

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 4. mar 2011 í máli nr. E-14278/2009:

Sérbyggð ehf

(Eiríkur Gunnsteinsson hdl.)

gegn

Ólafi William Hand

(Guðmundur Birgir Ólafsson hrl.)

og gagnsök.

Mál þetta, sem var dómtekið 28. febrúar sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur með stefnu birtri 11. desember 2009. Gagnstefna var þingfest 24. ágúst 2010.

Aðalstefnandi er Sérbyggð ehf., Stararima 51, Reykjavík.

Gagnstefnandi er Ólafur William Hand, Aflagranda 26, Reykjavík.

Dómkröfur

Aðalsök

Aðalstefnandi, Sérbyggð ehf., krefst þess að Ólafur William Hand verði dæmdur til greiðslu skuldar að fjárhæð 491.970 kr. ásamt dráttarvöxtum samkvæmt ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndaálags, sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, frá 20. nóvember 2008 til greiðsludags. Þá er krafist vaxtavaxta skv. 12. gr. laga nr. 38/2001, er leggist við höfuðstól skuldarinnar á 12 mánaða fresti, auk málskostnaðar samkvæmt mati dómsins.

Aðalstefndi, Ólafur William Hand, krefst aðallega sýknu af öllum kröfum aðalstefnanda og málskostnaðar úr hendi aðalstefnanda.

Til vara er þess krafist að kröfum aðalstefnda á hendur aðalstefnanda að fjárhæð 8.228.000 kr. verði skuldajafnað við kröfu aðalstefnanda og að hann verði dæmdur til greiðslu málskostnaðar samkvæmt mati dómsins.

Gagnsök


Gagnstefnandi, Ólafur William Hand, krefst þess að gagnstefndi, Sérbyggð ehf., greiði skuld að fjárhæð 7.000.027 kr. ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. vaxtalaga nr. 38/2001, af 19.000.000 kr. frá 8. júlí 2008 til 27. júlí 2008 og frá þeim degi af 19.431.284 kr. til 5. mars 2009 og frá þeim degi af 7.000.027 kr. til greiðsludags. Þess er krafist, að dæmt verði, að dráttarvextir skuli leggjast við höfuðstól á tólf mánaða fresti, í fyrsta sinn hinn 8. júlí 2008 en síðan árlega þann dag.

Þá er krafist málskostnaðar samkvæmt mati dómsins. Krafist er vaxta af málskostnaði skv. 3. kafla vaxtalaga frá 15. degi eftir uppkvaðningu dóms til greiðsludags. Einnig er krafist virðisauka af málskostnaði þar sem stefnandi er ekki virðisaukaskattskyldur.

Gagnstefndi, Sérbyggð ehf., krefst sýknu af kröfum gagnstefnanda og málskostnaðar.

Málavextir

Á árinu 2006 reisti gagnstefnandi sér sumarhús í Skorradal og gerði hinn 13. júní 2007 verksamning við aðalstefnanda, Sérbyggð ehf., sem er byggingarfélag. Samkvæmt samningnum skyldu helstu verkþættir lúta að aðstöðu, uppsteypingu sökklá, plötuundirslætti og plötusteypu, grunnlögnum, hitalögnum plötu og rotþró, sbr. 1. gr. samningsins. Samkvæmt 3. gr. samningsins skyldi greiða 3.718.000 kr. fyrir hvert hús, en innifalinn í þeirri fjárhæð skyldi vera allur kostnaður við að fullklára verkið, nema annað væri sérstaklega tekið fram í samningnum. Samkvæmt 4. gr. samningsins skyldu greiðslur inntar af hendi til verktaka eftir framvindu verksins miðað við skilgreinda verkáfangi í hverju húsi. Í þeirri grein er jafnframt tilgreint hvernig greiðsluáföngum skyldi háttáð. Undir samninginn ritar aðalstefnandi sem verktaki og gagnstefnandi sem verkkaupi vegna hússins að

 Vatnsendahlíð 223, auk hinna átta verkkaupanna vegna sinna húsa. Einum



 Text Box:

þeirra, Jakobi Líndal, var veitt umboð til að koma fram fyrir hönd hópsins við gerð samningsins.

Í aðalsök krefur aðalstefnandi um greiðslu eftirstöðva útgefins reiknings 20. október 2008. Gagnstefnandi telur að útgefni reikningurinn sé ekki í samræmi við verksamninginn, enda hafi lokaúttekt, samanber 4. gr. verksamnings, aldrei farið fram þrátt fyrir ítrekaðar beiðnir gagnstefnanda þess efnis.

Gagnstefnandi telur að andlag verksamningsins hafi ekki verið í samræmi við það sem um var samið. Í ljós hafi komið verulegir ágallar á framkvæmd og frágangi verksins, til dæmis hafi kjallaraplata ekki verið járnabundin né einangruð líkt og aðalstefnanda var skylt að gera samkvæmt verksamningi og samþykktum teikningum. Þá kveður gagnstefnandi að samkvæmt 5. gr. verksamnings hafi

Aðalstefnanda borið að ganga frá steypniðurlögn í plötu og leggja út með lasertækni til að tryggja lárétt yfirborð plötunnar og samkvæmt verksamningi átti skekkja í gólfplötu ekki að vera meiri en 10 mm. Gagnstefnandi telur að aðalstefnandi hafi ekki staðið við þessar skyldur sínar. Þá hafi flestar lagnir verið ófrágengnar. Gagnstefnandi telur að hann hafi orðið fyrir verulegum fjárhagslegum skaða vegna vinnubragða og vanefnda aðalstefnanda og höfðar því gagnsök í málinu.

Þegar leið að verklokum kveður gagnstefnandi að hann hafi ítrekað skorað á aðalstefnanda að bæta úr ágöllum á verkþáttum. Þrátt fyrir áskoranir og vettvangsgöngu aðila hafi engar úrbætur átt sér stað. Útgefnum reikningi aðalstefnanda dags. 20. október 2008 og innheimtubrési dags. 7. janúar 2009 kveðst gagnstefnandi hafa mótmælt meðal annars með tölvupósti dags. 8. febrúar 2009, þar sem hann taldi að engin greiðsluskylda hvíldi á gagnstefnanda þar sem lokaúttekt hefði ekki farið fram og umsömdu verki í raun aldrei verið lokið af hálfu aðalstefnanda.

Gagnstefnandi kveður að hann hafi lagt út í kostnað til að bæta úr göllum auk þess sem hann hafi verið knúinn til að selja eignina á mun lægra verði heldur en ef um ógallaða eign væri að ræða. Tjón gagnstefnanda verði einungis rakið til vanefnda aðalstefnanda. Því höfðar hann gagnsök í málinu.

Gagnstefnandi tekur fram að aðalstefnandi hafi hinn 19. mars 2009 þingfest sama mál. Eftir fund málsaðila þar sem gerð var grein fyrir handvömm aðalstefnanda var málið hafið af hans hálfu. Taldi gagnstefnandi því að málinu væri lokið og því var ekki ástæða til að fara í dómkvatt mat.

Undir meðferð málsins var Hjalti Sigmundsson dómkvaddur til að meta hið umbeðna og skilaði hann matsgerð dags. 18. nóvember 2010.

Málsástæður og lagarök aðalstefnanda í aðalsök

Dómkrafa málsins í aðalsök er samkvæmt fyrirliggjandi reikningi og er til komin vegna vinnu og útlagðs kostnaðar aðalstefnanda fyrir gagnstefnanda í októbermánuði 2008 vegna framkvæmda við byggingu sumarhúss hans að Vatnsendahlíð 223, Skorradal, Borgarnesi, samanber og verksamning dags. 13. júní 2007. Aðalstefnandi kveður að um sé að ræða vinnu við botnplötu/sökkul ásamt palli við framangreint sumarhús. Reikningurinn er nr. 0000068, dags. 20. október 2008 og að fjárhæð 491.970 kr.

Aðalstefnandi kveður að gagnstefnandi hafi ekki greitt skuld sína að fullu og hefur framangreindur reikningur ekki fengist greiddur þrátt fyrir innheimtutilraunir. Er aðalstefnanda því nauðsynlegt að höfða mál til heimtu hennar.

Um lagarök er vísað til meginreglna kröfuréttar um efndir fjárskuldbindinga, en regla þessi fær m.a. lagastoð í 45., 47. og 54. gr. laga nr. 50/2000 og lögum nr. 42/2000. Kröfur um dráttarvexti, og vaxtavexti, styður aðalstefnandi við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndaálags, sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, með síðari breytingum.

Krafan um málskostnað styðst við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Málsástæður og lagarök gagnstefnanda í aðalsök og gagnsök

Gagnstefnandi telur útgefinn reikning dags. 20. október 2008 ekki vera í samræmi við verksamning, enda hafi lokaúttekt samanber 4. gr. verksamnings aldrei farið fram, þrátt fyrir ítrekaðar beiðnir gagnstefnanda þess efnis.

Gagnstefnandi byggir á því að þegar andlag verksamnings hafi verið afhent hafi komið í ljós verulegir ágallar á framkvæmd og frágangi verksins. Til dæmis megi nefna þá staðreynd að kjallaraplata hafi ekki verið járnabundin né einangruð líkt og aðalstefnanda var skylt að gera samkvæmt verksamningi og samþykktum teikningum. Þá megi nefna, líkt og tekið er fram í 5. gr. verksamnings, að aðalstefnanda bar að ganga frá steypuniðurlögn í plötu og leggja út með lasertækni til að tryggja lárétt yfirborð plötunnar og samkvæmt því átti skekkja í gólfplötu ekki að vera meiri en 10 mm. Eins voru flestar lagnir ófrágengar eins og glöggst megi sjá á framlögðum ljósmyndum, auk þess sem mikill leki var í kjallarann.

Gagnstefnandi kveður að hann hafi ítrekað skorað á aðalstefnanda að bæta úr ýmsum ágöllum á verkþáttum, en þrátt fyrir áskoranir og vettvangsgöngu aðila, þar sem gagnstefnandi benti aðalstefnanda á augljósa ágalla verksins og aðalstefnandi viðurkenndi að á honum hvíldi úrbótarskylda, hafi engar úrbætur átt sér stað.

Verði ekki fallist á sýknu í aðalstök er þess krafist að kröfum gagnstefnanda á hendur aðalstefnanda að fjárhæð 8.228.000 kr. verði skuldajafnað á móti kröfum stefnanda. Verðryrnun fasteignar stefnda vegna handvammur stefnanda er 7.000.000 kr. sbr. kautilboð og endanlegt söluverð. Þá liggur fyrir að kjallaraplata var ekki járnabundin en þrátt fyrir það hefur aðalstefnandi innheimt fullar greiðslur skv. tilboði með járnabindingu. Kostnaður til að bæta úr járnabindingu er að lágmarki 500.000 kr., sbr. m.a. kostnaðaráætlun verksfræðistofunnar Strendings ehf. Kostnaður kaupanda SFR er um 300.000 kr., sem er beinn kostnaður vegna ófullnægjandi verks af hálfu stefnanda og kostnaður vegna flotunar gólfs var 428.000 kr. Tjón gagnstefnanda vegna illa unnins og ókláraðs verks aðalstefnanda er því 8.228.000 kr.

Gagnstefnandi kveður, að Flotgólf ehf. hafi verið fengið til að slétta gólfíð með því að leggja flotmúr yfir plötuna en vegna þess hve gólfíð var skakkt og frágangi var áfátt krafðist fyrirtækið aukabóknunar vegna efnis og vinnu. Var munur á gólfi og jafnaðarþykkt flots 26 mm og kostnaður 431.284. kr. sem stefndi þurfti að greiða Flotgólfi ehf. samanber reikning dags. 27. júní 2008.

Gagnstefnandi hefur auk útlagðs kostnaðar orðið fyrir verulegu tjóni í kjölfar vanefnda aðalstefnanda. Hinn 8. júlí 2008 gerði gagnstefnandi kautilboð í fasteign í Garðabæ. Seljandi hafði samþykkt að umrætt sumarhús í Skorradal, með fyrirvara um skoðun sumarhússins, kæmi til greiðslu 19.000.000 kr. af umsömdu kaupverði fasteignarinnar í Garðabæ. Þegar kaupandi hafði lokið við skoðun sumarhússins í Skorradal og var ljóst hve illa hafði verið að verki staðið og hve frágangur hússins

var lélegur gekk hann alfarið frá samningsviðræðum við gagnstefnanda og ekkert varð því af sölu sumarhússins á 19.000.000 kr. Gagnstefnandi sá sig síðar nauðbeygðan til að selja SFR sumarhúsið í Skorradal á stórlækkuðu verði eða á 12.431.257 kr. samkvæmt kaupsamningi dags. 5. mars 2009. Ljóst er því að gagnstefnandi hefur orðið fyrir tjóni vegna vanefnda aðalstefnanda og þegar aðeins er litið til framangreindrar verðryrnunar á verðmæti hússins, munar á kauptilboði og endanlegu söluverði eignarinnar, er tjón gagnstefnanda vegna vanefnda aðalstefnanda 6.568.743 kr.

Meðal þeirra atriða sem leiddu til verðryrnunar eignarinnar má, auk framangreindra galla, nefna að SFR hefur þurft að leggja í ýmsan kostnað til að bæta úr vanefndum aðalstefnanda, m.a. vegna frágangs á lögnum og leka í kjallara. Þá liggur einnig fyrir að kjallaraplata var ekki járnabundin líkt og átti að gera samkvæmt verksamningi dags. 13. júní 2007. Kostnaður við að bæta úr járnabindingu er að lágmarki 500.000 kr., sbr. m.a. kostnaðaráætlun verksfræðistofunnar Strendings ehf. Kostnaður kaupanda, SFR, vegna viðgerðar á kjallaraplötu, leka með vatns- og rafmagnsrörum, lagningar frávatnslagna og lagfæringar veggduks er um 356.000 kr. sem er kostnaður er rakinn verður beint til verulegra vanefnda aðalstefnanda. Þess má einnig geta að nú nýverið kom í ljós að enn lekur vatn í kjallara þrátt fyrir endurbætur og þarf því að leggja í enn meiri kostnað til að bæta úr vanefndum aðalstefnanda.

Samkvæmt meginreglum kröfuréttar svo og lögum um þjónustukaup var gagnstefnanda heimilt að láta bæta úr galla hins umsamda verks á kostnað aðalstefnanda þar sem hann bætti ekki úr galla innan hæfilegs frests frá tilkynningu gagnstefnanda. Því var gagnstefnanda heimilt að halda eftir og draga frá lokagreiðslu þann kostnað er hann varð fyrir í kjölfar úrbóta.

Samkvæmt lögum um þjónustukaup nr. 42/2000 telst þjónusta aðalstefnanda verulega gölluð og þar sem gagnstefnandi hefur hvort í senn gefið aðalstefnanda kost á að bæta úr vanefndum sínum og orðið fyrir tjóni sem rakið verður beint til vanefnda aðalstefnanda á gagnstefnandi rétt til skaðabóta úr hendi aðalstefnanda vegna þess verulega tjóns er hann hefur orðið fyrir. Tjón vegna viðgerðar á gólfplötu sumarhússins er 431.284 kr. Þá er tjón gagnstefnanda vegna verðryrnunar 6.568.743 kr., sbr. kauptilboð dags. 8. júlí 2008 að frádregnu endanlegu söluverði sbr. kaupsamning dags. 5. mars 2009. Krafan er því að fjárhæð 7.000.027 kr. (6.568.743 + 431.284).

Kröfur styður stefnandi við lög um þjónustukaup nr. 42/2000, skaðabótalög nr. 50/1993, samningalög nr. 7/1936, lög um meðferð einkamála nr. 91/1991, meginreglur samningaréttar, meginreglur kröfuréttar og meginreglur verktakaréttar. Kröfur um dráttarvexti og vaxtavexti styður gagnstefnandi við reglur III. og V. kafla vaxtalaga nr. 38/2001. Kröfur um málskostnað styðjast við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, sbr. 129. gr. 4. tl. um vexti af málskostnaði. Einnig er krafist virðisaukaskatts af málskostnaði þar sem stefnandi er ekki virðisaukaskattskyldur.

Málsástæður og lagarök aðalstefnanda í gagnsök

Aðalstefnandi kveðst hafa unnið verkið vel og í samræmi við verksamninginn. Hann telur rétt að það liggi fyrir að hann hafi einungis verið fenginn til að steypa plötunum en bústaðirnir voru svo reistir úr einungum á vegum Byko hf. Þegar verki aðalstefnanda lyki skyldi mæla halla plötunnar en skekkjumörk voru +/- 10 mm. Í kjölfarið átti fyrirtækið Flotgólf ehf. að ganga frá flötun á kostnað verkkaupa þ.e. gagnstefnanda í þessu máli.

Þegar aðalstefnandi hafði lokið verki sínu var gólfhalli mældur með lasertækni að viðstöddum byggingastjóra og fleiri aðilum. Var niðurstaða mælingarinnar að öll gólf voru innan skekkjumarka. Gekk aðalstefnandi því frá sínum hluta, m.a. plaströrum sem voru í kjallara, og límdi fyrir stúta og enda en þetta var m.a. gert svo ekki þyrfti að brjóta aftur fyrir rörum þegar gengið yrði frá potti og fleiru á síðari stigum. Ef aðalstefnanda bárust óskir um lagfæringu brást hann við því og taldi að verkinu væri lokið af sinni hálfu. Var það fjarri hans huga að gagnstefnandi teldi hann bera ábyrgð á stórfelldum galla á verkinu.

Þegar litið er til efnishliðar málsins þá mótmælir aðalstefnandi algerlega kröfugerð, málsatvikalýsingu og málsástæðum gagnstefnanda. Aðalstefnandi telur rétt að gera grein fyrir mótmælum lið fyrir lið:

Um kröfugerð: Gagnstefnandi virðist byggja kröfugerð sína annars vegar á mismun á uppítökuverði sumarhússins skv. kaupsamningi og endanlegu söluverði þess. Hins vegar er byggt á reikningi vegna vinnu frá Flotgólfulum ehf. Ljóst má vera að aðalstefnandi ber ábyrgð á hvorugu. Þegar gagnstefnandi gerði tilboð í einbýlishús í Garðabæ hinn 8. júlí 2008 bauð hann umrætt sumarhús upp í sem hluta greiðslunnar. Mat hann húsið á 19.000.000. kr. án þess að aðalstefnandi kæmi nokkurn tímann að því mati eða lofaði því að það væri verðmæti hússins. Virðist þessu mati gagnstefnanda ekki hafa verið tekið af seljanda einbýlishússins og gekk því samningurinn ekki eftir. Það er fráleitt að halda því fram að aðalstefnandi hafi borið ábyrgð á þeirri niðurstöðu enda má nærri geta að breytingar á efnahagslífi lands og þjóðar hafa haft meira um verðmat og raunverð sumarhússins að segja en frágangur aðalstefnanda sem ekki hafði verið gerð athugasemd við eða lagt sjálfstætt mat á. Sama má segja um endanlegt söluverð sumarhússins enda er auðvelt að leiða að því líkum að verð á sumarhúsum hafi hriðfallið í kjölfar efnahagshruns þjóðarinnar og sé nærtækara að leita skýringa þar þegar verð eða matsverð eignarinnar hafði lækkað um 6.568.743 kr. frá 8. júlí 2008 til 5. mars 2009. Varðandi reikning frá Flotgólfulum ehf. þá var halli á gólfulum innan +/- 10 mm skekkjumarka eins og áskilið var í verksamningi. Þar með standast ekki þær tölur sem gagnstefnandi byggir kröfugerðina á. Að auki bar gagnstefnanda alltaf að greiða sérstaklega fyrir vinnu á vegum Flotgólfa ehf.

Um málsatvikalýsingu: Gagnstefnandi leggur upp með málsatvikalýsingu sem er fjarri raunveruleikanum og því sem lesa má úr þeim gögnum sem lögð hafa verið fram í málinu. Tekið er sérstaklega fram að skv. verksamningi og umboði sem fylgdi honum var Jakobi Línadal veitt heimild til að gera ráðstafanir og annast samningsgerð fyrir hóp manna sem stóð að sumarhúsabyggingu í Skorradal og var gagnstefnandi einn af þeim. Rétt er að hafa þetta í huga þegar skoðuð er sú fullyrðing gagnstefnanda að verk aðalstefnanda sé gallað þar sem hann hafi ekki járn bent plötu í sumarhúsi gagnstefnanda. Skv. tölvupósti frá Jakobi Línadal til sama hóps gagnstefnanda var sérstaklega boðið að láta járnabinda plötuna með þeim

kostum og göllum sem hvorri leið fylgdu. Kaus gagnstefnandi að fara eftir ráði Jakobs Líndal og láta ekki járnabinda. Þar með lá fyrir meðvituð ákvörðun gagnstefnanda sem aðalstefnandi verður ekki látinn bera ábyrgð á. Þá er



það einfaldlega rangt að aðalstefnandi hafi ekki orðið við ítrekuðum áskorunum um



lagfæringar enda liggur ekkert fyrir um slíkar áskoranir sem ekki var sinnt. Auk þess er það einfaldlega rangt hjá gagnstefnanda að halli á plötu hafi verið yfir skekkjumörkum.

Um málsástæður: Gagnstefnandi byggir kröfu sína á að tjón hans megi rekja beint til aðalstefnanda og honum beri því skaðabætur fyrir. Aðalstefnandi hafnar þessu alfarið enda verður ekki með nokkru móti séð hvernig aðalstefnandi geti borið ábyrgð á lækkun sumarhúsaverðs. Skilyrði skaðabótaréttar er ekki fullnægt enda er hægt að telja til að saknæm háttsemi er ekki fyrir hendi af hálfu aðalstefnanda og hvorki er um orsakatengsl né sennilega afleiðingu að ræða þegar gagnstefnandi reynir að gera aðalstefnda ábyrgan fyrir algjöru hruni á sumarhúsamarkaði.

Þá er því harðlega mótmælt að frágangur aðalstefnanda hafi leitt til þess að vinna Flotgólfa ehf. hafi orðið dýrari og gefinn hafi verið út aukareikningur vegna þess sem stefndi ber ábyrgð á. Aðalstefnandi ítrekar að aldrei stóð neitt annað til en að Flotgólf ehf. gæfi út reikning á gagnstefnanda fyrir sinnu vinnu.

Aðalstefnandi telur kröfu gagnstefnanda því fráleita af ofangreindum ástæðum. Kröfur gagnstefnanda eru illa rökstuddar, ósannaðar og ekki í neinu samræmi við atvik málsins. Hvergi liggur fyrir mat óháðra aðila né nokkuð annað sem sýnt getur fram á ábyrgð aðalstefnanda og er hann því gáttaður á kröfu gagnstefnanda sem að sönnu er mjög há og í raun margfalt hærri en verklaun og kostnaður stefnda af verkinu.

Ekki skal fullyrt um tilgang gagnstefnunnar en svo virðist sem gagnstefnandi sé að reyna að komast hjá því að greiða löglegan og eðlilegan reikning aðalstefnanda á hann. Telur aðalstefnandi málssóknina tilhæfulausa og honum beri álag á málskostnaðinn.

Niðurstæða

Í aðalsök krefst aðalstefnandi þess að gagnstefnandi greiði reikning að fjárhæð 491.970 kr. ásamt dráttarvöxtum. Reikningurinn er gefinn út 20. október 2008 og er byggður á verksamningi málsaðila frá 13. júní 2007. Gagnstefnandi heldur því fram að reikningurinn sé ekki í samræmi við verksamninginn þar sem lokaúttekt sbr. 4. gr. verksamningsins hafi aldrei farið fram, þrátt fyrir ítrekaðar beiðnir þar um. Þá heldur gagnstefnandi því fram, að við afhendingu verksins hafi verulegir ágallar á framkvæmd og frágangi verksins komið í ljós og nefnir sem dæmi að kjallaráplatan hafi ekki verið járnabundin né einangruð, en slíkt bar að gera samkvæmt verksamningnum og samþykktum teikningum. Þá hafi borið, samkvæmt 5. gr. samningsins, að ganga frá steypuniðurlögn í plötu og leggja út með lasertækni til að tryggja lárétt yfirborð plötunnar. Einnig hafi flestar lagnir verið ófrágengar og mikill leki verið í kjallara hússins.

Í 4. gr. verksamningsins segir að greiðslur skuli inntar af hendi til verktaka eftir framvindu verksins miðað við skilgreinda verkáfanga í hverju húsi. Verkstöðu skuli taka í byrjun hvers mánaðar og um miðbik mánaðar og skal þá einungis reikningsfæra fyrir þeim verkáföngum sem er að fullu lokið í hverju húsi. Gjalddagi reikninga er síðan í 2. viku eftir að þeir berast verkkaupa.

Staðallinn ÍST 30 er hluti verksamnings aðila og í 28.1. gr. IST 30 segir: „Verktaki skal tilkynna verkkaupa áætluð verklok með a.m.k. einnar vikur fyrirvara og boðar þá verkkaupi samningsaðila tafarlaust til úttektar á verkinu. Láti verkkaupi það farast fyrir getur verktaki boðað til úttektarinnar.“ Í 28.9 gr. IST 30 segir: „Taki verkkaupi verkið eða hluta þess í notkun án úttektar telst verktaki hafa skilað þeim verkhluta af sér sem verkkaupi tekur í notkun. Vilji verkkaupi bera fyrir sig að á verkinu séu gallar sem sjá má við venjulega athugun skal hann skýra verktaka frá þeim innan þriggja vikna frá því að verkið eða verkhlutinn var tekinn í notkun.“

Samkvæmt nefndri 4. gr. verksamningsins hvílir skylda á báðum samningsaðilum að taka verkstöðuna í byrjun og miðbik mánaðar. Samkvæmt ákvæðum IST 30 hvílir skyldan til úttektar á gagnstefnanda. Ekki liggur fyrir í málinu hvenær afhending verksins fór fram og þar með liggur ekki fyrir að úttekt hafi verið gerð við afhendinguna. Hins vegar liggur það fyrir samkvæmt 4. gr. verksamnings frá 13. júní 2007 að greiðslur ættu að fara fram miðað við framgang verksins. Hinn umdeildi reikningur er lokareikningur vegna verksins og er dagsettur 20. október 2008. Því verður að ætla að aðalstefnandi hafi talið sig þá hafa lokið verkinu. Aðalstefnandi mun hafa sent innheimtubréf 7. janúar 2009 og gagnstefnandi kveður að hann hafi mótmælt því með tölvupósti 8. febrúar 2009 og vísar meðal annars til þess að greiðsluskylda hvíli ekki á gagnstefnanda þar sem lokaúttekt hafi ekki farið fram. Með vísan til þess sem að framan greinir hvílir úttektarskyldan á gagnstefnanda og með því að hann hafi veitt verkinu viðtöku þá hafði hann einungis þrjár vikur til að koma á framfæri ætluðum göllum á verkinu. Ósannað er að hann hafi gert það innan tiltekins frests.

Gagnstefnandi hefur til vara krafist þess að ýmsum kostnaði samtals að fjárhæð 8.228.000 kr. verði skuldajafnað á móti kröfum aðalstefnanda. Fyrst tiltekur gagnstefnandi verðryrnun að fjárhæð 7.000.000 kr. Ekki er fallist á þessa kröfu samanber umfjöllun í gagnsök málsins. Þá byggir gagnstefnandi í öðru lagi á því að hann eigi rétt til lækkunar á aðalkröfunni þar sem kjallaraplátan hafi ekki verið járnabundin, en gert hafi verið ráð fyrir því í verksamningnum. Rétt er að verksamningurinn gerði ráð fyrir því að steipt þrifalag í kjallara væri járnþent eins og einnig er sýnt á teikningum af húsinu. Það er þó ekki skylda skv. 185. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998 m.s.br. að járnbinda steipt þrifalög í skriðrúmum. Í málinu liggur fyrir tölvupóstur dags. 20. ágúst 2007 til gagnstefnanda og annarra húsbyggjenda í Vatnsendahlíð, frá Jakobi Línadal, en hann hafði umboð frá gagnstefnanda til að „ganga frá samningum um uppbyggingu og frágang sumarhúss á lóð minni í Skorradal. Í fyrsta falli er um að ræða kjallara og plötu, síðan pallur, uppsetning og frágangur hússins“. Í tölvupóstinum er rætt um hvort járnþenta eigi botnplötuna í sökklínunum. Síðan segir Jakob: „Ég legg til að hún verði yfirleitt ekki járnþent. Ef einhver vill það ekki þá þarf að svara þessum pósti.“ Ágreiningslaust er að gagnstefnandi fékk afrit af pósti þessum og hreyfði ekki mótmælum. Verður því að líta svo á að hann hafi samþykkt að plátan yrði ekki

járnbent. Í þriðja lagi telur gagnstefnandi að til skuldajafnaðar eigi að koma kostnaður SFR að fjárhæð 300.000 kr. sem sé beinn kostnaður vegna ófullnægjandi verks af hálfu aðalstefnanda. Engin gögn liggja fyrir í málinu er sanna hvaða kostnað er um að ræða og að hann hafi verið greiddur SFR. Í síðasta lagi nefnir gagnstefnandi kostnað vegna flotunar gólfs að fjárhæð 428.000 kr. Um þann lið vísast til gagnsakar. Ekki eru fleiri frádráttarliðir tilteknir tölulega. Með vísan til þess sem að framan greindir er hafnað varakröfu gagnstefnanda um lækkun dómkröfu í aðalsök.

Verður þá vikið að kröfum gagnstefnanda í gagnsök. Í gagnsök krefst gagnstefnandi bóta að fjárhæð 7.000.027 kr. Krafan sundurliðast þannig: „Verðrýrnun sumarhúss stefnanda kr. 6.568.743 og viðgerð gólfplötu sbr. reikning dags 27. júní 2008 kr. 431.284 kr.“

Nefndur reikningur að fjárhæð 431.284 kr. er frá Flotgólfi ehf. Flotun á gólfum er ekki innifalin í verksamningnum frá 13. júní 2007 heldur var hér um kostnað að ræða sem gagnstefnanda bar sjálfum að standa straum af. Í málinu liggur fyrir tölvupóstur frá Jakobi Líndal dags. 30. júní 2008 þar sem fram kemur að aðalstefnandi hafi skilað gólfunum með réttleika innan þess ramma sem honum var settur og að umframþykkt flotsins sé tilkomin til að hylja festingar glugga og ekki var á ábyrgð aðalstefnanda. Því er aðalstefnandi sýknaður af þessum kröfulið.

Grunnurinn að kröfu gagnstefnanda vegna verðrýrnunar er sá að hann telur að hann hafi getað selt sumarhúsið á 19.000.000 kr. í júlí 2008. Ekkert hafi orðið af því og hann hafi síðan selt húsið til SFR hinn 5. mars 2009 á 12.431.257 kr. Mismunurinn sé 6.568.743 kr. sem hann krefur aðalstefnanda um. Hér er fyrst til þess að líta að 19.000.000 kr. voru ekki fastar í hendi. Hér var um að ræða verðlagningu gagnstefnanda í kauptilboði sem hann gerði ÞG verktökum ehf., en hann hafði augastað á íbúð í Garðabæ er þeir áttu í byggingu. Kauptilboði þessu var ekki tekið. Því verður þessi fjárhæð ekki lögð til grundvallar. Þetta var í júlí 2008. Alkunnar eru þær breytingar sem urðu í efnahagslífinu hér á landi í október sama ár. Þær breytingar höfðu meðal annars í för með sér samdrátt í sölu sumarhúsa og lækkun á verði þeirra. Í ljósi þessa verður að líta svo á að það verð er gagnstefnandi fékk fyrir sumarhús sitt við sölu til SFR í mars 2009 hafi verið gangverð á þeim tíma. Ætluð verðrýrnun er því ósönnuð í málinu og algjörlega er ósannað af hálfu gagnstefnanda hvernig aðalstefnandi geti borið ábyrgð á verðrýrnun þessari. Því verður aðalstefnandi sýknaður af kröfum gagnstefnanda í gagnsök.

Niðurstaða málsins verður því sú að gagnstefnanda ber að greiða aðalstefnanda dómkröfu málsins í aðalsök og aðalstefnandi verður sýknaður af kröfum gagnstefnanda í gagnsök.

Í 12. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu er kveðið á um að ef vaxtatímabil er lengra en tólf mánuðir án þess að vextir séu greiddir skal leggja þá við höfuðstól og reikna nýja vexti af samanlagðri fjárhæð. Því er óþarfi að kveða á um höfuðstólsfærslu vaxta á tólf mánaða fresti í dómsorði.

Með vísan til 130. gr. laga um meðferð einkamála ber gagnstefnanda að greiða aðalstefnanda 300.000 kr. í málskostnað og er þá ekki tekið tillit til virðisaukaskatts.

Sigrún Guðmundsdóttir héraðsdómari kvað upp dóm þennan ásamt Jóni Ágústi Péturssyni, byggingartæknifræðingi og húsasmíðameistara og Vífli Oddssyni verkfræðingi.

DÓMSORÐ

Gagnstefnandi, Ólafur William Hand, greiði aðalstefnanda, Sérbyggð ehf. 491.970 kr. ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, frá 20. nóvember 2008 til greiðsludags og 300.000 kr. í málskostnað.

Sigrún Guðmundsdóttir

Jón Ágúst Pétursson

Vífill Oddsson.

Rétt endurrit staðfestir,

Héraðsdómi Reykjavíkur, 4. mars 2011.

Gjald 2.500 krónur.

Greitt: