

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 22. desember 2010 í máli nr. E-1989/2009:

Húsráð ehf.

(Skarphéðinn Pétursson hdl.)

gegn

Láru Ingibjörgu Ólafsdóttur

(Hulda Rós Rúriksdóttir hrl.)

og gagnsök

Mál þetta, sem dómtekið var 8. desember sl. er höfðað með stefnu birtri 16. febrúar 2009.

Stefnandi er Húsráð ehf., Ármúla 21, Reykjavík.

Stefndi er Lára Ingibjörg Ólafsdóttir, Skólavörðustíg 24, Reykjavík.

Dómkröfur aðalstefnanda eru þær að stefndi verði dæmdur til þess að greiða stefnanda 3.673.485 krónur auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 17. mars 2006 til greiðsludags. Þá krefst stefnandi málskostnaðar.

Aðalstefnda Lára Ingibjörg Ólafsdóttir krefst sýknu af öllum kröfum aðalstefnanda.

Þá er krafist málskostnaðar úr hendi aðalstefnanda.

Með gagnstefnu birtri 16. mars 2009, höfðaði stefndi í aðalsök, Lára Ingibjörg Ólafsdóttir, gagnsök á hendur Húsráði ehf., Ármúla 21, Reykjavík og Sæmundi H. Sæmundssyni, Krosshömrum 11a, Reykjavík.

Enn fremur var Verði tryggingum hf., Borgartúni 25, stefnt til réttargæslu.

Dómkröfur stefnanda í gagnsök voru þær að gagnstefndu yrðu dæmdir in solidum til að greiða gagnstefnanda skaðabætur, samtals að fjárhæð 6.911.487 krónur, auk dráttarvaxta frá 26. nóvember 2006 til greiðsludags.

Auk þess var krafist málskostnaðar.

Af hálfu stefndu í gagnsök var krafist frávísunar og til vara sýknu og til þrautavara lækkunar stefnukrafna. Þá var krafist málskostnaðar.

Með úrskurði Héraðsdóms hinn 5. febrúar 2010 var kröfum í gagnsök vísað frá dómi en með dómi Hæstaréttar hinn 17. mars 2010 var frávísun kröfuliðar að fjárhæð 2.500.000 krónur staðfest en kröfuliðum að fjárhæð 2.680.870 vegna ætlaðra galla og að fjárhæð 3.600.000 krónur vegna ætlaðra tafa á verkinu vísað heim í hérað til efnismeðferðar.

Með framhaldsstefnu birtri 20. apríl er gerð sú krafa að gagnstefndu greiði gagnstefnanda dráttarvexti af eftirstandandi kröfu sem hann kveður 4.411.487 krónur frá 26. nóvember 2006 til greiðsludags, skv. 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001.

Stefndu í framhaldssök gera kröfu um sýknu og málskostnað.

Stefnandi í aðalsök gerir þá grein fyrir aðild sinni að Handlaginn ehf. hafi gert tilboð í endurbyggingu Skólavörðustígs 24, Reykjavík. Stefnda, sem er eigandi fasteignarinnar hafi tekið tilboðinu. Eftir verklok hafi hluthafar Handlagins ehf. selt Öryggismiðstöðvar Íslands hf. fyrirtækið. Samkvæmt kaupsamningi hafi krafa vegna uppgjors verksins við Skólavörðustíg verið sérstaklega undanskilin við kaupin. Með framsali, dagsettu 29. janúar 2009, hafi Húsráði ehf. verið framseldar kröfurnar og sé málið höfðað á grundvelli þess framsals. Kennitala Handlagins ehf. hafi síðar verið sameinuð kennitölu Öryggismiðstöðvarinnar hf. og sé því ekki lengur til í þjóðskrá.

MÁLSATVIK, MÁLSÁSTÆÐUR OG LAGARÖK

Stefnandi kveður kjarna deilu málsaðila vera það álitaefni hvert sé eðlilegt endurgjald til stefnanda vegna byggingar húss að Skólavörðustíg 24, Reykjavík. Hvort fasteignin hafi verið byggð skv. teikningum og hvort á smíðinni séu gallar sem verktaki beri ábyrgð á. Stefnandi hafi fengið mat dómkvaddra matsmanna vegna deilu aðila og hafi sú matsgerð legið fyrir í október 2006. Stefnandi hafi ekki verið sammála rökstuðningi og lýsingu undirmatsmanna á göllum og talið mat þeirra á eðlilegu endurgjaldi og kostnaðargreiningu matsmanna á vinnu stefnanda vera ranga. Hafi stefnandi því krafist yfirmats á undirmati og yfirmatsgerð legið fyrir í janúar 2008. Séu kröfur stefnanda í máli þessu reistar á niðurstöðu yfirmatsmanna á eðlilegu endurgjaldi fyrir vinnu stefnanda við Skólavörðustíg 24 í Reykjavík.

Helstu málsatvik í aðdraganda málshöfðunar séu að öðru leyti eftirfarandi. Hinn 15. apríl 2005 undirrituðu aðilar verksamning þar sem Handlaginn ehf. sem verktaki tók að sér skv. 1. sbr. 3. gr. verksamningsins að rífa, fjarlægja og byggja svo nýja fasteign við Skólavörðustíg 24, Reykjavík. Byggingarstjóri verksins hafi verið ráðinn Sæmundur H. Sæmundsson og skyldi endurbygging hússins miðast við teikningar og hönnun frá 101 arkitektum ehf.

Eins og fram komi í undirmatsbeiðni og 2. mgr. 3. gr. verksamningsins hafi verkið upphaflega miðað við kostnaðaráætlun, sem fylgir verksamningi, en að öðru leyti hafi verið unnið í tímavinnu sem skilgreind sé í 4. gr. samningsins. Auk tímagjalds skyldi verkkaupi fá 5% álag af útseldri vinnu vegna umsjónar og eftirlits.

Forsendur kostnaðaráætlunar séu ekki miklar eða ítarlegar og miðist einungis við þau gögn sem fyrir hafi legið á þeim tíma, en það hafi verið byggingarnefndarteikningar. Hvorki hefði verið gengið frá verkáætlun né efnisvali af hálfu stefnda. Kostnaðaráætlun hafi numið 22.340.000 krónum og áætluð verklok verið miðuð við 15. ágúst 2005. Mjög fljótlega eftir að verkið hófst hafi orðið ljóst að niðurrif og fjarlæging eldra byggingarefnis væri miklum mun meira og kostnaðarsamara en aðilar hefðu gert sér grein fyrir. Eins hafi þurft að rífa mun meira af grunni og sökklum sem, fyrir utan að vera kostnaðarsamara, hafi aukið vinnu við uppslátt og uppsteypu frá því sem gert hefði verið ráð fyrir í kostnaðaráætlun.

Hluti þessa kostnaðar hafi verið tekinn saman í viðbótarkostnaðaráætlun stefnanda frá 29. júní 2005, að fjárhæð 2.980.000 krónur, og viðurkennt sé af stefnda að hann hafi samþykkt. Samhliða kostnaðaráætluninni hafi verið lögð fram ný tímaáætlun þar sem gert hafi verið ráð fyrir afhendingu fasteignarinnar um mánaðamótin október/nóvember 2005. Útgefið byggingarleyfi hafi hins vegar ekki fengist fyrr en 8. ágúst 2005, eftir verulegar breytingar á hönnun hússins, eða viku fyrir upphaflega afhendingu hússins skv. verksamningi.

Þegar stefndi hafi verið búinn að greiða 18.640.800 krónur inn á verkið í byrjun desember 2005, hafi stefndi ákveðið, eftir að sögn að hafa átt samráð við sérfræðinga, að stöðva greiðslur til stefnanda. Ekki hafi það sérstaklega verið tilkynnt stefnanda á þeim tímamarki verksins. Hafi stefnandi því haldið verkinu áfram.

Stefnandi hafi aftur sent stefnda sundurliðaða kostnaðaráætlun hinn 17. desember 2005. Komi fram í henni að reikningsfærð staða verksins væri komin í u.þ.b. 23.600.000 krónur og enn væri ólokið framkvæmdum fyrir áætlaða fjárhæð sem næmi 9.000.000 króna. Áfram hafi stefnandi unnið við verkið og sent stefnda mánuði síðar, eða hinn 20. janúar 2006, endurskoðaða kostnaðar- og verkáætlun. Samkvæmt henni hafi verkið þá staðið í 27.775.172 krónum með virðisaukaskatti og ógreidd skuld verkkaupa þá numið 9.075.172 krónum. Hafi þá verið ólokið, miðað við kostnaðaráætlun stefnanda og aukaverk að beiðni stefnda, vinnu sem metin hafi verið á 4.940.000 krónur. Verklok hafi þá verið áætluð 1. mars 2006. Auk ofangreindra bréfasamskipta hafi verktaki og verkkaupi ítrekað rætt saman um uppgjör og framvindu símleiðis.

Í bréfi, dagsettu 25. janúar 2006, til stefnanda sem stefndi ásamt Gunnari St. Ólafssyni verkfræðingi skrifa undir, kemur fram að stefndi óski eftir nánari skýringum og afhendingu á magntöku, reikningum, efniskostnaði og fleiru fyrir sáttafund.

Hafi aðilar haldið fund á verkstað hinn 31. janúar 2006. Það hafi fyrst verið í framhaldi af fundinum sem stefnandi hafi fengið formlegt bréf með athugasemdum stefnda, dags. 4. febrúar 2006. Er í bréfinu m.a. lýst yfir stöðvun greiðslna til

verktaka og farið fram á tilteknar endurbætur. Komi einnig fram í bréfinu að stefndi telji eðlilegan heildarkostnað um 31-32 milljónir króna. Í framhaldinu hafi stefnda verið tilkynnt að stefnandi myndi leggja niður vinnu, þar sem reikningar væru ekki greiddir.

Með bréfi, dags. 17. febrúar 2006, hafi ofangreindu bréfi stefnda verið svarað og komi þar m.a. fram eftirfarandi sjónarmið stefnanda um framgang verksins og þar lýst ástæðum mikillar kostnaðaraukningar.

Kostnaðaraukning verksins hafi aðallega verið talin felast í aukinni vinnu auknu magni og auknum rekstrarkostnaði. Kostnaðaraukning orsakist að mati stefnanda af óvæntum erfiðleikum sem orðið hafi við framkvæmd verksins. Stefndi hafi ekki innt af hendi neina undirbúningsvinnu fyrir gerð kostnaðaráætlunar og hönnun hafi verið algerlega ófullnægjandi. Í stuttu máli sé um að ræða kostnaðaraukningu í verkþáttum sem lúti beint að vinnu við verkið, aukinn kostnað við rekstur vinnustaðar og kröfur undirverktaka á stefnanda vegna breytinga á verki og framkvæmd þess.

Eftirlitsmaður stefnda og hönnuður hússins frá 101 arkitektum ehf. hafi verið Þormóður Sveinsson. Hafi hann séð um allar breytingar á teikningum í samráði við stefnda og komið fram gagnvart stefnanda sem fulltrúi stefnda.

Með matsbeiðni til Héraðsdóms Reykjavíkur, dags. 28. mars 2006, var farið fram á matsgerð fyrir hönd stefnda.

Með dómkvaðningu hinn 28. apríl 2006 hafi tveir matsmenn verið dómkvaddir til þess að meta alls 32 atriði sem talin séu upp í undirmatsbeiðni stefnda, bls. 2-5. Stefnandi telur uppsetningu matsbeiðninnar rýra verulega gildi undirmatsgerðar. Sé matsbeiðninni stillt upp í þrjá hluta. Fyrsti hlutinn varði einungis álitsgjöf matsmanna á tilteknum athugasemdum ráðgjafa matsbeiðanda og sé matspurningin orðuð þannig „hinir dómkvöddu matsmenn láti í té ítarlega og rökstudda álitserð um ástand hússins“, kaflinn skiptist svo í marga undirliði. Hvorki sé skýrt hvort matsmenn séu að meta galla eða fjalla almennt um skoðanir sínar eða ráðgjafa stefnda. Auk þess verði matsmenn að flétta þessa umfjöllun sína inn í hluta tvö sem séu fullyrðingar stefnda um galla og séu spurningarnar í raun aðeins kostnaðarmat á lagfæringum skv. fyrir fram ákveðnum fullyrðingum. Er þar lögð til grundvallar eftirfarandi matsspurning „látið verði í té álit á því hver kostnaður við lagfæringar og endurbætur verði.“

Sé því oft og tíðum mjög erfitt að henda reiður á því hvort fjallað sé um galla á faglegum nótum eða einungis verið að reikna kostnað lagfæringa sem í sumum tilfellum varði lokafrágang og eðlilega vinnu sem eftir sé að vinna og myndi í öllum tilvikum hvort eð er lenda á stefnda.

Þá telur stefnandi að gögn sem lögð séu til grundvallar þriðja matshluta og rökstuðningi matsmanna fyrir niðurstöðu sinni varðandi spurninguna „hinir dómkvöddu matsmenn meti eðlilegan byggingakostnað hússins í því ástandi sem það er í nú“ séu algerlega ófullnægjandi og segi lítið sem ekkert um forsendur matsins. Stefnandi fullyrðir að hvorki hafi allt verkið verið metið, né tekið eðlilegt tillit til aukins kostnaðar eða gagna sem hann hafi lagt fram. Matið sé heldur ekki byggt á eðlilegu viðmiði um byggingarkostnað. Sem dæmi megi nefna að ekki sé

vikið einu orði að kostnaði við niðurrif eldra hússins sem hafi verið mikil vinna og í raun sá liður þar sem vinna jókst mest, sbr. einnig þá vinnu sem varð í kjölfar þess að steypa þurfti miklum mun meira upp þar sem eldri undirstöður hafi verið ónothæfar.

Niðurstaða undirmatsgerðar hafi í megindráttum verið sú að á verkinu væru nokkrir gallar og sé tekið saman í töflu 4.2.1. yfirlit, bls. 16 í matsgerðinni, yfir þá og kostnaðargreining á því hvað endurbætur muni kosta. Samtals sé talið að endurbætur muni kosta 2.680.870 krónur. Enn fremur hafi verið metið hæfilegt endurgjald stefnanda af verkinu og var það talið nema 19.496.168 krónum.

Stefnandi hafi verið mjög ósáttur með niðurstöður matsgerðarinnar og með yfirmatsbeiðni, dagsettri 12. mars 2007, hafi verið krafist dómkvaðningar yfirmatsmanna, sem dómkvaddir voru hinn 25. maí 2007. Megintilgangur yfirmatsbeiðninnar hafi af hálfu stefnanda verið sá að sýna fram á að fullyrðingar og gagnrýni á undirmatsgerðina hafi verið réttar og eru dómkröfur stefnanda byggðar á niðurstöðu yfirmatsgerðar.

Yfirmatsmenn hafi skilað matsgerð í lok janúar 2008. Helstu niðurstöður yfirmatsgerðar hafi verið að staðfestir voru nokkrir þeir gallar sem undirmatsmenn mátu, utan gluggaskipta, sem undirmatsmenn hafi talið að kostaði 674.256 krónur að skipta út. Stefnandi uni þessum niðurstöðum um galla og viðurkenni lækkun á kröfu sinni sem samsvari heildarniðurstöðu undirmats á göllum mínus gluggaskipti, samtals 2.006.614 (2.680.870-674.256).

Hins vegar hafi hæfilegt og eðlilegt endurgjald vegna fasteignarinnar verið algerlega endurmetið af yfirmatsmönnum, enda hafi vantað allar forsendur fyrir því mati hjá undirmatsmönnum, og hafi niðurstaða yfirmatsgerðarinnar verið sú að endurgjaldið var metið á 28.687.400 krónur.

Með kröfubréfi, dagsettu 10. mars 2008, hafi stefndi verið krafinn um mismun þess og áður greiddrar fjárhæðar til stefnanda að höfuðstól 9.987.400 krónur (28.687.400-18.700.000), auk dráttarvaxta og kostnaðar.

Í kjölfarið hafi farið fram sáttaumleitanir sem ekki hafi borið árangur. Hinn 30. júní 2008 hafi verið send ný kröfugerð til stefnda. Er í þeirri kröfugerð miðað við að uppgjör aðila hafi átt að fara fram við verkslit stefnda við stefnanda í janúar 2006. Eru þannig allar fjárhæðir miðaðar við byggingarvísitölu þann mánuð, 316,7 stig. Þannig séu umreiknaðar matsfjárhæðir úr báðum matsgerðunum miðað við þær forsendur sem fram komi í matsgerðunum tveimur. Í fyrsta lagi sé því það endurgjald sem yfirmatsmenn hafi metið, 28.687.400 krónur miðað við vísitölu í nóvember 2007, 376,7 stig margfaldað með mismun við vísitölu í janúar 2006 og verði þannig 24.118.130 krónur ($28.687.400 * (316,7/376,7)$). Gallafjárhæðin sem dregin sé frá sé lækkuð með sama hætti að öðru leyti en því að miðað sé við vísitölu í október 2006, 352,3 og verði þannig 1.803.845 krónur. Í janúar 2006 hafi stefndi verið búinn að greiða inn á verkið 18.640.800 krónur.

Stefnufjárhæð málsins sé því eftirstöðvar verkkaups sem stefndi skuldi stefnanda að fjárhæð 3.673.485 krónur miðað við stöðu verksins í janúar 2006 (24.118.130-1.803.845-18.640.800).

Krafa stefnanda um greiðslu byggist fyrst og fremst á meginreglunni um skuldbindingargildi samninga og meginreglunni um að verktaki eigi rétt á greiðslu vegna verka til samræmis við þau verk sem hann hafi framkvæmt eða lagt út fyrir í þágu verkkaupa.

Stefnukrafan byggir á niðurstöðu dómkvaddra yfirmatsmanna um hæfilegt og sanngjarnt endurgjald til stefnanda. Telur stefnandi matsgerðina vel rökstudda og sýna fram á að stefnandi eigi rétt á þeirri greiðslu sem krafist sé í málinu.

Dráttarvextir séu miðaðir við kröfubréf, dagsett 17. febrúar 2006, þar sem krafist hafi verið greiðslu á eftirstöðvum verksins.

Um greiðsluskyldu stefnda vísist til meginreglu 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 og breytinga verkkaupa á verki. Einnig sé byggt á meginreglum verktakaréttar um tilkynningarskyldu og tillitskyldu við úrlausn verksamninga. Þá vísar stefnandi til ÍST- 30.

Krafa um dráttarvexti byggist á 1. mgr. 6. gr. og III. kafla vaxtalaga nr. 38/2001.

Málskostnaðarkrafa er reist á 1. mgr. 129. gr. og 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Um varnarþing vísast til 32. gr. og 34. gr. laga nr. 91/1991.

Aðalstefnda byggir sýknukröfur sínar á því að tjón það sem hún hefur orðið fyrir sé miklum mun hærra en sú skuld sem hún kunnir að eiga ógreidda vegna framkvæmda Handlagins ehf. í húsinu. Hún krefjist því skuldajafnaðar og hafi höfðað mál í gagnsök til innheimtu þess tjóns með vísan til 28. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Hún hafi auk aðalstefnanda stefnt í því máli Sæmundi H. Sæmundssyni fyrirvarsmanni aðalstefnanda, persónulega, en hann hafi jafnframt verið byggingarstjóri hússins. Þá sé tryggingarfélagi hans, Verði tryggingum hf., stefnt til réttargæslu. Í því máli sé ítarleg grein gerð fyrir kröfum aðalstefndu vegna þess tjóns sem hún hefur orðið fyrir vegna málsins.

Auk ofangreinds er í öllum tilvikum krafist málskostnaðar úr hendi aðalstefnanda.

Hér á eftir er fjallað um kröfur stefndu í aðalsök samhliða kröfum hennar á hendur gagnstefndu í gagnsök.

Stefnandi í gagnsök kveður málshöfðun lúta að bótakröfum gagnstefnanda á hendur Handlögnum ehf. og byggingarstjóra þess, Sæmundi H. Sæmundssyni, vegna stórfelldra vanefnda á verksamningi aðila, bæði vegna galla og afhendingardráttar. Hún byggir aðallega á lögum um þjónustukaup nr. 42/2000. Um galla á verksamningi er vísað í III. kafla laganna og krafa um skaðabætur byggð á 15. gr.

laganna. Um kröfur vegna dráttar á því að seljandi lyki við þjónustuna vísast til V. kafla laganna, en um afhendingardag hafði verið samið með aðilum. Krafa um skaðabætur er hér byggð á 23. gr. 1. um þjónustukaup nr. 42/2000.

Handlaginn ehf. hafi verið sá aðili sem tekið hafi að sér að vinna verkið og hafi vanefnt verksamning sinn um byggingu hússins að Skólavörðustíg 24, Reykjavík með margvíslegum hætti, svo sem m.a. sé lýst í matsbeiðni gagnstefnanda. Bæði hafi verið um að ræða verulega galla á vinnunni sem framkvæmd hafi verið og eins hafi orðið verulegur afhendingardráttur á verkinu.

Enn fremur sé fyrirvarsmanni gagnstefnanda, Sæmundi H. Sæmundssyni, stefnt inn í mál þetta persónulega þar sem hann hafi verið byggingarstjóri verksins, og beri með, vísan til 32. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998, ábyrgð á að byggt sé í samræmi við samþykktu uppdrætti, lög og reglugerðir. Sæmundur hafi verið með gilda starfsábyrgðartryggingu hjá Verði tryggingum hf., og er tryggingarfélaginu því stefnt til réttargæslu.

Í matsbeiðni séu gallarnir taldir upp, þ.e. þau atriði sem aðfinnsluverð þyki og óskað hafi verið mats á:

Í matsgerð Jóns Viðars Guðjónssonar og Tryggva Jakobssonar frá október 2006 hafi gallar verið metnir á samtals 2.680.870 krónur. Hluta gallanna telji þeir ekki unnt að verðmeta og leggi til að verkkaupi sætti sig við þá.

Handlaginn ehf. hafi aflað yfirmats. Í yfirmatsbeiðni sé matsmönnum alls ekki ætlað að meta sömu þætti og verið hafi í undirmati. Yfirmatið sé því ekki í samræmi við 64. gr. laga um meðferð einkamála. Gagnstefnandi hafi strax gert athugasemdir við yfirmatsbeiðni með bréfi 12. mars 2007 svo og við niðurstöður yfirmatsins í bréfi dags. 12. mars 2008. Ekkert tillit hafi verið tekið til athugasemda gagnstefnanda eða óska hennar um frekari skýringar á yfirmatsgerðinni. Matsmenn hafi ekki orðið við óskum gagnstefnanda um skýringar og upplýsingar um einstaka þætti yfirmatsins. Vegna alls þessa mótmæli gagnstefnandi því að yfirmatið verði lagt til grundvallar við úrlausn þessa máls.

Samkvæmt viðbótarverksamningi aðila frá 19. júní 2005 hafi afhending verksins átt að vera í októberlok 2005. Afhending hafi hins vegar ekki orðið fyrr en í janúar 2008, þegar yfirmatsgerð var lokið.

Gagnstefnandi byggir kröfur sínar á því að verktaki hafi vanefnt verksamning sinn með svo stórfelldum hætti að veiti henni rétt til skaðabóta með vísan til laga um þjónustukaup nr. 42/2000. Bæði sé um að ræða galla á verkinu og afhendingardrátt.

Gagnstefnandi byggir kröfur sínar um skaðabætur á því tjóni sem hún hafi orðið fyrir og dregur frá því tjóni eftirstöðvar af kostnaði við þann verkþátt sem Handlaginn ehf. tók að sér að framkvæma. Hún krefjist því skuldajafnaðar í aðalsök.

Kröfur í gagnsök sundurliðist nú þannig að kostnaður við nauðsynlegar endurbætur sé skv. undirmatsgerð eftirfarandi:

Matsliður II.1. Málmklæðning	kr.	1. 060.604
“ 11.2 Þak og áfellur	“	130.770
“ 11.3 Skipta um glugga	“	674.256
“ 11.7 Vatnsbretti og áfellur	“	252.340
“ 11.8 Brjóta fyrir vatnsbr.	“	44.000
“ 11.9 Fær tengladósir	“	135.000
“ 11.10 Múrviðgerðir	“	178.200
“ 11.11 Útloftun	“	35.200
“ 11.12 Umhverfi	“	170.500

Samtals

(m.v. verðlag í október 2006 með VSK) samtals nemi þessi kröfuliður 2.680.870 krónum.

Gerð sé krafa um bætur frá því Handlaginn ehf. stöðvaði verkið í janúar 2006 og þar til skoðun yfirmatsmanna lauk, kr. 150.000 fyrir hvern mánuð. Síðasta skoðun yfirmatsmanna hafi farið fram 11. janúar 2008, en fram til þess tíma hafi gagnstefnanda verið ókleift að hefjast handa um áframhald verksins. Samtals séu þetta 24 mánuðir og þessi kröfukliður 3.600.000 króna.

Tjón vegna tafa á verkinu taki mið af áætlaðri leigufjárhæð, en allan þennan tíma hafi gagnstefnandi ekki getað nýtt sér íbúðarhúsnæðið sem hún hugðist flytja inn í fljótlega eftir að verkinu lyki. Hafi þetta ekki einungis valdið henni fjárhagslegu tjóni heldur einnig verulegum óþægindum.

Samkvæmt undirmati hafi heildarkostnaður við byggingu hússins numið 19.496.168 krónum miðað við vísitölu í október 2006.

Gagnstefnandi hafi þegar greitt 18.700.000 krónur. Því séu eftirstöðvar hennar vegna kostnaðar 1.869.383 krónur

Stefnufjárhæð í gagnsök sé því 6.911.487 krónur.

Fjárhæð skaðabóta miðist við það að gagnstefnandi sé sem líkast settur fjárhagslega og ef fullar efndir hefðu orðið á samningnum.

Að öðru leyti vísist til meginreglna verktakaréttar um ábyrgð verktaka og kröfuréttar og samningaréttar.

Krafist sé dráttarvaxta skv. 8. gr. laga um vexti o.fl. nr. 38/2001 frá 26. nóvember 2006, þ.e. einum mánuði eftir að Handlögnum ehf. hafi verið sent kröfubréf varðandi innheimtu kröfunnar.

Auk ofangreinds sé í öllum tilvikum krafist málskostnaðar úr hendi gagnstefnda en útlagður matskostnaður gagnstefnanda sé 681.164 krónur. Um málskostnaðarkröfu vísist til ákvæða laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, einkum 129. og 130. gr. Krafa um virðisaukaskatt af málskostnaði styðst við lög nr. 50/1988 en gagnstefnandi er ekki virðisaukaskattskyldur og ber honum því nauðsyn til að fá dóm fyrir skatti þessum úr hendi stefndu. Um varnarþing vísast til 1. mgr. 38. gr. laga nr. 91/1991. Um réttarfar vísast að öðru leyti til laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Af hálfu stefndu í gagnsök er til þess vísað að kjarni deilu málsaðila sé það álitafni hvert sé eðlilegt endurgjald vegna byggingar hússins við Skólavörðustíg 24, Reykjavík. Hvort fasteignin hafi verið byggð skv. teikningum og hvort á smíðinni séu gallar sem verktaki, gagnstefndi Húsráð ehf., eða byggingarstjóri, gagnstefndi Sæmundur, beri ábyrgð á. Gagnstefnandi hafi fengið mat dómkvaddra matsmanna vegna deilu aðila og sú matsgerð legið fyrir í október 2006. Gagnstefndu hafi ekki verið sammála rökstuðningi og lýsingu undirmatsmanna á göllum og hafi talið mat þeirra á eðlilegu endurgjaldi og kostnaðargreiningu matsmanna á vinnu gagnstefndu vera ranga. Var því krafist yfirmats á undirmati og lá yfirmatsgerð fyrir í janúar 2008.

Helstu málsatvik í aðdraganda málshöfðunar þessarar séu að öðru leyti þær að hinn 15. apríl 2005 hafi verið undirritaður verksamningur. Samkvæmt 2. gr. hans skyldi gagnstefndi Sæmundur H. Sæmundsson verða byggingarstjóri við framkvæmdirnar. Skyldi endurbygging hússins miðast við teikningar og hönnun frá 101 arkitektum ehf.

Vegna ágreinings við gagnstefnanda um greiðslur fyrir verkið og meinta galla á því hafi gagnstefnandi óskað eftir því að gagnstefndi yrði skráður af verkinu og hafi það verið gert að lokinni úttekt byggingarfulltrúans í Reykjavík hinn 28. mars 2006. Hafi afskiptum gagnstefnda Sæmundar, sem byggingarstjóra, þar með verið lokið.

Í gagnstefnu sé krafist 3.600.000 króna vegna afhendingardráttar. Sé krafist kr. 150.000 króna á mánuði í 24 mánuði. Ekki sé gerð krafa um bætur að álitum, en þó sé ekkert sagt eða lagt fram um á hvaða grundvelli fjárhæðin 150.000 krónur sé byggð.

Gagnstefnandi verði að byggja bótakröfu sína gagnvart gagnstefnda Sæmundi á saknæmri háttsemi hans sem byggingarstjóra. Verði því að leggja sakarregluna til grundvallar umfjöllun um bótakröfu gagnstefnanda.

Af hálfu gagnstefndu sé öllum kröfum og málsástæðum gagnstefnanda mótmælt sem röngum og ósönnuðum.

Um bótaábyrgð byggingarstjóra fari samkvæmt 51. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 og 32.2 gr. rgl. 441/1998 og byggi þessar réttarheimildir á sakarreglunni. Verði byggingarstjóri ekki ábyrgur á grundvelli laganna, nema hann hafi með saknæmum hætti vanrækt umsjónar- og eftirlitsskyldu sína með því að byggt sé í samræmi við samþykktu uppdrætti, lög og reglugerðir. Sé því ekki um neina ábyrgð gagnstefnda að ræða óháða sök í þessum skilningi.

Sé sýknukrafa þessa gagnstefnda byggð á því að ekki sé sannað, að hann hafi sem byggingarstjóri valdið gagnstefnendum nokkru saknæmu tjóni eða beri nokkra ábyrgð á hinum umstefnda kostnaði á grundvelli 51. gr. l. nr. 73/1997 og 32.2 gr. rgl. nr. 441/1998.

Beri gagnstefnanda að sanna staðhæfingar sínar og málsástæður skv. meginreglu íslensks réttar um sönnunarbyrði, en ekki gagnstefnda að sanna sakleysi sitt eða ábyrgðarleysi. Sé ekki að finna undantekningarreglu frá meginreglunni, sem hér geti átt við. Verði gagnstefnda því ekki gert að sanna sakleysi sitt eða ábyrgðarleysi á hinum umstefnda kostnaði, en bæta gagnstefnanda ella svo sem hann geri kröfu til. Þvert á móti beri að meta allan vafa um ábyrgð gagnstefnda, honum í hag.

Gagnstefnandi hafi í engum tilvikum sýnt fram á að úttektir byggingarfulltrúa hafi leitt í ljós að þess hafi ekki verið gætt af hálfu byggingarstjóra að verk séu unnin skv. lögum og reglum. Sérstök ástæða sé til þess að áréttta að byggingarstjóri sjái ekki um fagvinnu meistara eða undirverktaka. Efnisval og efnisgallar á vinnu þessara aðila sé aldrei á ábyrgð byggingarstjóra. Ef sú túlkun reyndist rétt, væru engin takmörk fyrir því hvar ábyrgðin myndi enda og sé auk þess afar órökrétt að einstakur meistari eða annar aðili sem hæfur sé til þess að vera byggingarstjóri eigi að hafa þekkingu og löggildingu til þess að taka út verk húsasmiða, rafvirkja, múrara, pípara, blikksmiða o.s.frv. Það hafi aldrei verið tilgangur löggjafans né heldur megi lesa það úr skipulags- og byggingarlögum að slík ábyrgð sé til staðar.

Þá sé enn fremur ítrekað, vegna misskilnings í gagnstefnu, að byggingarstjóri ber aldrei ábyrgð innan samninga á uppgjöri verktaka eða að þeir standi við tilboð sín. Geti því aldrei komið til ábyrgðar gagnstefnda innan samninga og in solidum með gagnstefnda, Húsráði ehf., á nokkrum þætti málsins sem varði slík uppgjör eða í raun nokkuð annað en að byggt sé skv. uppdráttum og í samræmi við lög og reglugerðir.

Byggir þessi gagnstefndi á því, að ósannað sé með öllu, að þeir kostnaðarliðir, sem gagnstefnandi krefst að verði greiddir skv. gagnstefnu, séu tilkomnir vegna saknæmrar vanrækslu hans á umsjón- og eftirliti með því, að byggt væri í samræmi við samþykktu uppdrætti, lög og reglugerðir.

Um galla vísi gagnstefnandi til undirmatsgerðar og matsbeiðninnar. Telji gagnstefndi uppsetningu matsbeiðninnar rýra verulega gildi undirmatsgerðar. Sé matsbeiðninni þannig stillt upp í þrjá hluta. Fyrsti hlutinn varði einungis álitsgjöf matsmanna á tilteknum athugasemdum ráðgjafa matsbeiðanda og sé matspurningin

orðuð þannig „hinir dómkvöddu matsmenn láti í té ítarlega og rökstudda álitserð um ástand hússins“, kaflinn skiptist svo í marga undirliði. Hvorki sé skýrt hvort matsmenn séu að meta galla eða fjalla almennt um skoðanir sínar eða ráðgjafa gagnstefnanda. Auk þess verði matsmenn að flétta þessa umfjöllun sína inn í hluta tvö sem séu fullyrðingar gagnstefnanda um galla og séu spurningarnar í raun aðeins kostnaðarmat á lagfæringum skv. fyrir fram ákveðnum fullyrðingum. Sé þar lögð til grundvallar eftirfarandi matsspurning „látið verði í té álit á því hver kostnaður við lagfæringar og endurbætur verði.“

Sé því oft og tíðum mjög erfitt að henda reiður á því hvort fjallað sé um galla á faglegum nótum eða einungis verið að reikna kostnað lagfæringa sem í sumum tilfellum varði lokafrágang og eðlilega vinnu sem eftir hafi verið að vinna og myndi í öllum tilvikum hvort eða er lenda á gagnstefnanda.

Þá telji gagnstefndu að gögn sem lögð séu til grundvallar þriðja matshluta og rökstuðningi matsmanna fyrir niðurstöðu sinni varðandi spurninguna „hinir dómkvöddu matsmenn meti eðlilegan byggingakostnað hússins í því ástandi sem það er í nú“ séu algerlega ófullnægjandi og segi lítið sem ekkert um forsendur matsins.

Hins vegar hafi gagnstefndi Húsráð ehf. þegar viðurkennt greiðsluskyldu eins og fram komi í aðalsök og skuldajöfnun á stærstum hluta þessara galla, þ.e. allra nema liðar 11.3, Skiptingu á gluggum. Gagnstefndu hafna því að það þurfi að skipta um glugga enda sé hér ekki um að ræða neitt tjón og krefjast sýknu. Eins verði að sýkna gagnstefnda Húsráð ehf. þar sem hann eigi kröfu á hendur gagnstefnanda sem sé hærri en gallakrafan. Auk þess viðurkenni gagnstefnandi skuld við gagnstefnda Húsráð að fjárhæð 1.869.383 krónur í kröfugerð sinni. Sú fjárhæð komi því a.m.k. til skuldajöfnunar verði fallist á einhvern hluta kröfunnar.

Um bætur vegna afhendingardráttar sé þess að gæta að fasteign hafi alltaf verið í höndum gagnstefnanda sjálfs. Gagnstefnandi hafi rekið gagnstefnda Sæmund af verkinu og út úr húsinu og látið skipta um skrár vorið 2006. Gagnstefndu hafi því ekki haft húsið til umráða frá þeim tíma, enginn grundvöllur sé því til þess að greiða bætur vegna afhendingardráttar. Þá hafi húsið ekki verið íbúðarhæft þegar gagnstefndi Sæmundur hafi farið af verkinu og því geti gagnstefnandi ekki krafist bóta vegna tjóns vegna þess að geta ekki flutt inn þar sem það hafi verið ómögulegt. Hvernig gagnstefnandi hafi farið með húsið eftir það sé gagnstefndu óviðkomandi og beri þeir ekki nokkra ábyrgð á því. Hvers vegna gagnstefnandi telji afhendingu hafa farið fram eftir skoðun yfirmatsmanna sé óskiljanlegt og auk þess geti gagnstefnandi ekki haldið því fram að það felist einhvers konar ólögmati í því að biðja um yfirmat. Engin sök liggi hjá gagnstefndu og því beri að sýkna af þessum kröfum.

Verði ekki á sýknukröfu fallist er þrautarvarakrafa gagnstefnda byggð á því að dómkröfur beri að lækka. Geti því aldrei komið til þess, að gagnstefndi beri bótaábyrgð á tjóni gagnstefnanda, nema að litlum hluta, hvað sem öðru líði.

Visað er til meginreglna samninga- og kröfuréttar um skuldbindingargildi samninga sem og reglur verktakaréttar um stofnun viðbótarkrafna verktaka vegna aukins

umfangs verks og breytinga verkkaupa á verki. Einnig er byggt á meginreglum verktakaréttar um tilkynningarskyldu og tillitskyldu við úrlausn verksamninga. Þá vísa gagnstefndu til ÍST- 30. Vísað er til meginreglna íslensks réttar um sönnunarbyrði, til almennu skaðabótareglunnar (sakarreglunnar) og til 51. gr. 1. nr. 73/1997 sem og rgl. nr. 441/1998.

Dráttarvaxtakröfu gagnstefnanda er andmælt frá fyrri tíma en dómsuppsögudegi, enda liggja ekki fyrir um endanlegt tjón stefnanda fyrr en að dómi gengnum.

Um málskostnað er vísað til 1. og 3. mgr. 129. gr. og 1. mgr. 130. gr., báðar greinar í lögum nr. 91/1991. Um virðisaukaskatt á málskostnað vísast til laga nr. 50/1988.

NIÐURSTAÐA

Hinn 15. apríl 2005 gerðu stefnda í aðalsök og Handlaginn ehf. verksamning vegna niðurrifs og endurbyggingar á húsinu Skólavörðustíg 24 í Reykjavík. Verkið skyldi ekki unnið samkvæmt tilboði en kostnaðaráætlun var gerð þar sem gert var ráð fyrir að heildarkostnaður yrði 22.340.000 krónur. Þá var ráð fyrir því gert að verkinu lyki 15. ágúst 2005.

Stefndi hafði greitt 18.640.000 krónur inn á verkið í byrjun desember 2005 og stöðvaði greiðslur eftir það til Handlagins ehf. Samkvæmt kostnaðaráætlun verktaka frá 17. desember 2005 var staða verksins u.þ.b. 23.600.000 krónur og enn ólokna framkvæmdir fyrir áætlaða fjárhæð 9.000.000 króna. Hélt verktaki áfram verki sínu og hinn 20. janúar 2006 sendi hann stefndu í aðalsök endurskoðaða kostnaðar- og verkáætlun þar sem fram kom að verkið stæði í 27.775.172 krónum og ógreidd skuld verkkaupa væri 9.075.172 krónur. Ólokið væri þá vinnu fyrir 4.940.000 krónur. Verklök voru þá áætluð 1. mars 2006.

Í bréfi stefndu í aðalsök til verktaka, frá 4. febrúar 2006, lýsti hún yfir stöðvun greiðslna til verktaka.

Stefnandi byggir kröfur um greiðslu á yfirmatsgerð frá 25. janúar 2008 þar sem matsmenn komast að þeirri niðurstöðu að heildarkostnaður við verk það er verktaki vann næmi 28.687.400 krónum en þar af sé virðisaukaskattur 5.645.700 krónur.

Þá viðurkennir stefnandi í aðalsök gallakröfu þá sem aðalstefndi ber fyrir sig og metin var að fjárhæð 2.680.870 krónur í mati undirmatsmanna og dregur hana frá kröfum sínum utan þess að kostnaður vegna skipta á gluggum sem matsmenn mátu að fjárhæð 674.256 krónur er ekki viðurkenndur af stefnanda í aðalsök. Um þennan lið, þ.e. galla vegna glugga er þess að geta að samkvæmt mati yfirmatsmanna telja þeir að gluggar hafi verið smíðaðir í samræmi við gluggateikningu en misræmi sem í ljós kom á milli samþykktra aðalteikninga og gluggateikninga var samþykkt af hönnuði að því er fram kom í skýrslu hans fyrir dómi. Verður því fallist á það með stefnanda í aðalsök að draga þessa fjárhæð frá ofangreindum 2.680.870 krónum svo sem stefnandi í aðalsök hefur gert.

Í kröfugerð stefnanda í aðalsök er miðað við að uppgjör aðila hafi átt að fara fram við verkslit stefnda við stefnanda í janúar 2006. Eru þannig allar fjárhæðir miðaðar

við byggingarvísitölu í þeim mánuði, 316,7 stig. Þannig séu umreiknaðar matsfjárhæðir úr báðum matsgerðunum miðaðar við þær forsendur sem fram komi í matsgerðunum tveimur. Í fyrsta lagi sé því það endurgjald sem yfirmatsmenn hafi metið, 28.687.400 krónur miðað við vísitölu í nóvember 2007, 376,7 stig margfaldað með vísitölu í janúar 2006 og deilt með vísitölu í nóvember 2007 og verði þannig 24.118.130 krónur ($28.687.400 * (316,7/376,7)$). Gallafjárhæðin sem dregin sé frá sé lækkuð með sama hætti að öðru leyti en því að miðað sé við vísitölu í október 2006, 352,3 og verði þannig 1.803.845 krónur. Í janúar 2006 hafi stefndi verið búinn að greiða inn á verkið 18.640.800 krónur. Stefnumfjárhæð málsins er því eftirstöðvar verkkaups sem stefndi skuldi stefnanda að fjárhæð 3.673.485 krónur miðað við stöðu verksins í janúar 2006 ($24.118.130 - 1.803.845 - 18.640.800$).

Stefnandi í aðalsök hefur lagt fram yfirmatsgerð og matsmenn staðfest hana fyrir dómi. Þá er til þess að líta að fram kom í skýrslu matsmannsins Jóns Viðars Guðjónssonar fyrir dómi að í undirmati hafi ekki verið litið til kostnaðar við að rífa hús það sem fyrir var á lóðinni í matslið C í undirmati.

Telur dómurinn að leggja megi yfirmatsgerð til grundvallar hér enda engir þeir annmarkar á umfjöllun í henni um kostnað við verkið sem rýra gildi hennar og er fallist á kröfu stefnanda í aðalsök eins og hún er fram sett af stefnanda.

Í aðalsök hefur stefnandi dregið frá kröfum sínum fjárhæð er nemur mati undirmatsmanna á göllum sem þeir töldu vera á verki því er unnið var fyrir stefndu að því undanskildu að ekki er fallist á gallafjárhæðina 674.256 krónur vegna glugga. Hér að framan er sú afstaða tekin til þessa að fallist er á það með stefnanda í aðalsök að breyting á gluggum sé ekki galli og verður því ekki fallist á a lið kröfugerðar stefnanda í gagnsök.

Gagnstefnandi gerir kröfu um bætur vegna þess að verkið hafi tafist um 24 mánuði, þ.e. frá janúar 2006 er Handlaginn ehf. hætti framkvæmdum til 11. janúar 2008 er síðasta vettvangsskoðun yfirmatsmanna fór fram, eða í 24 mánuði. Telur hún tjón sitt nema 150.000 krónum á mánuði eða samtals 3.600.000 krónum. Engin gögn hafa verið lögð fram til stuðnings þeirri fjárhæð en stefnandi í gagnsök hefur lagt fram gögn um greiðslur vegna húsaleigu til Rögnvaldar Ólafssonar að fjárhæð 1.560.000 fyrir 24 mánuði og til Ágóða ehf. vegna leigu á bílskúr að fjárhæð 310.000 krónur fyrir sama tímabil, eða samtals 1.870.000 krónur. Hér að framan er komist að þeirri niðurstöðu að stefnanda í gagnsök beri að greiða stefnda í gagnsök, Húsráði ehf., kröfu hans í aðalsök. Felst í þeirri niðurstöðu að ekki sé sýnt fram á það í málinu að tjón stefnda í aðalsök sé miklum mun hærra eins og hún hefur haldið fram. Þvert á móti er það niðurstaða málsins að stefnda í aðalsök eigi ógreidda þá fjárhæð sem stefnandi krefur um í aðalsök. Stefnandi í gagnsök stöðvaði greiðslur til Handlagins í desember 2005 án þess að staðreynt hefði verið að gallar væru á verki Handlagins ehf. eða að fyrir hendi væru aðstæður sem réttlættu það þegar tekið er tillit til eðlis samnings aðila og þess að um umfang verksins hlaut að ríkja nokkur óvissa þegar litið er til þess að verið var að rífa og endurbyggja nálægt aldar gamalt hús sem hvíldi á gömlum grunni. Hins vegar verður að líta til þess að með matsgerð undirmatsmanna frá 16. október 2006 var sýnt fram á að gallar væru á verkinu sem viðurkenndir eru af aðalstefnanda.

Stefnandi í aðalsök óskaði eftir dómkvaðningu yfirmatsmanna með beiðni, dagsettri 12. mars 2007 sem lokið var í janúar 2008. Fyrsti matsfundur og skoðun á vettvangi fór fram 28. júní 2007. Það er álit dómsins að tafir sem urðu á verkinu frá því að undirmatsgerð lá fyrir í október 2006 og þar til yfirmatsmenn höfðu skoðað vettvang sé á ábyrgð stefnanda í aðalsök og telur dómurinn að bætur til stefnanda í gagnsök vegna þessa úr hendi gagnstefnda Húsráðs ehf. séu hæfilega metnar 700.000 krónur. Ekki er sýnt fram á að stefndi í gagnsök Sæmundur H. Sæmundsson hafi bakað sér bótaskyldu gagnvart stefnanda í gagnsök en á þeim tíma sem verkið tafðist var þessi gagnstefndi ekki lengur byggingarstjóri en stefnandi í gagnsök afsagði hann sem slíkan í febrúar 2006. Verður Sæmundur því sýknaður í gagnsök.

Samkvæmt öllu framansögðu er það niðurstaða málsins að kröfur stefnanda í aðalsök eru teknar til greina en í gagnsök er stefnda Húsráði gert að greiða stefnanda í gagnsök 700.000 krónur auk vaxta eins og greinir í dómsorði. Sæmundur H. Sæmundsson verður sýknaður af öllum kröfum stefnanda í gagnsök.

Stefnda í aðalsök greiði stefnanda í aðalsök 1.800.000 krónur í málskostnað.

Málskostnaður í gagnsök fellur niður.

DÓMSORÐ

Stefnda í aðalsök, Lára Ingibjörg Ólafsdóttir, greiði stefnanda í aðalsök, Húsráði ehf., 3.673.485 krónur auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 17. mars 2006 til greiðsludags.

Stefnda í aðalsök greiði stefnanda í aðalsök 1.800.000 krónur í málskostnað.

Stefndi í gagnsök, Húsráð ehf., greiði stefnanda í gagnsök, Láru Ingibjörgu Ólafsdóttur, 700.000 krónur með dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 28. júní 2008 til greiðsludags.

Stefndi í gagnsök, Sæmundur H. Sæmundsson, skal sýkn af kröfu stefnanda í gagnsök.

Málskostnaður í gagnsök fellur niður.

Allan V. Magnússon héraðsdómari.

Ásmundur Ingvarsson

Vífill Oddsson.