	464.000
1.15	Förgun á rusli.	232.000		232.000
2.	Varsla og bráðabirgðalausnir			

2.1	Setja upp knekti úr stáli á vegg fyrir vinnupall. Gert úr krana.	503.000	116.000	619.000
2.2	Byggja skýli úr timburstoðum og fjölum með ástrengdum plastdúk meðfram norðurhlið. Taka niður aftur.	77.000	139.000	216.000
2.3	Byggja skýli við suðurhlið yfir tengigrindur úr krossviði og trégrind. Taka niður aftur.	23.000	85.000	108.000
2.4	Seta upp bráðabirgðastoðir til að halda þaki uppi meðan burðarveggir voru fjarlægðir og nýr burður settur í þak. Reim var sett undir sperrur í norðurhlið og stoðir undir. Tveir vírar strengdir frá hverjum bita með strekkjara, festir í gólf og í bita.	23.000	62.000	85.000
2.5	Lyfta upp timbri, plötum, o.þ.h. með krana. Miðað er við að samnýta krana þegar hann er að fjarlægja rusl sbr. lið 1.	39.000	54.000	93.000
3.	Viðbygging, þak, frágangur að utan			

3.1.	Breyta burðargrind í útvegg að sunnanverðu vegna glugga og hurða. Klæða að utan með 12 mm krossviði. Listar undir klæðningu.	77.000	116.000	193.000
3.2	Útveggir viðbyggingar til suðurs út á svalir. Trégrind klædd utan með 12 mm krossviði. Lista utan á krossvið undir endanlega klæðningu (ófullgert).	298.000	447.000	745.000
3.3	Þak á viðbyggingu til suðurs - sperrur, klæðning.	325.000	272.000	597.000
3.4	Þak á viðbyggingu til suðurs - þakpappi, þakjárn.	162.000	170.000	332.000
3.5	Setja upp IPE180 stálbiti undir þak í norðurhlið með RHS100x50x4 stoðum undir. Setja upp IPE120 bita í þak með RHS100x50x4 stoðum undir. Setja upp IPE160 bita í þak. Bitar sem fyrir voru rafsóðnir við nýjan bita þar sem þeir mætast.	1.097.000	691.000	1.788.000
3.6	Byggja nýjan útvegg að norðanverðu. Timburgrind og krossviðarklæðning.	153.000	230.000	383.000

3.7	<p>Steypa undir glugga á vesturhlið og austurhlið, múrhúða að utan og ganga frá vatnshöllum. Steypa járn bent. Efni lyft upp með bílkrana. Steypa undir glugga á svölum á norðurhlið.</p>	77.000	310.000	387.000
3.8	<p>Setja nýja glugga í íbúðir. Ágluggar frá Gluggasmiðjunni í suðurhlið. Gluggar í norðurhlið eru frá JG-gluggum. Á austur- og vesturhlið eru gluggar settir í stein en festir við trégrind í suður- og norðurvegg. Gluggum og gleri lyft upp með krana.</p>	3.406.000	697.000	4.103.000
3.9	<p>Þakgluggi settur á baðherbergi í báðum íbúðunum. Rafdrifnir Velux gluggar. Frágangur við þakklæðningu úti er ekki hluti af verkinu.</p>	170.000	46.000	216.000
3.10	<p>Smíða trékassa fyrir loftstokka fyrir útblástur þar sem stokkar</p>	39.000	116.000	155.000

	ganga upp úr þaki viðbyggingar. Klæða með blikki.			
3.11	Lyfta upp timbri, plötum, stálbitum með krana.	39.000	39.000	78.000
4.	Frágangur að innan			
4.1	Einangra útveggi norðan og sunnan og viðbyggingu með steinull í trégrind veggja. Rakavörn, lagnagrind og klæða með 2x13 mm gifsplötum.	201.000	362.000	563.000
4.2	Einangra útveggi austan og vestan með steinull í blikkgrind sem fest er á steypa vegg. Rakavörn, lagnagrind og klæða með 2x13 mm gifsplötum.	156.000	330.000	486.000
4.3	Síkka sperrur með 50x50 cm listum sem skrúfaðir voru neðan á sperrur.	105.000	186.000	291.000
4.4	Einangra þak með þakull. 25x25 mm listar ofan við til að mynda loftbil.	1.006.000	1.805.000	2.811.000

	Rakavörn. Lagnagrind úr blikki fest upp í sperrur með vinklum og klætt í loft með 2x13 mm gifsplötum. Skuggafúga með öllum veggjum.			
4.5	Setja upp innveggi. 70 mm blikkgrind (90 mm í baðherbergi vegna lagna), klætt með 2x13 mm gifsí á báðar hliðar.	293.000	691.000	984.000
4.6	EI-60 veggir við geymslur og stigahús. Grind, 2x13 gifsklæðning.	106.000	236.000	342.000
4.7	EI-90 veggur milli geymsla og klæðning á loftstokka. Grind, 2x13 gifsklæðning, steinull fest í grind.	108.000	248.000	356.000
4.8	Klæða veggi að stigahúsi með 2x13 mm gifsplötum á blikkgrind yfir lagnir.	54.000	104.000	158.000

4.9	Smíða hillur fyrir innfelld ljós. Klæða skot yfir innréttingar. Gera stokka fyrir rafdrifnar gardínur.	39.000	348.000	387.000
4.10	Klæða með gifsplötum á blikkgrind kringum eldstæði.	12.000	77.000	89.000
4.11	Byggja út vegg yfir salerniskassa og gera úrtök í vegg aftan við baðker. Klæða aukalega vegg bakvið baðker vegna eldvarna. Íbúð 902.	23.000	70.000	93.000
4.12	Leggja í raufar með stofnlögnum með sementsbundinni flotílögn sem hrærð er á staðnum.	15.000	38.000	53.000
4.13	Leggja í gólf með anhydrid ílögn 5-7 cm yfir gólfhitalagnir.	488.000	232.000	720.000

4.14	Byggja undir gólf í sturtu og þvottarými í íbúð 0901 með vikurhellum. Tekið úr hellum fyrir lögnum að tækjum.	35.000	39.000	74.000
4.15	Bera inn sandspartl með málurum.		23.000	23.000
4.16	Lyfta upp timbri, plötum, stálbitum með krana.	62.000	77.000	139.000
5.	Lagnir			
5.1	Stofnlagnir hita og neysluvatns lagðar frá tengiklefa í kjallara hússins upp eftir lagnaskakti við lyftukjarna og upp í tengigrindur fyrir íbúðir. Samtals eru 6 stofnlagnir frá kjallara.	271.000	274.000	545.000
5.2	Bora 6ø60 mm göt í hver hæðarskil og í gegnum vegg í kjallara fyrir lögnum.	31.000	255.000	286.000

5.3	Viðgerðir á raflögnum sem borað var í.	Ekki áætlað - umfang óþekkt.			
5.4	Gólfgeislalögn lögð á ílögn sem fyrir var undir flotilögn.	464.000	584.000	1.048.000	
5.5	Tengikistur gólfhitalagna	155.000	170.000	325.000	
5.6	Tengigrindur eru frá Danfoss. Neysluvatn á forhitara.	1.429.000	116.000	1.545.000	
5.7	Segullokar og stoppkranar á stofna hitakerfis og neysluvatnskerfis.	116.000	35.000	151.000	
5.8	Ganga frá frárennislögnum út úr veggjum tilb. til tenginga.	23.000	116.000	139.000	
5.9	Neysluvatnslagnir að tengistöðum frá tengigrindum.	356.000	263.000	619.000	
5.10	Innbyggðir salerniskassar.	155.000	39.000	194.000	
5.11	Ídráttarpípur og tengidósir fyrir raflagnir og smáspennulagnir. Töfluskápar. 85% ídregið.	542.000	1.982.000	2.524.000	

6.	Annað			
6.1	Álag vegna aðstaðna.		1.100.000	1.100.000
6.2	Aðstaða fyrir starfsmenn.	39.000	155.000	194.000
	Samtals metinn kostnaður kr. með vsk.	13.504.000	15.898.000	29.402.000

Metinn kostnaður innifelur allan kostnað verktaka við að vinna viðkomandi verklið og innifelur virðisaukaskatt. Miðað er við að verkið sé unnið í einum áfanga og sé unnið af faglærðum mönnum með aðstoðarmönnum. Tekið er tillit til umfangs verkliða og aðstaðna á verkstað. Metinn kostnaður er á verðlagi janúar til ágúst 2007 í samræmi við það sem farið er fram á í matsbeiðni.“

III.

Stefnandi kveður skuld sína byggða á eftirgreindum sex reikningum vegna framkvæmda við íbúðirnar að Hátúni 6:

Nr.	Útgáfudagur	Gjalddagi	Fjárhæð
1	10.06.2007	15.07.2007	11.847.238
2	11.07.2007	16.07.2007	9.179.648
3	30.11.2007	05.12.2007	2.762.284
4	30.11.2007	05.12.2007	7.487.019
5	30.11.2007	05.12.2007	498.579
6	21.01.2008	26.01.2008	85.274

Verkið hafi hafist í janúar 2007 og lokið í september sama ár. Heildarkostnaður við verkið hafi numið 60.895.854 krónum og hafi stefnda greitt 45.035.813 krónur. Eftirstöðvar skuldarinnar séu því 15.860.041 króna.

Framangreindir reikningar séu byggðir á munnlegu samkomulagi við stefndu um að verkið yrði unnið á grundvelli tímagjalds. Þá hefði um það samist að stefnanda væri heimilt að innheimta 10% álag ofan á efniskaup og vinnu undirverktaka. Stefnda hefði greitt reikninga stefnanda, útbúna á þessum forsendum, án athugasemda allt þar til í júní 2007. Eftirstöðvar skuldarinnar hafi ekki fengist greiddar þrátt fyrir innheimtutilraunir og hafi því verið nauðsynlegt að höfða mál til greiðslu þeirra.

Stefnandi mótmælir mati hins dómkvadda matsmanns og telur það haldið slíkum ágöllum að það hafi ekkert sönnunargildi um hvað teljist vera sanngjarnt og eðlilegt heildarverð fyrir verk stefnanda og undirverktaka hans í þágu stefndu. Í matsbeiðni sé vísað til 28. gr. laga um þjónustukaup en það lagaákvæði nái eingöngu til vinnu en ekki til kostnaðar vegna efniskaupa. Matsmaður hafi hins vegar tekið það fram á matsfundi að einnig yrði metinn kostnaður vegna efniskaupa. Matsmaður hafi þó ekki tekið mið af raunverulegum útlögðum kostnaði vegna efniskaupa, með hliðsjón af þeim nótum vegna efniskaupa sem fyrir liggja. Á sama hátt hefði verið langeðlilegast að horfa til fyrirliggjandi gagna um fjölda vinnustunda við verkið. Ljóst sé að matið sé eingöngu byggt á upplýsingum sem matsmaður hafi fengið á matsfundi. Ómögulegt hafi verið fyrir stefnanda að lýsa því á einum matsfundi hvað gert hefði verið þar sem um mjög umfangsmikla og flókna framkvæmd væri að ræða. Þá hefðu ekki verið þar á staðnum allir þeir undirverktakar sem að verkinu komu. Þannig hafi pípulagningarmeistarinn og rafvirkjameistarinn ekki verið á þeim fundi til að veita upplýsingar hvað þetta varði. Hafi stefnandi staðið í þeirri trú að matsmaður myndi meta verkið með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum og að hann myndi verða í sambandi við stefnanda til frekari upplýsingagjafar.

Um lagarök vísar stefnandi til reglna samninga- og kröfuréttar um loforð og efndir fjárskuldbindinga auk þess að vísa til laga um þjónustukaup nr. 42/2000, einkum VI. og VII. kafla laganna.

IV.

Stefnda kveðst byggja sýknukröfu sína á því að um samningssamband málsaðila gildi VII. kafli laga nr. 42/2000 um þjónustukaup. Telji stefnda að stefnandi hafi við upphaf verksins gefið upp bindandi verðáætlun, sbr. 29. gr. laganna. Stefnda sé þegar búin að greiða stefnanda kostnað í samræmi við þá verðáætlun og meira til. Fyrir liggja að stefnda hafi þegar greitt stefnanda 45.035.812 krónur vegna þeirrar vinnu sem stefnandi hafi innt af hendi áður en stefnda sagði upp samningi sínum við stefnanda. Sé kostnaður vegna vinnu stefnanda þá orðinn liðlega 176.000

kr./m². Sé það umtalsvert hærri upphæð en verðáætlun stefnanda hafi hljóðað upp á því ekki sé inni í því kostnaður vegna innréttinga, málningar og gólfefna. Þá liggi fyrir að þótt stefnandi krefji stefndu um kostnað vegna raflagna upp á sjöundu milljón króna þá hafi vantað mikið upp á framkvæmdir við raflagnir þegar stefnda hafi sagt upp samningi aðilanna. Hafi stefnda síðan þá þurft að greiða á fjórðu milljón króna vegna raflagna. Miðað við kröfur stefnanda og síðari kostnað stefndu vegna raflagna sé kostnaður vegna þeirra þannig orðinn kringum tíu milljónir króna í íbúðunum tveimur, án ljósa. Miðað við mat tæknifræðings sem stefnda hafi leitað til ætti heildarkostnaður raflagna með ljósunum að nema samtals fjórum milljónum króna. Sama komi í ljós þegar kostnaður við pípulagnir sé skoðaður. Umkrafinn kostnaður undirverktaka stefnanda sé talsvert hærri en verðmat verkfræðings þess sem teiknað hafi pípulagnir geri ráð fyrir.

Ljóst sé af 29. gr. laga um þjónustukaup að láti seljandi þjónustu neytanda í té verðáætlun megi verðið ekki fara verulega fram úr þeirri áætlun. Stefnanda hafi borið að gera stefndu aðvart um að kostnaður væri að fara fram úr verðáætlun þeirri sem stefnandi hafi gefið í upphafi, sbr. 31. gr. tilvitnaðra laga. Engar þær breytingar hafi verið gerðar á verkinu eftir að stefnandi setti fram verðáætlun sína sem orðið hafi til þess að áætlunin raskaðist, enda hafi stefnandi aldrei gert fyrirvara þar um þótt breytingar væru gerðar.

Fallist dómurinn ekki á framangreinda málsástæðu um verðáætlun vísar stefnda til 28. gr. laganna um þjónustukaup til stuðnings sýknukröfu sinni. Komi þar fram að hafi ekki verið samið um verð fyrir keypta þjónustu skuli neytandi greiða það verð sem teljast megi sanngjarnt með hliðsjón af því hve vinnan hafi verið mikil og hvers eðlis hún hafi verið. Ljóst sé að kröfur stefnanda geti með engu móti talist sanngjarnar miðað við þekktan og viðurkenndan kostnað á hvern fermetra við endurbyggingar á þessum tíma. Þessu til stuðnings vísar stefnda til matsgerðar dómkvaddis matsmanns sem hún aflaði undir rekstri málsins. Hafi matsmaðurinn komist að þeirri niðurstöðu að sanngjarnt heildarverð, sbr. 28. gr. laga nr. 42/2000, vegna vinnu stefnanda og undirverktaka hans við íbúðirnar, auk efniskostnaðar við framkvæmdina, nemi alls 29.402.000 krónum. Matsgerð þessari hafi ekki verið hnekkð með yfirmatsgerð og beri því að leggja hana til grundvallar við mat á því hvaða endurgjald skuli teljast sanngjarnt í skilningi framangreinds ákvæðis. Stefnda hafi samtals greitt stefnanda 45.035.812 krónur. Samkvæmt því hafi hún ofgreitt verulega til stefnanda en ekki öfugt og beri því að sýkna hana af kröfum stefnanda.

Stefnda kveðst styðja varakröfu sína, um að lækka beri kröfur stefnanda stórlega, við sömu málsástæður um verðáætlun og sanngirnissjónarmið sem sýknukrafa hennar byggist á og rakin hafi verið. Stefnda vísar einnig til þess að lækka beri dómkröfur stefnanda vegna 10% aukaálags sem félagið hafi lagt á allan efniskostnað undirverktaka. Um það hafi aldrei verið samið og stefnanda því verið óheimilt að innheimta það hjá stefndu. Þá hafi hún ekki fengið að njóta afsláttar hjá efnissölum sem hún hefði sjálf getað samið um.

Stefnda kveðst loks mótmæla sérstaklega dráttarvaxtakröfu stefnanda og krefjast þess að henni verði vísað frá dómi þar sem hún sé hvorki mörkuð með því að tilgreina ákveðinn vaxtafót né með vísun til 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001.

V.

Niðurstöður

Fram er komið að málsaðilar gerðu með sér munnlegt samkomulag, síðla hausts eða í lok ársins 2006, um að stefnandi tæki að sér að annast viðbyggingu og breytingar á tveimur íbúðum stefndu og sonar hennar á 9. hæð hússins að Hátúni 6. Heldur stefnda því fram að Sumarliði Már Kjartansson, annar forsvarsmanna stefnanda, hafi þá gefið henni bindandi verðáætlun, sbr. 29. gr. laga nr. 42/2000 um þjónustukaup. Kostnaður við verkið hafi farið fram úr þeirri áætlun af ástæðum sem stefnandi beri einn ábyrgð á án þess að forsvarsmenn hans hafi gert stefndu aðvart um í hvað stefndi.

Í skýrslu stefndu fyrir dómi kom fram að Sumarliði Már hefði lýst því yfir að stefnandi ynni eingöngu samkvæmt tímagjaldi og því gæti félagið ekki tekið verkið að sér á grundvelli tilboðs. Hún hefði þá spurt hvort verðið yrði nálægt 150.000 kr./m² en hann svarað því til að það yrði nær 180.000 kr./m². Sonur stefndu, Páll Ágúst Ólafsson, sem jafnframt er eigandi annarrar íbúðarinnar, bar á sama veg. Sumarliði Már og Orri Blöndal, stjórnarmaður stefnanda, báru hins vegar að stefnda hefði spurt ítrekað hver kostnaðurinn yrði á m² en Sumarliði sagst ekki geta svarað því. Stefnda hefði spurt hvort kostnaðurinn yrði nærri 150.000 kr./m² en hann þá svarað að kostnaðurinn yrði að lágmarki 180.000 kr./m² og líklega vel yfir það. Verður ekki annað ráðið af skýrslum aðila og öðrum gögnum en að á þeim tíma sem fundurinn var haldinn hafi nánast eingöngu legið fyrir að fjarlægja ætti allt úr íbúðunum tveimur, endurnýja þær frá grunni og reisa viðbyggingu. Engar teikningar að innréttingum eða önnur hönnunargögn hafi þá legið fyrir um í hverju verkið yrði í raun fólgið. Virðist sem umræddar endurnýjunarframkvæmdir hafi verið hannaðar eftir að stefnandi tók verkið að sér. Þannig kom fram hjá stefndu að endanleg útfærsla sérteikninga hefði fyrst verið afhent í byrjun mars. Þar sem engra annarra gagna nýtur við en framburðar stefndu sjálfrar og sonar hennar um þá staðhæfingu stefndu að stefnandi hafi gefið henni verðáætlun í skilningi tilvitnaðrar 29. gr. þjónustukaupalaga verður ekki talið að fyrir liggi sönnun þar um. Verður heldur ekki séð að unnt hafi verið á faglegan máta að gera slíka áætlun þegar haft er í huga hve lítið lá fyrir á framangreindum fundi um umfang og eðli framkvæmdanna.

Í samræmi við meginreglu kröfuréttar ber stefndu að greiða það verð fyrir verkið sem stefnandi setur upp nema það verði talið ósanngjarn, sbr. 28. gr. laga um

Þjónustukaup nr. 42/2000 og 45. gr. laga um lausafjárkaup nr. 50/2000. Hefur stefnda vísað til framangreinds ákvæðis 28. gr. til stuðnings sýknukröfu sinni. Með beiðni sinni um dómkvaðningu matsmanns hinn 24. júní 2008 leitaðist stefnda við að undirbyggja sýknukröfu sína með því að fá mat á því hvað teldist sanngjarnt og eðlilegt heildarverð fyrir þá vinnu sem innt var af hendi í greint sinn. Ekki er þó að finna í matsbeiðni nákvæma lýsingu á þeim verkþáttum sem fólust í verki stefnanda og undirverktaka hans í umræddum íbúðum. Var það þó brýnt þegar litið er til umfangs og sérstöðu þess verks sem hér um ræðir. Hefur stefnandi vísað til þess að því fari fjarri að matsmaður hafi tekið tillit til allra þátta verksins í mati sínu. Fram kom í skýrslu matsmanns fyrir dómi að ekki hefði verið tekið tillit til kostnaðar við hönnunar raflagnar íbúðanna sem stefnandi annaðist, enda ekkert um það upplýst á matsfundi. Þá virðist mega ráða af framburði hans að ekki hafi í matinu verið tekið tillit til álags aðalverktaka á vinnu og efni undirverktaka, svokallað aðalverktakaálag, sem matsmaðurinn kannaðist þó við að væri viðtekin venja í slíkum tilvikum.

Fyrir liggur að við mat á umfangi verks stefnanda hafi matsmaður einungis stuðst við þá lýsingu málsaðila sem fram kom á matsfundi auk teikninga frá byggingarfulltrúa. Kvaðst matsmaðurinn við matið í engu hafa horft til reikninga stefnanda vegna aðkeypts efnis og vinnu og þeirra tímaskýrslna stefnanda sem fyrir liggja í málinu eða borið þessi gögn saman við verkið sjálf. Var það þó að mati dómsins nauðsynlegt til upplýsingar um það hvernig verkinu vatt fram, sérstaklega þegar til þess er litið að í upphafi þess virðast ekki hafa legið fyrir neinar hönnunarteikningar og verklýsingar og þær virðast hafa borist stefnanda smám saman eftir því sem á verktímann leið, auk fyrirmæla um breytingar og aðlaganir. Hafa hönnunarteikningar vegna verksins reyndar ekki verið lagðar fram í málinu.

Niðurstaða matsgerðarinnar er sú að hæfilega metinn kostnaður vegna efnis, tækja og vinnu við „þá verkliði sem fram kom á matsfundi“ sé 29.402.000 krónur, en stefnda kvaðst sjálf í matsbeiðni sinni byggja á því „að það heildarverð sem hún sé þegar búin að greiða stefnanda, liðlega 45.000.000 kr., sé bæði sanngjarnt og eðlilegt fyrir þá vinnu sem starfsmenn stefnanda inntu af hendi í íbúðunum“.

Þegar framangreint er virt telur dómurinn að umrædd matsgerð gefi ekki rétta mynd af umfangi og eðli verks stefnanda sem um er deilt í máli þessu. Sé því ekki unnt að horfa til hennar við mat á því hvort endurgjald stefnanda sé sanngjarnt og eðlilegt fyrir þá þjónustu sem félagið lét stefndu í té í greint sinn.

Ekki verður talið að stefnanda hafi verið óheimilt að leggja 10% álag, svokallað aðalverktakaálag, ofan á efniskaup undirverktaka. Telja sérfróðir meðdómendur það viðtekna venju að aðalverktaki verks innheimti slíkt álag á efni og vinnu undirverktaka og nemi það yfirleitt frá 10% og upp í 20%. Sé þar meðal annars um að ræða þóknun fyrir yfirverkstjórn, umsjón og ábyrgð á verki, sammingsgerð við

undirverktaka, kostnað við vinnuástöðu og tryggingar. Þá verður, gegn andmælum stefnanda, ekki talin komin fram sönnun um að stefnda hafi gefið stefnanda þau fyrirmæli að efni til verksins yrði eingöngu keypt þannig að hún nyti þeirra afsláttarkjara sem hún hefði sjálf í tilgreindum byggingavöruslunum, enda greiddi stefnda reikninga stefnanda athugasemdalaust, meðal annars vegna efniskaupa, allt þar til í júní 2007.

Samkvæmt framangreindu og vegna þeirrar sönnunarbyrði sem stefnda ber í málinu verður ekki talið að það endurgjald, samtals 60.895.854 krónur, sem stefnandi áskildi sér samkvæmt reikningum sínum fyrir efni og vinnu við umræddar íbúðir, sé svo ósanngjarnt að því verði hrundið. Verður því fallist á dómkröfur stefnanda um að stefnda greiði honum eftirstöðvar kröfu hans samkvæmt reikningum á hendur stefndu.

Stefnda hefur mótmælt dráttarvaxtakröfu stefnanda og krefst þess að henni verði vísað frá dómi þar sem stefnandi hafi einungis vísað í III. kafla laga nr. 38/2001 en ekki 1. mgr. 6. gr. laganna. Stefnandi leiðrétti framangreinda lagatilvísun við aðalmeðferð málsins gegn mótmælum stefndu. Enda þótt framangreind lagatilvísun í stefnu hafi ekki verið svo nákvæm sem skyldi þykja ekki efni til að vísa dráttarvaxtakröfunni frá dómi af þeim sökum. Verður stefnukrafan dæmt með dráttarvöxtum eins og í dómsorði greinir.

Stefnda verður dæmd til að greiða stefnanda málskostnað eins og greinir í dómsorði.

Dómsuppsaga hefur dregist fram yfir lögbundinn frest en lögmenn töldu endurflutning óþarfan.

Dóm þennan kveður upp Ásgeir Magnússon héraðsdómari sem dómsformaður, ásamt meðdómendunum Frey Jóhannessyni byggingartæknifræðingi og Jóni Ágústi Péturssyni, byggingartæknifræðingi og húsasmíðameistara.

Dómsorð:

Stefnda, Dögg Pálsdóttir, greiði stefnanda, Saga verktökum ehf., 31.860.042 krónur ásamt dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 11.847.238 krónum frá 15.06.2007 til 16.07.2007, af 21.026.886 krónum frá

16.07.2007 til 05.12.2007, af 31.774.768 krónum frá 05.12.2007 til 26.01.2008, en af 31.860.042 krónum frá 26.01.2008 til greiðsludags, allt að frádregnum innborgunum 7. júní 2007 að fjárhæð 9.000.000 króna og 17. júlí 2007 að fjárhæð 7.000.000 króna.

Stefnda greiði stefnanda 1.400.000 krónur í málskostnað.

Ásgeir Magnússon

Jón Ágúst Pétursson

Freyr Jóhannesson